



D.0014/020

Nº Sesión: 0016/020

Nº Expediente: 2020-204-81-00125

Nº de Acta: L48-P5-20

Nº Asunto: 10

Fecha del Acta: 10/11/2020

Canelones, 10 de noviembre de 2020

VISTO: los presentes obrados radicados en expediente 2019-81-1010-01771 remitidos por la Intendencia de Canelones para otorgar la aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada (PAI) Huertos de Camino de los Horneros.

RESULTANDO: I) que por Resolución Nº20/01844 de fecha 13 de marzo de 2020 de la intendencia se otorga la Aprobación Previa al Avance del PAI Huertas de Camino de los Horneros y se dispone la realización de la audiencia pública del mismo, la cual se realizó el día 6 de mayo de 2020;

II) que el ejecutivo departamental realizó las comunicaciones correspondientes al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente a efectos de la solicitud de aprobación de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) y solicitud de informe de correspondencia;

III) que de acuerdo a lo expuesto por Secretaria de Planificación los documentos adjuntos en actuación 22 del citado expediente cuentan con el avance suficiente a efectos de solicitar la aprobación definitiva del instrumento;

IV) que Secretaría de Planificación informa que corresponde solicitar anuencia para otorgar su aprobación definitiva.

CONSIDERANDO: que este Cuerpo entiende pertinente dar la aprobación definitiva del PAI Huertas de Camino de los Horneros.

ATENTO: a lo establecido en el artículo 19, numeral 12 de la Ley Orgánica Municipal Nº 9515, la Junta Departamental

DECRETA:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA HUERTAS CAMINO DE LOS HORNEROS

Capítulo I

Disposiciones Generales

Artículo 1. Ámbito de Aplicación del Programa de Actuación Integrada Huertas Camino de los Horneros.

El ámbito de aplicación del Programa de Actuación Integrada denominado Huertas Camino de los Horneros, coincide con la Unidad de Actuación 1 (UA1) dentro del Área Potencialmente Transformable. APT2, Plan Parcial de Camino de los Horneros (PPCH), departamento de Canelones.

Está conformado por los actuales padrones 53922, 53300, 53295 y 53025 Sección Catastral N°20, Municipio Ciudad de la Costa.

La transformación de categoría de suelo (mediante este PAI) se concretará únicamente para los referidos padrones.

Los límites del Ámbito de Actuación del Programa de Actuación Integrada Huertas Camino de los Horneros son:

1. Al Norte

De oeste a este por el límite norte del padrón 53922, desde el límite oeste del mismo padrón (sobre Camino de los Horneros en su acera este) hasta el límite este del padrón 53922.

2. Al Este

Definido por el límite este del padrón 53922 desde el límite norte y hasta el límite sur del mismo padrón.

3. Al Sur

De este a oeste por el límite sur del padrón 53922 desde el límite este del mismo padrón, continuando por el límite sur del padrón 53025 desde el límite este y hasta el límite oeste del mismo padrón.

4. Al Oeste

De sur a norte por el límite oeste de los padrones 53025, 53295, 53300 y 53922, desde el límite sur del padrón 53025 hasta el límite norte del padrón 53922.

Artículo 2. Contenidos del Programa de Actuación Integrada Huertas Camino de los Horneros.

En concordancia con lo establecido en el artículo 21 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible N°18308 de 18 de junio de 2008 el presente instrumento de ordenamiento territorial establece:

- La delimitación del ámbito territorial de aplicación del Programa de Actuación Integrada.
- La etapabilidad de la programación de la efectiva transformación del suelo y su ejecución.
- El costo del emprendedor/particular para su implantación en relación a la planificación requerida.
- Las determinaciones estructurantes del conjunto en especial en lo referido a infraestructura vial y de drenaje.

- Los parámetros normativos y otras normas de regulación.

Artículo 3. Obligatoriedad.

El Programa de Actuación Integrada define el estatuto jurídico-territorial para el emplazamiento y regulación de los bienes inmuebles y actividades a desarrollarse en los mismos, comprendidas dentro de sus límites de aplicación.

Toda actividad de las personas públicas y privadas sobre el territorio que compone el perímetro del Programa de Actuación Integrada, debe ajustarse a los términos establecidos en el presente decreto, en concordancia con las disposiciones previstas en otros instrumentos de ordenamiento territorial con incidencia en el área.

