

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

PADRON RURAL Nº 14186

“FLORIDA OESTE”

Índice

OBJETIVOS.....	3
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	5
CARACTERISTICAS DEL ENTORNO.....	5
Hidrografía	5
Suelos.....	5
Topografía.....	6
Geología	7
Hidrogeología	7
Clima.....	8
Densidad de población y Servicios Sociales de la Zona.....	8
Telefonía	8
Transporte público	8
DESCRIPCIÓN DEL EMPRENDIMIENTO A DESARROLLAR.....	8
Redes viales:	9
Drenaje pluvial:	10
Desagüe de aguas pluviales:.....	10
Agua potable, Energía eléctrica y aguas servidas	11
Recolección de residuos.....	11
Aspecto Ambiental y áreas verdes.....	11
Evaluación social y económica	12
Inversión estimada del PAI	15
Cronograma de ejecución.....	17
Predios cedidos a la Intendencia	18
Titularidad del bien.....	18
ANEXO I	19
Informe de ose.....	19
ANEXO II	21
PROYECTOS DE AMPLIACIÓN DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, SANEAMIENTO Y DESAGÜE DE PLUVIALES PARA EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL PADRÓN N° 14186, FLORIDA.....	21

Abastecimiento de Agua Potable	21
Presión de la Red Proyectada	21
Red de saneamiento.....	23
Pozo de bombeo.....	23
Desagüe de aguas pluviales.....	24
Proyecto.....	26
Cuencas y escorrentías	27
Cunetas proyectadas	31
Alcantarillas y conducciones proyectadas	32
ANÁLISIS DE MODIFICACIÓN DE CAUDALES	32
Consideraciones constructivas	33
GRÁFICOS	34

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PADRON RURAL N° 14186 - “FLORIDA OESTE”

OBJETIVOS

El Programa de Actuación Integrada (en adelante PAI) es uno de los instrumentos de Ordenamiento Territorial definido por la Ley N° 18308 de 18 de junio de 2008 (LOTDS) como Instrumento especial: “Artículo 19 (Instrumentos Especiales): Son los Instrumentos complementarios o derivados de los anteriores: Planes sectoriales, Programa de actuación Integrada y los Inventarios y Catálogos y otros Instrumentos de protección de bienes y espacios...”. Dichos Instrumentos son la herramienta que permite la transformación de categoría de suelo. [“Artículo 21. (Programas de Actuación Integrada). Los Programas de Actuación Integrada constituyen el Instrumento para la transformación de sectores de suelo categoría Urbana, suelo categoría suburbana y con el atributo de potencialmente transformable...”].

El objetivo general del presente Programa de Actuación Integrada (PAI), es transformar un sector de suelo rural, que se definirá más adelante, en forma coincidente con lo planteado en la norma vigente, para el desarrollo de una zona urbana con destino residencial.

De acuerdo con la definición establecida en el artículo 34 de la Ley 18308 de 18 de junio de 2008 y del Plan Local de la ciudad de Florida (Dec. De la Junta Departamental de Florida N°10 del 22 de abril de 2016. Resolución N° 3071 de 2016), el suelo que integra la Zona 14 se encuentra caracterizado como ***suelo rural con el atributo de potencialmente transformable en suelo urbano residencial***. Dicha Zona 14, definida en los Art. 28, 29 y 31 del Plan Local, prevé el desarrollo y la extensión de la ciudad desde el punto de vista residencial, y a medida que vaya sufriendo etapas de transformación, ***se irá integrando a la zona 4, “ZONA CORTIJO Y CALLE PUBLICA N° 60”***.

Para lograr la transformación de este territorio e integrarlo a la zona urbana, será necesario dotarlo de toda la infraestructura necesaria para corresponder a un suelo urbano consolidado, como lo son el abastecimiento de agua potable, evacuación de

aguas servidas, red de energía eléctrica, un correcto drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, y posteriormente alumbrado público. Todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos previstos. Esta superficie de intervención, se define como un borde de crecimiento expansivo de la mancha urbana, una interfase entre la trama consolidada residencial y el manto rural.

En el presente documento se abordan y se desarrollan algunos aspectos de carácter estructural y específico tales como: análisis del área de influencia y estudio del entorno del emprendimiento (aspectos institucionales, sociales, territoriales, ambientales), evaluación del marco planificador y de ordenamiento aplicable al emprendimiento, condiciones del proyecto específico y las obras asociadas, posible afectaciones ambientales y las medidas de mitigación que permitan viabilizar lo propuesto.

