

PLAN PARCIAL CUÑAPIRÚ-ESTADIO

son OBJETIVOS ESPECIFICOS del Plan Parcial para esa zona baricéntrica de la ciudad: la revitalización, renovación y reordenamiento urbano, el mejoramiento del espacio público y la protección ambiental, la jerarquización de esa área como espacio público de uso lúdico por excelencia, la generación de impacto positivo en los procesos de integración social y de sostenibilidad ambiental urbana, la superación de la problemática de las inundaciones y, en general, los conflictos entre el comportamiento hidráulico de la cuenca del Cuñapirú y la urbanización de la ciudad. Se procura hacer de Rivera una ciudad más solidaria en cuanto a la accesibilidad de sus habitantes a una calidad de vida urbana contemporánea. A su vez este Plan Parcial se propone rentabilizar a través de instrumentos de gestión disponibles en la legislación vigente, la inversión realizada por el Estado en el área de intervención.

Directrices Estratégicas – Reconversión urbana y preservación ambiental

El Plan Parcial establece las siguientes directrices estratégicas:

- 1) Proteger la planicie de inundación en su intersección con la ciudad
 - a. Prohibir nuevos fraccionamientos u ocupaciones en zonas inundables, salvo aquellos que, por los estudios realizados enmarcados en la legislación vigente, demuestren ser compatibles con la protección del área.
 - b. Ejecutar acciones con destino a ampliar el área de espacio público no urbanizable con destino a uso lúdico
- 2) Reconvertir equipamiento y espacios centrales de la ciudad, hoy infrutilizados
 - a. Reconversión del Corralón Municipal
 - b. Reconversión del área en el entorno del Estadio (clubes y padrones municipales)
- 3) Transformaciones urbanas que incluyen las siguientes medidas:
 - a. Urbanizar nuevo suelo,
 - b. desurbanizar áreas informales,
 - c. adaptar tejidos urbanos de zonas inundables,
 - d. densificar con sustitución de construcciones
- 4) Instalar materialmente iniciativas piloto de preservación ambiental y movilidad sostenible.
 - a. Laboratorio de gestión ambiental

 - b. Construcción de ciclovías y aceras accesibles

Instrumentos de gestión

Participación pública en las valorizaciones

- Contribución por mejoras
- Retorno de valorización por cambio normativo (Art. 46 de la LOTDS)
- Cobro de mayor aprovechamiento (Art. 60 de la LOTDS)

Obtención y gestión del suelo

- Cesión de suelo en actuaciones urbanas (Art. 38 de la LOTDS)
- Derecho de preferencia
- Suelo a cambio de obras de urbanización realizadas por la Intendencia o MVOT

Promoción de la urbanización, la consolidación y el buen uso del suelo

- Concertación público – privada para ejecución de infraestructuras y para recalificación urbana
- Obligación de usar o construir, Impuesto progresivo al baldío
- Obligación de urbanizar
- Transferencia de derechos territoriales

Incentivos asociados a zonas y productos determinados

Modelo territorial

Modelo territorial – Componentes

El modelo territorial se compone de las determinaciones sobre los estructuradores viales y las actuaciones vinculadas a asentamientos irregulares, adaptación de barrios inundables, urbanización y desarrollo habitacional en suelos transformables y actuaciones para la dotación de espacio público y equipamiento.

Actuaciones propuestas en el Plan Parcial – Zonificación-Usos-Parámetros urbanísticos

5) ACTUACIONES VINCULADAS CON ASENTAMIENTOS IRREGULARES

- a. Realajo integral Canal San Martín (P. 12634, 3696): El asentamiento ubicado en los padrones citados de propiedad privada y municipal, residen 15 familias y se encuentra en zona inundable. La Intendencia deberá realizar las gestiones para la relocalización de las familias, reversión de la urbanización, prohibición de nuevas ocupaciones y parquización. Es de aplicación la exigencia del “**deber de cuidar**” previsto en el Art. 37º e) de la ley 18308. El padrón 12634 mantiene **deuda de contribución inmobiliaria desde 1978, por lo que se propiciará un trámite de adquisición**, con el objetivo de la generación de espacio público deportivo

