

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

CHACRAS DE LAS CAÑAS



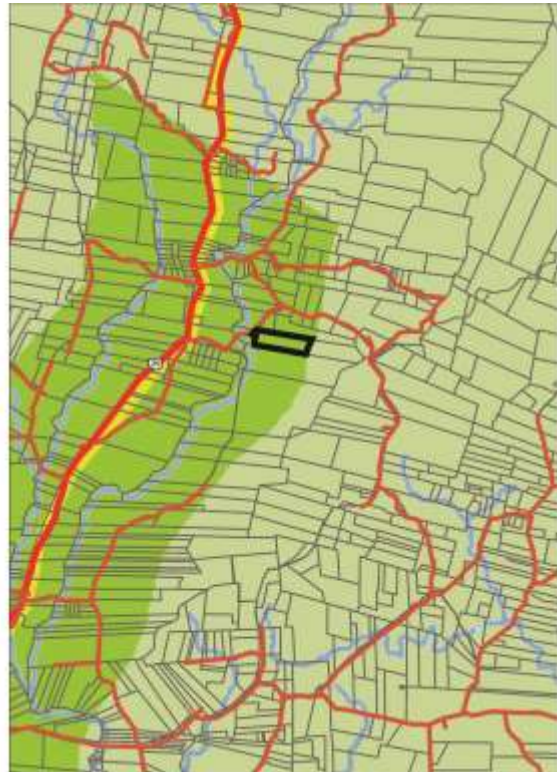
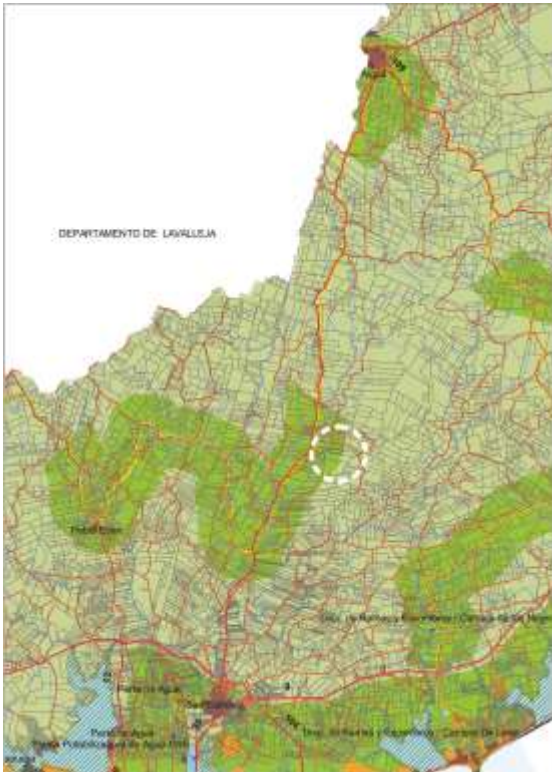
MALDONADO, ABRIL DE 2016

PADRONES DE LA PROPUESTA

Los padrones se encuentran dentro del llamado Arco del Sol que establece como potencialmente transformable una franja de 3km a ambos lados de la ruta 39.

PADRONES RURALES CON EL ATRIBUTO DE POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE

27249 - 8Has 9267m², 27251 - 5Has 0626m², 27252 - 5Has 0825m², 27253 - 5Has 9716m², 27254 - 5Has 0068m², 27255 - 5Has 0023m², 27256 - 5Has 0008m², 27257 - 5Has 0003m², 27258 - 5Has 0130m², 27259 - 5Has 0022m², 27260 - 5Has 0009m², 27271 - 5Has 6175m², 27272 - 5Has 0072m², 27273 - 5Has 0070m²



