



**Intendencia
de Montevideo**

PAI

**Programa de Actuación Integrada Sector
APT-5 Este**

RESUMEN EJECUTIVO

FEBRERO 2019

PAI - Programa de Actuación Integrada

Sector APT 5 ESTE

RESUMEN EJECUTIVO

Expediente 2016-6001-98-000134

FEBRERO de 2019

DATOS DEL PROGRAMA

Denominación del programa	Programa de Actuación Integrada (PAI) del Sector <i>APT5-ESTE</i> del suelo potencialmente transformable.
Localización	Noreste de Montevideo
Promotor del PAI	ALTENIX S.A.
N° de expediente PAI	Exp. N° 2016-6001-98-000134

ÍNDICE DEL CONTENIDO

1. El PAI APT5 se suma a la transformación dinámica del noreste.....	5
2. Objetivos y enfoque de planificación.....	7
2.1. <i>Un plan abierto para construir ciudad en forma integrada</i>	<i>7</i>
2.2. <i>Con diversidad en los usos y en la población.....</i>	<i>7</i>
2.3. <i>Un sector urbano compacto, eficiente y sostenible.....</i>	<i>8</i>
2.4. <i>Un plan viable, basado en demandas reales.....</i>	<i>8</i>
2.5. <i>Una contribución para mejorar el Noreste y el nodo de R8 y R102.....</i>	<i>9</i>
3. Propuesta de ordenamiento territorial e infraestructuras	9
3.1. <i>Subsectores de uso y ordenamiento.....</i>	<i>9</i>
3.2. <i>Conectividad y movilidad</i>	<i>10</i>
3.3. <i>Espacios verdes</i>	<i>10</i>
3.4. <i>Infraestructura de saneamiento.....</i>	<i>11</i>
3.5. <i>Regulación de la edificación.....</i>	<i>12</i>
4. Etapas de urbanización y primera Unidad de Actuación.....	12
5. Dimensiones básicas del PAI.....	12
5.1. <i>Superficies de suelo a transformar y resultantes</i>	<i>12</i>
5.2. <i>Inversión estimada en urbanización.....</i>	<i>13</i>
6. Beneficios del PAI para el desarrollo zonal	13
6.1. <i>Nueva infraestructura de saneamiento.....</i>	<i>13</i>
6.2. <i>Mejoras de drenajes pluviales.....</i>	<i>14</i>
6.3. <i>Mejoras de vialidad.....</i>	<i>14</i>
6.4. <i>Nuevos espacios públicos</i>	<i>14</i>
6.5. <i>Suelo para equipamientos.....</i>	<i>15</i>
6.6. <i>Suelo para vivienda al servicio de la zona</i>	<i>15</i>
6.7. <i>Generación de empleo a corto y mediano plazo</i>	<i>15</i>
6.8. <i>Aportes directos e indirectos a las finanzas departamentales.....</i>	<i>16</i>

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Imagen satelital 2001.....	6
Ilustración 2: Imagen satelital 2018.....	6
Ilustración 3: Inserción metropolitana del sector APT5 ESTE.....	17
Ilustración 4: Límites y situación actual del sector APT5 ESTE	18
Ilustración 5: Ordenamiento general del sector urbano	19
Ilustración 6: Estructura vial y conectividad	20
Ilustración 7: Conectividad zonal en el Noreste de Montevideo.....	21
Ilustración 8: Sistema de espacios verdes	22
Ilustración 9: Sistema de saneamiento y drenajes de pluviales, beneficios a corto plazo en Don Bosco.....	23
Ilustración 10: Sistema de saneamiento del PAI APT5 y barrios saneables a mediano plazo.....	24
Ilustración 11: Primera Unidad de Actuación: delimitación	25
Ilustración 12: Cesiones de suelo para espacios verdes y calles, Unidad de Actuación N° 1.	26

1. El PAI del sector APT5 se suma a la transformación dinámica del noreste

La pujante transformación de los últimos años del **noreste de Montevideo** con la instalación de grandes emprendimientos (Estadio del Club Atlético Peñarol y la Facultad de Veterinaria, entre otros) y la consolidación de Zonamerica, en la que trabajan diariamente diez mil personas, impulsaron a ALTENIX a solicitar a la Intendencia de Montevideo la realización de un Programa de Actuación Integrada (PAI) para el sector de suelo potencialmente transformable denominado APT N° 5 Este, que abarca 175 hectáreas vecinas al barrio Don Bosco y a la intersección de las rutas 8 y 102.

El corredor urbano de Camino Maldonado y Ruta 8 se extiende desde la zona de Punta de Rieles hasta la ciudad de Pando, y se caracteriza por su dinamismo demográfico y económico, y por ser un eje principal del transporte público metropolitano. Entre los arroyos Manga y Toledo, en el vértice noreste de Montevideo, se suceden en este corredor el barrio Don Bosco, las tierras que formaban la Escuela Agrícola Jackson, y Villa García. Parte del suelo de la antigua escuela agrícola alberga hoy a Zonamerica, un parque de empresas en régimen de zona franca que se convirtió en un polo destacado de actividad económica y empleo. Entre Zonamerica y Don Bosco permanecen suelos no urbanizados que hoy están atravesados por la ruta 102, o anillo vial perimetral. En parte de estos suelos se ubica Jacksonville, un centro de servicios rodeado de áreas parquizadas con instalaciones deportivas. El APT5 es parte del corredor de Ruta 8 y en este sentido tiene una vocación de desarrollo urbano integrado en la consolidación del tramo entre los arroyos Manga y Toledo. El tramo tuvo un importante crecimiento demográfico en los últimos decenios, pero buena parte del crecimiento se dio como extensiones irregulares, sin planificación y sin servicios. En contraste, el APT5 representa una oportunidad para un crecimiento compacto, planificado, con todas las infraestructuras.

Cruzando la ruta 8 se ubica el Instituto Rubino, que tiene perspectivas de crecer incorporando nuevos servicios del MGAP. En frente, cruzando la ruta 102, se está construyendo la nueva Facultad de Veterinaria de la UDELAR. Muy cerca se construyó el Estadio Campeón del Siglo y se proyecta una “ciudad deportiva”. Estos emprendimientos, sumados a Zonamerica, conforman un nodo de actividades muy dinámico en torno a la intersección de las rutas 102 y 8, como no hay otro similar en la periferia montevideana. Se estima que en torno a 2025 la población flotante, laboral y estudiantil, de estos emprendimientos sumados, será superior a 15.000 personas. Se trata de un proceso que en forma inevitable va a estimular el surgimiento de nuevos comercios y servicios y nueva oferta de vivienda en la zona, y va a demandar mejoras en el transporte, el saneamiento y otros servicios públicos.

El noreste se presenta entonces como un territorio singular, con fuerte dinamismo, y en plena transformación desde un paisaje suburbano tradicional hacia una realidad urbana mucho más compleja, diversa, e innovadora. En este sentido la apuesta por un desarrollo diferente en el noreste puede ser una gran contribución al logro del objetivo de “reequilibrio socio urbano” que el Gobierno Departamental sostiene desde la formulación del Plan Montevideo en 1998.

Ilustración 1: Imagen satelital 2001



Ilustración 2: Imagen satelital 2018



2. Objetivos y enfoque de planificación

Un Programa de Actuación Integrada (PAI) es un instrumento público de planificación territorial consagrado en la Ley 18.308 de 2008, y su objetivo es definir el plan urbano para un sector de suelo transformable.

En línea con los principios enunciados en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, y en el Plan Montevideo y las Directrices Departamentales de OT y DS, el plan urbano propuesto en APT5 aspira a reunir las siguientes calidades:

- 1) Un plan abierto para construir ciudad en forma integrada
- 2) Con diversidad en los usos y la población
- 3) Un sector urbano compacto, eficiente y sostenible
- 4) Un plan viable y basado en demandas reales
- 5) Un plan motor de mejoras zonales

A continuación, se explican estos objetivos y el enfoque de desarrollo adoptado.

2.1. Un plan abierto para construir ciudad en forma integrada

El desarrollo del APT5 se realizará como una urbanización abierta, con calles, plazas y parques públicos, accesibles para toda la población.

El nuevo sector urbano estará bien conectado con el conjunto de la ciudad metropolitana y con los barrios de su entorno inmediato.