6) ADAPTACION DE BARRIOS INUNDABLES Y MEJORAS EN BARRIOS DEL ENTORNO

Considerando el **Mapa de Riesgo**, la característica de las inundaciones del arroyo Cuñapirú y las obras de rectificación y mantenimiento realizadas que han minimizado los efectos y aumentado los TR de las inundaciones, se promoverá la **adaptación de las construcciones existentes** en fraccionamientos formales e inundables, con el objetivo de minimizar las pérdidas materiales en eventos de inundación. Se solicitará financiamiento de programas de vivienda de interés social para la adaptación de las construcciones, según las líneas de trabajo que lleva adelante DINOT con el programa NAP Ciudades. Las soluciones individuales de viviendas deberán prever la construcción de áreas habitables en planta alta, dejando la planta baja libre o para servicios que puedan ser prescindibles al momento de los eventos de inundación.

- 7) Se solicitará a los Entes Públicos que tienen incidencia en las áreas de actuación, que adapten sus infraestructuras a las condiciones de inundabilidad (uso de luminarias solares, altura de las acometidas y subestaciones, construcción de saneamiento); así como la IDR deberá construir pavimentación resistente y absorbente; preservar el buen estado de los árboles y aumentar áreas verdes, instalar mobiliario urbano resistente, etc.).

- a. La Racca: Son dos manzanas 90% inundables. El objetivo para el área es la mitigación del daño por inundaciones. Se propone la adecuación de las viviendas y construcción de nuevas infraestructuras. Dado que se trata de un loteo formal, donde todos son propietarios del suelo y las viviendas, el objetivo es promover reformas en las viviendas que habiliten la construcción de una segunda planta. Se realizará un relevamiento integral de construcciones de toda el área con el fin de encontrar soluciones generales y particulares a cada vivienda. Se prohibirán nuevos fraccionamientos y construcciones en el barrio. Serán de aplicación incentivos urbanísticos económicos o crediticios, previstos en la legislación vigente.
 - b. Barrio Insausti: Ídem punto 2.01, con un programa particular para el barrio, que incluya la recuperación de plusvalías por mayores aprovechamientos en el mediano plazo.
- 8) URBANIZACION Y DESARROLLO HABITACIONAL DE SUELOS TRANSFORMABLES
- 9) Se promoverá el desarrollo habitacional con variedad morfológica y servicios afines, con áreas de densidad baja y media, FOS 60%, FIS 70%. Todos los emprendimientos deben contar con red de saneamiento, cualquiera sea su densidad de ocupación. Las infraestructuras de calles, aceras y desagües pluviales, deberán materializarse de forma de generar la máxima absorción de aguas pluviales.
- 10) Se promoverá la urbanización del sector en un horizonte de corto plazo. Serán de aplicación las herramientas disponibles en la legislación vigente, detallada en cada caso a continuación:
- a. Sector urbanizable vecino al Shopping Melancia (P. 23459, 25342, 4801): Se promoverá la urbanización del área por actuación privada o mixta, mediante los siguientes instrumentos de gestión: **Concertación público – privada para ejecución de infraestructuras y para recalificación urbana, Obligación de usar o construir, Impuesto progresivo al baldío, Obligación de urbanizar, Transferencia de derechos territoriales. A su vez, se hará uso de las herramientas de obtención de suelo público a partir de la utilización de las herramientas de gestión: cesión de suelos en actuaciones urbanas (Art. 38º ley 18308) y suelo a cambio de urbanización realizada por la Intendencia o el MVOT.** Se promoverá la plena integración de la urbanización a la trama barrial preexistente, **quedando prohibido la posibilidad de urbanizaciones cerradas o la construcción de calles sin conexión a la trama preexistente.**
 - b. Sector urbanizable al norte de Av. Italia (P. 4856): El decreto 4964/16 del 12/5/2016 autorizó la elaboración de un PAI que abarcaba ambos padrones. El mismo se encuentra en suspenso. Se promoverá su continuidad por **actuación privada o mixta, para la urbanización del área mediante los instrumentos de gestión descritos en el punto 3.01, con la particularidad de que se propiciará la captación de cartera de tierras para la continuación del parque Cuñapirú en el área inundable de los padrones, para lo cual será de aplicación el Art. 38º de la ley 18308 y la servidumbre voluntaria, prevista en el Art. 643 del Código civil. Lo anterior sin perjuicio de la cartera de tierras para la construcción**

de vivienda de interés social en zonas no inundables.

