

PROYECTO DE DETALLE TOLEDO CHICO.

En el marco del “Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de las Microrregiones 6 y 8”, Decretos de la Junta Departamental de Canelones N° 0014/18 del 21 de diciembre de 2018, Decreto N° 0002/21 del 1° de junio de 2021 se desarrolla el Proyecto de Detalle en la localidad de Toledo Chico para la Zona de desarrollo proyectado (ZDP), enunciado para Toledo, en los Padrones afectados para el proyecto de viviendas y futuro polo educativo: 3687, 6366, 6367, 6368, 6369, 6373, 6374, 6375, 6376, 6377, 6378 de dicha localidad, con destino habitacional para el realojo del Asentamiento Irregular San Felipe, Toledo.

I) FUNDAMENTACIÓN

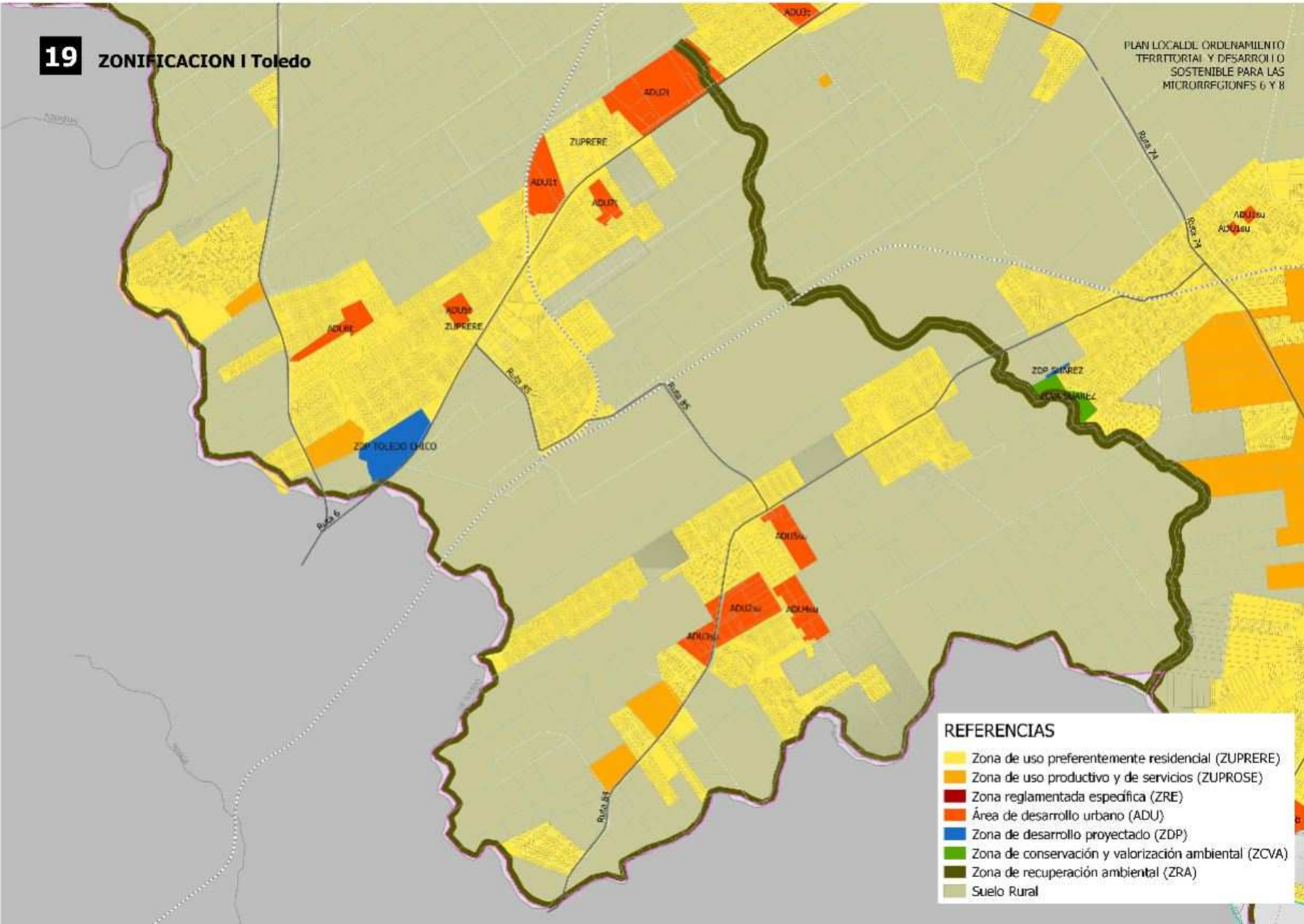
Según el Artículo 94, del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de las Microrregiones 6 y 8, los Proyectos de detalle son “*Son herramientas a través de las cuales se materializan las actuaciones sobre el territorio en la búsqueda de la concreción de los objetivos planteados en el instrumento. A través de ellos se concretarán actuaciones estructurales: habitacionales, viales, de espacios públicos, etc., enunciados en el presente plan, lo que a través de su concreción aportarán al fortalecimiento y afianzamiento de las microrregiones. Abarca el diseño integral del área de actuación que desarrolla: vialidad, espacios verdes, drenaje, amanzanado, edificabilidad, alturas, retiros, afectaciones, usos, servicios, etc. Se consideran estratégicos a los efectos de dicha concreción de objetivos, los que serán desarrollados en las Áreas de Desarrollo Urbano y Zonas de Recuperación Ambiental. Para los proyectos de detalle desarrollados en estas áreas, dado que estas se establecen como áreas de promoción, podrá definirse a través de ellos, políticas particulares referidas no solo a normativa edilicia y/o ocupación de suelo sino también a exigencias en materia de dotación de infraestructura y servicios. Los proyectos de detalle podrán ser elaborados por la Intendencia de Canelones, de oficio y en ejercicio de sus funciones, o por particulares (con supervisión y/o participación de la Intendencia)....”*