En forma particular este documento tiene como objetivo final transformar el Padrón rural N° 14186 ubicado actualmente en el área Área Potencialmente Transformable (APT 14) que se mencionó, en una zona urbana residencial, es decir incorporarlo a la ZONA 4, “ZONA CORTIJO Y CALLE PUBLICA N° 60”, definida en el Plan Local de la ciudad de Florida y regulada por la FICHA N° 5.

Dicho Padrón es frentista a la Calle N° 60 en las inmediaciones de las calles Javier de Viana y Horacio Quiroga. Este sector de Florida tiene un gran potencial para el desarrollo urbanístico residencial, por estar contiguo a la ciudad teniendo una infraestructura urbana adecuada, con redes viales consolidadas como son las mencionadas calles entre otras, encontrándose aproximadamente a 2 km de la Ruta 5 y a 2 km del centro de la ciudad de Florida.

Dicha Calle 60 es fundamental para la comunicación de la Ruta N° 5 y el Camino Vecinal que vincula las localidades principales de la cuenca lechera ubicadas en el sur del departamento. Actualmente se encuentra en ejecución una importante obra que mejorará y renovará esta arteria de tránsito, con un considerable ensanche, nueva pavimentación y mejoramiento de toda su infraestructura urbana, además de la construcción del nuevo puente sobre el Arroyo Pintado en el final de la misma. Esta significativa obra transformará sin dudas a todo este sector de la ciudad cuyo eje principal es la Calle 60.

Por ello, y en base a su previsión de posible transformación de acuerdo al Plan Local de

la ciudad de Florida de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, se presenta este programa en el marco de las condicionantes que para ello establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (ley 18.308 de 18 de junio de 2008), en adelante LOTDS, lo que garantiza la sostenibilidad del proceso que se inicia.

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El criterio a seguir será el siguiente: a partir de la determinación del ámbito de actuación se delimitarán las unidades territoriales que integran dicho ámbito y que van a ser objeto de transformación a través de un PAI.

En este caso pues se define el ámbito de actuación del presente PAI, al entorno inmediato del Padrón rural N° 14186 que comprende el sur de las zonas (3), (4) y (14) definidas en el Plan Local de la ciudad de Florida.

En dicho ámbito se tratará de insertar de la forma más adecuada el proyecto territorial y urbanístico de un sector acotado del mismo, que se denominará UNIDAD DE ACTUACIÓN (En adelante UA).

La UA está compuesta únicamente por el Padrón Rural N° 14186, la cuál está ubicado en la conjunción de Calle 60 y Camino Vecinal continuación de Javier de Viana, y tiene una superficie de 7 Hás 2757m² 78dm², el cuál será objeto de transformación para poder desarrollar el proyecto territorial y urbanístico proyectado (ver Planos 1, 2 y 3).

Formalmente este instrumento intenta promover el desarrollo de una zona urbana residencial en el padrón rural N° 14186, con frente a Calle 60.

CARACTERISTICAS DEL ENTORNO

Hidrografía

Según la división de cuencas hidrográficas de Florida, el área se encuentra mayormente contenida en la subcuenca hidrográfica del arroyo Pintado ubicada al norte de la Cuenca del Santa Lucía, cuyos aportes son hacia el Río Santa Lucía, la zona queda excluida de los bañados de Santa Lucía y de las clasificadas como áreas protegidas.

Suelos

En la zona predomina la Unidad de suelo San Gabriel-Guaycurú (SG-G), según la Carta de Reconocimientos de Suelos del Uruguay (MGAP). Se presenta un suelo correspondiente a 10.3 según clasificación CONEAT, se desarrolla en toda la gran región

del basamento cristalino, expresándose como interfluvios discontinuos, ligeramente convexos, con aplanamientos cuspidales con ojos de agua y esporádicamente pequeños afloramientos rocosos. El material geológico es un delgado sedimento limo arcilloso de 0,50 a 2 metros de espesor en contacto con litologías del basamento cristalino del cual hereda arenas gruesas y gravillas. El relieve es ondulado suave, con pendientes de 1 a 3%. Los suelos dominantes corresponden a BrunosolesÉútricosLúvicos (Praderas Pardas muy oscuras medias a máximas), de color negro o pardo muy oscuro, textura franca a franco arcillosa, fertilidad alta y moderadamente bien drenados. Asociados existen BrunosolesEútricos Típicos (Praderas Negras Vertisólicas) y VertisolesRúpticosLúvicos (Grumosoles). El uso predominante es el pastoril, aunque son frecuentes los cultivos forrajeros en el área correspondiente a la cuenca lechera. Estas áreas se encuentran integradas a las unidades La Carolina e Isla Mala de la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F.). En la zona de Capilla del Sauce (Dpto. de Florida), la asociación de suelos corresponde a VertisolesRúpticosLúvicos (Grumosoles) con BrunosolesSubéútricosLúvicos (Praderas Pardas medias a máximas), sódicos. Esta región se encuentra integrada a la unidad Montecoral de la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F.).