El transporte público, de fuerte presencia sobre el eje de Ruta 8, será un medio privilegiado para acceder, facilitado con mejoras en las paradas y en las vías de conexión. Se promoverá la extensión de líneas locales de transporte colectivo para conectar las áreas de Villa Don Bosco, Jacksonville y Villa García con facilidad y comodidad, evitando la dependencia total de la ruta.

La comunicación entre las áreas a ambos lados de la Ruta 102 estará asegurada mediante la conexión al sur de la rotonda existente y la incorporación de una nueva conexión, pasando bajo la ruta en la prolongación de la calle Arístides Bassi del barrio Don Bosco. En ambos casos se preverán facilidades para el cruce peatonal y no motorizado en condiciones de comodidad y seguridad.

Se planea un sistema de calles y espacios públicos de calidad, creando recorridos cómodos y seguros para los peatones y bicicletas, con un concepto de ciudad caminable.

El nuevo sector urbano quedará integrado en la zona noreste de Montevideo formando un conjunto orgánico con Don Bosco, con Villa García y con las actividades en torno al nodo de Ruta 8 y Ruta 102.

2.2. Con diversidad en los usos y en la población

El plan del nuevo sector prevé condiciones para garantizar la diversidad urbana, social y funcional, y lograr equilibrios que sustenten la calidad urbana y alienten la interacción social

- Diversidad urbana para lograr un ambiente estimulante para la vida y el trabajo, generando “lugares” con fuerte identidad.

- Diversidad social de los habitantes, garantizando una oferta de viviendas variada en sus tipos y sus precios, dirigida a una amplia gama de tipos de hogar, edades, ocupaciones y niveles socioeconómicos;
- Diversidad funcional, promoviendo la coexistencia de usos en el espacio urbano, con una presencia equilibrada de actividades económicas de tipo comercial y terciario, usos habitacionales, y equipamientos colectivos.

Mediante la propuesta de diversidad social y de usos, se busca reforzar la integración dentro del nuevo sector urbano.

2.3. Un sector urbano compacto, eficiente y sostenible

Se promueve un sector urbano con predominio de la densidad media, con un diseño compacto de la trama de calles y la ocupación de las manzanas, haciendo posible una mayor eficiencia en el uso de recursos y en la gestión de los servicios públicos o privados, y favoreciendo la interacción social.

La densidad media se reflejará en el predominio de edificios de 3 y 4 plantas para los distintos usos. En el caso de la vivienda en particular, se excluye la modalidad de vivienda unifamiliar, o casas aisladas, para promover en cambio soluciones de vivienda multifamiliar y agrupada en edificios de promoción privada y en conjuntos cooperativos.

Complementariamente, en el diseño de las infraestructuras urbanas y el acondicionamiento de los espacios públicos se adoptarán soluciones avanzadas propias del ecurbanismo, que refuercen la sostenibilidad ambiental.

Se busca generar junto con la Intendencia de Montevideo una experiencia de hacer ciudad con enfoque de sostenibilidad, que pueda servir para adaptar soluciones técnicas y normativas en este campo, y promover su adopción generalizada.

Se busca también establecer una cooperación con el Municipio para impulsar mejoras urbanas orientadas a la sostenibilidad en los barrios, particularmente en el tramo de Don Bosco a Villa García, referidas a saneamiento, drenajes de pluviales, arbolado de calles, manejo de espacios verdes y cañadas, y otras.

2.4. Un plan viable, basado en demandas reales

El desarrollo del APT5 como espacio urbano con diversidad de usos se apoya en demandas reales del mercado, en relación con los distintos componentes, especialmente oficinas, vivienda y servicios.

La demanda de suelo para oficinas y servicios empresariales surge de la presencia de Zonamerica y de la relación cercana de esta zona con el aeropuerto y su entorno. Se refuerza además por los nuevos proyectos en torno al nodo de Ruta 8 y Ruta 102.

La demanda de suelo para vivienda surge, por una parte, del dinamismo demográfico que presenta el noreste de Montevideo y la consiguiente presencia de nuevos hogares, para los que hoy la oferta en la zona es muy reducida, o inexistente.

A la anterior se suma una demanda creciente asociada a las dinámicas laborales y educativas de la zona: parte de la población laboral de Zonamerica (más de 10.000 personas en su mayoría jóvenes, con fuerte peso de extranjeros) estará interesada

en vivir más cerca de su trabajo, y algo parecido va a suceder con los estudiantes de Veterinaria que llegan a Montevideo desde otros departamentos.

2.5. Una contribución para mejorar el Noreste y el nodo de R8 y R102

La propuesta urbana para APT5 se concibe como una contribución a la consolidación urbana y el desarrollo zonal del Noreste de Montevideo.

El dinamismo demográfico del sector junto con las nuevas dinámicas económicas, más el constante surgimiento de nuevas actividades, alientan una expectativa de consolidación y calidad urbana hacia el futuro, que incluya:

- el completamiento de las infraestructuras, especialmente saneamiento;
- la mejora de los espacios públicos y los servicios;
- la diversificación de las actividades económicas, generando nuevas oportunidades de empleo;
- desarrollos ordenados y compactos generando suelo urbanizado y nueva vivienda para atender el crecimiento de los hogares.

En el marco de esta visión, el PAI puede jugar un rol muy positivo, en la medida en que incluya una variedad de usos, que le permitan contribuir a la diversidad de la zona, generar empleo accesible para la población local, y ofrecer servicios tanto a la población habitante como a la población laboral y universitaria del entorno.

En especial en relación con el saneamiento, las obras necesarias de conexión para sanear APT 5, adelantan la solución del saneamiento de Don Bosco a corto y mediano plazo, y favorecen el saneamiento de Villa García en una segunda fase, mediante una coordinación de inversiones públicas y privadas.

Sumado a lo anterior, el desarrollo del APT5 ESTE será un refuerzo y un complemento al nodo dinámico de actividades en torno a la intersección de las rutas 8 y 102. Aportará suelo para instalar servicios, viviendas y edificios de oficinas, así como un conjunto de espacios públicos de calidad, y sumará esfuerzos con los otros emprendimientos para mejorar el transporte público y la movilidad peatonal y no motorizada en y a través de las rutas para que el nodo funcione como un todo integrado.

3. Propuesta de ordenamiento territorial e infraestructuras

3.1. Subsectores de uso y ordenamiento

A los efectos de su ordenación el sector APT5 se organiza en seis subsectores espaciales y funcionales, como muestra la lámina MO-01:

- A. Subsector en torno a las instalaciones actuales de Jacksonville, destinado a casco urbano polifuncional, incluyendo comercio y servicios locales junto con oficinas y vivienda en edificios bajos, y espacios públicos.
- B. Subsector que acompaña el borde norte de la Ruta 102 y la esquina sur de su encuentro con la Ruta 8, destinado con preferencia a usos comerciales, logística de distribución, oficinas, industrias del conocimiento, y sedes corporativas.
- C. Subsector al sur de Ruta 102 y anexo a Don Bosco, destinado a desarrollos de vivienda y de servicios, incorporando un nuevo parque de alcance zonal.

- D. Subsector al norte de Camino Don Bosco, reservado para equipamientos sociales, sanitarios y educativos de proyección zonal o urbana.
- E. Subsector del barrio 24 de junio y los suelos que dan al Arroyo Manga.
- F. Subsector correspondiente al recinto franco de Zonamerica.

Los subsectores se diferencian por su ubicación y conexiones y por su contenido programático, pero todos ellos están interconectados y forman parte de un desarrollo urbano integral.

En términos de categorías de suelo, todos estos subsectores se destinan a Suelo Urbano Consolidado, con excepción del subsector F que se destina a Suelo Suburbano No Habitacional Intensivo.

3.2. Conectividad y movilidad

La propuesta resuelve la conectividad del sector con los criterios de integración urbana y movilidad sostenible, multimodal.

Se aseguran las conexiones internas entre las zonas al norte y sur de Ruta 102 mediante la rotonda existente y un nuevo cruce a desnivel.

Se proponen mejoras para las conexiones con Ruta 8, con la centralidad del Km 16 en Don Bosco, y con Camino Repetto.

En la trama interna se distinguen calles principales, colectoras, y calles locales, logrando una organización bien jerarquizada y comprensible para los usuarios, y se garantiza la continuidad de las calles evitando aislar subsectores.

Se prevé un circuito de bicisendas y ciclovías con fines de movilidad interna y de acceso a las paradas de transporte público, y todas las calles integran veredas peatonales cómodas y seguras.