Declarar la obligatoriedad del cumplimiento de las determinaciones vinculantes del presente decreto, habilitándose a la Policía Territorial a ejercer los medios de ejecución forzosa previstos en la ley frente a los incumplimientos.

Artículo 4. Marco legal y coordinación con la escala nacional de Ordenamiento Territorial.

El Programa de Actuación Integrada se enmarca en los procesos establecidos en la Ley N°18308 del 18 de junio de 2008 para la elaboración de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, manteniendo la coherencia con las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por Decreto N°20 de la Junta Departamental de Canelones del 7 de junio de 2011, y sus modificativos N°32 del 21 de noviembre de 2011, y N°73 del 10 febrero de 2014, las Estrategias Regionales Metropolitanas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por Decreto N°26 de la Junta Departamental de Canelones del 18 de agosto de 2011 y por el Plan Parcial Camino de los Horneros, Resolución N°17/08657 del 24 de Noviembre de 2017. Asimismo, mantendrá concordancia con el Plan Estratégico Canario y con el Código de Aguas.

Todas las actividades derivadas del presente instrumento deberán realizarse en forma coordinada con los organismos nacionales que aborden la política territorial y ambiental.

Artículo 5. Objetivos

Son objetivos específicos del Programa de Actuación Integrada

Establecer las condiciones para el desarrollo del ámbito coincidente con la Unidad de Actuación 1 (U.A.1) del Área Potencialmente Transformable 2 (APT 2) definido dentro del Plan Parcial Camino de los Horneros (PPCH). Plantear una propuesta de desarrollo urbanístico que contenga las previsiones de infraestructura, sistemas de transporte, sistemas naturales, drenajes, paisaje, servicios y vínculos con su entorno inmediato.

a) Establecer de manera planificada y consistente con las determinaciones estructurales del marco planificador vigente, la adecuada inserción en el territorio del ámbito de actuación.

b) Prever y eventualmente elaborar recomendaciones de los impactos - negativos y positivos- previsiblemente derivados del desarrollo del área con los usos establecidos.

c) Definir aspectos normativos para el conjunto, con los parámetros urbanísticos correspondientes.

Son objetivos de protección ambiental del Programa de Actuación Integrada

Contar con la infraestructura necesaria para proveer el abastecimiento y gestión de efluentes o emisiones, de forma de no generar problemas ambientales.

a) Valorizar los elementos paisajísticos y conservación del ecosistema. Fomentar en los locatarios el sentido de pertenencia.

b) Fomentar el reconocimiento del territorio por parte de locatarios y terceros a través de parques lineales, bicisendas y miradores.

Artículo 6. Interpretación

Los contenidos del Programa de Actuación Integrada se expresan en el texto del presente decreto.

Las láminas que componen el anexo se consideran parte del mismo, siendo vinculantes en las referencias dadas por el texto del decreto. En caso de duda o contradicción, la referencia explícita en las láminas prima sobre los textos. A efectos interpretativos, se considerará especialmente la fundamentación contenida en las Memorias de Información, de Ordenación, Gestión, Participación y el Informe Ambiental Estratégico.

Todos los aspectos que no se encuentren definidos en el presente decreto se registrarán subsidiariamente por las definiciones del Plan Parcial Camino de los Horneros, Resolución N°17/08657 del 24 de noviembre de 2017, Expediente N°2017-81-1010-02660, en el marco de lo establecido por el artículo 25 de la Ley N°18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible aprobado y las ordenanzas correspondientes. La interpretación auténtica del presente Programa de Actuación Integrada será realizada por la Junta Departamental de Canelones, no obstante lo cual, las cuestiones técnicas que se susciten serán resueltas por la Intendencia Departamental.

CAPITULO II

Modelo Territorial

Artículo 7. Descripción de la propuesta

7.1 Proyecto territorial y urbanístico

El ámbito de actuación es catalogado como suelo rural potencialmente transformable a suelo suburbano de baja densidad en el PPCH, mediante este preferentemente turístico y residencial de baja densidad de ocupación, apoyado en la integración de un programa residencial en propiedad horizontal con una fuerte dotación de espacios comunes polivalentes asociados al ocio, al paisaje productivo y la cultura.

Respecto a Camino de los Horneros, se realizará la cesión de 6,5 metros para el ensanche de la vía.

Sobre el lateral norte de la pieza territorial se consolidará una calle pública (Calle N°6) de 17 metros de ancho lo que representa una cesión de 8,5 metros del lote matriz.