En base a ello, se entiende pertinente recurrir a esta herramienta a los efectos de desarrollar las condiciones normativas para materializar la zona de desarrollo proyectado de Toledo Chico, siendo la propuesta de modificación normativa planteada de aplicación en el ámbito, y únicamente para vivienda pública en suelo público. .

II) DESCRIPCIÓN:

Desde el punto de vista normativo, los mencionados padrones se encuentran dentro de Zona de Desarrollo Proyectado art. 35.3.5 del Decreto

14/018. Dichos padrones se encuentran afectados para un proyecto de viviendas y futuro polo educativo.



La ZDP se ubica sobre Ruta 6 en el límite del Departamento de Canelones con borde a afluente del arroyo Toledo. En este sentido, se define el presente régimen especial normativo a los efectos de consolidar un proyecto residencial para vivienda de interés social que permita optimizar el uso del suelo, redefiniendo perfiles de faja pública, alineaciones de construcciones, densidades y regímenes de protección sobre el Arroyo Toledo.

III) NORMATIVA VIGENTE. De la normativa vigente para dicho sector, se presentan a continuación aquellos aspectos que se entiende determinante redefinir para el ámbito, a los efectos de permitir el correcto avance de la propuesta:

- EN REFERENCIA A AFECTACIONES (Suelo urbano no consolidado. Toledo y Toledo Chico -T2-):

Artículo 22 de Decreto N° 0002/21 del 1° de junio de 2021:

“Artículo 22. Modificar la redacción del artículo 57 Suelo urbano no consolidado. Toledo (T1) el que queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 57. Suelo urbano no consolidado. Toledo (T1).

Corresponde al casco central de la ciudad; perímetro conformado por la calle Silvestre Guillén, Ruta 6, la vía férrea, límite oeste del padrón 265, y Hermindo Cabrera.

57.1 Retiro frontal.

– Frente a Calle, 5 m.

– Frente a Avenida, 10 m.

– Frente a Camino Departamental, 15 m.

– Frente a Ruta Nacional, 15 m.

57.2 Retiros laterales. Predios con frente igual o menor de 12 m no tendrán retiros.

Predios con frente mayor de 12 m y menor de 15 m tendrán un retiro unilateral de 3m.

Predios con frente mayor o igual a 15 m tendrán un retiro bilateral de 2 m.

