

MEMORIA DE ORDENACIÓN
APROBACION FINAL
julio / 2015

1. SUPUESTOS, IDEAS FUERZA Y OBJETIVOS

El Plan Parcial Distrito Productivo Ruta 5 es instrumento derivado de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial para el Departamento de Canelones, decreto N°24, N° 32 y N°73 de la Junta Departamental de Canelones.

1.1_ De los supuestos

Conforme a lo expuesto en la MEMORIA DE INFORMACIÓN, se considera de suma relevancia contar con el presente instrumento de manera de ordenar, regular y potenciar el presente ámbito de actuación.

Se define como Distrito Productivo: “una entidad territorial con características específicas que vincula el desarrollo económico de una determinada zona a los intereses, potencialidades y necesidades de las comunidades que involucra. Favoreciendo la implantación de emprendimientos concentrados o no, diversificando y complementando las actividades que se consideren pertinentes en el polígono. Teniendo en cuenta las vocaciones agroalimentaria y lechera-hortifrutícola de las microrregiones y la conservación, protección y calificación del paisaje rural en el que se desarrolla”.

Es de destacar dentro de la concepción que se plantea de Distrito, el valor de la **complementariedad**. Dicho concepto se establece en la vinculación que debe existir entre los emprendimientos y actores integrantes del mismo, como entre el Distrito y las localidades de La Paz, Las Piedras, 18 de mayo, Progreso, Juanicó y Canelones. Efecto que contribuye al Desarrollo Local del área así como la sostenibilidad del propio Distrito.

1.2_ Ideas fuerza

Las ideas fuerzas que se plantean para el presente instrumento son resultado directo de los diagnósticos existentes para esta porción del territorio así como de las áreas de influencia. Son componentes de origen técnico consensuados en la participación ciudadana.

Por consiguiente se presentan las siguientes ideas fuerzas para el Plan Parcial:

- Potenciar la ubicación del área de influencia de ruta 5, ante la nueva realidad nacional, metropolitana y departamental, en el desarrollo de un distrito productivo.
- Vincular el crecimiento industrial y logístico al desarrollo local del territorio.
- Tender a complementar la actividad industrial, logística, rural y urbana residencial, asegurando la sostenibilidad.
- Proteger la calidad ambiental y los valores paisajísticos.

De esta manera se entiende como principios rectores del Plan Parcial Distrito Productivo Ruta 5, acompañar y regular el territorio de la denominada “área de actuación de la Ruta 5”; evitando procesos indeseados para el mismo, y conduciendo la gestión del mismo hacia la consecución de la finalidad del Ordenamiento territorial legislado por la ley 18038¹.

Se definen los siguientes principios rectores:

- a) Promover el desarrollo general del área de distrito
- b) optimizar el uso sustentable los recursos naturales, y su protección.
- c) Regular el uso del suelo y su aprovechamiento asegurando el interés general, y

¹ Ley 18308. Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

armonizando con éste los legítimos intereses particulares, procurando el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes, y generar las bases para la mejora de dicho sistema de infraestructuras y servicios .

d) apostar a la justa distribución de cargas y beneficios, y la recuperación por la comunidad de los mayores valores inmobiliarios, derivados de las definiciones del instrumento.

e) Promover la coordinación entre organismos públicos y privados con incidencia en el área,

f) generar procesos de cooperación, coordinación y gestión concertada con los organismos e instituciones con incidencia ó integración en el área metropolitana.

g) Promover la participación ciudadana (en particular de municipios, vecinos y empresarios) en los procesos de elaboración, implementación, seguimiento, evaluación o revisión del Plan, en concordancia con lo dispuesto por las Leyes Nº 18.308 de Ordenamiento Territorial Sustentable y Nº 18.567 de Descentralización y Participación Ciudadana utilizando recursos y procedimientos tecnológicos actualizados.

1.3 Objetivos

Se define el Objetivo General y los Objetivos Particulares, para lograr el mayor nivel de éxito en la propuesta. Por consiguiente encontramos dentro del Objetivo General la esencia del Distrito y la expresa voluntad del resultado esperado con el ordenamiento territorial del área de influencia de la ruta nacional nº 5 desde el límite con Montevideo hasta la zona suburbana de Canelones. Por otra parte, el mismo contiene como valores la complementariedad, la sostenibilidad ambiental, el valor paisajístico, el equilibrio de actividades y la participación.

Asimismo en los objetivos particulares, se establecen los lineamientos a realizar con el desarrollo del Plan, que está contenido en el Articulado del mismo.

1.3.1_ Objetivo General: Sentar las bases para el ordenamiento del territorio en la denominada “área de influencia de la Ruta 5”; establecer nuevos criterios y parámetros para la instalaciones de actividades industriales, logísticas, de servicios y rurales; ligar las nuevas actividades al crecimiento y el desarrollo local y a la mejora de la calidad de vida de su habitantes; equilibrar la transformación y la preservación en una marco de sustentabilidad ambiental. Todo esto ligando a las nuevas actividades al crecimiento, al desarrollo local y a la mejora de la calidad de vida de su habitantes.

1.3.2_ Objetivos Particulares:

- Poner en valor el sector de oportunidad definido para para el distrito Ruta 5 como estratégico reconociendo sus sectores y características.
- Promover el desarrollo de la región a través de la generación de la necesidad de capacitación y la generación de empleo. Facilitando la diversidad de actividades que promuevan la inclusión de personas con diferentes niveles de formación y aptitudes para acceder a la actividad laboral.
- Desarrollar la complementariedad entre los usos del suelo minimizando los eventuales conflictos de usos.
- Proteger el suelo rural natural y el paisaje rural productivo, apostando a la conservación y cuidado de la calidad ambiental y los valores paisajísticos del área. Con especial atención a la preservación la producción frutí-vitivinicola.
- Articular la instalación de emprendimientos con la dotación de infraestructuras y servicios.
- Mejorar la accesibilidad a los sectores área de influencia de la ruta protegiendo la capacidad de la ruta.

- Establecer los parámetros físicos y las condicionantes urbanístico/ambientales para la instalación de las actividades.
- _Identificar las obras de infraestructura y servicios necesarias
- Proteger el sistema hídrico.
- Promover una visión a largo plazo para el conjunto del distrito.
- Establecer un modelo de gestión del área que desarrolle la coordinación público/público, público/privado y privado/privado.

2. MODELO TERRITORIAL

El modelo territorial propuesto busca: sentar las bases para el ordenamiento del territorio en el área de influencia de la Ruta nº5; establecer nuevos criterios y parámetros para la instalación de actividades industriales, logísticas y rurales; ligar las nuevas actividades al crecimiento y el desarrollo local, y a la mejora de la calidad de vida de su habitantes; equilibrar la transformación y la preservación en un marco de sostenibilidad ambiental.

Los elementos determinantes del Modelo Territorial del Plan son:

- Los usos del suelo
- La categorización del suelo
- Las Redes de infraestructura básica.
- El sistema vial y de Movilidad.
- El sistema de drenaje pluvial.
- Las Centralidades y Equipamientos.
- Los espacios públicos
- Las unidades de paisaje.

2.1_ Las Redes de Infraestructura básica

Las Redes de Infraestructuras básicas constituyen el entramado y soporte principal de los usos urbanos, suburbanos y rurales del suelo, existentes o previstos en el ámbito.

Integran las redes los sistemas de servicios públicos como agua potable, energía, gas, telefonía y saneamiento

En el caso del agua potable, dependiendo de la escala de utilización o la necesidad de seguridad en el suministro, se deberá recurrir al respaldo de agua potabilizada de la red de OSE. Para volúmenes elevados deberá recurrirse a líneas especiales de suministro.