Topografía

El departamento de Florida presenta una variada topografía, que va desde las zonas serranas, ásperas y pedregosas de Illescas y de gran parte del límite con Lavalleja y Treinta y Tres, hasta las húmedas y ricas de Maciel, Sarandí, costas del arroyo de la Virgen junto a Cardal y 25 de Agosto o, en Río Viejo, cerca de San Ramón. Presenta también cerrilladas graníticas con talas, coronillas y espina de la cruz, dentro de campos de pasturas fuertes y bajos muy fértiles en Isla Mala y las adyacentes costas del Santa Lucía Chico. El paisaje incluye las suaves cuchillas del Pintado, San Gabriel y Palermo en las cercanías de la capital, cerros ásperos, ricos en cuarzo y hierro; campos arenosos, como en Talita, o con una delgada capa de tierra fértil, como en Santa Teresa, Juncal y la Macana. La Cuchilla Grande cruza el departamento, dando lugar al sureste a la rama llamada cuchilla Grande del Este, que se interna en el departamento de Lavalleja.

Debido a cursos de agua que rodean al casco fundacional y el temprano trazado de vías ferroviarias, los sitios antes mencionados se sustentan en:

Topografía elevada, aunque con marcadas variantes internas así como tipos de colindancia a vías, /playas de maniobras y estación AFE en relación a dos ramales del trazado ferroviario.

Tendencia de emplazamientos en cercanía a vías terrestres de cruce, tal como sucedido sobre tramo Norte de la ruta 5 original (Camino de la Cruz y a San Gabriel) así como, en bordes del Camino Nacional y Camino Calleros concluyentes en el camino viejo hacia Durazno. Recientemente y con predominio de la notable inversión pública en vivienda, surge una concentración de conjuntos habitacionales aledaños a Florida Blanca y el Hipódromo que bordea una cantera en desuso.

El Padrón rural N° 14186, objeto de transformación, se caracteriza por pendientes suaves empastadas, con destino actual de pastoreo de unos pocos animales.

Geología

Se ubica sobre el Terreno Piedra Alta que corresponde a basamento cristalino que incluye rocas graníticas y metamórficas de diferentes grados): gneisses moscovíticos y/o biotíticos, gneisses anfibólicos y anfibolitas; ortogneisses ácidos y básicos, cuarcitas, leptinitas y esquistos; migmatitas de texturas variadas, con predominio de las oftalmíticas y granudas. Frecuente intercalación de rocas graníticas; metamorfitos profundos (granulitas). Las geoformas de colinas y lomadas fuertes abarca la totalidad de la subcuenca del RSLC (Atlas de la Cuenca del río Santa Lucía - DINOT - MVOTMA, 2016).

Hidrogeología

La Carta Hidrogeológica (DINAMIGE, 2003) describe la zona como de acuíferos en rocas con porosidad por fracturas y/o niveles de alteración o disolución cárstica, con alta a media posibilidad para agua subterránea. En particular la incluye en la Unidad Hidrológica Paleoproterozoico (PP). Se trata de gneisses, granitos, micaesquistos y anfibolitas. Los caudales específicos en esta Unidad están en el entorno de 1,0 m³ /h/m, por lo que se considera un acuífero con baja productividad. El residuo seco promedio es del orden de los 500 mg/l. El trabajo realizado en la zona de Florida, "Prospección de aguas subterránea en rocas cristalinas" (1999), comprobó que las aguas varían su clasificación de bicarbonatadas sódicas a cálcicas, con conductividades relativamente elevadas, en promedio 800 µS/cm.

Clima

El clima de Florida es templado y húmedo, con veranos cálidos y precipitaciones homogéneas durante todo el año, que oscilan en torno de los 1.000 y 1.200 mm. La distribución de lluvias presenta una doble estación lluviosa, con un máximo principal en otoño y un máximo secundario en primavera.

Densidad de población y Servicios Sociales de la Zona

En el entorno del área del proyecto es posible establecer un área de influencia inmediata, definida en términos generales como aquella zona con mayor potencial de ser impactada en lo que respecta a principales variables como ser la transformación en el uso del suelo, los cambios en el valor inmobiliario, así como el impacto en la dinámica diaria de quienes habitan o trabajan en dicho entorno.

En el ámbito de actuación habitan aproximadamente 5000 personas, según datos de la Seccional 7ma Policial. Existe un centro religioso, la Capilla “San Miguel”, centros educativos: Escuela N° 33, Colegio de Inicial y Primaria privado “Midlands College” y CAIF, centros de salud, la Policlínica Santarcieri de ASSE, centro recreativo “Nuestra Barbacoa”, cooperativas de viviendas “Complejo Florencio Sánchez” del SIAV, etc.