- c. Sector Golf (P. 21318, 21320). La resolución 4863/19 del 28/11/2019 autorizó el inicio de la elaboración de un PAI que abarca ambos padrones. Se promoverá la utilización de las herramientas citadas en el punto 3.01, así como la integración de la urbanización a la trama preexistente y la preservación de la condición de parque del ex Club de Golf.

11) ACTUACIONES CON DESTINO A ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO

12) 4.01 Club Unión (padrón 12634): El padrón de propiedad particular se encuentra actualmente con una **abultada deuda impaga de contribución inmobiliaria**. Se aplicarán las siguientes herramientas de gestión con el fin de incorporarlo a la cartera de tierras municipal, para su parquización y uso deportivo, dando continuidad al Parque Cuñapirú. Corresponde la aplicación del **Art. 37º a) y el cobro de sanciones por incumplimiento de deberes territoriales (Art. 686º Ley 19355 obtención de propiedad en pago de deuda)**.

13) 4.02 Club Peñarol (P. 3696): la concesión del parte del padrón municipal fue renovada por 30 años. Se encomendará al concesionario el cuidado del monte ribereño.

14) 4.03 Canchas deportivas (P. 3696): Se ha concesionado parte del padrón 3696 por 15 años para la construcción de canchas deportivas. Las mismas deberán guardar una respetuosa integración con el entorno, quedando prohibido su cerramiento con muros.

15) 4.04 Estacionamiento (P. 3696): En la zona frentista al Club Peñarol se promoverá la construcción de un estacionamiento reservado para días de eventos deportivos.

16) 4.05 Parque Nocturno (P. 3696): En el ex local de ferias, se planifica la concentración de locales nocturnos, con plaza de comidas y eventos culturales. Se concesionarán predios para los distintos locales y se realizará el mantenimiento conjunto del resto del predio de usos comunes. Las instalaciones deberán prever la condición de inundabilidad del sitio.

17) 4.06 Hamacódromo (P. 3696): Entre el Parque Nocturno y Avda. Italia, se propone la construcción de un parque público de hamacas.

18) 4.07 Traslado del Corralón Municipal (P. 3692): Debido a la valorización de la zona y la dificultad logística que implica mantener el Corralón Municipal en el centro de la ciudad, se propone su traslado para habilitar suelo para nuevos usos. Las herramientas de gestión a utilizar serán la concertación público – privada para ejecución de infraestructuras y para recalificación urbana y el incentivo urbanístico jurídico y económico tributario, previstos en la legislación vigente.

19) ACTUACIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN POR TRAMOS Y FASES DEL PARQUE CUÑAPIRÚ

20) En todo el sector se prohíbe fraccionamiento y uso habitacional por su condición de inundabilidad.

21) 5.01 Sector noroeste, área a reforestar (P. 3696): El padrón 3696 es municipal. En 2019 se comenzó un plan de reforestación, que incluyó la eliminación de flora invasora y su reaprovechamiento para producción de carbón, y replantado. Se dará continuidad al plan.

22) 5.02 Paseo Botánico (P. 25331): En 2015 la IDR adquirió el padrón en aplicación del Art. 38º de la ley 18308 al PAI NIENSUR. En 2018 se plantaron 1300 mudas para la concreción de un Paseo

Botánico. Se deberá realizar un plan de replantado, gestión, mantenimiento y dotar de equipamiento e iluminación. Se procurará financiamiento público-privado.