UBICACIÓN

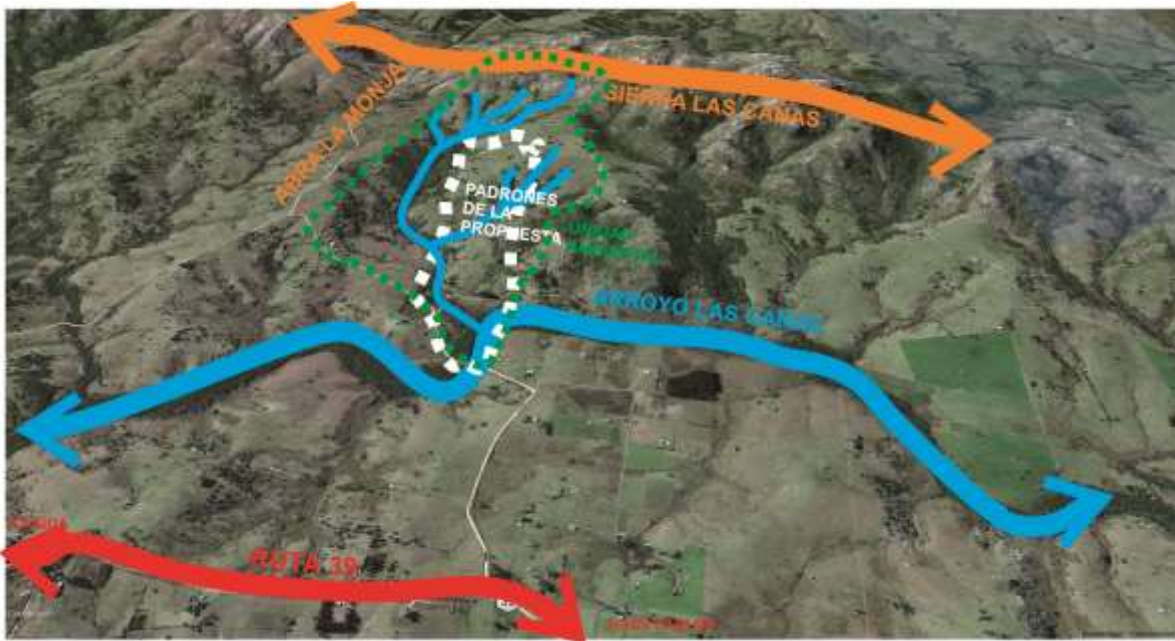
Los padrones de la propuesta se encuentran sobre la falda oeste de la sierra de Las Cañas, entre el arroyo Las Cañas y la cumbre de la Sierra. Hacia el oeste se encuentra la ruta 39 que une la ciudad de San Carlos con la ciudad de Aigua. Dichos padrones se encuentran aproximadamente a 29km al norte de la ciudad de San Carlos. Aproximadamente a 1km al norte de los padrones sobre la sierra se encuentra el abra La Monja.