Sobre el lateral sur de la pieza se cederán 8,5 metros para la consolidación de una calle pública (Calle N°7) aprovechando la traza de la servidumbre actualmente existente.

Al interior del ámbito se realizará la apertura de la calle pública N°5, que terminará por definir un recinto territorial de 12 hectáreas previsto en la ordenanza vigente.

7.2 Esencia Turística

Sobre el eje de acceso desde Camino de los Horneros se emplazará la primera manzana circular autónoma que contiene parte de las amenidades abiertas al público.

Artículo 8. Soporte Territorial

8.1 Drenajes Pluviales

De acuerdo a lo establecido en el Plan Camino de los Horneros, artículo 8.3, en el caso de nuevos fraccionamientos habitacionales, el FOV se regula según Capítulo V Uso y Ocupación del Suelo del Costaplan. En los casos en los que el valor sea menor, el proyecto deberá contar con medidas de amortiguación de caudales previo la descarga por fuera del predio. Otro tipo de emprendimientos, deberán también ajustarse a estas restricciones. Se entiende por proyectos de amortiguación, la construcción de estructuras que reciban los caudales excedentes y los lamine para que el escurrimiento final cumpla las restricciones establecidas. Estos proyectos de amortiguación de caudal deben ser elaborados por ingenieros civiles con perfil hidráulico-ambiental y ser evaluados para su aprobación por técnicos de igual perfil de la Intendencia de Canelones.

El FOSV propuesto es 70 %, respetando ampliamente el pautado por el PPCH (50%). Aún así, el proyecto territorial diseñará una laguna de amortiguación, así como jardines de lluvia, logrando un impacto cero en la descarga de pluviales al exterior del predio.

Además de una medida de control de escurrimiento tipo laguna que se ubicará en el extremo noreste del predio, se plantean zonas de infiltración al terreno sobre los espacios libres de la Calle 5. El diseño del sistema de drenaje pluvial también se considera en base a la trama vial proyectada. La misma estará definida con calles de perfil rural, es decir calles con cunetas y veredas en pasto.

Las aguas de las cunetas serán conducidos hasta el límite del padrón 53922, continuando aguas abajo con el drenaje natural hasta curso de agua más cercano, esto en el escenario de desarrollo del presente IOT. Se realizarán cunetas dentro del ámbito del Programa de Actuación Integrada, de acuerdo a las láminas Ver L1 y L2 de Anexo Proyecto Hidráulico de Red de Drenaje Pluvial que integran el presente decreto.

El ámbito contará con planes de mantenimiento de la red pluvial de su territorio, incluyendo las unidades de amortiguación de caudal, asegurando su correcto funcionamiento. Particularmente, luego de episodios importantes de lluvias, se deberá realizar inspecciones visuales de la infraestructura para detectar posibles puntos

deteriorados del sistema que requieran reconstrucción o mejoras.

8.2 Abastecimiento de Agua Potable

El servicio de agua potable será suministrado por OSE.

8.3 Sistema de Saneamiento

La Unidad de Actuación 1 o ámbito, se encuentra dentro del Grupo 1, pautado por el Plan Parcial Camino de los Horneros (PPCH). Este grupo lo conforman los padrones a ambos lados de Camino de los Horneros y hacia el sur de la pieza territorial los que deberán tener saneabilidad, y conexión al sistema público de colectores, asegurando que los efluentes sean transportados hacia la planta de tratamiento.

La red de colectores de tipo convencional que se proyecte deberán conducir los efluentes desde el frente de los domicilios hacia la red de saneamiento existente

Las aguas residuales del predio serán conducidas por gravedad, conectándose al colector de 200 mm que ingresa al pozo de bombeo Viñedos ubicada sobre Camino de los Horneros.

8.4 Gestión de residuos

Se preverá la clasificación selectiva de los residuos en origen, mediante el sistema de contenedores diferenciados para residuos reciclables y mezclados. Se entregará un manual de operación de las casas con indicaciones sobre clasificación selectiva.

El servicio de recolección de residuos sólidos domésticos se realizará mediante empresa contratada por el propietario. Todo el sistema será coordinado con la Intendencia de Canelones y deberá cumplir con la normativa legal vigente y lo descrito en la Ley N°19829 de 18 de setiembre de 2019. Los días de recolección serán de lunes a sábados y la empresa recogerá 5 kg de residuos por casa por día, siendo la disposición final de los residuos no reciclables en el vertedero de Empalme Olmos. Se deberá contar con contenedores capaces de contener los residuos acumulados del día sin servicio de recolección.