Telefonía

El ámbito de actuación cuenta con líneas de telecomunicación de ANTEL instaladas, asimismo para las comunicaciones por vía inalámbrica existen varias empresas que brindan el servicio. Cabe destacar, la existencia de una troncal de fibra óptica paralela a la Ruta Nacional N°5.

Transporte público

Existe transporte público en la zona que la conecta con el centro de la ciudad y la Ruta 5. Asimismo se menciona la existencia de transporte interdepartamental en la Ruta N° 5, desde Montevideo hacia Florida, hacia Durazno, hacia Rivera, Salto y Punta del Este (Ver Plano 5).

DESCRIPCIÓN DEL EMPRENDIMIENTO A DESARROLLAR

Para el análisis y visualización del emprendimiento, se adjuntan los siguientes recaudos gráficos que definen el proyecto:

Planos de amanzanamiento (Plano 9), curvas de nivel (Plano 10), escurrimiento de aguas pluviales de las futuras calles y conexión con las existentes (Plano 12), red de

saneamiento (Plano 13), red de agua potable (Plano 11) y red de energía eléctrica (Planos 14, 15, 16 y 17).

El Padrón está categorizado como Suelo Rural Potencialmente Transformable por el Plan Local de la ciudad de Florida Decreto N° 10 de la JDF del 22 de abril de 2016, promulgado de acuerdo a la Resolución N° 3071 del 26 de abril de 2016. Se trata de un fraccionamiento de un total de 7 hectáreas 2757 m² 78 dm² que se fraccionará en 12 manzanas marcadas en el plano de mensura del proyecto de fraccionamiento (Plano 9), con las letras de A a L, generando aproximadamente 130 solares. Los predios a ceder a la Intendencia según Art.38 de la Ley N° 18308 y Art. 24 del Decreto N° 39/2018 de la JDF (Retorno de Valorizaciones), son las manzanas “E” y solar “1” (parte de la manzana “L”) con un área total de 7308 m² 41dm².

El área total de solares es de 55933m² 91dm². El área de calles a abrir es de 16823 m² 87dm² que será cedida de pleno derecho a la Intendencia de Florida de acuerdo a lo establecido en el Art. N° 283 de la Ley N° 19149. Se consideró en el proyecto que se debe de cumplir con los retiros frontales sobre las calles públicas establecidos en el Plan Local de la ciudad de Florida.

Redes viales:

El Padrón se encuentra contiguo a la zona urbana de la ciudad que posee una profusa distribución de calles con salida al centro de la ciudad de Florida, a la Ruta 5 y hacia las Rutas 76 y 77 por el Camino Vecinal que va a 25 de Mayo por el Puente Pintado.

En el Proyecto, la caminería interna que figura en el plano de fraccionamiento muestra un damero rectangular marcando una tendencia para que las futuras urbanizaciones al norte de la Calle N° 60 conformen manzanas rectangulares y por ende solares regulares que hacen al mejor aprovechamiento de la tierra, no continuando la trama existente por tratarse de manzanas irregulares provenientes de fraccionamientos anteriores, y con calles cuyo andamio no siguen ningún criterio, además de no estar enmarcados en los lineamientos actuales de las Oficinas Técnicas de la Intendencia.

Ese concepto de urbanizar con redes viales paralelas y perpendiculares a la calle N° 60 y la conformación de manzanas cuyo lado no exceda en lo posible los 120 metros de lado, es el criterio utilizado e impartido por las Oficinas Técnicas de la Intendencia para todas las urbanizaciones (algunos ya encaminadas) de padrones frentistas a la calle 60 y

ubicados al norte de la misma, lo que descarta la posibilidad de incluir calles de borde en los padrones limítrofes, ya que impediría en cierta forma la continuidad de las mismas hacia los padrones linderos en futuras urbanizaciones.

Se proyectan entonces 3 calles que se conectan con calle 60 y también una calle al Camino Público existente, previendo otra a través del Padrón lindero N° 11420 que la Intendencia exigirá cuando dicho Padrón se intervenga, que se conectarán a la Calle 60, consolidando una ágil y franca conectividad entre el nuevo emprendimiento y el centro de la ciudad y demás barrios, tendiendo a unir las tramas urbanas existentes con las emergentes, logrando obtener una lectura continua y unificada de la ciudad consolidada con las nuevas urbanizaciones.