3.3. Espacios verdes

En el sector Don Bosco se planea un nuevo parque de alcance barrial y zonal, y en el sector del Casco se prevén dos pequeñas plazas y un parque lineal.

Nuevo parque en Don Bosco

En C2, anexo a Don Bosco, se destina una superficie de más de 2 ha para un parque totalmente nuevo entre la prolongación al noreste de la calle Arístides Bassi y el límite del PAI sobre la manzana N° 6959. Este parque pone en valor la presencia de un curso intermitente y algunos espejos de agua, y rescata conjuntos valiosos de árboles presentes en el lugar. Sobre la intersección de las calles Zanelli y Bassi, se reserva suelo para la posible localización de un equipamiento social.

Se destaca la accesibilidad de este parque para la zona más densa del barrio Don Bosco (Villa Prosperidad, El Tanque) que carece de espacios verdes propios. Al construirse la conexión nueva cruzando bajo nivel la ruta 102, el parque quedará conectado en forma directa con el resto del sistema verde presente al norte de la ruta.

Parque y plazas al norte de Ruta 102

En el casco se consolida como plaza el entorno parquizado de la iglesia San José del Manga. Esta se conecta en las cuatro direcciones de la trama con otros componentes del sistema.

Se crea una segunda plaza recreativa anexa al Camino de las Palmeras, en la zona de acceso desde Ruta 8.

En el subsector A3 se organiza un parque lineal, siguiendo la dirección sureste – noroeste, que conecta el bulevar de acceso (Camino Don Bosco) con el Camino de Los Olivos, y luego con el corredor verde perimetral. Este parque acompaña la línea de puntos bajos, integrando un espejo de agua que es funcional al sistema de drenajes urbanos, y continúa en el subsector hacia el norte conectando con el corredor verde rural de la cañada que se dirige hacia el Arroyo Manga.

Sumando las respectivas superficies, el total de espacios verdes previstos en modalidad de parques y plazas es de 5.7 ha. El detalle del sistema verde en el perímetro del PAI se representa en la lámina MO-06.

Conexiones verdes zonales

Además de los mencionados, el APT5 contará con corredores verdes acompañando las vías perimetrales y mediante la coordinación con los planes de la Intendencia y el Municipio para la zona, se promoverán un pasillo verde para la conexión con la zona del Bañado de Carrasco, así como un espacio verde público acompañando la cañada que atraviesa el barrio 24 de Junio y conecta con el margen del Arroyo Manga en el inicio del parque Marcos Sastre. Todo este planteo se refleja en la lámina MO-07.

3.4. Infraestructura de saneamiento

Para dar solución final al saneamiento del PAI se propone unir la red de saneamiento interna con el saneamiento existente en Punta de Rieles. Se prevé un sistema que a su vez permita en un futuro sanear a las poblaciones de la zona: Villa Don Bosco, el asentamiento 24 de junio, Villa García, Covipro, La Esperanza y parte de Punta Rieles, como se representa en la lámina MO-18.

Considerando la infraestructura existente en la zona, se entiende conveniente optimizar el uso de esta en una primera etapa. Esto supone aprovechar tanto el pozo de bombeo del Estadio Campeón del Siglo como el sistema previsto para el barrio El Tanque y el pozo de bombeo Casavalle. Por otro lado, se haría usufructo de la red de saneamiento y los pozos de bombeo existentes PB A1 y PB A2, que en la actualidad dan servicio a Jacksonville.

Como puede apreciarse, las obras de saneamiento propuestas son de gran importancia, incluyendo colectores por gravedad de hasta 800 mm, un pozo de bombeo de 209 L/s y una tubería de impulsión de 2917 m en 450 mm. Estas obras permitirán, una vez construidas, dar saneamiento inmediato a los predios frentistas a las redes por gravedad en Villa Don Bosco. Y Una vez que se construyan las redes locales de saneamiento de los barrios de la zona, estas podrán conectarse al sistema de conducciones troncales realizado por el PAI.

3.5. Regulación de la edificación

En términos generales se establecen los siguientes parámetros para regular la futura construcción de edificios en el sector del PAI.

Morfología general: manzanas construidas con densidad media, con edificios de 4 pisos (PB+3) y mayores alturas en áreas específicas, fuerte presencia de espacios verdes.

La dimensión mínima de parcela se fija en 2.000 m², teniendo en cuenta que no se prevé la presencia de viviendas unifamiliares.

La máxima ocupación del suelo por construcciones (FOS) en cada parcela se fija en un 50%, y la máxima impermeabilización del suelo en un 65%.

Se regulan retiros frontales, laterales y de fondo según los distintos subsectores. Sobre algunas calles principales se va a requerir alineación obligatoria a la línea de retiro.

Se regula el estacionamiento dentro de las parcelas buscando minimizar su impacto en las calles.

4. Etapas de urbanización y primera Unidad de Actuación

Se estima un plazo de 30 años (2020 a 2050) para alcanzar un desarrollo completo del PAI, incluyendo los procesos de urbanización y de edificación en todo el ámbito.

En el caso de Zonamerica, el subsector incluido en el PAI tiene un desarrollo incipiente, con una parte sur que ya cuenta con infraestructuras y algunos edificios. En función de las consultas realizadas con Zonamerica, se estima que su desarrollo podrá completarse en el período 2020-2030.

Los subsectores del PAI que corresponden a Altenix SA, se urbanizarán en sucesivas fases. A medida que se vaya completando la urbanización en distintos subsectores, se dará intervención a otros desarrolladores para construir los edificios destinados a vivienda, oficinas, comercio y demás usos previstos.

En relación con la primera Unidad de Actuación propuesta (lámina MO-08), se estima que el proceso urbanizador, es decir la construcción de las infraestructuras, se completará en un período máximo de diez años, hacia el 2030.

5. Dimensiones básicas del PAI

Se resumen las dimensiones básicas para la urbanización del PAI en los subsectores que corresponden a Altenix SA como propietario y urbanizador.

5.1. Superficies de suelo a transformar y resultantes

PAI en APT-5 Este en el noreste de Montevideo:

- Superficie total bruta: 176 ha.
- Superficie a urbanizar por ALTENIX, en un plazo de 20 años: 105 ha.

Primera unidad de actuación horizonte 2030. Superficies aproximadas:

- Superficie bruta a urbanizar: 66.2 ha
- Superficie resultante de parcelas edificables: 34.7 ha
- Superficie resultante de espacio verde público: 7.1 ha
- Superficie resultante de calles: 24.4ha

De las parcelas resultantes, podrán destinarse suelos para equipamientos públicos atendiendo a necesidades de la zona.

5.2. Inversión estimada en urbanización

Se presentan valores en miles de US\$.

Inversión para urbanizar primera unidad de actuación (2020 a 2030): US\$ 35 millones

Principales rubros de infraestructura:

- Infraestructura hidráulica: US\$ 20.7 millones
- Infraestructura de vialidad: US\$ 12.2 millones

Inversión total para urbanizar suelos de Altenix (2020 a 2040): US\$ 46 millones.

Principales rubros de infraestructura:

- Infraestructura hidráulica: US\$ 23.5 millones
- Infraestructura de vialidad: US\$ 18.5 millones

6. Beneficios del PAI para el desarrollo zonal

En esa sección se plantea una síntesis de las obras, actuaciones y cesiones que serán realizadas por privados como parte integral de la urbanización del PAI, y que representan mejoras concretas para los barrios del entorno. Abarcan principalmente obras referidas a las conexiones de saneamiento, a drenajes de pluviales, a vialidad, a espacios públicos y a suelo para equipamientos y vivienda social.

También se hace referencia a la generación de nuevos empleos y a las contribuciones económicas vinculadas con la transformación del suelo, temas que se desarrollan con mayor detalle en la memoria de gestión.

La presentación siguiente corresponde al primer avance del PAI, para la versión definitiva se espera alcanzar definiciones más precisas, con base en la participación ciudadana y el intercambio con el Gobierno Departamental y el Municipio F.