57.3 Retiro posterior. 20% de la profundidad del predio. En predios con perímetro irregular la línea de retiro posterior resultará del acordamiento en el 20% de las distintas profundidades, debiendo asimilarse al 20% del área del predio.

57.4 Altura de las edificaciones. 3 niveles, 10 m.

57.5 Ocupación del suelo. Se regulará por los siguientes parámetros:

- Factor de Ocupación de Suelo (FOS): 60%
- Factor de Ocupación Total (FOT): 180%
- Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS): 60%
- Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV): 30%

57.6 Densidad de ocupación habitacional. Una vivienda cada 200 m² de área del predio. Se obtendrá del cociente entero de dividir el área del predio entre 200.”

Artículo 58. de decreto N° 0014/18 del 21 de diciembre de 2018

Suelo urbano no consolidado. Toledo y Toledo Chico (T2).

Corresponde al suelo Urbano no consolidado menos T1.

Todos los parámetros son los mismos que para la zona T1, a excepción de:

Altura. En este caso, la altura máxima será de 2 niveles o 7 m. (Lámina 26).

Factor de Ocupación Total (FOT) 120%

-EN REFERENCIA A FRACCIONAMIENTOS:

1- Artículo 79 de decreto N° 0014/18 del 21 de diciembre de 2018:

79.1.1 Padrones en suelo urbano consolidado

El mínimo de área por padrón es de 300 metros cuadrados con un frente mínimo de 12m, salvo para los casos de interés social que refieran a programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial, en cuyo caso las oficinas técnicas competentes podrán moderar fundadamente la superficie y frente del lote mínimo conforme el régimen de excepcionalidad establecido en el artículo 16 literal B de la Ley N°10.723 del 21 de abril de 1946, en la redacción dada por el artículo 1 de la Ley N°19.044 del 24 de octubre de 2013. Cuando sean nuevas actuaciones podrán autorizarse lotes mayores a 150 m² de superficie.

79.1.2 - Toda subdivisión en régimen de propiedad horizontal que contemple unidades en horizontal, quedará limitada por mínimos de área de suelo

de uso exclusivo de 150 metros cuadrados para cada unidad.

79.1.3 Padrones en suelo urbano no consolidado.

El mínimo será de 400 m² con frente mínimo de 12 m, salvo para los casos de interés social que refieran a programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial, en cuyo caso las oficinas técnicas competentes podrán moderar fundadamente la superficie y frente del lote mínimo conforme el régimen de excepcionalidad establecido en el artículo 16 literal B de la Ley N°10.723 del 21 de abril de 1946, en la redacción dada por el artículo 1 de la Ley N°19.044 del 24 de octubre de 2013. Cuando sean nuevas actuaciones, podrán autorizarse lotes mayores a 150 metros cuadrados de superficie.

79.1.4 . Toda subdivisión en régimen de propiedad horizontal que contemple unidades en horizontal, quedará limitada por mínimos de área de suelo de uso exclusivo de 200 metros cuadrados para cada unidad.

Artículo 81. Ancho mínimo de calles

81.1 El ancho mínimo de las calles es de 17 metros; no obstante se deberán considerar los anchos establecidos en la jerarquización vial del presente decreto. En suelo urbano y/o suburbano residencial de habitación permanente se podrá contemplar, por razones fundamentadas, la apertura de medias calles siempre que cuente con informe favorable de la Secretaría de Planificación y de la Gerencia de Área de Fraccionamiento y que no se trate de calles interiores al fraccionamiento en estudio.

2- En referencia a Ordenanza de subdivisión de tierras.

Artículo 35°- Los solares resultantes de la subdivisión deberán tener un área mínima edificable de 70 m², la que se computará con una superficie continua cuyo lado menor no será inferior a 5 mts.

-EN REFERENCIA A DECRETO DE LAS CONSTRUCCIONES (Decreto N°90/15 resol.N°15/02959)

ARTICULO 54°. Compensación de áreas edificables en retiros.