Es importante destacar la proximidad de este emprendimiento con la Calle Grauert, vía de tránsito que se considera un importante conector urbano, acortando los tiempos de transporte entre el centro de la ciudad y las zonas periféricas de al misma, además de otras calles como Horacio Quiroga, Zorrilla de San Martín y Avda. Artigas, Javier de Viana y Florencio Sánchez que son también arterias conectoras importantes de la zona.

También la Calle 60 es una red vial importante que por su movilidad permite el rápido acceso a la Ruta Nacional N° 5 y al Camino que conecta con el sur del Depto. a través del puente del Arroyo Pintado (Ver Plano 5).

Drenaje pluvial:

La zona cuenta con una parte alta generando escurrimientos hacia el arroyo "Pintado" al Sureste del Padrón. Por la topografía del terreno no existe escurrimiento hacia el Norte, las laderas del terreno generan una única línea de escurrimiento superficial natural por el centro del predio.

Desagüe de aguas pluviales:

El predio se ubica en la cuenca del arroyo Pintado, tributario del Río Santa Lucía Chico aguas arriba de la Presa Paso Severino.

Dada la topografía del terreno, los puntos bajos se ubican en las zonas más alejadas a la calle N° 60 pero no drenan aguas de ésta hacia el predio. Sí ingresan aguas pluviales de manera bastante concentrada desde el noreste, que, por su caudal (tiene asociada una cuenca de más de 10 hectáreas) no pueden ser drenadas por las calles proyectadas. Por lo anterior, se propone la ejecución de una red de colectores pluviales con tuberías de

entre 800 y 1000 mm. Se propone una trama urbana con manejo de aguas pluviales con perfil rural mediante cunetas paralelas a las calles. Los drenajes descargarán en el punto más bajo del terreno, al igual que ocurre en la situación actual. (Plano 12 y Anexo 2).

Se menciona también que la escorrentía que se da por el ingreso de aguas pluviales al Padrón intervenido no es considerada por la Intendencia de Florida un “curso de agua” por lo que no aplica el retiro Non Edificandi de 30 metros. Dicha aseveración surge del criterio adoptado por esta Intendencia de que si el escurrimiento puede ser canalizado en una tubería de hormigón de 1200 mm no es considerado curso de agua (para $Tr = 100$ años y la pendiente existente en el lugar).

Agua potable, Energía eléctrica y aguas servidas

La dotación en la nueva urbanización de los servicios de agua potable (Plano 11), saneamiento (Plano 13), energía eléctrica (Planos 14 a 17) estará a cargo del inversor tal como lo prevé la legislación vigente.

No obstante se menciona que la zona aledaña al Padrón cuenta con dichos servicios y especialmente en la Calle 60 que limita con el Padrón a intervenir.

En la calle N° 60 existe cobertura de saneamiento de OSE a través de colector público por lo que los predios frentistas podrán conectarse hacia la misma. Al resto de las calles se las dotará de colector público que drenará hacia un Pozo de Bombeo a ser instalado en predio convenientemente ubicado. (Plano 13).

Recolección de residuos

La zona cuenta con servicio de recolección diaria de residuos a cargo del Depto. de Higiene y Control Ambiental de la Intendencia de Florida, que sería ampliada al sector a transformar.

Aspecto Ambiental y áreas verdes

De acuerdo a la normativa ambiental vigente, no existen impedimentos para el emprendimiento, ya que contará con saneamiento de OSE y no generará residuos que no puedan ser recolectados por el servicio de la Comuna. Se cumple con ley 16.466 y ley 17.283 “Ley General de Protección Ambiental”, Código de Aguas de 1978 y Ley de Evaluación del Impacto Ambiental de 1994, (Ley 16.466) y decretos asociados: 4325/994, sustituido en 2005 por Decreto 349/005.

En cuanto al análisis de áreas verdes y para cumplir con el objetivo de protección

ambiental planteado en el Informe Ambiental Estratégico de incluir en el proyecto infraestructura verde para intentar equiparar la futura infraestructura gris, se menciona que la urbanización planteada estará incluida en la Zona 4 del Plan Local de la ciudad de Florida, por lo que deberá cumplir con lo establecido en la Ficha 5 regulatoria de esa zona. En dicha Ficha se prevé un FOS máximo del 60% para viviendas, un retiro frontal obligatorio de 4 metros mínimo con cerco de setos vivos y del cual el 50% mínimo deberá estar enjardinado, además de la exigencia de contar con árboles en veredas cada 5 metros, sin desconocer los demás retiros previstos en la Ordenanza de Construcciones vigente. También para este proyecto en particular se exigirá que en cada predio del futuro loteo se mantengan por lo menos 60 m² de suelo rústico (sin pavimentar) equivalente al 20% del lote mínimo exigido para la zona, de los cuales están incluidos los referidos en el jardín frontal.

