

MEMORIA DESCRIPTIVA

PROYECTO DE DETALLE - GUAZUVIRÁ 2a (Suburbano turístico).

I- INTRODUCCIÓN.

El Plan Territorial de la Costa de Oro (PLCO) es un Instrumento de Ordenamiento Territorial, elaborado entre los años 2014 – 2017 y aprobado por Decreto 0013/017 del Legislativo Departamental de fecha 6 de Diciembre de 2017 y Decreto 003/022 del 24 de mayo de 2022 (Revisión no sustancial) y que aplica para el territorio de los municipios de Salinas, Parque del Plata, La Floresta y Soca.

En el marco del proceso de gestión de dicho instrumento, se avanzó en el ámbito de la localidad de Guazuvirá con un Proyecto de detalle del cual surgió Decreto 0016/019 - Proyecto de Detalle de Guazuvirá - donde se desarrollo lineamientos generales para todo el ámbito del balneario y se enfocó a su vez en algunos temas de urgencia para los vecinos en el área urbanizada de dicha localidad.

En ese sentido y a medida que han ido avanzando nuevos desarrollos en el ámbito, surge la necesidad de dar curso a la elaboración del denominado “Proyecto de detalle Guazuvirá 2a” - según Artículo 72 del Dto. 0013/017- y en continuidad con los objetivos que se han planteado en el decreto 0016/019.

II- MARCO GENERAL – Proyecto de Detalle de Guazuvirá – Decreto 0016/019

En el marco del Proyecto de Detalle - Dto 0016/019 –, se planteó como idea fuerza, 4 áreas definidas con objetivos y cronogramas diferenciados, que atiendan las distintas situaciones e intereses de los vecinos y genere regulaciones específicas, analizadas caso a caso.

Dicho proyecto se enfocó en el análisis y propuestas para el área más urbanizada del balneario (Sector urbano no consolidado) y en el sector en el cual se han ido generando propuestas de desarrollo (suburbano turístico 1).