6.1. Nueva infraestructura de saneamiento

Los colectores de saneamiento que deben realizarse fuera del perímetro del APT5 para lograr la conexión adecuada con el sistema general de la ciudad tendrán impactos positivos sobre el entorno que se resumen en:

a) a corto plazo, un número apreciable de terrenos del barrio Don Bosco contarán con colectores en el frente, por tanto, será factible su conexión inmediata. (ver MO-15)

b) a mediano plazo (2030), con la solución definitiva de las conexiones para el APT5, quedarán construidas las conducciones troncales necesarias para sanear en su totalidad los barrios de Villa García, Don Bosco y parte de Punta Rieles, mediante la construcción de redes locales por la Intendencia y su conexión a dichos troncales. (ver MO-16)

6.2. Mejoras de drenajes pluviales

A corto plazo, las conducciones de pluviales necesarias para controlar los impactos de APT5, redundarán en mejoras para el barrio Don Bosco. En este sentido se destaca la sustitución de la cañada que atraviesa la manzana situada entre Ruta 8 y J.J. Severino, por un colector pluvial nuevo en la última de estas calles. También se destaca la amortiguación a realizar aguas arriba en la cañada que atraviesa el barrio 24 de junio, para evitar las crecidas que hoy repercuten en inundaciones del asentamiento. (ver MO-15)

6.3. Mejoras de vialidad

Como se aprecia en MO-03, las obras viales necesarias para una buena conexión del APT5 con su entorno tendrán consecuencias favorables para la conectividad zonal, entre las que se destacan:

- a) Los barrios Don Bosco y 24 de junio podrán conectarse hacia el norte con la rotonda de Ruta 102 (hoy la rotonda no tiene conexión al sur de la ruta) y por este medio estará mejorando su conectividad tanto con los nuevos desarrollos (casco de Jacksonville) como con Villa García por Camino Cruz del Sur.
- b) A mayor plazo, se plantea una posible conexión más directa entre Don Bosco y Villa García a través de Jacksonville y Zonamerica, cuando esta pueda ser atravesada por su conversión en un parque empresarial abierto o como resultado de nuevas tecnologías para el control aduanero.
- c) En general, como se muestra en MO-04, la conectividad zonal puede mejorar con otras intervenciones complementarias, para lograr un funcionamiento más integrado del tramo urbanizado entre los arroyos Manga y Toledo.

6.4. Nuevos espacios públicos

Con la primera etapa de urbanización se creará un nuevo parque en Don Bosco sobre la prolongación de la calle Bassi, con espacio para un equipamiento social.

Al norte de Ruta 102 se crearán tres espacios públicos nuevos: un parque lineal, una plaza central, y una plaza vinculada al acceso por Camino de las Palmeras.

Para la gestión de los nuevos espacios públicos se promoverán convenios público-privados, mediante los cuales se regule la responsabilidad del desarrollador en su cuidado y mantenimiento durante el plazo de urbanización y hasta la edificación avanzada de la Unidad de Actuación.

6.5. Suelo para equipamientos

En esta fase del desarrollo de la propuesta existe un avance en la definición de espacios para equipamientos sociales, con impacto positivo directo sobre la zona, que incluye:

- a) Una manzana en C2 destinada a un liceo con sus espacios deportivos;
- b) Un sector del parque previsto en C2 para un posible equipamiento social.

En el proceso de ajuste de la propuesta del PAI podrán identificarse otras demandas y posibilidades de ubicación para equipamientos que resuelvan carencias zonales y contribuyan al desarrollo local.

6.6. Suelo para vivienda al servicio de la zona

En el perímetro del PAI, el subsector C1 está destinado como uso preferente a la vivienda, en modalidades y precios adecuados para atender demandas de la población zonal, o de población proveniente de otras zonas atraída por las dinámicas de desarrollo que se están dando sobre este eje metropolitano.

En el marco del PAI podrán definirse modalidades para estos desarrollos en acuerdos con la Intendencia de Montevideo y el MVOTMA, incluyendo especialmente conjuntos cooperativos.

6.7. Generación de empleo a corto y mediano plazo

La generación de empleo localizado como consecuencia del desarrollo de APT5 tiene distintos componentes:

- a) Empleo directo e indirecto en las obras de urbanización de suelo y de construcción de edificios a lo largo del desarrollo, entre 2019 y 2040 al menos;
- b) Empleo en comercio y en servicios motivados por el desarrollo habitacional y empresarial en APT5;
- c) Empleo directo e indirecto generado por las empresas de todo tipo que se instalen en APT5.

Considerando la composición demográfica y social de la zona noreste, los empleos con mayor participación de la población local serán los de tipo a), seguidos de parte de los empleos de tipo b), mientras que los empleos de tipo c) probablemente cuenten con participación mayoritaria de población proveniente, al menos al inicio, de otras zonas de la ciudad.

No obstante, en una visión a mediano plazo, es viable considerar las oportunidades que distintos programas de formación y capacitación pueden aportar para mejorar la empleabilidad de la población de la zona, fortaleciendo las dinámicas de desarrollo local.

La proyección estimada del empleo a generar y sus características se incluye con mayor detalle en la Memoria de Gestión.

6.8. Aportes directos e indirectos a las finanzas departamentales.

Como todo proceso de transformación de suelo, el PAI del sector APT5 ESTE va a generar dos tipos de ingresos para las finanzas departamentales, que pueden dar lugar a otras inversiones públicas de mejora zonal.

En primer lugar, se cuenta el ingreso por participación pública en plusvalías (Art. 46 de la Ley 18.308) que se hará efectivo a medida que se completen las obras de urbanización.

En segundo lugar, el proceso de desarrollo urbano en el PAI dará lugar a nuevos ingresos por concepto de contribución inmobiliaria, tasa de saneamiento y tributos municipales, contribuyendo así a financiar el mantenimiento público de las nuevas redes de infraestructuras.