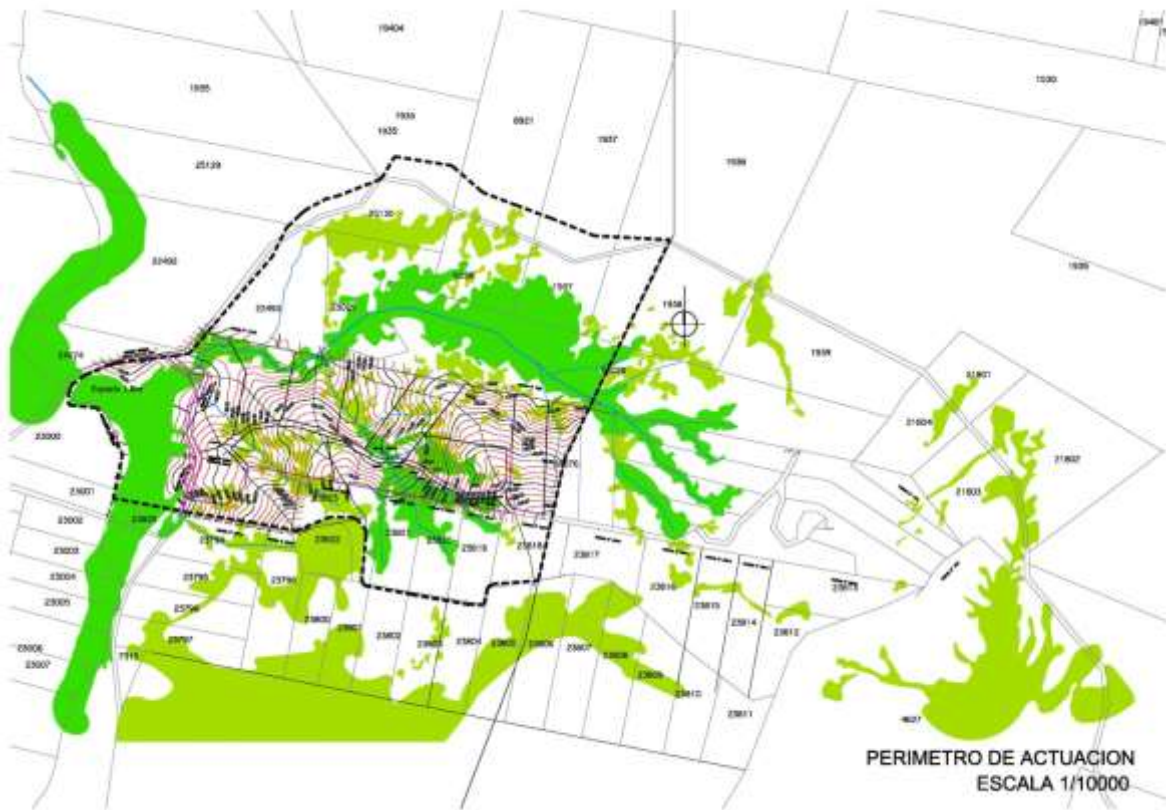
Al encontrarse los padrones sobre la falda de la sierra Las Cañas, hace que la topografía ascienda de manera pronunciada, lo que permite vistas privilegiadas del paisaje serrano circundante.

Al pie de los padrones corre de norte a sur el arroyo Las Cañas tributario del arroyo Carapé. Las características topográficas generan en los padrones la naciente de 2 cursos de agua que tributan al arroyo Las Cañas. Asociado a estos cursos de agua se genera el monte serrano nativo, característica principal del paisaje serrano.

Este esquema de unidad ambiental es un poco más amplio que los propios padrones en consideración. De esta manera se hace necesario trascender los límites de los padrones propios a los efectos del presente PAI para lograr una protección adecuada de los valores del paisaje en consideración.



AMBITO DE ACTUACIÓN



LOCALIZACIÓN

Desde su localización, el predio tiene potencialidad para que accedan a hacer uso del mismo diferentes usuarios que, de acuerdo a la distancia, accesibilidad o conectividad al mismo, disponibilidad de tiempo o deseo de uso serán potenciales clientes.

Hay que entender que los potenciales clientes buscarían comprar en Las Cañas como segunda residencia o residencia de fin de semana en su mayoría, como residencia permanente en menor medida y otra posibilidad, sería la de vivienda rural o sea una vivienda en entorno rural de uso de temporada o de un par de veces al año.



Lo bueno es que en un radio menor a 300km y en general en un radio menor a 200km se encuentran la mayoría de los principales centros urbanos del País. El conglomerado Maldonado - San Carlos - Punta del Este está a menos de 50km y Montevideo, Minas y Rocha a menos de 120km. Incluso otras localidades del interior como Durazno, Treinta y tres y Florida, están a distancias que podrían convertir a sus habitantes en posibles clientes.

También existe la posibilidad de captar clientes de Buenos Aires u otras ciudades de Argentina por la relación a los aeropuertos de la zona (Carrasco, Laguna del Sauce).

Esto que hace años parecía algo impensable o poco probable hoy se demuestra posible con casos como los de Pueblo Edén o de Garzón.

Cabría también evaluar a otro tipo de cliente posible pero que es un cliente asociado a un producto determinado como es el del hotel rural o de alojamiento rural en cabañas (un posible producto dentro del predio). Este cliente es más heterogéneo y lo que busca es el producto o el entorno como valorización y las distancias no necesariamente son un impedimento.