En la zona, sobre la Ruta Nacional Nº 5 en las proximidades de la Ruta 48, se localiza una estación de transformación, con capacidad de suministro disponible y a partir de la cual es posible realizar ampliaciones y refuerzos, así como el tendido de líneas de suministro y los correspondientes respaldos que aseguren la calidad del mismo.

En referencia al gas por cañería existe una troncal lo largo de la ruta, desde Montevideo hasta la ciudad de Canelones. Tiene ramales construidos, con estaciones city gate en los accesos a La Paz -Camino Aldabalde-, a Las Piedras -en Av. Pérez Aguirre (Ruta48)-, a Progreso -en Camino de las Tropas- y a Juanicó.

Asimismo en la zona delimitada existen líneas de telecomunicación de ANTEL instaladas.

2.2 El Sistema de Movilidad y Sistema Vial (A1: L17: Jerarquización vial en área de influencia y L18: Movilidad de carga).

Se considera el sistema de movilidad como uno de los aspectos de relevancia. El mismo contempla los diferentes medios de transporte, públicos y privados, individuales y colectivos y a su sustento físico. Logrando la integración social y la eficiencia en el traslado de los bienes y las personas.

Sobre el sistema vial se plantea una jerarquización, que considera diferentes intensidades de tránsito y racionalización de recursos.²

La Red Vial Jerarquizada existente y propuesta, queda establecida por la cartografía correspondiente del presente Plan, graficada en el plano Anexo 1: L17: Jerarquización vial en área de influencia, L18: Movilidad de carga, y responde a la categorización del suelo, debido a los requisitos específicos que surgen de las actividades propias de cada área.

2.2.1_Jerarquización vial

- **Sobre suelo rural:** se admitirá la circulación para cargas de 24 toneladas y tipo de vehículos C12.

- **Sobre Suelo suburbano preferentemente habitacional, y urbano no consolidado:** En toda la trama urbana y sub-urbana residencial rige normativa general de circulación vehículos con carga hasta 16,5 toneladas y tipo de vehículos C11 en el horario de 11:00 a 20:00 y vehículos con carga hasta 24 toneladas para vehículos tipo C11 en el horario de 20:00 a 11:00, en las calles categorizadas para más carga se admitirá la circulación para cargas de 24 toneladas y tipo de vehículos C12.

- **Sobre Suelo suburbano preferentemente actividades productivas, industriales, logísticas y de servicio:** contemplará los máximos admitidos para rutas nacionales por el MTOP ya sea para carga o tipos de camiones, admitiéndose peso bruto de 45 toneladas y tipos de vehículos C12-R12 con un largo máximo de 20mts y T12-S13 con largo máximo de 18,60mts.

En caso de ser necesario se podrá solicitar permisos especiales de circulación para mayor carga o vehículos de mayor porte, siempre quedando a aprobación de la dirección de transporte.

Referido a la estructura vial el diseño cumplirá con un estudio de circulación acorde al distrito, cumpliendo con las necesidades del mismo en cuanto a: anchos de calzada, radios de giro, señalización, rotondas, sendas peatonales y ciclovías.

2.2.2_Servicio de Transporte público (A1: L12: Transporte público en área de influencia)

Se realizará un permanente monitoreo desde la oficina del Plan y la Dirección de Tránsito y Transporte, referido al desarrollo del distrito, analizando las necesidades de transporte público e ir desarrollando una red de servicios eficiente y acorde a las necesidades del mismo. Para esto se dispondrá de líneas de buses que conecten el distrito con los diferentes conglomerados de población existentes en la zona.

2.2.3_Clasificación de vías

Serán calles y caminos principales, secundarios, especiales, ó internas, de nueva creación las que resulten de la ejecución de otros instrumentos de ordenación, o del proceso de

² VER ANEXO 1: L17_: Jerarquización vial en área de influencia

gestión del presente instrumento.

Asimismo se establece en el presente instrumento que se procurará dar continuidad a la trama existente en todos los casos, evitando la generación de calles sin salida o discontinuidad de las mismas. Se buscará la existencia de vialidad pública según distancias establecidas en capítulo correspondiente a Fraccionamientos y Amanzanamientos.

La estructura vial se define en base a la función que desempeñan:

- **suelo urbano no consolidado y suburbano preferentemente habitacional:**

Calles principales: calles que tienen o tendrán un flujo vehicular mayor, actúan como vías colectoras. Destinadas también al tránsito local, al transporte público y contemplan el flujo de peatones y de ciclistas, incluyendo veredas y ciclovías. Tendrán un ancho mínimo de 17 m.

Calles secundarias: calles con menor flujo vehicular que las anteriores, destinadas al tránsito local y al circuito local de transporte público. Contemplan también al tránsito de peatones y ciclistas, incluyendo vereda y ciclovía. Tendrán un ancho mínimo de 17 m

Calles Internas: calles de menor jerarquía, destinadas al tránsito local y de bajo volumen vehicular.

- **para el resto del área de actuación:**

Rutas Nacionales: Ruta Nacional N°5, Ruta Nacional N°48

El Gobierno Departamental a través del presente normativa procurará preservar la ruta nacional N°5.

Caminos principales: vías que tienen o tendrán un flujo vehicular mayor, actúan como vías colectoras. Destinadas también al tránsito local, al transporte público y contemplan el flujo de peatones y de ciclistas, incluyendo veredas y ciclovías. Tendrán un ancho mínimo de 25 m.

Calles y caminos Principales de nueva creación son aquellas que resulten de parcelamientos de padrones rurales o suburbanos, y de la determinación de afectaciones existentes a padrones actuales, según definen el Plan y las ordenanzas correspondientes y según el Plano en Anexo 1: L19_Estructura Vial Área de influencia.

Caminos secundarios: vías con menor flujo vehicular que las anteriores, destinadas al tránsito local y al circuito local de transporte público. Contemplan también al tránsito de peatones y ciclistas, incluyendo vereda y ciclovía.

Son Caminos secundarios de nueva creación aquellos que resulten de parcelamientos de padrones rurales o suburbanos, y de la determinación de afectaciones existentes a padrones actuales, según definen el Plan y las ordenanzas correspondientes, y según el Plano en Anexo 1: L13_Estructura Vial Área de influencia (calle proyectada N°2 a N°10).

Caminos Especiales distrito: calles con funcionalidad diversa pero que por sus características particulares no pueden ser consideradas dentro de las jerarquías anteriores. Entendiendo por características particulares, el nexo de la actividad rural en el distrito.

Caminos Internos: caminos rurales o suburbanos de menor jerarquía, destinadas al tránsito local y de bajo volumen vehicular.

2.3_ Drenaje Pluvial y Saneamiento.

Como es natural, el análisis del drenaje de aguas pluviales se realiza por cuenca hidrográfica, definiéndose para el distrito las siguientes:

- 1-Afluentes del Arroyo Colorado
- 2-Afluentes del Arroyo de las Brujas Grande
- 3-Afluentes del Arroyo Canelón Chico.

En función de las características de cada cuenca, se definen estrategias para cada cuenca atendiendo a la optimización de las capacidades, así como de las problemáticas existentes. Los criterios siguientes responden asimismo a la ubicación relativa dentro de la propia cuenca, así como de las restricciones estructurales existentes.

Se define el FIS (factor de impermeabilidad del suelo). Salvo las áreas empastadas/enjardinadas, toda superficie alterada es considerada impermeable (techos, veredas, pavimentos para circulación de vehículos, espejos de agua).