8.5 Energía eléctrica, telefonía y datos

- Red eléctrica

La red de media tensión y subestaciones se realizarán en carácter de obra mixta con UTE.

La red de baja tensión la proyectará el propietario y la misma la ejecutará UTE a medida que los propietarios de las viviendas soliciten el servicio eléctrico.

En materia de reconversión energética, se estimulará por parte de la copropiedad a todos los copropietarios que incorporen estrategias de energía limpia y renovable. La incorporación material de estas medidas se realizarán previa aprobación de la copropiedad y se alinearán con la propuesta proyectual general.

En el caso de los espacios de uso común, el proyecto deberá incorporar energía solar térmica.

- Alumbrado público

Se realizará una red de alumbrado público de acuerdo al proyecto que se grafica en anexo de proyecto.

- Red telefónica de ANTEL

Se realizará red, ejecutada por ANTEL.

8.6 Infraestructura Vial

La presente pieza territorial contará con el equipamiento y ensanche de Camino de los Horneros, para su adecuación al uso de ciclistas y peatones. Todas las aceras de la infraestructura proyectada y ensanche Camino de los Horneros tendrán como ancho mínimo 1,20 metros según Norma UNIT 200-2019, de acuerdo a lo graficado en las láminas 03, 04 y Anexo Proyecto Huertas.

8.7 Conectividad

El proyecto de la UA1 consolidará dos calles transversales al Camino de los Horneros y una paralela al mismo. Logrando la interconexión interna según lo previsto por el Plan Parcial Camino de los Horneros (PPCH) de acuerdo a lo graficado en láminas 03 y 04.

Artículo 9. Espacio Público

El proyecto se ajusta al ensanche previsto para Camino de los Horneros, se realizará la cesión de 6,5 metros.

Se proyecta sobre Camino de los Horneros una faja de 9 metros de ancho con equipamiento para ciclistas y peatones, de acuerdo a lo establecido en la lámina 05 y Anexo Proyecto Huertas – Detalle Av. de los Horneros. Ver Plano de Proyecto reparcelamiento y cesiones y de acuerdo a lo previsto en lámina 06 Anexo de Infraestructura Vial.

El proyecto contempla un borde de la senda peatonal sin división permitiendo permeabilidad.

Se entiende por espacios comunes de uso privado de los copropietarios, los espacios de propiedad privada que pueden ser utilizados por todos los copropietarios y que no estén abiertos al uso público en general.

Los espacios privados de uso público deberán estar abiertos al uso público sin restricción de especie alguna.

Es obligación de los copropietarios el mantenimiento de ambos espacios.

Los referidos espacios se grafican en el anexo Proyecto Lámina Espacio Público que es íntegramente parte de este decreto.

Artículo 10. Etapas del Proyecto de la Unidad de Actuación 1 o ámbito

Se realiza un reparcelamiento de la Unidad de Actuación 1 configurando 4 lotes, de 3 hectáreas y un lote con 5,7 hectáreas.

La etapabilidad propuesta vincula cada fase del desarrollo la infraestructura asociada.

Las etapas del proceso son 4, de acuerdo a lo graficado en Lámina 01.

10.1 Etapa 0. Previo al comienzo de los trabajos.

Se efectivizará la cesión del ensanche de Camino de los Horneros, de la faja para la Calle N°6 y la faja para la Calle N°7. Se dejará la previsión de afectación de la Calle N°5 en su totalidad para ser cedida en la etapa 4.

Ver láminas 01, 03 y 04.

10.2 Etapa 1. Desarrollo del Lote 1: 33.288 m².

Se realizarán las siguientes obras de infraestructura:

Abastecimiento de agua potable: Se realizará la obra que requiera el punto de empalme con la red existente, en la intersección de Camino de los Horneros con Calle N°6. Realización de la tubería PEAD de diámetro 110 mm por la Calle N°6 y luego la Calle N°5 a generarse en el tramo del Lote 1. Distribución de las conexiones internas al Lote 1.

Saneamiento: Se realizará un colector público proyectado por Calle N°5 en el tramo del Lote 1, llegando a la estación de bombeo en Viñedos, mediante colectores por Calle N°6 y Camino de los Horneros. Red de colectores de tipo convencional y separativo, que conduce efluentes desde el frente de los lotes hacia la red existente.