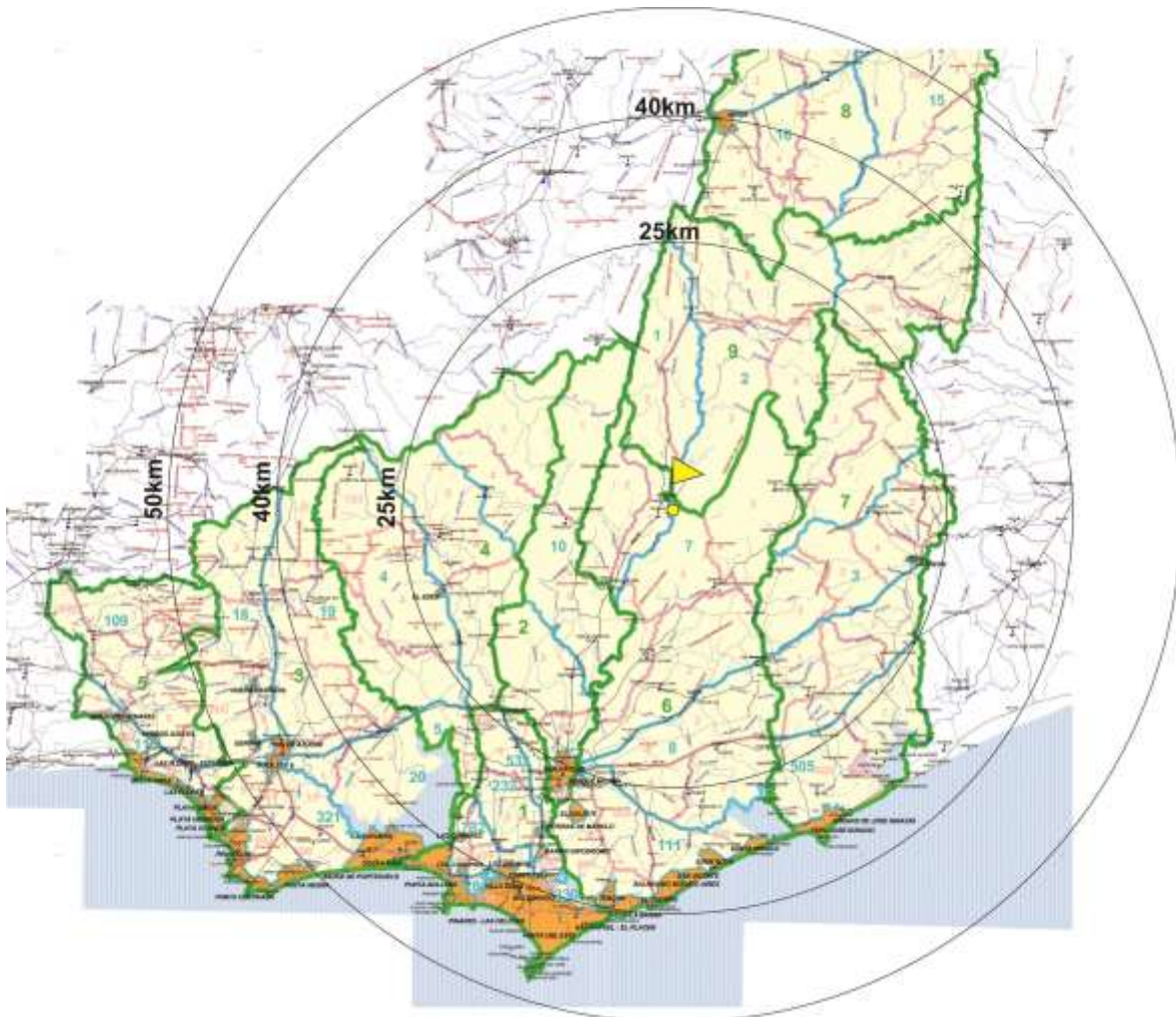
LOCALIZACIÓN DEPARTAMENTAL

Cuando la mirada se enfoca en el Departamento y en la zona, la factibilidad de la demanda aumenta en relación con los usos de segunda residencia y de vivienda permanente.