También de acuerdo a lo establecido en los Art. 38 y 46 de la Ley N° 18308 y mencionado también en los Art. 18 y 22 de la Ordenanza Municipal vigente, en lo que refiere a la cesión de áreas a favor de la Intendencia, se prevé un área de 7308m²41 compuesto por los solares identificados como Manzana E y Solar (1) de la Manzana L en el proyecto de amanzanamiento (Plano 9). En la referida Manzana E la Intendencia por intermedio de sus Oficinas competentes exigirá dejar indicado en el futuro plano de fraccionamiento un espacio destinado a áreas verdes (suelo rústico) que permita la infiltración natural de las aguas pluviales y bajar la velocidad de las mismas. El área de dicho solar será de un 20 % mínimo del área total de dicha Manzana y su ubicación será indicada por la Intendencia en el momento de la presentación del proyecto de fraccionamiento.

Es de destacar que la Intendencia cuenta con varios terrenos que ha ido adquiriendo por el surgimiento de nuevas urbanizaciones en la zona definida como la de crecimiento residencial de la ciudad, que también serán considerados para la futura creación de nuevos espacios públicos. Se adjunta plano de la zona con la ubicación de dichos terrenos (Plano 4).

Evaluación social y económica

El Plan Local de la ciudad de Florida había previsto que la futura zona de expansión residencial de la ciudad correspondería a la Zona 4 (hoy en incesante crecimiento) y la Zona 14 Potencialmente Transformable, teniendo en cuenta las barreras existentes, a saber: Zona 7 Industrial ubicada al Sur de la ciudad, la Ruta Nacional N° 5 y la Zona 13 de

Chacras ubicadas al Norte, el Río Santa Lucía y su consecuente zona inundable ubicada al Este, que imposibilitan el crecimiento hacia otros puntos de la misma.

Desde la aprobación de dicho Plan en el año 2016, se ha ido ratificando ese concepto de crecimiento hacia el Oeste, con la urbanización de más de 15 hás, con más de 300 padrones urbanos originados, y otras 19 hás con 373 solares en proceso de aprobación y por supuesto con la instalación y ampliación de los servicios requeridos como el agua potable, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, además de recolección de residuos domiciliarios en la Zona 4 definida por el Plan Local.

Este importante número de solares creados se han ido comercializando y construyendo con mucha fluidez, lo que confirma la necesidad de tierra y de vivienda ofrecida en el ejido de la ciudad, así como también la instalación de cooperativas de vivienda.

Dicha fluidez en el mercado inmobiliario ha hecho que particulares se hayan interesado en invertir en urbanizaciones como la planteada.

Otro elemento que ha influido en el interés de transformar y urbanizar padrones ubicados en la Zona 14 es que siguen existiendo inmuebles urbanos en la Zona 4 para consolidar y/o urbanizar, dejando manchas en la ciudad que por especulación o por problemas de documentación impiden mutaciones catastrales e intervenciones y siguen baldías, sin intenciones de transformación, a pesar que la Intendencia de Florida tiene implementado el impuesto al baldío como método para incentivar la construcción y densificación y evitar los terrenos vacíos.

Debemos mencionar también que la amplia zona 13 Chacras de Florida, creada por el Plan Local, tiene como objetivo implantar en ella actividades comerciales, logísticas y de servicios en primer término, limitando y desestimulando el uso residencial, lo que produce también un interés pronunciado de las zonas 4 y 14 cuando se trata de inversiones residenciales.

Se debe pensar entonces que los padrones ubicados en la zona 14 potencialmente transformable en urbano residencial y contiguos a la Zona 4 urbana, sobre la calle 60, dónde se cuenta con los servicios básicos ya instalados, como el agua potable, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, además de recolección de residuos, cuentan con el mayor potencial para que puedan ser transformados a urbanos en un futuro inmediato.

Si bien no se tienen datos recientes del INE ya que el último censo de población y de viviendas fue en el 2011, la realidad del crecimiento incesante de la ciudad y el aumento

significativo de lotes construidos hacia la calle 60 se puede visualizar en las fotos aéreas que se adjuntan del año 2006 (Plano 6) y del año 2019 (Plano 7).

En cuanto a lo que respecta a la eventual pérdida de suelo rural productivo, se considera que la misma es irrelevante ya que el Padrón N° 14186, objeto de transformación, actualmente se destina al pastoreo de unos pocos animales, actividad que se ve acotada por su cercana ubicación a la zona urbana, con los problemas que esto trae aparejado a este tipo de actividad.