Drenaje de Pluviales: Se realizará la ejecución de la laguna de amortiguación, realizandola para las zonas de infiltración en los espacios libres sobre la Calle N°5 en la faja correspondiente al Lote 1.

Infraestructura Vial: Se ejecutará el ensanche de Camino de los Horneros.

Espacios Públicos: Se ejecutará la construcción de la biciesenda y senda peatonal de acuerdo a las especificaciones de la lámina 05.

Paisaje: Se procederá a cumplir con el equipamiento vegetal y adecuación de las áreas verdes sobre Camino de los Horneros de acuerdo a lo graficado en Lámina 01 – Etapabilidad.

10.3 Etapa 2. Desarrollo del Lote 2: 30.251m². Se realizarán las siguientes obras de infraestructura:

Ejecución de la Calle N°6 en su totalidad.

Abastecimiento de agua potable: Realización de la tubería PEAD de diámetro 110mm por la Calle N°6 y luego la Calle N°5 a generarse en el tramo del Lote 2. Distribución de las conexiones internas al Lote 2.

Saneamiento: Tramo de extensión del colector público por Calle N°5 en el Lote 2 hasta el Lote 2. Red de colectores de tipo convencional y separativo, que conduce efluentes desde el frente de los lotes hacia la red existente.

Drenaje de Pluviales: Realización de las zonas de infiltración en los espacios libres sobre la Calle N°5 en la faja correspondiente al Lote 2. Realización de cunetas y alcantarillas en la intersección de calles correspondientes al Lote.

Infraestructura Vial: Equipamiento Deportivo sobre el espacio de ensanche de Camino de los Horneros.

Paisaje: Equipamiento Vegetal y adecuación de las áreas verdes sobre Calle N°6.

Ver Lámina 01 – Etapabilidad.

10.4 Etapa 3. Desarrollo del Lote 3: 30.289m².

Se realizarán las siguientes obras de infraestructura: Ejecución de la Calle N°7 en su totalidad.

Abastecimiento de agua potable: Realización de la tubería PEAD de diámetro 110mm por la Calle N°6 y luego la Calle N°5 a generarse en el tramo del Lote 3. Distribución de las conexiones internas al Lote 3.

Saneamiento: Tramo de extensión del colector público proyectado por Calle N°5 en el tramo del Lote 2, hasta el lote 3. Red de colectores de tipo convencional y separativo, que conduce efluentes desde el frente de los lotes hacia la red existente.

Drenaje de Pluviales: Realización de las zonas de infiltración en los espacios libres sobre la Calle N°5 en la faja correspondiente al Lote 3. Realización de cunetas y alcantarillas en la intersección de calles correspondientes al Lote 3.

Infraestructura Vial: Ejecución de Calle N°7.

Paisaje: Equipamiento Vegetal y adecuación de las áreas verdes sobre Calle N°7.

De acuerdo a las graficas establecidas en la Lámina 01 – Etapabilidad.

10.5 Etapa 4. Desarrollo del Lote 4: 57.360m².

Se realizarán las siguientes obras de infraestructura: Se efectivizará la cesión de la faja afectada a Calle N°5: La Calle N°5 será afectada como cesión en la Etapa 0, prevé su efectiva cesión y ejecución durante la realización de la Etapa 4. Sin perjuicio de que la Intendencia de Canelones pudiera solicitar esta concreción en caso de que fuera necesaria la conectividad Norte Sur para vincularse con una traza ejecutada en los padrones linderos, de acuerdo a lo establecido en las láminas 03 y 04.

Abastecimiento de agua potable: Realización de la tubería PEAD de diámetro 110 mm por la Calle N°6 y luego la Calle N°5 a generarse en el tramo del Lote 4. Distribución de las conexiones internas al Lote 4.

Saneamiento: Tramo de extensión del colector público proyectado por Calle N°5 en el tramo del Lote 3, hasta el Lote 4. Red de colectores de tipo convencional y separativo, que conduce efluentes desde el frente de los lotes hacia la red existente.

Drenaje de Pluviales: Realización de las zonas de infiltración en los espacios libres sobre la Calle N°5 en la faja correspondiente al Lote 4. Realización de cunetas y

alcantarillas en la intersección de calles correspondientes al Lote 4.

Infraestructura Vial: Ejecución de Calle N°5.