Cada predio, deberá verter sus pluviales en estructuras de dominio público. En caso de que, por razones de topografía, el escurrimiento transcurra por predios privados linderos, deberá constituirse la correspondiente servidumbre (con todos los padrones afectados), hasta alcanzar el curso de agua correspondiente.

Para los predios comprendidos dentro de las cuencas 1 y 2, se propende en general a la conducción directa hacia el curso de agua, regulándose a través del FIS.

Cuando el FIS es superior al establecido en la normativa, con el objeto de mitigar efectos acumulativos, se requiere la realización de obras de amortiguación/retención.

Los predios comprendidos en la cuenca 3, requieren el control de los caudales, lo que se logra aplicando medidas de control en fuente, de manera de mantener los valores previos a las intervenciones.

2.4_ Las Centralidades y Equipamientos

Las relaciones del Distrito Productivo Ruta 5 con las centralidades urbanas existentes en la región son elementos fundamentales para el éxito del Modelo Territorial propuesto. Las centralidades urbanas conforman un sistema de centralidades de diferente alcance -regional, urbano, local- y con diferentes usos predominantes: cívico / comerciales, educacionales, Salud, Cultural y Deportiva.

Se definen medidas para mejorar la relación funcional del sector de actuación con estas centralidades urbanas:

_La generación de una matriz vial jerarquizada que promueva la accesibilidad entre las áreas de prioridad para actividades productivas y las áreas urbanas.

_Integrar la nueva demanda de servicios de transporte generada al sistema multimodal de transporte procurando accesibilidad y eficiencia tanto a escala departamental como metropolitana.

_Establecer equipamientos y programas educativos que den sustentabilidad al sistema laboral distrito-ciudad.

El área de influencia del Distrito Productivo Ruta 5 se cuenta con un sistema de

centralidades. Compuesta por diferentes niveles de escala así como de usos. Es por ello que se establecen los siguientes ítems para favorecer el relacionamiento con el área de actuación:

_La generación de una matriz vial jerarquizada que promueva la accesibilidad entre las áreas de prioridad para actividades productivas y las áreas urbanas.

_Integrar la nueva demanda de servicios de transporte generada al sistema multimodal de transporte procurando accesibilidad y eficiencia tanto a escala departamental como metropolitana.

_Establecer equipamientos y programas educativos que den sustentabilidad al sistema laboral distrito-ciudad.

2.5_ Espacios Públicos

Dadas las particularidades del área de actuación, la disponibilidad de padrones liberados al uso público es restringida o casi nula. En base a las disposiciones establecidas en el presente instrumento en lo referido a nuevos fraccionamientos se generará un sistema de espacios públicos planificado, a partir de dichos actos y a través de la oficina técnica del Plan. Asimismo, el modelo a concretar, preestablecido en el Programa de Espacios Públicos, podrá concretarse en forma complementaria por los mecanismos legales existentes (expropiación, derecho de preferencia, cesión, etc.)

2.6_ Las Unidades de Paisaje

Las áreas rurales que integran el ámbito del Plan, ya sea suelo rural productivo o natural se entienden como áreas de valor paisajístico. En este marco las áreas suburbanas surgidas de la transformación del uso a partir del presente instrumento regularán la conservación de los valores paisajísticos del área rural.

Dado que el área de actuación se encuentra comprendida dentro de las microrregiones 7 y 1, ambas con fuerte identidad cultural y paisajística, es que se identifican para la misma cuatro unidades paisajísticas. En las mismas hay un predominio del paisaje rural si bien se diferencian en los grados de antropomorfización³.

Se identifican cuatro unidades de Paisaje:

Unidad Paisajística 1: definida entre la periferia sur de la ciudad de Canelones y alrededores del norte de Juanicó. Fuertemente rural en producción.

Unidad Paisajística 2: está comprendida entre la localidad de Juanicó, y alrededores del norte de Villa Felicidad. Paisaje mixto, rural en producción y de servicios asociados a la actividad agrícola.

Unidad Paisajística 3: constituida desde Villa Felicidad hasta el Arroyo Colorado, al este de la ruta nacional nº5. Fuertemente diferenciada entre el este y el oeste. Al oeste fuertemente rural en producción y al este con fraccionamientos dispersos, actividades de servicio e industriales.

Unidad Paisajística 4: delimitada por el Arroyo Colorado y el Arroyo Las Piedras, posee actividad hortifrutícola como pequeños enclaves al oeste de la ruta y una fuerte degradación

³ VER ANEXO 1: **L9:** Unidades paisajísticas en área de aplicación.

en el resto del territorio.

2.7_ La Categorización y Usos del Suelo (A1: L13: Categorización primaria y L14: Categorización secundaria).

Es la actividad ordenadora del territorio que categoriza los diferentes tipos de suelos dentro del área de actuación del Plan. El suelo se categorizará en: suelo categoría **urbano**, suelo categoría **suburbano**, suelo categoría **rural** conforme a las definiciones establecidas en la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.⁴

Por otro lado se entiende pertinente el definir determinadas porciones del territorio con el atributo potencialmente transformable, generando suelo capaz de dar respuesta esta dinámica en un futuro inmediato.

De esta manera se definen las siguientes categorías y subcategorías de en concordancia con lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial y las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial.⁵

2.7.1_ Suelo urbano.

El suelo urbano comprende aquellas partes del territorio amanzanadas y fraccionadas, tanto las que poseen las infraestructuras y servicios en forma regular y total, como aquéllas áreas parcialmente urbanizadas que se pretenden consolidar como tales.

Se distinguen en el suelo urbano dos subcategorías particulares:

2.7.1.1_ Suelo urbano consolidado. Comprende áreas y zonas del territorio en áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica, alumbrado público y red de saneamiento; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas. Se caracterizan por su notoria intensidad de uso y ocupación del suelo. Su régimen de fraccionamiento se vincula con las infraestructuras y servicios. En el área de actuación del presente Plan, no se categorizará zona con este uso de suelo.

2.7.1.2_ Suelo urbano no consolidado. Comprende el resto del territorio urbano, incluyendo las áreas y zonas del territorio en las que, existiendo como mínimo redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar el servicio a los usos previstos por el instrumento. Pueden ser áreas que no cuenten con red de saneamiento, o drenaje de aguas pluviales, o que presenten zonas degradadas, o fraccionamientos desconectados de la trama urbana consolidada, con una fuerte heterogeneidad en la calidad de la urbanización.

2.7.2_ Suelo Suburbano

Comprenderá las áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que éstas predominen, dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados, en la que los instrumentos no expliciten la intención de su posterior transformación de suelo urbano según lo establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial. Son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría suburbana las: habitacionales, turísticas, residenciales, deportivas, recreativas, industriales,

⁴ VER ANEXO 1: **L13_**Categorización primaria.

⁵ VER ANEXO 1: **L14_**Categorización secundaria.

de servicio, logística o similares; con independencia de la dotación de infraestructuras preexistentes en el entorno.

2.7.2.1_Suburbano preferentemente habitacional. Comprende aquellas fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas a residencias permanentes. Se admite en esta zona las actividades industriales y/o de servicio compatibles con la residencia.

2.7.2.2_Suelo suburbano preferentemente de actividades productivas y de servicio. Se define suelo suburbano de actividades preferentemente productivas de bienes y servicios, a las fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas directas o indirectamente a actividades industriales, logísticas y de servicios.