El predio está bien ubicado y vinculado con las diferentes localidades del Departamento. Hacia el Norte por la Ruta 39 con Aigua, hacia el Sur, por la Ruta 39 con San Carlos, Maldonado y Punta del Este, por la 9 (desde la Ruta 39) a hacia el oeste con Pan de Azúcar, Piriápolis y Solís y hacia el este con Garzón (y por pocos kilómetros más con Rocha en el vecino Departamento homónimo). En síntesis se puede estar en el predio o ir del predio a cualquier lugar del departamento en una hora o menos.

Esta escala es centralmente lo que se puede definir como el área de influencia del negocio o Trade Area. Como se dijo, esta área puede extenderse en caso particulares hasta incluso Buenos Aires.

Hay que analizar las relaciones de tiempos y distancias mencionadas con la oferta competitiva / sustitutiva con que concurran con la oferta planteada a distancias iguales o menores y con el nivel socioeconómico al cual se dirige.



TOPOGRAFIA

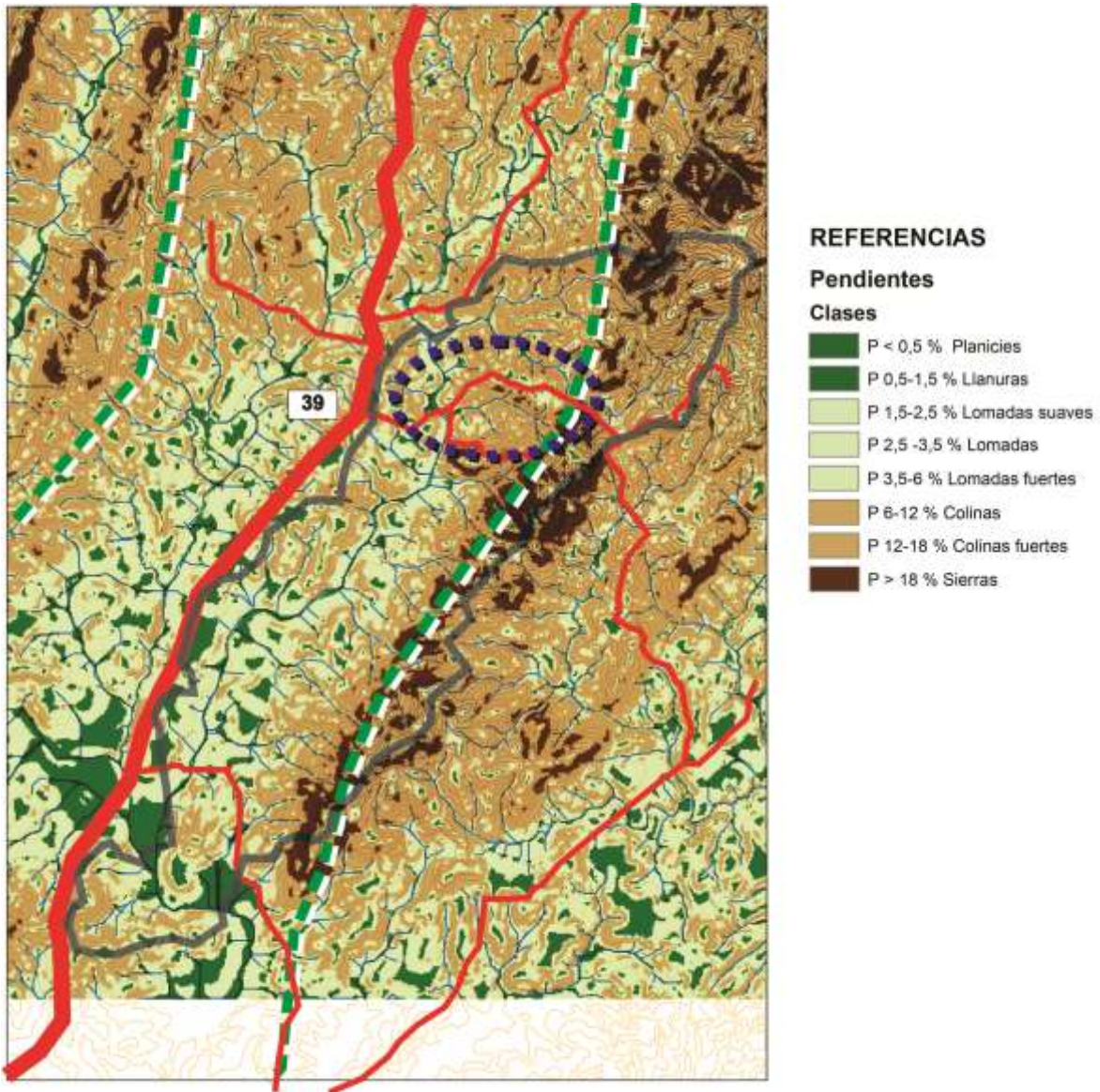
Actualmente los padrones se encuentran en régimen rural, fraccionados en unidades de 5Has. El decreto 3867 de categorización de suelo estableció como potencialmente transformable en una franja paralela a la ruta 39 de 3000m.