Del análisis del impacto social y económico financiero del emprendimiento y las seguridades de su viabilidad surge que si bien el precio de la hectárea de suelo rural promedio es de 1574 dólares, dicho padrón está valorizado muy por encima de esa cifra fundamentalmente por su ubicación privilegiada. No obstante teniendo en cuenta la transformación que sufrirá pasando al mercado urbano, dicho valor se incrementará de forma exponencial, teniendo en cuenta la gran diferencia que existe entre los valores de suelo urbano y el rural, predominando en esta zona de Florida un mínimo de 70 dólares el metro cuadrado.

Previendo la inversión que hay que realizar en el predio para dotarlo de todos los servicios e infraestructura exigidos para su transformación y la inversión realizada por la compra del mismo, se deduce que la urbanización que se plantea es altamente viable y sostenible en el tiempo, por la alta demanda de terrenos urbanos que existe en la ciudad y los planes de vivienda que actualmente ofrecen organismos estatales y paraestatales.

La urbanización permitirá la expansión segura de la ciudad con todas las garantías de servicios esenciales al alcance. Este proyecto tiene garantías reales suficientes para su ejecución, ya que la necesidad de tierra urbana para la construcción de viviendas viene en aumento y los solares son rápidamente comercializados para edificar debido al escaso suelo urbano ofrecido. *Se deduce pues que el valor que se presume va a adquirir el suelo al transformarse en una urbanización con destino residencial, será mucho mayor a la que actualmente posee como suelo rural.*

Consultando las fuentes primarias de información a las que se accede en esta primera etapa (Registro de la Propiedad Inmobiliaria -RPI-, valores catastrales, oferta inmobiliaria, cotizaciones de agentes inmobiliarios calificados y examen de situaciones similares), se puede expresar que tienden a indicar una valorización incremental, tenida en cuenta solo como valor comercial (por incidencia del mercado) venal, que oscila entre el 40 y el 80 % del valor de mercado, dependiendo de la ubicación de cada solar. Es importante notar que

los propietarios de los terrenos de la zona, en varios casos, ignoran el hecho de que sus terrenos tienen el atributo de potencialmente transformable y solo recientemente han comenzado a tomar en consideración la posibilidad del cambio de categoría.

Dada la importante dinámica inmobiliaria constatada en la zona, se verifica que esta clase de emprendimientos se potencian entre sí, creando sinergia en el mercado, y despertando, asimismo, interés por transformaciones de suelo similares a la propuesta, lo que sería muy importante para que dicha zona se pueda seguir desarrollando.

Inversión estimada del PAI

Del análisis realizado en el ítem anterior, se deduce que con la transformación del suelo de rural a urbano el valor del mismo crecerá en forma exponencial, por lo que podemos deducir que la inversión es altamente viable y sostenible, independientemente del tiempo que insuma la comercialización de los lotes resultantes.

No obstante se estudiaron los montos estimados de las inversiones a realizar en infraestructuras y de la propia ejecución del instrumento, por lo que se agrega informe al respecto, basados en los valores usuales del mercado a junio del 2020.

Movimiento de suelos y pavimento

RUBRO	DESCRIPCIÓN	UN..	BÁSICO AUTORIZADO		
			CANT.	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
1	Excavación de material y traslado en el mismo terreno	m3	390	240	93 600
2	Suministro de balasto, compactación y perfilado de calle	m3	1 170	600	702 000
		Sub total			795 600
		IVA			175 032
		Total			970 632

Saneamiento

RUBRO	DESCRIPCIÓN	UN..	BÁSICO AUTORIZADO		
			CANT.	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
1	Red de saneamiento PVC 200mm	m	1 583	2 000	3 166 000
2	Registros	u	16	23 000	368 000
3	Cámaras Terminales	u	10	7 000	70 000
4	Obras de refuerzo de redes existentes	u	1	572 000	572 000
5	Pozo de bombeo y línea de impulsión	u	1	2 600 000	2 600 000
		Sub total			6 776 000
		IVA			1 490 720
		Total			8 266 720

- PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA -

Agua Potable

RUBRO	DESCRIPCIÓN	UN..	BÁSICO AUTORIZADO		
			CANT.	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
1	Red de agua potable PVC 110mm	m	254	1 400	355 600
	Red de agua potable PVC 75mm	m	1 328	1 150	1 527 200
2	Obras de refuerzo de redes existentes	u	1	325 000	325 000
Sub total					2 207 800
IVA					485 716
Total					2 693 516

Obras UTE

RUBRO	DESCRIPCIÓN	UN..	BÁSICO AUTORIZADO		
			CANT.	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
1	Extensión de Red de Media Tensión. Proyecto. Trámites	u	1	920 000	920 000
Sub total					920 000
IVA					202 400
Total					1 122 400