2.7.2.3_Suelo suburbano de vulnerabilidad ambiental. Se puede categorizar como suelo de vulnerabilidad ambiental a aquellas fracciones o parte de fracciones que, teniendo parte de su superficie comprendida en suelo rural natural, sean categorizadas como suelo suburbano. Puede comprender áreas y zonas del territorio con especial protección. Su categorización tiene por objeto preservar el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales.

2.7.3_Suelo Rural.

El suelo rural comprende aquellas porciones del territorio destinadas a explotaciones agropecuarias, forestales, extractivas o similares, en producción o no, así como áreas de valor paisajístico, natural o ecosistémico.

Los suelos de categoría Rural no pueden contener urbanizaciones ni formar parte de fraccionamientos o amanzanamientos con propósito residencial, de ocio, o con fines industriales, logísticas o de servicios sin proceder a su previa transformación, salvo aquellos destinos que pueden ampararse en el Art.39 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, que se consideren asociados a alguna actividad rural.

2.7.3.1_Suelo Rural Productivo. Los predios con categoría **Rural productivo**, podrán comprender áreas de territorio cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, o las que los instrumentos de ordenamiento territorial establezcan para asegurar la disponibilidad de suelo productivo y áreas en que éste predomine, según lo establece el Art. 31 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

2.7.3.2_Suelo Rural natural. Se categoriza como suelo Rural natural a las áreas de territorio que se pretenden proteger, con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales. Los suelos de categoría rural natural quedan, por definición, excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendidos en toda otra limitación que establezcan los instrumentos.

2.7.3.3_Suelo rural de vulnerabilidad ambiental. Se categoriza como Suelo Rural de vulnerabilidad ambiental a aquellas fracciones que, teniendo parte de su superficie comprendida en suelo rural, requieren especial cuidado, debido al alto grado de degradación ambiental.

2.7.4_ Áreas de particular consideración

2.7.4.1_Áreas con Atributo Potencialmente Transformable.

Se delimitan ámbitos de territorio como Potencialmente Transformables, en el marco de lo establecido por el Art.34 de la Ley 18308. Sólo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, en áreas con el atributo de potencialmente transformable.

2.7.4.2_Áreas de protección de fuentes de agua y recursos hídricos.

Las áreas de protección de fuentes de agua y recursos hídricos son ámbitos de suelo, en régimen especial de gestión con prioridad ambiental, definidas con criterio de cuenca para aplicar estrategias de desarrollo y promoción, diferencia de actividades que no generen externalidades que perjudiquen o deterioren valores muy sensibles desde el punto de vista ecosistémico.

Los grados de protección y las medidas de manejo establecerán restricciones en los usos permitidos, promovidos o prohibidos y guardarán relación con los valores a proteger.

2.7.4.3_Áreas de yacimiento de Granito La Paz.

Porciones del territorio los cuales que de acuerdo a su conformación geológica se definen como áreas de especial consideración.

Dado que la categorización establecida por las Directrices de Ordenamiento Territorial se estableció a modo de faja independientemente de realidades puntuales; y en el entendido que la producción minera se genera en el lugar del yacimiento, a través del presente plan se prevé la transformación de estos suelos a la categoría rural como forma de promoción minera.

3. PROGRAMAS Y PROYECTOS (A1: L40: Proyectos de detalle).

Los Programas y Proyectos del plan, conforman un conjunto de acciones que se conciben como herramientas para establecer el buen desarrollo y estructuración del sector de territorio que abarca el instrumento. Se trata de programas y proyectos concebidos como pasos materializables en propuestas de expresión espacial (obras viales, espacios públicos, cartelería, etc.) o en modelos de gestión del distrito que permiten el Desarrollo de los objetivos del Instrumento. La concreción de estos programas y proyectos podrán ser de carácter público, privado o mixto.

Los programas y proyectos de carácter público o mixto a efectos de su ejecución deben estar incluidos en el Presupuesto Departamental y serán priorizados y realizados a través de los Planes operativos correspondientes.⁶

Programas:

Son instrumentos de gestión del Distrito, orientados en función del cumplimiento de los objetivos de este.

Proyectos:

Son instrumentos de ejecución de estructuras específicas, que contienen presupuestos y definición de las obras materiales; los proyectos se integran dentro de los programas.

Listado de Programas:

___ Equipamiento Urbano

⁶ VER ANEXO 1: L40_Proyectos de detalle.

- _ Recuperación ambiental
- _ Movilidad y Transporte
- _ Infraestructura Vial
- _ Programa de impacto educativo
- _ Programa Comunicación e Imágen
- _ Desarrollo de Distrito Industrial
- _ Desarrollo Productivo Rural
- _ Programa de Sustentabilidad Ambiental
- _ Programa de Incentivo Tributario

3.1_ Programa de equipamiento urbano (PEU)

Este programa engloba todas las propuestas para alcanzar el Modelo del Distrito proyectado, está enfocado fundamentalmente en la generación y mejora de infraestructuras viales, estructurales, de transporte y de espacios públicos.

3.1.1_ Proyecto de espacio público en el distrito

Dentro del Programa de equipamiento urbano, se distingue la determinación de un conjunto de espacios públicos de servicio a la ruta, y también al público del entorno (funcionarios de empresas y otros). Se deberá diseñar este sistema de espacios, de forma distribuida y acorde a la cantidad de Establecimientos que se emplacen en el distrito, y a la cantidad de operarios que de estos dependan. Se entiende recomendable avanzar en un proceso de co-gestión junto con el MTOP en los que diseñen anexos a la Ruta 5, y de coordinación y apoyo público-privado en aquellos que surjan a partir de requerimientos del conjunto empresarial.

3.1.2_ Proyecto Paradas

Las Direcciones de Tránsito y Transporte, y de Secretaría de planificación de la Intendencia de Canelones, tendrán a su cargo la determinación, diseño y emplazamiento de las paradas de transporte de pasajeros. Dichas paradas podrán ser gestionadas en forma conjunta con actores privados, a través de los mecanismos ya establecidos por el presente decreto. Para el caso de las Paradas por ruta N°5 y N°48 se actuará en coordinación con el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

3.2_ Programa de recuperación Ambiental

3.2.1_ Proyecto Recuperación del Arroyo El Colorado

Se desarrollará un proyecto integral de recuperación del entorno del Arroyo El Colorado teniendo como objetivos la recuperación de los recursos naturales y paisajísticos de la ribera del Arroyo, el control y mitigación de los impactos ambientales negativos y la educación ambiental.

3.2.2_ Programa de Reutilización de Canteras

En función de la cantidad de canteras en estado de abandono, se establecerá un programa de recuperación de las mismas con destinos tales como reserva de agua, parques, u otros usos que conlleven a la recuperación buscada. Este programa estará en directa vinculación con la Estrategia para la actividad extractiva enmarcado en el área Metropolitana.

3.2.3_ Programa de Movilidad y Transporte

El programa deberá abarcar el tratamiento de la movilidad y accesibilidad de pasajeros en los ámbitos local y regional, abarcando la vinculación entre la región (conglomerados, áreas rurales, caminos, etc.)

3.2.3.1_ Sistema de Transporte Metropolitano.

La Dirección de Tránsito y Transporte de la Intendencia de Canelones, tendrá a su cargo la determinación de los circuitos de transporte público que abarquen al Distrito todo. El circuito de transporte público del distrito se diseñará en coordinación con la Dirección de Vialidad y Transporte de la Intendencia de Canelones y las empresas potencialmente proveedoras del servicio.