Ilustración 3: Inserción metropolitana del sector APT5 ESTE

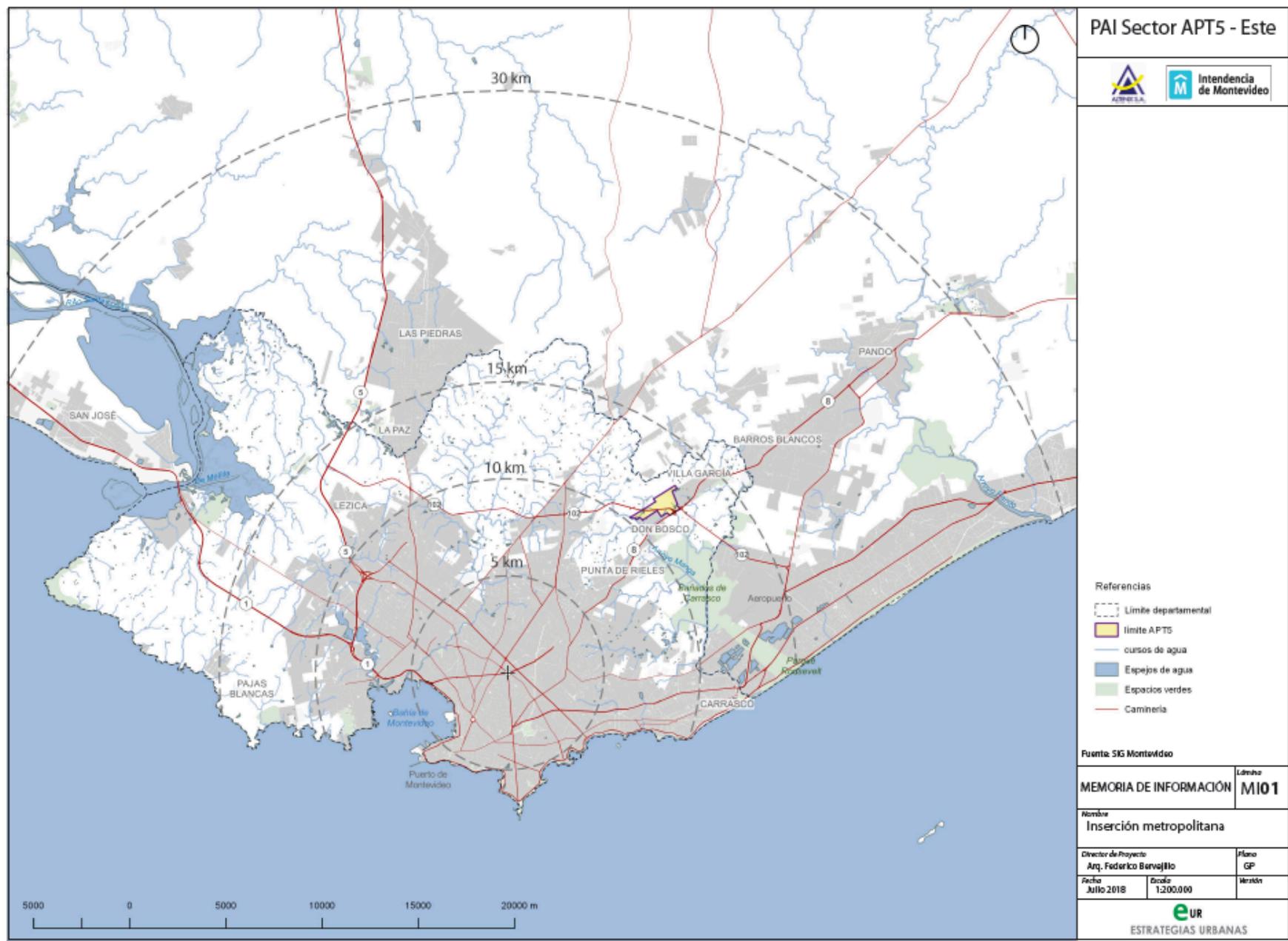


Ilustración 4: Límites y situación actual del sector APT5 ESTE

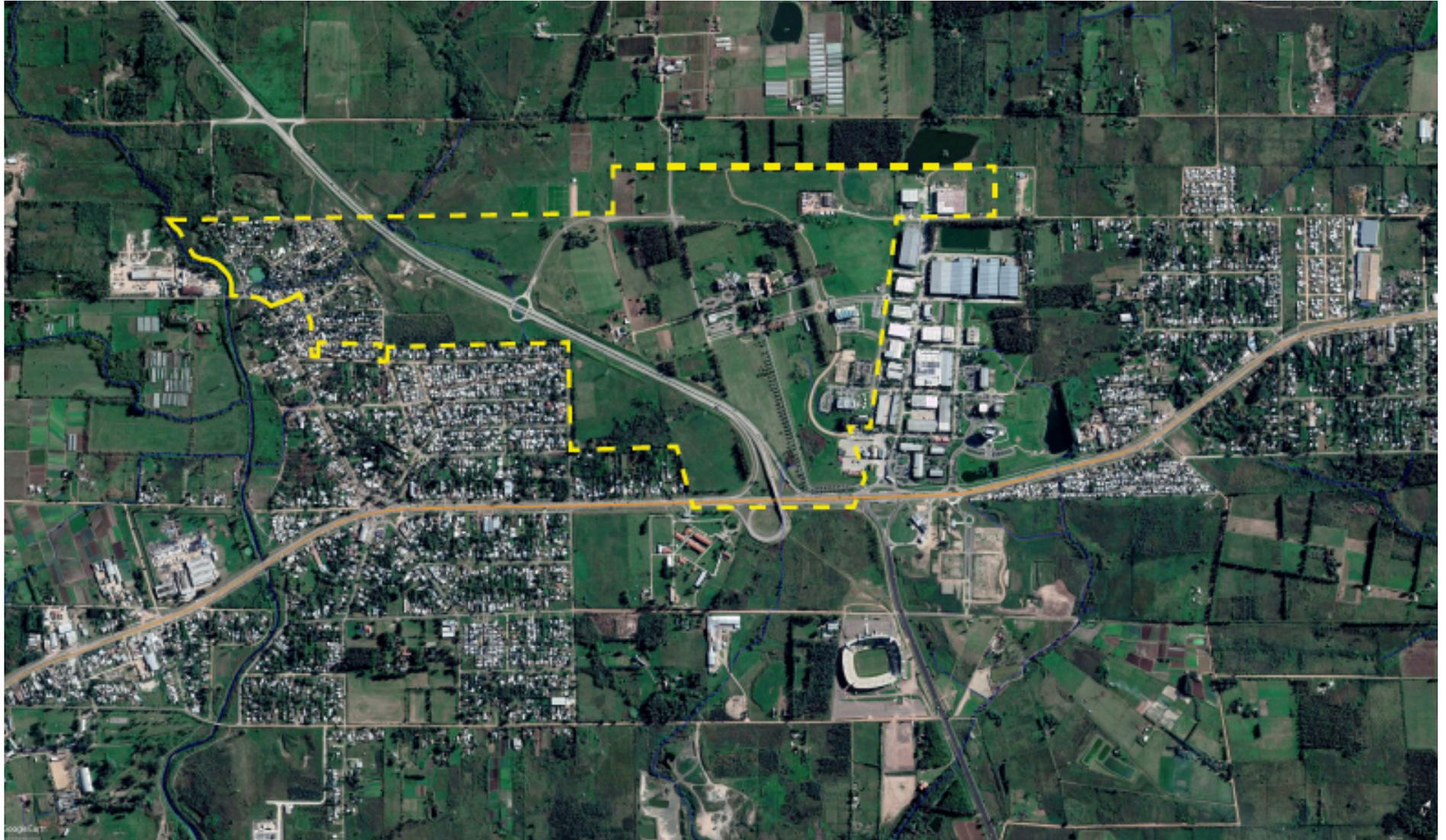


Ilustración 5: Ordenamiento general del sector urbano

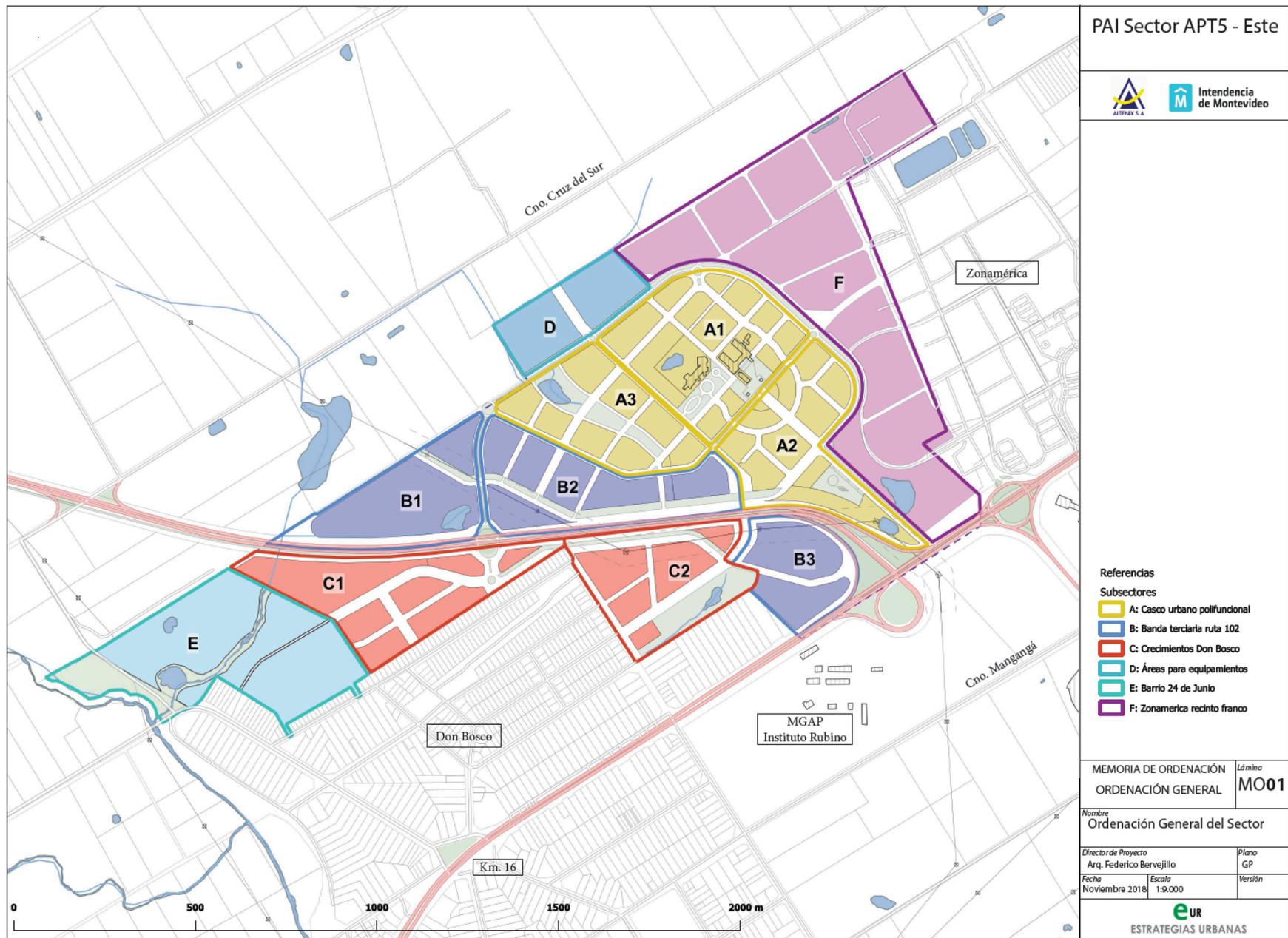


Ilustración 6: Estructura vial y conectividad

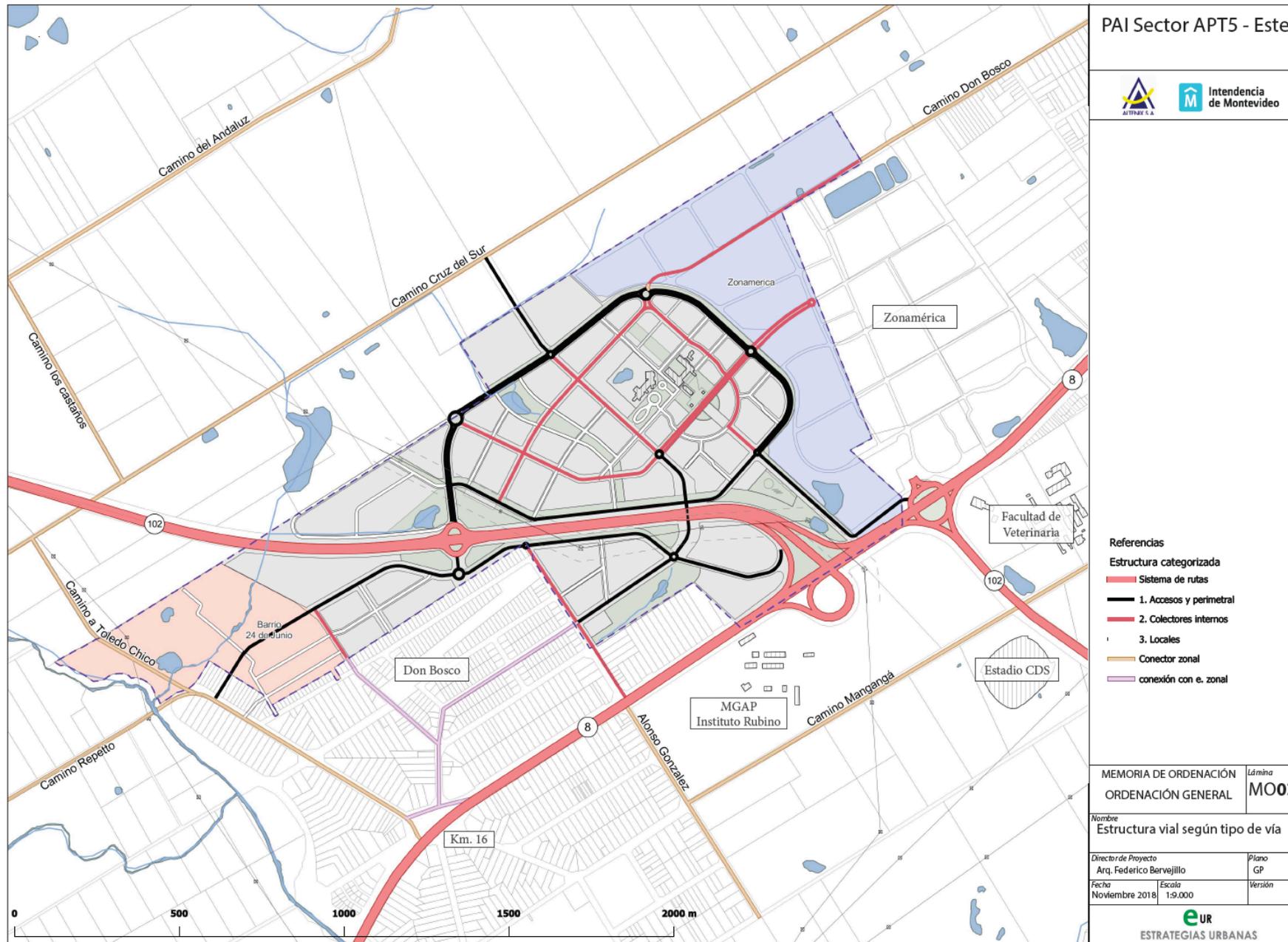


Ilustración 7: Conectividad zonal en el Noreste de Montevideo