Paisaje: Equipamiento Vegetal y adecuación de las áreas verdes sobre Calle N°5.

Ver Lámina 01 – Etapabilidad.

Capítulo III

Uso y Ocupación de suelo

Sección I Amanzamiento y fraccionamientos.

Artículo 11. Remisión

Las reglas sobre amanzamiento y fraccionamiento en el ámbito territorial del presente Programa de Actuación Integrada, son las establecidas en el artículos 20, Sección I Amanzamientos y Fraccionamientos, Capítulo IV Uso y Ocupación de suelo, del Decreto del Plan Parcial Camino de los Horneros Resolución N°17/08657 del 24 de Noviembre de 2017, que a su vez refiere al Capítulo VIII Amanzamiento y Fraccionamiento, del Decreto de la Junta Departamental de Canelones N°6 del 27 de octubre de 2010 (Plan Estratégico de Ordenamiento territorial de la Microrregión de la Costa).

Capítulo IV Uso y ocupación de suelo: Sección I Amanzamiento y fraccionamientos. Artículo 20. Remisión. Las reglas sobre amanzamiento y fraccionamiento en el ámbito territorial del presente Plan, se establecen en el Capítulo VIII Amanzamiento y Fraccionamiento, del Decreto de la Junta Departamental de Canelones N°6 del 27 de octubre de 2010 (Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de la Costa), a excepción de disposiciones específicas para el presente ámbito expuestos en artículos posteriores.

Sección II Parámetros, afectaciones y condicionantes urbanísticas.

Artículo 12. Usos del suelo.

El suelo de la presente pieza territorial se encuentra categorizado por el Plan Parcial de Camino de los Horneros como *Suelo Rural con Atributo Potencialmente Transformable 2 (APT2) a Suelo Suburbano de Baja Densidad*. El mismo será de uso preferentemente turístico, recreativo, y residencial de baja densidad de ocupación y actividades que sirvan de apoyo a éstas según lo definido por el artículo 25 del PPCH.

12.1 Suelo Suburbano

De manera coincidente con lo establecido en el Capítulo I, artículo 15. Suelo Categoría Suburbano. Decreto Plan Camino de los Horneros- , se entiende como suelo suburbano al ámbito territorial en donde se desarrollan actividades dispersas de tipo urbano o actividades que no siendo propiamente urbanas (residenciales de baja densidad, turísticos, recreativos y compatibles), se relacionan necesariamente con la ciudad sirven de apoyo a ésta.

12.2 Uso del suelo preferente

Se autoriza el uso residencial de baja densidad y uso turístico recreativo y servicios compatibles.

12.3 Usos No Admitidos

No se autoriza actividad industrial.

12.4 Parámetros Territoriales

Altura Máxima de Edificaciones: 7,50 metros, más gálibo.

Retiros Frontales: 10 metros.

Retiros Laterales: bilaterales de 5 metros.

Retiros Posteriores: 20% de la profundidad del predio.

Retiros Perimetrales: 5 metros.

- Unidades de uso exclusivo estarán afectadas con un retiro frontal de 5 metros, 3 metros de retiro unilateral y 20% de retiro posterior.

Factores de Ocupación:

El área de ocupación de las construcciones quedará regulada por los siguientes parámetros:

FOS – Factor de Ocupación del Suelo: 25%

FOT - Factor de Ocupación Total: 80%

FOSS - Factor de Ocupación de Subsuelo: 30% Se admitirá medio subsuelo a 1,20 por debajo del nivel natural del terreno, coincidente con el perímetro de la construcción.

FOSV: Factor de Ocupación de Suelo Verde: 70%

Densidad de Ocupación Habitacional: 800 m² por unidad

Tratamiento y Uso del Cerco Perimetral: Cerramiento permeable 80%, de altura máxima 1,50 metros, cerco vegetal que asegure las visuales entre retiros frontales y la vía pública.

No se autorizará la construcción de cerramientos opacos de ningún tipo.

No se admitirán elementos punzantes o peligrosos sobre la vía pública.

Arbolado

En relación al arbolado en predios privados, se deberán conservar las especies vegetales existentes en el retiro posterior hacia la Calle 6 y en los casos que no exista previamente, deberá ser incorporado de manera obligatoria. En la Calle 7, el arbolado se ubicará en el espacio público. Ver Anexo Proyecto Huertas Detalle Calle 6 y Detalle Calle 7.