El objetivo del sistema es generar las líneas a distribuidoras en las áreas del distrito, facilitando el acceso desde y hacia los centros urbanos a los establecimientos logísticos, industriales y de servicios instalados en el Distrito, de trabajadores y público en general, según anexo 1_Lámina 12_Transporte público en área de influencia.

3.2.3.1_Proyecto de Jerarquización Vial⁷

La propuesta de jerarquización vial del Distrito adoptado se concreta a través del proyecto de re-diseño y mejora vial se ajustará al modelo presentado en plano anexo 1: Lámina 17_Jerarquización vial en área de influencia, y se incorporará a la redacción del Plan Local de la Microrregión 7 (PTM7), y del Plan Local de Canelones, quedando bajo revisión también por dicho instrumento, y pudiendo ser modificado por el mismo. Abarcará las obras viales, y los proyectos de los Nodos resultantes de la Propuesta territorial que surge del Anexo 1:Lámina 19_Estructura vial en área de influencia.

3.2.4_Programa de Infraestructura Vial

3.2.4.1_Mantenimiento de vialidad.

El mantenimiento de vialidad será coordinado con el proyecto de Jerarquización vial, teniendo presente el proyecto de drenajes correspondiente.

3.2.4.2_Proyectos de detalle⁸

El Programa de Infraestructura vial se plantea determinado en una serie de Proyectos de detalle que surgen a partir de la Propuesta vial para el Distrito, a través del diseño, re-diseño y pavimentación de la estructura vial, y diseño de sistema de Drenaje Pluvial:

_Proyecto de Detalle 1: Nodo 1 (Ruta 5 y Ruta 48), Nodo 2 (Proyectada 17, cont Mario Pareja, y Ruta 5).

_Proyecto de Detalle 2: Red vial área Este de ruta 5, entre cno. Aldabalde y Arroyo El Colorado (etapas: A_Camino Garrido-Pisano, B_Camino Aldabalde, C_Proyectada 15, 16, 17, D_Proyectada 19, Camino Verdi); y tratamiento, proyecto vial y urbano de Nodos (Aldabalde y Camino Pisano, Ruta 48 y Camino Garrido, Camino Garrido y Chopin) .

_Proyecto de detalle 3: Camino de las tropas y su área de influencia (Realización de calles proyectadas nº 2 al nº12).

_Proyecto de Detalle 4: Acondicionamiento de Camino La Lucha.

_Proyecto de Detalle 5: Red vial área Oeste de ruta 5, entre cno. Aldabalde y Camino La Lucha (etapas: A_Camino Torená, B_Camino Aldabalde, C_Proyectada 17, Camino Perrugoría); y tratamiento, proyecto vial y urbano de Nodos (Aldabalde y Proyectada 18; Ruta 48 y Proyectada 14; Proyectada 21 y 22) .

_Proyecto de Detalle 6: Red vial área Este de ruta 5, entre Villa Argentina y Juanicó (Proyectada 1).

_Proyecto de Detalle 7: Borde oeste conglomerados Las Piedras y La Paz (SUB R_11)

_Proyecto de Detalle 8: Borde oeste de Progreso (SUB R_7)

_Proyecto de Detalle 9: Nodo Ruta 5 y salida de Parque Industrial Las Piedras.

_Proyecto de Detalle 10: Rotonda encuentro Camino Verdi- Patarino-Chopin y Proyectada 12.

⁷ VER ANEXO 1: L17_Jerarquización vial en área de influencia

⁸ VER ANEXO 1:Lámina 40_Proyectos de detalle

3.2.4__ Proyecto de Drenajes Pluviales

Acompasando las obras descritas, se realizarán obras de drenaje para almacenar y conducir las aguas de lluvia de manera de mantener los pavimentos, previniendo posibles efectos negativos sobre el medio ambiente.

3.2.5_ Programa de Impacto Educativo

_Proyecto Centro Educativo de Las Piedras (Liceo 5, UTU Nivel terciario, UTU Obelisco).

_Proyecto de Articulación y Coordinación para Capacitación y Formación de mano de obra Calificada.

_Proyecto de Promoción e Inclusión laboral.

_Programas de Capacitación del PTC.

3.2.6_Programa de Comunicación e Imagen

3.2.6.1_ Proyecto “Sello Distrito Productivo Ruta 5” de Estímulo empresarial; se desarrollará a través de la gestión del Distrito, que apostará al afianzamiento de la marca distrito a través de los programas de estímulo de desarrollo empresarial a cargo de la Dirección de Desarrollo Productivo departamental.

3.2.6.2_Cartelería propaganda identificada con logo del distrito; como forma conjuntaentre empresarios y Comuna, respecto a la difusión del Distrito Productivo Ruta 5.

3.2.6.3_Proyecto de Incentivo Tributario por Acondicionamiento Paisajístico

Se establecerá la exoneración de un porcentaje de los importes que correspondan abonar en las Gestiones de Habilitación comercial e industrial y de los derechos de construcción que genere la Gestión de Permiso de obra nueva, ampliación y/o Regularización de las construcciones, previa aprobación del proyecto de acondicionamiento paisajístico que será requisito en gestión de autorización de emplazamiento para todos los trámites de Viabilidad de uso (o gestión equivalente a la misma).

3.2.7_ Programa de Desarrollo de Distrito Industrial

3.2.7.1_hotel y centro de convenciones.

Se profundizará en la Viabilidad de proveer de equipamiento de calidad al Distrito, por ello el emplazamiento de estos dos rubros será una prioridad en la gestión del Instrumento.

3.2.7.2__Responsabilidad Empresarial.

Desarrollar ámbitos y formatos de gestión que permitan a través de este proyecto a las Empresas retroalimentar el entorno.

3.2.7.3__ Formación y Capacitación de Desarrollo Industrial.

Capacitación de mano de obra -además del programa de impacto educativo- a través de la gestión de cursos y talleres, en coordinación con el conjunto de empresas

3.2.8_Programa de Desarrollo Productivo Rural

3.2.8.1__Proyecto de Apoyo a la producción hortifrutícola.

La dinámica de un territorio con grandes áreas en producción agrícola, deriva en el incentivo al cuidado de la vocación de la zona, a través de propuestas de acercamiento y cooperación para con los productores rurales de la zona.

3.2.8.2__Proyecto de apoyo a la logística de la actividad productiva.

Se generarán acciones de coordinación con el Mercado Agrícola de Montevideo, y otros espacios de oferta, tratando de acopañar y fortalecer la llegada de los productores de la zona al Mercado.

3.2.8.3__Ruta del Vino. Desarrollar las capacidades e identidades de la zona, vinculada a la vitivinicultura en todo los aspectos de ella, para llegar a la población y al turismo. Se trata de una gran Fortaleza a desarrollar y profundizar en todo su potencial.

3.2.9_Programa de Sustentabilidad Ambiental.

3.2.9.1__ Planes de Gestión de Residuos Sólidos

Para los residuos sólidos de los emprendimientos industriales y de servicios se aplicará el principio de responsabilidad extendida, considerando al generador del residuo responsable de realizar una adecuada gestión de los residuos que genera en el marco de su actividad, más allá de la intervención de terceros mediante eventuales contrataciones. Esta gestión deberá ser integral, trabajando en la reducción de la generación, clasificación en el lugar de generación según su categoría de peligrosidad y su potencial de reciclaje, y luego ser enviados a las plantas de reciclaje, disposición o tratamiento final que corresponda.

_ Coordinación con Sistema de recolección y clasificación de residuos sólidos (grandes generadores).

_Sistema de Monitoreo Ambiental.

_Sistema de Indicadores.

4. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

A partir de los antecedentes del Plan Parcial del Distrito Productivo Ruta 5, se proponen las herramientas que efectivizarán el Plan.

4.1 Categorización del Suelo (A1: L13: Categorización primaria, L14: Categorización secundaria).

El suelo se categorizará en acuerdo con los artículos 31,32,33 de la Ley 18308 de 18 de junio de 2008, en: suelo categoría **urbano**, suelo categoría **suburbano**, suelo categoría **rural**. En el caso de suelo categoría rural y sub-urbana, se establecen sectores con **atributo “potencialmente transformable”** (en acuerdo con la definición establecida en artículo 34 de la Ley 18308 de 18 de junio de 2008).⁹

4.2 Instrumentos de Gestión y Complementarios.

Se entiende por instrumentos de Gestión del territorio:

4.2.1 Instrumentos de Ordenamiento Territorial

Son herramientas jurídicas que permiten establecer categorías conceptuales para abordar particularizadamente el fenómeno territorial y urbano. Usualmente la ordenación se desenvuelve a través de planes que organizan la intensidad y/o la modalidad de la intervención de los diversos actores sobre un espacio determinado.

Toda vez que se inicie un proceso de Ordenación Territorial definidos en los numerales siguientes, se suspenderán provisoriamente los permisos de fraccionamiento, construcción y/o habilitaciones comerciales en los ámbitos en que las nuevas determinaciones supongan modificaciones del régimen vigente, hasta tanto se apruebe el proyecto correspondiente. No obstante en esta oportunidad, los organismos de gestión y seguimiento del plan podrán estudiar particularmente, aquellas solicitudes que pudieran presentarse ante la Intendencia de Canelones.

⁹ VER ANEXO 1: L13_Categorización primaria; L14_Categorización secundaria

4.2.2 Instrumentos de Gestión Territorial

Definición

Son herramientas jurídicas que permiten actuar directamente sobre el territorio en cumplimiento de las previsiones definidas en los diversos instrumentos de Ordenamiento. Tienen un alto componente de definiciones procedimentales, se vinculan con las previsiones administrativas de funcionamiento del Estado; deben observar el Orden Jurídico que particularizan y deben desenvolver de manera eficiente el conjunto de actividades materiales sobre el territorio objeto de la gestión.

Son normas de procedimiento que permiten hacer efectivo lo previsto en los diversos Instrumentos de Ordenación

4.2.1.1 Son instrumentos de Ordenamiento de incidencia posible en el territorio de actuación:

4.2.1.1.1_Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial:

Las Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, se definen como *“los instrumentos de carácter estructural referidos al territorio nacional que, abarcando en todo o en parte áreas de dos o más departamentos que compartan problemas y oportunidades en materia de desarrollo y gestión territorial, precisan de coordinación supradepartamental para su óptima y eficaz planificación¹⁰”*.

Las Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible según la definición de la Ley 18308 de 18 de junio de 2008, contienen los objetivos regionales de mediano y largo plazo para el ordenamiento territorial y desarrollo sostenible; los lineamientos de estrategia territorial contemplando la acción coordinada del Gobierno Nacional, los Gobiernos Departamentales y los actores privados; la planificación de servicios e infraestructuras territoriales y propuestas de desarrollo regional y fortalecimiento institucional.

4.2.1.1.2_Directrices Departamentales:

Las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial, constituyen el instrumento que establece el ordenamiento estructural del territorio departamental, determinando las principales decisiones sobre el proceso de ocupación, desarrollo y uso del mismo.¹¹

Estas directrices, según la definición de la Ley 18308 de 18 de junio de 2008, contienen las principales decisiones sobre el proceso de ocupación, desarrollo, uso del suelo y la previsión de los procesos de transformación del territorio.

4.2.1.1.3_Planes Locales

“Los Planes Locales de Ordenamiento del Territorio son los instrumentos para el ordenamiento de ámbitos geográficos locales dentro de un departamento.”¹²

4.2.1.1.4_Planes Parciales.

Son los instrumentos de ordenación territorial, definidos para actuar en zonas de interés estratégico de la Intendencia de Canelones, en el marco del instrumento Directrices Departamentales; que permiten la ordenación detallada y completa de un determinado

¹⁰ Ley de OT y DS 18308_Art.12

¹¹ Ley de OT y DS 18.308 _Art.16

¹² Ley de OT y DS 18.308 _Art.16

ámbito territorial significativo.

Los Planes Parciales deberán ser promovidos por las autoridades locales, contar con la iniciativa del Intendente y ser aprobados por la Junta Departamental y se formalizarán en los documentos correspondientes, en donde se establecerá la categorización, atributo de potencialmente transformable y uso del suelo; zonificación; normativa de edificación; así como sistemas de infraestructura, programas y proyectos.

4.2.1.1.5 Planes Sectoriales.

Los Planes Sectoriales constituyen instrumentos para la regulación detallada de temas específicos en el marco del instrumento Directrices Departamentales, y en particular para el ordenamiento de los aspectos territoriales de las políticas y proyectos sectoriales con impacto estructurante.

4.2.1.1.6 Programas de Actuación Integrada.

Los Programas de Actuación Integrada constituyen el instrumento para la transformación de Zonas categorizadas como rurales potencialmente transformables identificados por éste Plan.

Deberá contener como mínimo:

- 1) La delimitación del ámbito de aplicación, en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación.
- 2) La programación de la transformación del espacio a través de la ejecución material de los proyectos.
- 3) Las determinaciones estructurantes, la planificación pormenorizada y las normas de regulación específicas aplicables al ámbito espacial.

Los Programas de Actuación Integrada podrán ser elaborados por la Intendencia de Canelones, de oficio y en ejercicio de sus funciones o por particulares. En ambos casos el Programa de Actuación Integrada constará de una propuesta circunstanciada relacionada con su justificación y viabilidad.

4.2.1.1.7 Proyecto de detalle.

Son los instrumentos de ordenación, que hacen posible completar y definir alineaciones, nivelaciones, afectaciones, edificabilidad, alturas, usos, ordenación de volúmenes. De esta forma permiten desarrollar el plan parcial y sectorial motivos del presente decreto. Los proyectos de detalle no podrán modificar las determinaciones del planeamiento que desarrollan.

Las determinaciones de los Proyectos de Detalle en el área del Distrito Productivo Ruta 5 contendrán la siguiente documentación según corresponda:

- A) memoria justificativa de su conveniencia y de la pertinencia de las soluciones adoptadas.
- B) planos a escala adecuada, que expresen todas y cada una de las determinaciones de la ordenación propuesta.
- C) determinaciones que el proyecto prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, espacios verdes y otras análogas.
- D) Estudio sobre cargas y beneficios a considerar en la ejecución del proyecto.

4.2.2 Instrumentos de Gestión

4.2.2.1 Contrato- Plan

El Contrato-Plan es el mecanismo de gestión que busca aunar la libre iniciativa privada y la política del Gobierno Departamental sobre la base de objetivos negociados y de la estipulación contractual de las obligaciones de las partes involucradas.

El proyecto de Contrato-Plan es acordado entre la Intendencia de Canelones y su contraparte. A partir de ese momento comenzará la ejecución del mismo; procediendo el

interesado a presentar el Proyecto Ejecutivo o Proyecto de Detalle y los permisos que correspondieren.

4.2.2.2_Concesión de Obra Pública Municipal

Todos los instrumentos de ordenación pueden ser ejecutados a través de Concesiones de Obra Pública Municipal.