Cuando definió dentro de los lineamientos de ordenación del territorio el sector con posibilidad de desarrollos de fraccionamientos rurales como una zona de 3000mts paralela a la Ruta 39, como generalidad o de manera genérica estuvo bien pero desde el análisis de detalle de las cualidades del territorio o de la "ecoforma" del territorio no lo ha sido.

Si se mira el gráfico adjunto, se puede ver como el área comprendida hacia el este de la Ruta 39 dentro de los 3000mts no tiene ninguna base ambiental. En general, cuando se definen zonas, se busca un sustento que pueda estar en que TODA es una Unidad Ambiental apta, es una Unidad de Paisaje o es un grupo. En este caso se puede ver que no es ninguno de estos casos ya que, desde el punto de vista de una Unidad Ambiental como puede ser una "cuenca", no tiene relación con ninguna.

Desde el punto de vista de lo que podría ser una Unidad de Paisaje que en este caso podría ser una "el valle" entre las la Sierra de Las Cañas al este y la Sierra de los Caracoles al oeste, sucede lo mismo.

Visto desde la preservación de los suelos o de las cualidades de los diferentes sectores como otra manera de definir unidades ambientales pero ya de carácter menor, se puede ver que dentro del área de los 3000mts se incluyen sectores muy diferentes, desde los que tiene pendientes menores a 1,5% y que en general están asociados a planicies de calidad o a cuencas de arroyos (con su vegetación asociada) a zonas de lomadas (pendientes entre 1,5% t 5%) y zonas de colinas y sierras (pendientes entre 5% y superiores). Este dato de la pendiente que está muy relacionado con el soporte natural (vegetación), la aptitud de los suelos (fertilidad) y de los riesgos (erosión) podría ser el que pueda convertirse en elemento para un lineamiento más claro.



MONTE SERRANO

La combinación de una topografía con pendientes pronunciadas y un soporte con formaciones rocosas hacen a la generación del monte serrano nativo asociado a las nacientes de cursos de agua. Como se describe en el anexo realizado por el estudio **SIEMPREVERDE de Roberto Mulieri y Asoc.** Se define claramente como la conservación de dicho monte hace al cuidado de la erosión en esta área.

MEMORIA DE ORDENACION

Se trata de la transformación de esta porción del territorio de rural a suburbano mediante la figura de club de campo para turismo de segunda residencia. Esto implica garantizar aproximadamente 50 Has de monte nativo integrando el mismo al área común del club de campo. A su vez el área destinada a lotes, de 4.000m² cada uno implica una densidad de población que puede ser considerada casi rural, sumado al destino de segunda residencia, hacen que tenga mayor grado de protección que manteniéndolo en régimen rural

El PAI de Chacras de Las Cañas se propone el desarrollo de la falda este de la sierra de Las Cañas. Se trata de un desarrollo sobre 68 Hectáreas.