En los espacios afectados por servidumbres laterales y posteriores “non edificandi”, se permitirá su ocupación parcial con construcciones destinadas a locales habitables o no habitables, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura. El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida. Distarán estas construcciones 5 metros de la línea de retiro frontal, a excepción de

porches, pérgolas, voladizos y cobertizos abiertos. No podrá construirse salientes o balcones invadiendo los retiros laterales en planta alta;

IV) PROPUESTA (lámina N°1):

La propuesta surge a los efectos de determinar las condiciones normativas, para realizar en el ámbito de la ZDP TOLEDO la generación de por lo menos de 68 padrones en régimen común de un área aproximada de **150 m²**. Y un mínimo de 35 padrones en régimen PH con un área exclusiva mínima de **63 m²**.

En virtud de que es una zona con saneamiento y que OSE aprobó la ampliación de dicha red para la zona, el programa propuesto conlleva la implantación de viviendas en dúplex pareadas, en cuanto en PH se plantea la posibilidad de contar con lotes con viviendas pareadas así como viviendas en tira.

Por tanto, y bajo el desarrollo del mencionado proyecto de detalle, se llega a la siguiente Propuesta Normativa:

Afectaciones:

Retiro frontal: 3 m.

Retiros laterales: Predios con frente igual o menor de 12 m no tendrán retiros. Predios con frente mayor de 12 m y menor de 15 m tendrán un retiro unilateral de 3m. Predios con frente mayor o igual a 15 m tendrán un retiro bilateral de 2 m.

Retiro posterior: 20% de la profundidad del predio. En predios con perímetro irregular la línea de retiro posterior resultará del acordamiento en el 20% de las distintas profundidades, debiendo asimilarse al 20% del área del predio.

Altura de las edificaciones: 2 niveles o 7 m, En caso de predios con topografía irregular, priorizará el parámetro "2 niveles", por sobre los 7 metros.

Factor de Ocupación de Suelo (FOS): 60%

Factor de Ocupación Total (FOT): 120%

Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS): 60%

Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV): 30%

Áreas Mínimas:

El mínimo de área por padrón: será de **150 m²**.

Las subdivisiones en régimen de propiedad horizontal que contemple unidades en horizontal, quedará limitada por el mínimo de área de suelo de uso exclusivo de **63 metros** cuadrados para cada unidad.

Área mínima edificable: Los solares resultantes de la subdivisión deberán tener un área mínima edificable de 70 m², la que se computará con una superficie continua cuyo lado menor no será inferior a 5 mts. Los padrones en esquina quedarán exceptuados de dicho requisito dentro del ámbito de la ZDP.

Ancho mínimo de calles: El ancho mínimo de las calles públicas (excepto las ya existentes de 17 metros) en el ámbito de la ZDP es de 12 metros. Las calles internas a las manzanas para los casos de las Propiedades Horizontales podrán ser de menos de 12 metros.

Compensación de áreas edificables en retiros.

En los espacios afectados por servidumbres laterales y posteriores “non edificandi”, se permitirá su ocupación parcial con construcciones destinadas a locales habitables o no habitables, con altura máxima de 3,50 metros, computándose la misma como promedio en el caso de techos inclinados y sin superar en ningún caso los 4 metros de altura. El área permitida de ocupación en retiro será menor o igual al 15% del área total del predio, constituyendo área compensatoria de la edificable permitida. En el ámbito del proyecto de detalle no aplicará retiro de 5 m posteriores al retiro frontal en zona de retiro lateral. En padrones afectados a Propiedad Horizontal, no aplicará retiro lateral.

PROPUESTA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:

Se establece una Zona de recuperación ambiental (ZRA), que quedará determinada por una faja en el borde del arroyo de 50 metros desde el centro del cauce hacia la ZDP ó del ancho del correspondiente Tiempo de recurrencia de 100 años (TR100). No se podrá en dicha ZRA, realizar vivienda que pueda verse afectada por procesos de inundabilidad, ni actividades que generen perjuicios ambientales al curso y su borde natural.

Se propenderá a realizar acondicionamiento del sector, priorizando la realización de espacio público calificado, sin procesos de impermeabilización. En caso de que dicho proyecto requiera algún tipo de caminería el mismo será previamente estudiado por el área Hidráulica de la Dirección de Obras y Dirección de Gestión Ambiental.