Se podrán otorgar Concesiones de Obra Pública Municipal, mediante un llamado a licitación pública, con unas bases que como mínimo comprenderán las siguientes determinaciones:

- A) Plan o proyecto cuya ejecución se conceda y perímetro a que afecta.
- B) Obras e instalaciones que el concesionario debe ejecutar.
- C) Plazo de ejecución de las obras, y en su caso, de explotación de los servicios públicos en la zona a desarrollar, de acuerdo con la legislación reguladora de dichos servicios, así como deberes de conservación de las obras hasta su entrega.
- D) Relaciones de la Intendencia y el concesionario durante el plazo de concesión, incluido al régimen de contralor y fiscalización de la autoridad concedente.
- E) Clase, cuantía, plazos y forma de entrega de las obras ejecutadas por el concesionario, así como la participación en metálico o en terrenos edificables que correspondan a la Intendencia, en concepto de contraprestación.
- F) Determinación de los factores a tener en cuenta para la fijación de los precios de venta de los inmuebles resultantes, si los hubiere.
- G) Garantías de la concesión a cargo del concesionario, de acuerdo con el estudio económico-financiero del plan a ejecutar.
- H) Sanciones por incumplimientos y demoras. Causas de resolución y caducidad y sus consecuencias

4.2.2.3_Convenio de Co-gestión

La Intendencia podrá realizar convenios de cogestión con otras Administraciones Públicas a partir de objetivos comunes de orden territorial. La aplicación de este instrumento de gestión se podrá materializar con cualquiera de los sistemas y mecanismos establecidos por la legislación vigente y el presente Plan, y que fueran convenientes a dichos objetivos.

4.2.2.4_Expropiación

La expropiación por razones de ordenamiento territorial o acondicionamiento urbano, se aplicará de conformidad con las disposiciones previstas en la ley:

- A) Para la ejecución de los sistemas territoriales de saneamiento, vialidad, drenaje pluvial, centralidades; equipamientos públicos y otros de similar naturaleza.
- B) Para la ejecución de Unidades de Actuación conforme a un Proyecto de Detalle.
- C) Para la incorporación de terrenos en la Cartera Municipal de Tierras.
- D) Complementariamente a otros instrumentos, como el de Cautelas Urbanísticas.
- E) Para llevar a cabo las acciones de conservación o protección ambiental que correspondan

4.2.3_Instrumentos Complementarios

4.2.3.1_Valorización

Es un instrumento establecido en el Artículo 46º de la Ley 18308, y mediante el cual se desarrolla el principio E del presente Decreto Departamental.

La valorización está relacionada al incremento del valor económico del suelo involucrado en una intervención dentro del perímetro de actuación. Dicha valorización se puede originar por la variación de los siguientes parámetros:

- a) cambios de categoría de suelo
- b) cambios de usos de suelo
- c) reparcelamiento

➔ **Valorización por cambio de categoría del suelo.** Cuando se autoriza el

cambio de categoría de suelo de un inmueble, la valorización se define como el valor de comercialización del inmueble menos el valor de mercado antes de la autorización, y menos el costo de las inversiones para infraestructuras realizadas por el propietario para hacer viable el cambio de categoría.

→ **Valorización por autorización de cambios de uso de suelo.** Cuando se autoriza un cambio de uso del suelo de un inmueble, la valorización se define como el valor de comercialización del inmueble con la incorporación del nuevo uso autorizado menos el valor de mercado antes de la autorización y menos el costo de las inversiones para infraestructuras en que pudiera incurrir el propietario para hacer viable ese cambio de uso.

→ **Valorización por nuevos fraccionamientos.** Cuando se autorice el cambio normativo referente a nuevos fraccionamientos, la valorización se configura como el equivalente al valor de comercialización de dichos inmuebles con la nueva subdivisión, menos su valor en aplicación de la anterior y menos el costo que el particular pudiera incurrir para efectuar las inversiones en infraestructuras necesarias para hacer viable el nuevo fraccionamiento.

Precio

El precio que deberá pagar el propietario a la Intendencia de Canelones, se determina de la siguiente manera, según lo establecido en la ley 18308: La avaluación 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 municipales.

4.2.3.2_Mayor aprovechamiento por edificabilidad

Es un instrumento establecido en el Artículo 60º de la Ley 18308, y mediante el cual se desarrolla el principio E del presente Decreto Departamental.

Está relacionado al incremento del valor económico del suelo por la sola variación de los parámetros de edificabilidad.

→ **Coefficiente de aprovechamiento básico**

A los solos efectos del cálculo del mayor aprovechamiento por edificabilidad, en aquellos casos en donde se admita mayor altura, mayor FOS, mayor FOT, u otras que podrán surgir derivadas del proceso de gestión o de los Proyectos de Detalle.

4.2.3.3_Pagos y avalúos

El pago del precio de la valorización o las contrapartidas se podrá realizar en dinero o en especie. En todo caso, la Intendencia de Canelones, podrá aceptar o rechazar las propuestas.

En el caso que se opte por el pago en dinero, dicho monto se integrará al Fondo de Gestión Urbana.

El pago en especie podrá ser realizado mediante inmuebles escriturados a favor de la Intendencia, libres de obligaciones y gravámenes; u obra pública.

La avaluación para el cálculo del precio, reflejará el valor de comercialización en el mercado de los inmuebles - valor venal - será suministrada con documentación fehaciente por los proponentes y verificada por los servicios técnicos municipales.

A tales efectos, la Intendencia de Canelones, podrá realizar Convenios con otras dependencias del Estado especializados en Avaluación de bienes inmuebles, así como con otros gobiernos departamentales que tengan estructuradas áreas de Avaluación de esta naturaleza.

En caso de controversia respecto a los valores de suelo presentados por los proponentes y su verificación municipal se laudará tomando como valor de cálculo el resultante de la tasación actualizada de la Dirección Nacional de Catastro.

El pago en especie podrá ser efectuado también, con la realización de obras o construcciones públicas de valor equivalente. Los aspectos técnicos de las obras a realizarse por los particulares serán evaluados por los servicios municipales competentes.

Será imprescindible en todo caso, el avalúo de los inmuebles o las obras equivalentes, el que será suministrado por los proponentes y verificado por los servicios municipales.

Las obligaciones que asumen los interesados siempre deberán ser consignadas en un Acta que pasará a formar parte de las actuaciones correspondientes.

En esta Acta se consignarán todas las cláusulas legales pertinentes, tendientes a hacer efectivas de la manera más eficaz, las obligaciones que se asumen.

Todos los acuerdos de pago referidos, ya sean en dinero o en especie, contarán con previa opinión de las autoridades locales. Se perfeccionarán por acto resolutivo de la Intendencia Departamental y serán remitidos a conocimiento y consideración de la Junta Departamental.

4.2.3.4_Fondo de Gestión Urbana

El presente artículo se reglamenta según la resolución N° 11/04996 del 29 de setiembre de 2011, con el objeto de cumplir con los fines y objetivos del presente plan contenidos en el artículo 5 de este Decreto Departamental.

Podrá integrarse con los siguientes recursos:

- a) Asignaciones presupuestales
- b) Montos percibidos por la Valorización y Mayor Aprovechamiento
- c) Herencias, legados y donaciones que sean aceptadas por la Intendencia y sean destinadas a este Fondo
- d) Recursos provenientes de fondos públicos o de la Cooperación Internacional.

En ese sentido la naturaleza de la creación del fondo es:

_Fortalecimientos Urbanos (Espacios públicos, deportivos, culturales, centralidades barriales, etc.)