Capítulo IV

Seguimiento y control

Artículo 13. Medidas de Seguimiento

Los actores responsables del seguimiento de los procesos descritos serán: los propietarios, la Intendencia de Canelones, actuando desde su administración general como desde su gobierno municipal (IC); y en lo pertinente la DINAMA, DINAGUA y OSE.

A continuación se describen las medidas para dar seguimiento a los efectos ambientales de la aplicación del Programa de Actuación Integrada:

- Asegurar la construcción de los colectores de saneamiento previo a la ocupación del territorio (viviendas, servicios). Se deberá coordinar entre los propietarios, OSE y la Intendencia de Canelones, para acordar cronogramas de inspecciones y habilitaciones de las redes.
- Asegurar el 100% de conexiones domiciliarias a la red de saneamiento dentro del ámbito de actuación.
- Realizar inspecciones durante la construcción de los proyectos de desarrollo, de modo de asegurar que lo que se construya sea lo que se haya aprobado previamente.
- Realizar recorridos periódicos por el territorio de modo de evaluar el estado de mantenimiento de la infraestructura y equipamiento incorporada por el Programa de Actuación Integrada para asegurar su correcto funcionamiento, además de la integración social, integración paisajísticas y seguridad vial.
- Se deberá realizar el mantenimiento para el correcto funcionamiento de las plazas filtrantes.

Capítulo V

Disposiciones Finales

Artículo 14. Obligaciones de la Propiedad De acuerdo a lo establecido en el artículo 42 (Obligaciones de la propiedad inmueble en suelo urbano no consolidado y suelo potencialmente transformable) de la Ley N°18308 de 18 de junio de 2008, (Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible), los propietarios de suelo con el atributo de potencialmente transformable, una vez incluido en un Programa de Actuación Integrada, tendrán las siguientes obligaciones:

a) Ejecutar a su costo las obras de urbanización del ámbito. Para lograr la transformación, este territorio será dotado de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos previstos. De acuerdo a los anexos técnicos que se adjuntan.

b) Ceder a la Intendencia de Canelones o a la entidad pública que ésta determine, de forma gratuita y de pleno derecho, los terrenos del ámbito que los instrumentos de ordenamiento territorial prevean con destino a uso y dominio público. Se concretará la

cesión de las franjas afectadas a vía pública de acuerdo a la etapabilidad de la propuesta.

c) Ceder a la Intendencia de Canelones los terrenos urbanizados edificables o inmuebles en los que se concrete el derecho a la participación de ésta en la distribución de los mayores beneficios.

Cumpliendo con las obligaciones territoriales del suelo potencialmente transformable (Art. 38 ya mencionado y 42 de la Ley N°18308) y en acuerdo con la Intendencia de Canelones, la cesión de terreno edificable, se concretará fuera de la UA, ese 10% de la cesión equivalente se realizará en acuerdo con la Intendencia de Canelones en la zona de Colonia Nicolich con el fin de alinearse con los objetivos planteados en el PPCN y R101 y completar la dinámica social iniciada por la gestión de la Intendencia de Canelones; fortalecer y concentrar el núcleo social ya manifestado en el territorio.

d) Distribuir de forma equitativa o de compensar, entre todos los interesados del ámbito, los beneficios y cargas que se deriven de la ejecución del instrumento de ordenamiento territorial. En este caso al ser el mismo propietario de todo el suelo no habrá compensaciones en cuanto a cargas y beneficios.

Artículo 15. Valorización por cambio de categoría de suelo La valorización está relacionada al incremento del valor económico del suelo involucrado en una intervención dentro del perímetro de actuación del Costaplan.

Según Art. 17 (modifica Art. 19.4.4). El precio que deberá pagar el propietario a la Intendencia de Canelones, se determina de la siguiente manera:

En los casos de cambio de categoría, cambio de uso del suelo y reparcelamiento, el precio se determina como el área del suelo por el factor de ocupación total por el valor venal del metro cuadrado del suelo ya transformado; por el 5%. La evaluación para el cálculo del precio, reflejará el valor real de los inmuebles – valor venal – será suministrada con documentación fehaciente por los proponentes y verificada por los servicios técnicos competentes del Gobierno Departamental.

VAL: área x USD/m² X FOT x 5%

Artículo 16: Cargas por Fondo de Gestión Camino de los Horneros

Artículo 46 del Plan Parcial Camino de los Horneros expresa: Fondo de Gestión Camino de los Horneros.