- 23) 5.03 Parque Cuñapirú (P. 4803, 10447): El padrón 4803 de 22Has, ubicado en el baricentro de la ciudad -hasta el momento infrautilizado por su condición de inundabilidad-, fue adquirido por la IDR en 2019 en el marco del financiamiento de la construcción del proyecto Parque Cuñapirú, por parte de PDGS-OPP. El financiamiento permitirá ejecutar una fase inicial consistente en accesos y acondicionamiento básico, y continuar luego con las gestiones de obtención de recursos para dotar al parque de equipamiento lúdico y completar su acondicionamiento.
- 24) Se propenderá a la convergencia de proyectos de interés público, en parte asociados a emprendimientos privados, que permitan plantearse una visión integrada y ambiciosa sobre el futuro del parque y sus bordes urbanos al sur y al norte.
- 25) Queda prohibida la construcción de instalaciones habitables, salvo aquellas que provean servicios al parque. Las mismas deberán prever la condición de inundabilidad del sitio.
- 26) 5.04 Oeste de Avda. Italia (P. 4856): Se estimulará a la urbanización del padrón y a la cesión de suelo inundable para la continuación del parque lineal, por aplicación del Art. 38º de la ley 18308.
- 27)
- 28) 5.05 Sur de Avda. Italia (P. 13471): Suelo no urbanizable privado. Se prevé la aplicación del **derecho de preferencia o la aplicación de la servidumbre voluntaria entre otros mecanismos legales aplicables, para propiciar la continuación del parque lineal.**
- 29) 5.06 Club Huracán (P. 3693): Predio municipal cedido en concesión por 25 años. Se plantea la revisión de la concesión con el compromiso de reforestación y cuidado de la faja costera del arroyo.
- 30) 5.07 Parque del lago NIENSUR (p. 25332): De propiedad privada en el que se encuentra el lago de laminación de pluviales del emprendimiento NIENSUR. Se procurará integrarlo al Paseo Botánico a través de **cesión de suelo privado.**
- 31) 5.08 Entre arroyo y ciclovía R5 (P. 4806): El predio de propiedad privada en el que se encuentra en el Hogar de Ancianos es en gran parte inundable. Se habilitará como uso residencial solamente lo implicado en la ampliación del Hogar de Ancianos, que deberá estar a igual cota que el edificio existente no inundable y se promoverá la **adquisición de suelo público para parque inundable en aplicación del Art. 38º Ley 18308.**
- 32) 5.09 Oeste de Ruta 5 y Borde la Raca (P. 19910 a 19913). Son predios privados inundables. Se prohíbe fraccionamiento y uso habitacional.
- 33) 5.10 Costa barrios Fuente Oriente e Insausti (P. 3925, 16633, 8380, 3917, 11674, 7607, 3914, 3754): Suelo privado inundable. Se prohíbe fraccionamiento y uso habitacional.

34) Artículo 13º.- Categorización y subcategorización del suelo

- 35) La categorización y subcategorización del suelo queda definido gráficamente en el Plano Nº10. Las mismas guardan coherencia con los instrumentos aprobados (Plan Local Dec. 20/2010, PAI NIENSUR, PAI MACROMERCADO) y los instrumentos en elaboración (Revisión del Plan Local, PAI

Pinares del Cuñapirú).

36) Las categorías definidas son:

37) Suburbano inundable: zona inundable, catalogada como suburbana antes de la aprobación de la ley 18308. Se prohíbe uso residencial permanente y se habilita exclusivamente el uso turístico, recreativo, cultural y deportivo.

38) Suburbano: todos los enclaves de equipamiento público y privado (deportivo, comercial, corralón, etc.)

39) Suburbano potencialmente transformable a urbano: toda zona catalogada antes de la ley 18308 como suburbana, que no es inundable y es urbanizable.

40) Urbano inundable: zona inundable, catalogada como urbana antes de la aprobación de la ley 18308. Se prohíbe el uso residencial permanente y se habilitará exclusivamente el uso turístico, recreativo, cultural y deportivo.

41) Urbano consolidado con vulnerabilidad socioambiental: toda zona urbanizada con uso residencial e inundable, que debe ser tratada según se especifica en Art. 12º #2 por su vulnerabilidad socioambiental.

42) Urbano no consolidado no inundable: toda zona catalogada como urbana antes de la ley 18308, que actualmente se encuentra baldía y sin infraestructuras, no inundable.

43) Urbano consolidado.

44) Artículo 14º.- Derecho de preferencia- Actuaciones propuestas en el Plan Parcial

En los inmuebles ubicados en todo o en parte en las zonas inundables por debajo de la cota de inundación se ejercerá el Derecho de Preferencia por parte de la Intendencia de acuerdo al artículo 66º de la ley 18.308 de 18 de junio de 2008. Para la adecuada aplicación de las determinaciones del presente Plan, en especial en el desarrollo y ejecución de planes, programas, instrumentos especiales, contratos-plan y proyectos, complementarios y derivados, la Intendencia podrá activar el derecho de preferencia por razón fundada en el momento que estime conveniente, debiendo solicitar la anuencia correspondiente a la Junta Departamental.