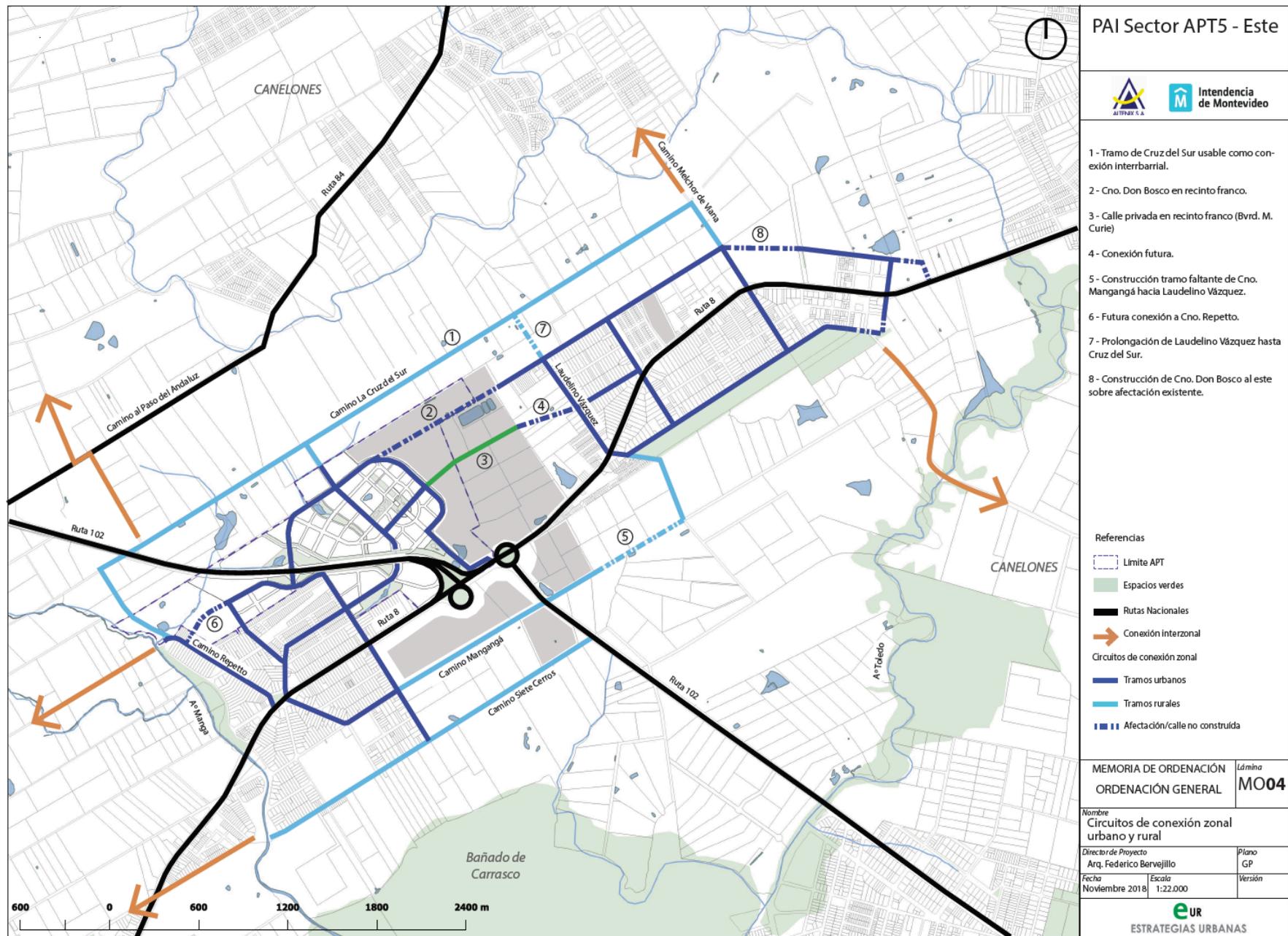
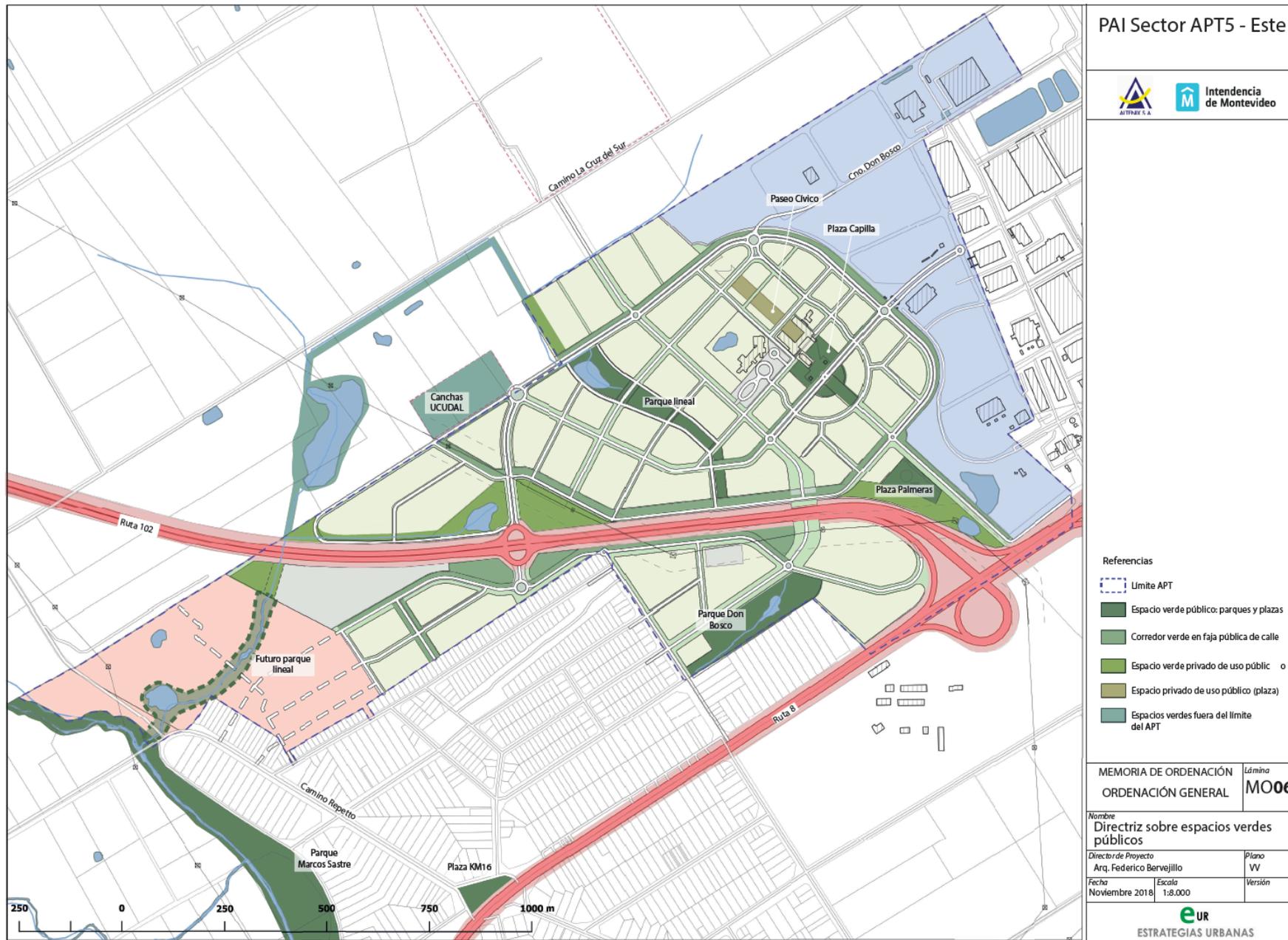


Ilustración 8: Sistema de espacios verdes



PAI Sector APT5 - Este



- Referencias
- Limite APT
 - Espacio verde público: parques y plazas
 - Corredor verde en faja pública de calle
 - Espacio verde privado de uso público
 - Espacio privado de uso público (plaza)
 - Espacios verdes fuera del límite del APT

MEMORIA DE ORDENACIÓN Lámina