Créase el Fondo Camino de los Horneros con el objeto de cumplir con la ejecución de los proyectos definidos en el presente plan, repartir de manera equitativa los costos y los beneficios al interior del perímetro de actuación. La ejecución de los proyectos previstos en el presente plan se realizará conforme a la disponibilidad del fondo y a las prioridades.

El artículo 47, establece que la Integración de Recursos al Fondo podrá integrarse con los recursos que surjan del monto de las cargas determinadas para cada predio o conjunto de ellos según el caso, entre otros.

El artículo 46.1 del PP establece el cálculo de cargas de la siguiente forma: Precio = Área predio x coef. De ponderación x valor total de cargas / Área total del ámbito

Esta carga se considerará como aporte al Fondo de Gestión de Camino de los Horneros.

Artículo 17: Cesión de Suelo

De acuerdo al Art. 38 de la Ley N°18308, (Condiciones generales de los instrumentos. Límites y estándares mínimos). Los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible en las áreas delimitadas de suelo urbano, suelo suburbano o suelo con el atributo de potencialmente transformable, preverán las reservas de espacios libres y equipamiento, así como límites de densidad y edificabilidad.

En todos los casos los instrumentos de ordenamiento territorial exigirán que las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos antes de su autorización definitiva ejecuten a su costo, la red vial y la conexión a la red vial general para la continuidad de la trama existente, además de las infraestructuras indicadas en el literal a) del artículo 32 de la LOTs.

Se podrá otorgar garantía real o personal suficiente a favor del gobierno departamental por el valor de dichas infraestructuras.

10% suelo: 15.112 m²

En acuerdo con la Intendencia de Canelones, la cesión de terreno edificable, se concretará fuera de la UA1. Este 10% de la cesión equivalente se realizará en la zona de Colonia Nicolich con el fin de alinearse con los objetivos planteados en el PPCN y R101.

Artículo 18. Determinaciones no sustanciales.

Declarar como determinaciones no sustanciales (artículo 29 inciso final Ley N°18308 del 18 de junio de 2008):

- los ajustes que requiera el texto o cartografía para su correcta aplicación, incluso los derivados de la dinámica de movilidad de fraccionamientos y fusiones durante el proceso de elaboración del presente instrumento,
- los definidos a través de los programas o proyectos derivados del presente,
 - los sugeridos en el marco del Sistema Departamental de Áreas de Protección Ambiental (SDAPA).

En todos los casos, no deberá implicar desnaturalización de las disposiciones del presente plan, y deberán ser aprobados por la Junta Departamental a iniciativa del intendente.

Así mismo, se consideraran como no sustanciales los ajustes requeridos por el MVOTMA y que se entiende de recibo por parte de la Intendencia de Canelones, en el marco del informe de correspondencia y aprobación de la EAE.

Artículo 19. Disposición Transitoria.

La aprobación del presente decreto por parte del legislativo departamental, quedará condicionada a las aprobaciones correspondientes del Ministerio de Vivienda,

Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) – Informe de Correspondencia de DINOT y aprobación de la EAE por DINAMA -.

Artículo 20: Documentos anexos

Forman parte del presente decreto los siguientes documentos anexos en actuación 22 del expediente 2019-81-1010-01771:

- Memoria de Información y Cartografías
- Memoria de Ordenación y Cartografías
- Memoria Económica.
- Memoria de Gestión.
- Informe Ambiental Estratégico (IAE).
- Anexo Proyecto Huertas.
- Anexo Agua Potable.
- Anexo Drenaje Pluvial.
- Anexo Saneamiento.
- Anexo Infraestructura Vial Parte 1.
- Anexo Infraestructura Vial Parte 2.
- Anexo Estudio de Impacto de Tránsito.

Láminas:

- Lámina 01- Etapabilidad
- Lámina 02- Ámbito de Actuación
- Lámina 03- Conectividad General
- Lámina 04- Conectividad Detalle
- Lámina 05- Espacios Públicos

Artículo 21. Insertar en el Registro Departamental de Decretos y Resoluciones.

apf

 Firmado electrónicamente por Director General Hugo Recagno el 12/11/2020 18:06:08.

 Firmado electrónicamente por Secretario General Agustín Mazzini el 17/11/2020 13:54:22.

 Firmado electrónicamente por Presidente Miguel Sanguinetti el 17/11/2020 17:57:15.