Pluviales

RUBRO	DESCRIPCIÓN	UN..	BÁSICO AUTORIZADO		
			CANT.	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
1	Cuneta a cielo abierto	m	2 600	500	1 300 000
2	Alcantarillas cruce de calle (400mm) con cabezales	u	14	6 000	84 000
2	Suministro y colocación de tubería de 800 mm	m	40	9 400	376 000
2	Suministro y colocación de tubería de 1000 mm	m	108	11 100	1 198 800
3	Hormigón Armado para cámaras	m3	7	32 000	224 000
Sub total					3 182 800
IVA					700 216
Total					3 883 016

Trámites y proyectos

RUBRO	DESCRIPCIÓN	UN..	BÁSICO AUTORIZADO		
			CANT.	PRECIO UNIT.	PRECIO TOTAL
1	Trámites y proyectos varios	gl	1	1 000 000	1 000 000
Sub total					1 000 000
IVA					220 000
Total					1 220 000
TOTAL					18 156 284

Es de destacar que en el **rubro saneamiento** están incluidas las obras de refuerzo en la red de colectores existentes y en el **rubro agua potable** el refuerzo en la aducción a la zona y la sustitución de cañerías en las cercanías de la Estación de AFE, tal como lo aconseja OSE en los informes adjuntos (ver Anexo 1) y cuyos costos también figuran en dichos informes, los cuales son respuesta a la viabilidad de los proyectos solicitada a dicho organismo.

En el **rubro trámites y proyectos varios** se incluyeron los gastos que insumirá la propia elaboración del instrumento así como la contratación de profesionales para los distintos rubros y etapas del proyecto.

Por último se expresa que la concreción de este emprendimiento permitirá el desarrollo económico de la zona, primeramente con la construcción de las obras de infraestructura, como la red de saneamiento, agua potable, tendido de red de media tensión, pluviales y construcción de calles y cunetas, lo que generará mano de obra directa de aproximadamente 500 jornales.

Posteriormente la comercialización y ocupación de los lotes resultantes que irán densificando las nuevas manzanas, traerá aparejado un incremento de la actividad constructiva y por ende una reactivación de todo lo concerniente al sector, como por ejemplo comercialización de insumos por parte de barracas, ladrilleros, etc., así como la instalación de nuevos servicios y actividades comerciales que puedan colmar las necesidades de los pobladores de la nueva urbanización.

Cronograma de ejecución

Se prevé en principio realizar una primera etapa del fraccionamiento deslindando los solares frentistas a Calle 60 y una segunda etapa completando el loteo tal cuál está proyectado en el PAI (Plano 8).

De la primera etapa surgirán entre 16 y 20 solares con frente a la calle 60, dónde existen los servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía eléctrica, que son requeridos por la Intendencia para los fraccionamientos de tierra, además de alumbrado público y recolección de residuos.

Culminada la primera etapa se pretende ir comercializando los lotes y en un plazo no mayor a los 6 meses se comenzaría con las obras de infraestructuras requeridas para la segunda etapa, como lo son las ampliaciones de los servicios de agua potable y saneamiento, instalación del pozo de bombeo autorizados por OSE, de energía eléctrica

autorizado por UTE y la construcción de la red vial que incluye todas las obras de drenaje de pluviales, supervisado por la Oficina Técnica de Obras.

El plazo de ejecución de las obras de la segunda etapa será acordado con las Oficinas Técnicas de la Intendencia supeditada a los plazos que las autorizaciones de los entes descentralizados manejen, pero se estima en aproximadamente 4 meses.

En el Anexo 2 se describen los proyectos de ampliación de los servicios de agua potable, saneamiento y de la red vial propuesta.

Predios cedidos a la Intendencia

En cuanto a los predios que se deben ceder a la Intendencia de acuerdo a lo establecido en los Art. 38 y 46 de la Ley N° 18308 y en los Art. 18 y 22 de la Ordenanza Municipal vigente, se reserva un área de 7308m²41 compuesto por los solares identificados como Manzana E y Solar (1) de la Manzana L en el proyecto de amanzanamiento adjunto (Plano 9).

Dichos predios no son inundables y son aptos para construir, no contando con afectaciones o restricciones que impidan su normal aprovechamiento.

La intendencia de Florida estudiará en su momento el destino que le dará a esos predios, como por ejemplo la instalación de espacios verdes, plazas o zonas de esparcimiento, así como la posibilidad de construir viviendas de interés social o cooperativas de vivienda ya que pertenecerán a una zona urbana residencial, Zona 4, "Zona Cortijo y Calle Pública N° 60", definida en el Plan Local de la ciudad de Florida y regulada por la FICHA N° 5 de dicho Plan.

Titularidad del bien

El bien a transformar Padrón N° 14186 corresponde a un solo propietario, TERRENOS URUGUAY SRL.