 ORDENACIÓN GENERAL **MO06**

Nombre
Directriz sobre espacios verdes públicos

Director de Proyecto
 Arq. Federico Bervejillo Plano
 VV

Fecha
 Noviembre 2018 Escala
 1:8.000

eUR
 ESTRATEGIAS URBANAS

Ilustración 9: Sistema de saneamiento y drenajes de pluviales, beneficios a corto plazo en Don Bosco

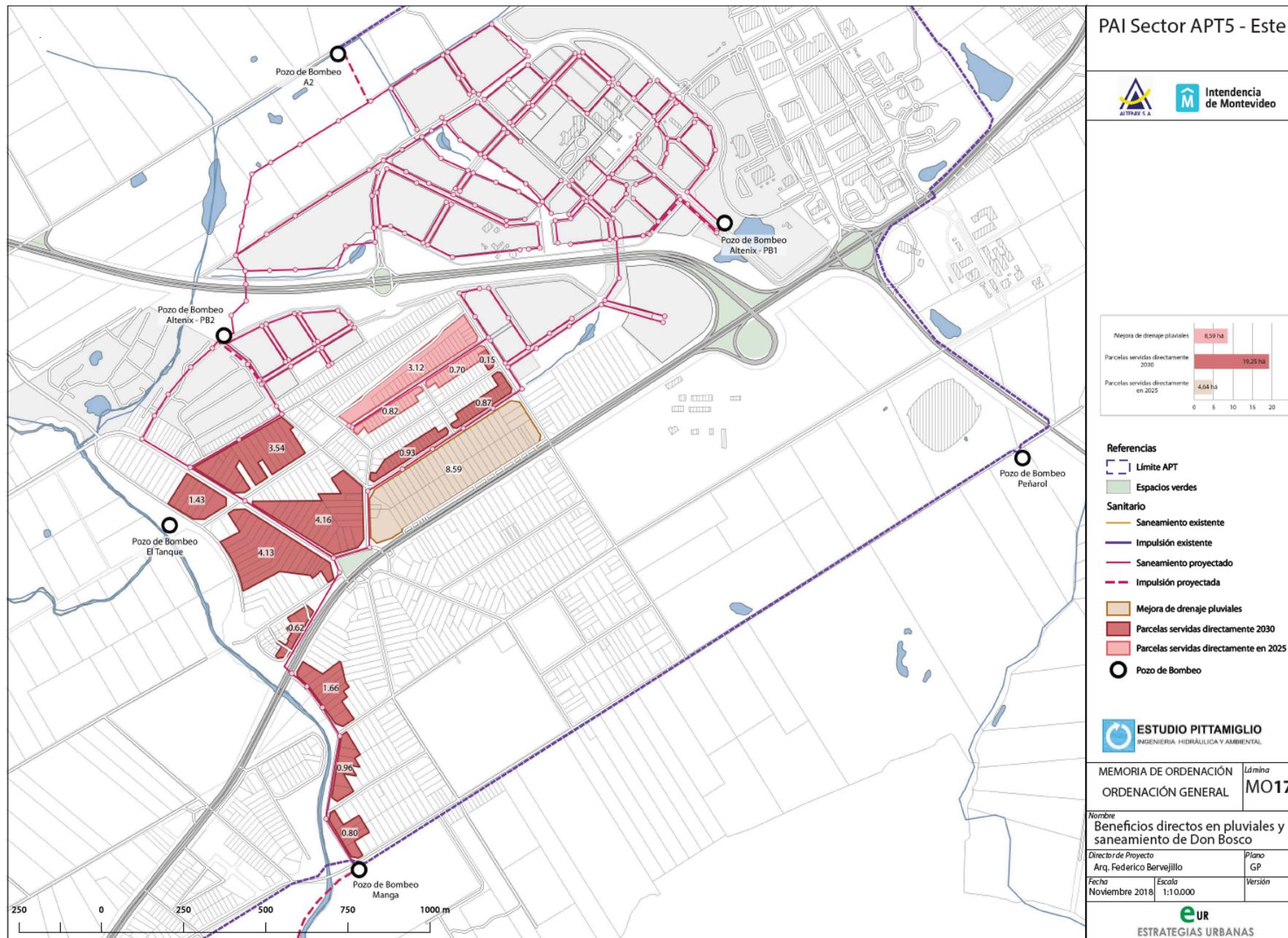


Ilustración 10: Sistema de saneamiento del PAI APT5 y barrios saneables a mediano plazo