_Adquisición de tierras con fines sociales, educativos, culturales, deportivos.

_Adquisiciones de bienes que fortalezcan el funcionamiento de los Municipios.

4.2.3.5_Sistema de indicadores.

AMBIENTALES

AGUA y AIRE: protocolos de Mediciones conjuntas con DINAMA

AREAS RECUPERADAS: Registro, y valor anual de cantidad de área de suelo recuperado ambientalmente. (Se deberá trabajar en conjunto con el MGAP). Como indicador de Pasivos Ambientales, se medirá la cantidad de éstos que se lograron recuperar. Será también contabilizada la cantidad de canteras cerradas para coordinar los planes de abandono y el control de que efectivamente sean aplicados.

BIODIVERSIDAD. La Biodiversidad será uno de los principales elementos para el SDAP, por tanto se trabajará en conjunto para observar y contabilizar la cantidad de especies y sus variaciones en el tiempo. En la medida que se avance en los estudios se propondrán criterios de protección y control a cumplir.

CANTIDAD DE DENUNCIAS POR EFLUENTES INDUSTRIALES: Los efluentes industriales serán inspeccionados a partir de denuncias por industrias contaminantes. El indicador por tanto será la cantidad de denuncias efectuadas y sus resultados y se trabajará en conjunto con DINAMA y Dirección General de Gestión Ambiental.

RESIDUOS. Gestión de residuos sólidos en el Distrito Productivo Ruta 5 se trabajará en conjunto con Dirección de Gestión Ambiental, teniendo en consideración los planes que esa Dirección ya tiene en marcha, con los indicadores previstos en el mismo y los avances en la materia que se coordinen en el ámbito Nacional.

CLIMA: La cantidad de eventos climáticos extremos y la capacidad de previsión y control de la situación provocada por estos, será un trabajo en conjunto con Comité de Emergencia Deptal. y Nacional y Dirección de Gestión Ambiental.

INSTITUCIONAL

ACUERDOS INTERINSTITUCIONALES. El Plan se gestionará a partir de la oficina técnica, quien institucionalmente será la encargada de coordinar los procesos que efectivicen la puesta en marcha de todos los indicadores propios del Plan y de los que serán compartidos por otros Instrumentos de Ordenamiento Territorial, en este sentido será útil cuantificar la cantidad de reuniones interinstitucionales en relación además con la cantidad de acuerdos logrados.

GESTIÓN. La aplicación de la normativa se evaluará teniendo contabilizada las gestiones de viabilidad de emplazamiento en el ámbito relacionada con la cantidad de denuncias por implantación de industrias sin permiso de construcción o sin habilitación comercial que efectivamente se registren.

Tiempo medio de la tramitación de una habilitación por tipo de emprendimiento será medido para conocer la calidad en el proceso de gestión y sugerir mejoras continuas. Un indicador de seguimiento de la evolución del Plan será la cantidad de viabilidades solicitadas y otorgadas por año dentro del ámbito.

SOCIAL

POBLACION RURAL. Los indicadores propuestos para conocer la movilidad de la POBLACIÓN RURAL se propone a partir del análisis de los datos del Censo del INE (cantidad de población residente en el Distrito Productivo) y MGAP (emprendimientos productivos rurales), así como también medir los metros cuadrados de nuevas áreas construidas por año, relevadas desde el sistema interno de la Intendencia. Por otro lado, para conocer y cuantificar la población local vinculada a las industrias emplazadas en el Distrito Productivo R5, sería posible a través del trabajo en conjunto con DGI/BPS. La RELACIÓN ENTRE VOCACIONES existentes (agroalimentaria y lechera hortifrutícola) y la nueva actividad proyectada podrá medirse a través de la comparación de los emprendimientos actuales y los que se vayan incorporando o desplazando/desapareciendo en el área por año (medición anual desde la Oficina del Plan).

TERRITORIAL

ATRAVESAMIENTO RUTA 5_Los indicadores de la dimensión territorial serán: cantidad de obra de cruces de Ruta 5 y caminos transversales a esta.

PAISAJE. En cuanto al Paisaje se pretende que el cumplimiento de la normativa del Plan permita específicamente la protección del paisaje (FOS, FOT, Retiros, Acondicionamiento Paisajístico, porcentaje de fachada). Debido a esto, el indicador propuesto será la cantidad de tolerancias permitidas que puedan incidir negativamente en la protección del paisaje.

INUNDACIONES. La impermeabilización y el drenaje tendrá como indicador la contabilización y localización SIG de sucesos de inundación en el ámbito de aplicación del plan, con el registro del nivel de las inundaciones por lluvia, todo esto en coordinación con Comité de Emergencia Deptal. y Nacional y Dirección de Gestión Ambiental.

ECONÓMICA

OBRA NUEVA DENTRO DEL PERIMETRO DEL PLAN. Un indicador importante para

evaluar la evolución de metros cuadrados de nuevas áreas construidas por año. Trabajo en conjunto con DGI/BPS.

LINEAS DE TRANSPORTE. Otro indicador relacionado será el Numero de nuevas líneas de transporte y aumento o no de frecuencias. Cantidad de kilómetros de mantenimiento y nuevas vías y los Números de boletos vendidos para el área.

OBSERVATORIO DE VALOR DEL SUELO. Podrá implementarse un Observatorio de valor de suelo

ENERGÍA. En cuanto a la Disponibilidad de energía, se propone medir la cantidad de proyectos que incorporen generación de energía y cuanta cantidad en Kw.

5. VIGENCIA Y SEGUIMIENTO

5.1 Vigencia

La vigencia del presente plan parcial es indefinida. Se revisará inicialmente luego de transcurridos **3** años desde su promulgación, para luego ser revisado periódicamente, cada **5** años, o en cualquier otro momento, a solicitud fundada de la Junta Departamental o sr. Intendente.

Los Municipios, el Ejecutivo Departamental o los organismos de seguimiento del Plan, podrán solicitar a la Junta Departamental la revisión del plan. Son causales de revisión del Plan las siguientes circunstancias:

- a) aprobación de otros planes departamentales o nacionales que puedan afectar al ámbito de actuación.
- b) revisión de los programas y proyectos definidos en el presente Decreto Departamental.
- c) existencia de nuevos procesos que impacten en el territorio.

5.2 Seguimiento

La coordinación y seguimiento del plan estarán a cargo de Secretaría de Planificación de acuerdo a sus cometidos en coordinación con la Comisión Asesora Departamental en Ordenamiento Territorial (CODAOT).

5.2.1 Mesa Articuladora del Distrito

Esta mesa será órgano de articulación, promoción y asesoramiento en relación a la puesta en práctica y coordinación de las operaciones del Plan.

El Intendente reglamentará su integración, contemplando en su integración la participación de la Agencia de Promoción a la Inversión, direcciones generales, secretaria de Planificación, Municipios (afectados por el área de actuación) y representantes del ámbito privado.

5.2.2 Cometidos de Mesa Articuladora del Distrito:

- a. Dar trámite por la vía que entienda más conveniente a toda propuesta pública o privada que presentada en la Intendencia de Canelones esté relacionada con el Plan.
- b. Generar los insumos para la Promoción a nivel nacional e internacional del

distrito.

c. Elaboración de la Memoria Anual

d. Participar en las instancias de monitoreo, revisión o modificación del Plan.

e. Evaluar los procesos de coordinación interna e información entre oficinas y departamentales, a que dé lugar la gestión del Plan.

f. Evaluar los criterios comunes de coordinación con otros entes públicos y con el sector privado en vistas a la ejecución del Plan.