Todo el proyecto se basa en el estructurador básico normativo del club de campo definido por la reglamentación municipal que tiene como soporte legal la ley de Unidad de Propiedad Horizontal 17.292.

El desarrollo de la propuesta en torno al club de campo bajo la ley 17.292 permite establecer una serie de pautas para garantizar la protección de las características ambientales, ecosistémicas y paisajísticas.

De esta manera se desarrolla el proyecto de lotes del club de campo. Se analizaron en detalle los diversos componentes territoriales a los efectos de implantar los lotes, se liberaron las áreas definidas por los cursos de agua así como también los montes indígenas asociados a los mismos. Por otro lado se tuvieron en cuenta los pequeños cauces de aporte a los cursos de agua que existen en el proyecto liberando también dichas áreas de lotes y manteniendo los cursos de los pluviales naturales.

El modelo de club de campo, bajo la ley 17292 permite a través de su administración, tanto el mantenimiento como el control de dichas áreas verdes y su manejo a los efectos de preservar las nacientes de dichos cursos que aportan al Arroyo Las Cañas. De esta manera se logra preservar tanto el paisaje de la falda de la sierra Las Cañas como también evitar diferentes procesos de degradación ambiental como por ejemplo las erosiones.

El proyecto, como se dijo, prevé la generación de un club de campo que se encuentre muy relacionado con los elementos de carácter rural y en particular con los valores singulares de dicha localización. Es por eso que se busca preservar los valores escénicos, por lo tanto las construcciones a implantarse dentro de los lotes a generarse deberán contar con requisitos de materiales y cromático que no generen una distorsión al paisaje. Los requisitos a cumplir por parte de las construcciones en los lotes y que serán reguladas tanto por la normativa a establecerse como también por parte de la comisión administradora del club de campo en el reglamento de copropiedad.

De la misma manera la etapa de construcción dentro de cada lote deberá estar estipulado en el reglamento de copropiedad las mismas medidas de control que para el funcionamiento del club de

campo. Esto es deberá regularse estrictamente el manejo de efluentes (sanitarios o producto de la propia obra), preservación del monte serrano y los impactos como pueden ser los derivados de accidentes tanto de derrames como de incendios.

Los parámetros de construcción serán los siguientes:

FOS Natural 80%

FOS 10%,

FOT 10%

Altura 7m

No se permiten construcción de subsuelos

No se podrán modificar las afloraciones rocosas

Se admitirán destinos de residencia, ya sea como residencia particular u hotelería.

No se podrán incorporar especies vegetales exóticas, se sebera mantener la cobertura vegetal natural, solo se admite la modificación del terreno natural para los caminos vehiculares.

Se tendrá especial cuidado en aquellos lotes que contenga parte del monte nativo, el cual no deberá ser modificado, salvo por razones fundadas, cuando fuera modificado se deberá recomponer dicho monte nativo en otro sector de lote.

El reglamento de copropiedad deberá establecer claramente las medidas de control y mantenimiento de los espacios libres, fundamentalmente en lo que tiene que ver con las nacientes de cursos de agua, su monte nativo asociado y el correcto mantenimiento de las pluviales a través de las cunetas generadas por las circulaciones.

Balance de Areas		
Area terrenos	653.052 m ²	
50%	326526	
Area lotes nuevos	309.277 m ²	47,36%
Circulaciones	17.248 m ²	2,64%
Total	326.525 m ²	50,00%
Area libre resultante	326.527 m ²	50,00%
Cantidad de lotes	75	
Area por lote	8.707 m ²	1,33%
Poblacion estimada	300	
Densidad neta	5	Hab/Ha

POBLACIÓN

Al tratarse de un desarrollo de club de campo, se estima como fin principal el de turismo de segunda o tercera residencia, por este motivo es que la estimación de población debe hacerse en con una imagen de escenarios, tanto de máxima como de mínima. El anteproyecto de club de campo consta de un total de 75 lotes, en un escenario de máxima tomando 4 habitantes por lote una vez completado todo el emprendimiento, la población total en un uso de fin de semana o de vacaciones podría llegar a un total de 296 personas, sumado a esto se debería considerar una población invitada en un coeficiente de 20% lo que nos incrementaría dicha población en 59 personas. También existe una población permanente y eventual para el mantenimiento del club de campo que puede llegar a unas 10 personas. Todo esto nos puede llevar a un total de 365 personas. Esta población estaría conviviendo en un área de 69Has lo que nos da una densidad muy baja, de tipo rural de 5,3 Hab/Ha.