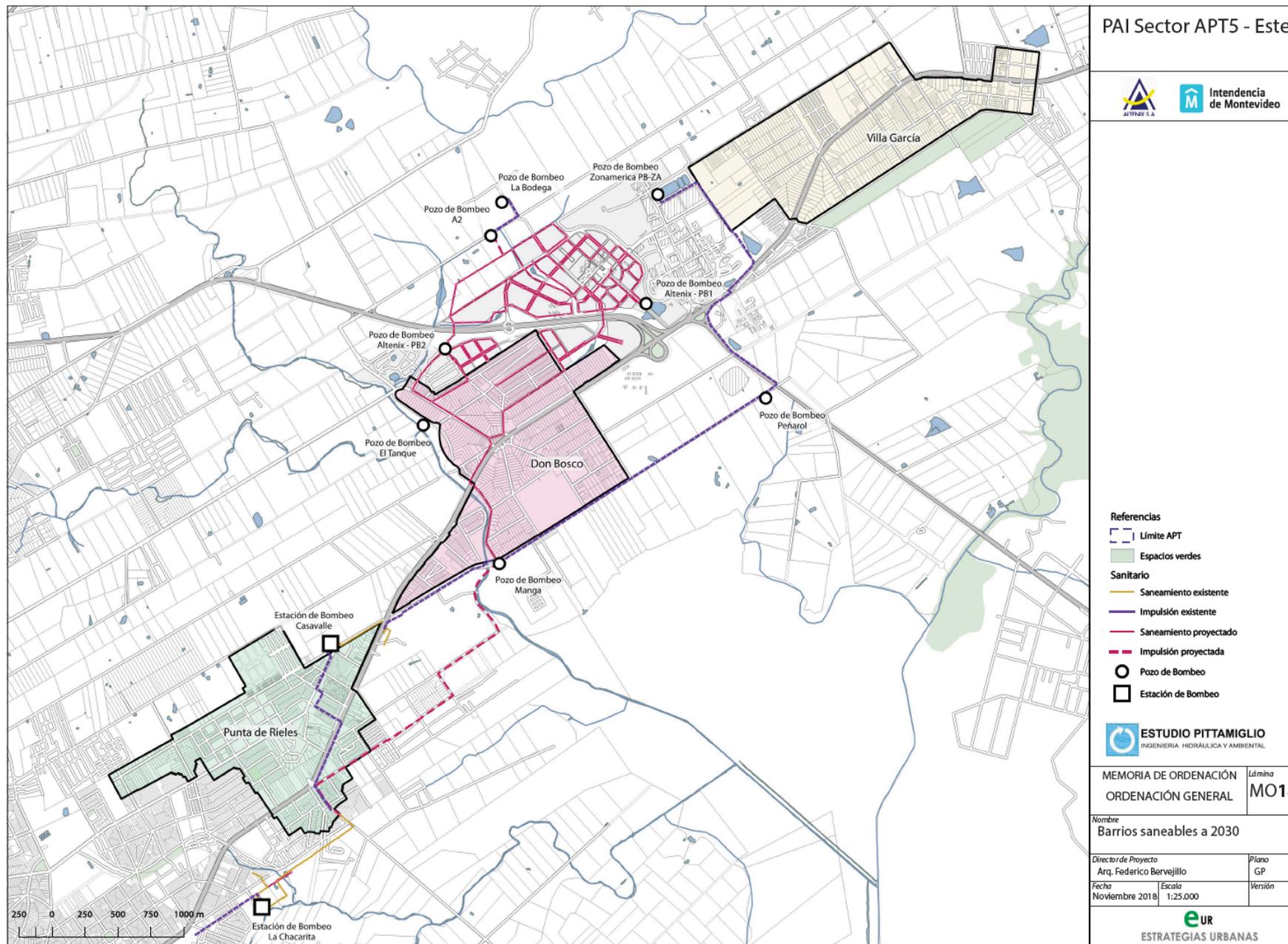


Ilustración 11: Primera Unidad de Actuación: delimitación

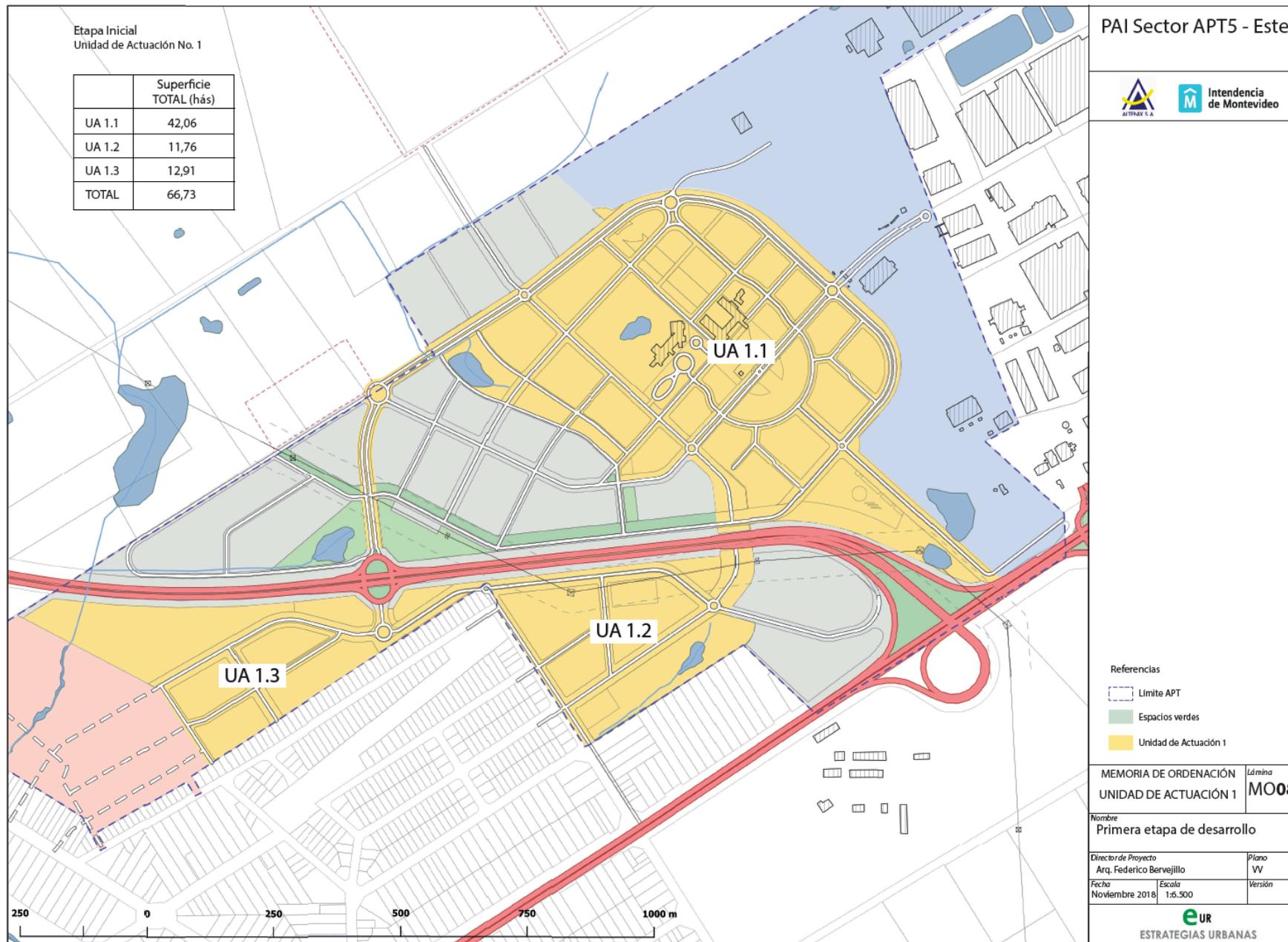


Ilustración 12: Cesiones de suelo para espacios verdes y calles, Unidad de Actuación N° 1.