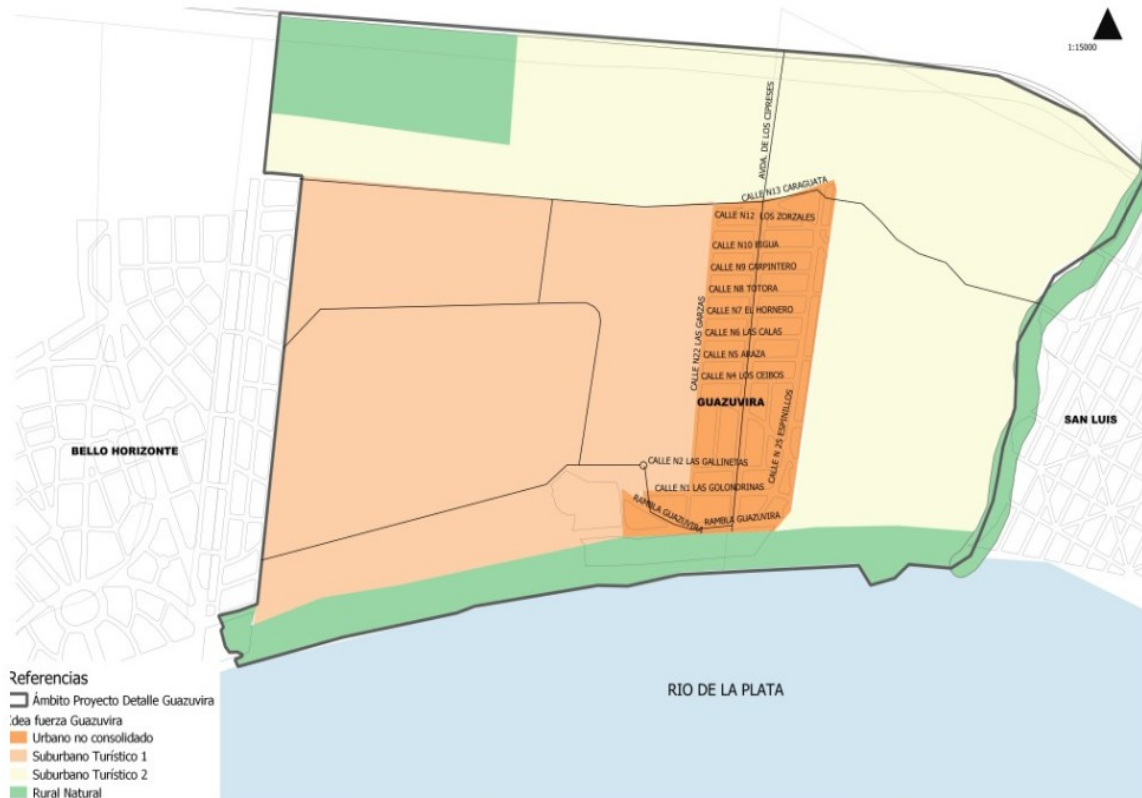


Figura 1 – Proyecto de Detalle Guazuvirá – Dto 0016-019

Elaboración – Dirección de Planificación - 2019

En el Proyecto de detalle para el área urbana no consolidada (que conserva la trama urbana antigua del balneario), se planteó que no hayan cambios significativos, de manera de no alterar la identidad de la zona, pero sí mejorando sus infraestructuras y servicios, para satisfacer las necesidades de sus habitantes.

En el sector suburbano turístico 1, entendido como un área de gran potencial para el desarrollo de actividades turísticas, se ha ido generando desarrollos de esa índole con las previsiones enmarcadas en el plan local y proyecto de detalle.

Algunos de ellos son los desarrollos urbanos, los atravesamientos paralelos a la Ruta Interbalnearia (en adelante RI) y las grandes áreas verdes.

En el sector suburbano turístico 2, en 2019 si bien ya surgían algunas propuestas, no tenían el desarrollo suficiente para analizarse en detalle, por lo que se planteó los

mismos usos que para el suburbano turístico 1 aguardando dar un mayor análisis cuando se requiriera.

Por último, en el área rural natural, se mantienen las restricciones establecidas en el Plan Local para la Microrregión de Costa de Oro: *proteger, mantener y promover el medio natural, la biodiversidad, el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales relevantes.*

II – ÁMBITO.

Para el “Proyecto de detalle Guazuvirá 2a”, se plantea el ámbito de estudio comprendido entre el acceso al balneario Bello Horizonte (Avda 1), la Ruta Interbalnearia, acceso al Balneario Guazuvirá (Av Los Cipreses) y calle paralela a RIB, que une calle 13 (de Bello Horizonte) y Caraguatá (de Guazuvira), incluyendo los siguientes padrones Suburbanos turísticos: n°57548, 57549, 57550, 57551, 57552, 57553, 57554, 57555, 57556, 57557, 57558, 57559, 57560, 57561, 57562, 57563, 57564, 57565, 57566, 57567, 57568, 57569, 57570, 57571, 57572, 57573, 57574, 57575, 57576, 57577, 57578, 57579, 57580, 57581, 57582, 57583, 57584, 57585, 71513, 71514, 71515, 71681, 71682 padrones Rural Natural n°50510, 54253.