Se entiende este volumen de población se puede canalizar fácilmente en las vías de comunicación existentes, ruta 39 y camino vecinal hasta el club de campo.

Se prevé un incremento en la ocupación de la mano de obra de la zona en la fase de construcción de las viviendas en cada lote. En este sentido se puede hacer una previsión de la mano de obra requerida para la fase de construcción. Sobre un total de 75 lotes de 4.000m² o más, representa un total de 300.000m² de lotes, el factor de ocupación total de los lotes se establece en 7,5% lo que nos da un máximo de metros cuadrados de construcción de 22.522m², pero se plantea disminuir dichos metros ya que se estima que no todos los lotes construirán el máximo permitido, por lo tanto se disminuye dicho metraje en un 20% quedando un total de 18.018m², estimando 5 jornales por metro cuadrado en un desarrollo de la totalidad del emprendimiento en 15 años, nos da un total de 27 jornales diarios, esto representa un promedio ya que habrá momentos de picos de máxima producción donde intervienen diferentes componentes de la obra y otros momentos como las licencias de la construcción donde no habrá casi jornales.

INFRAESTRUCTURAS

DISPOSICION DE EFLUENTES

El diseño del club de campo se realiza en función de la normativa municipal vigente, para lotes mayores o iguales a 4000m² se establece que pueden contar con soluciones particulares de saneamiento, en este sentido y atendiendo a la normativa ambiental es que cada lote de 4000m² contara con una solución de pozo impermeable.

AGUA POTABLE

El sistema de abastecimiento de agua potable se da en el ámbito del club de campo. Se establecerá en función de los estudios pertinentes la ubicación de la perforación a realizar y a partir de dicha ubicación se acumulara y distribuirá el agua a cada lote. Se adjunta anexo a esta propuesta el anteproyecto de distribución de agua.

Se adjunta como anexo anteproyecto de distribución de agua potable, realizada por el Ingeniero Diego Glejberman.

GESTION DE RESIDUOS SOLIDOS

La zona donde se desarrolla el club de campo cuenta con un servicio de gestión de residuos sólidos Municipal que funciona en el eje de la ruta 39, el servicio hace el recorrido desde San Carlos hacia Aigua y viceversa los días lunes y viernes. La gestión de los residuos del club de campo se centralizaran en un punto del mismo y luego se coordinara con el servicio Municipal a los efectos del levante del mismo, ya sea en el punto del club de campo o en la ruta 39.

RED VIAL

No se consideran necesarias intervenciones adicionales a la red vial existente en el entendido que la carga extra vehicular no es significativa ni para la ruta 39 ni para los caminos vecinales que llegan al club de campo.

En cuanto a la red interna del club de campo, se tomaron todas las precauciones necesarias desde el punto de vista de escurrimiento de pluviales. De esta manera la implantación de los lotes no solo respeta las cañadas exitentes y su monte nativo asociado a la misma, sino que también se realizo una localización teniendo en cuenta la topografía y los recorridos de aguas de pluviales de manera de no generar impactos erosivos sobre el terreno.

ENERGIA ELECTRICA

Actualmente la zona cuenta con electrificación rural por tratarse de chacras rurales de 5 Has. Dicho sistema cuenta con la capacidad de ampliación para abastecer a la demanda que surja de los lotes del club de campo.

Responsable del proyecto

Propietario	
Arquitecto	Jonatan Liberman
Ing. Agrimensor	Sergio Bonilla
Ing. Civil Hidráulico/Ambiental	Diego Glejberman
Paisajista	Roberto Mulieri