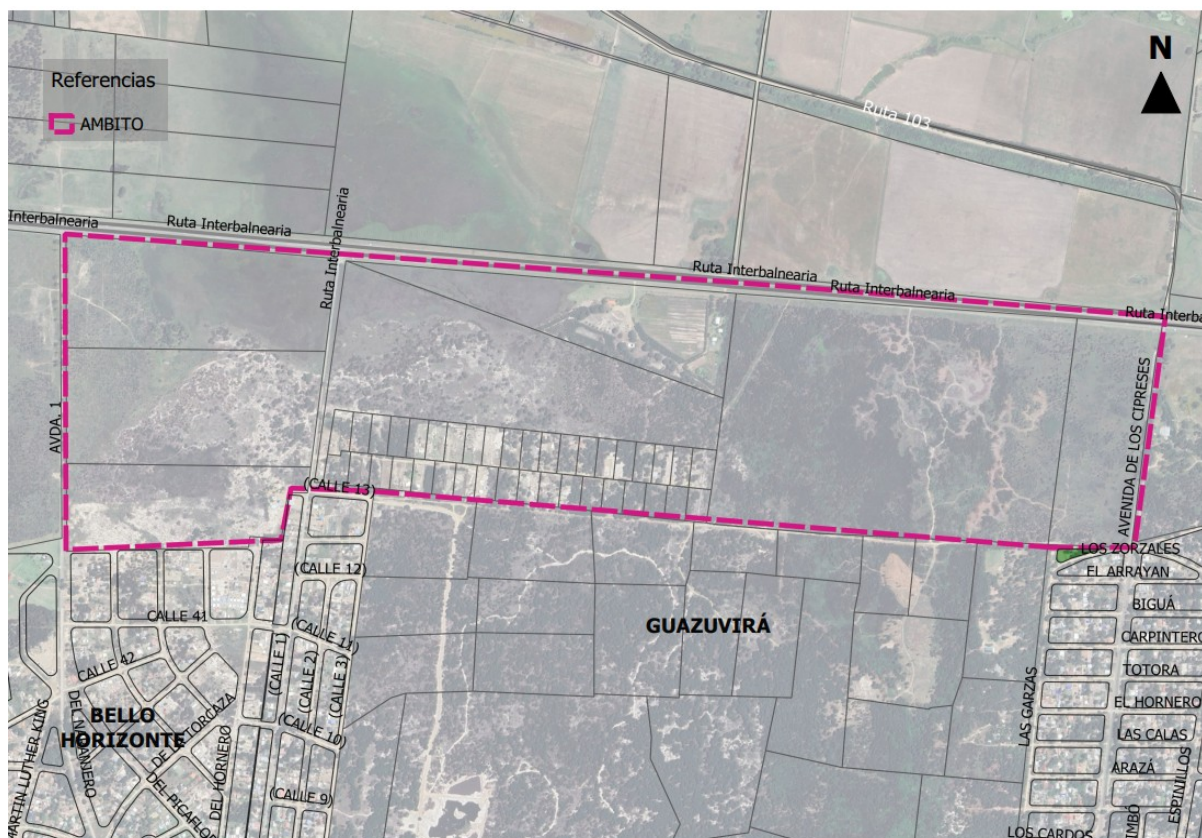


Figura 2 – Ámbito de Proyecto de Detalle Guazuvirá 2a
Elaboración – Dirección de Planificación – 2023

III- DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO.

Se trata de un sector ubicado en balneario Guazuvirá, entre RI y sectores urbanizados de dicho balneario y Bello Horizonte, que originalmente era conformado por predios rurales y que en los últimos años ha ido transformándose con emprendimientos residenciales/ turísticos, reconociéndose el nuevo uso, motivo por el cual en el plan local se recategoriza ese suelo, pero a diferencia de la lógica con la que se fraccionó en los años 60, se quiere mantener un perfil agreste, que priorice el entorno natural, con predios de mayores dimensiones, no atentando con el perfil del balneario.

En el sector en cuestión, del Plan Local de Costa de Oro surge:

- un área categorizada a Suburbano de uso turístico que parcialmente se viene desarrollando con perfil residencial/ turístico y
- un área Rural natural que contiene ecosistemas relevantes a proteger (Bañados y Humedales).

El sector Suburbano Turístico tiene por un lado predios de grandes dimensiones que deben prever un desarrollo a futuro, atendiendo la lógica de la zona de mantener un entorno natural respetuoso con los ecosistemas relevantes cercanos y por otro existen predios de menores dimensiones de uso residencial/ turístico, con ingreso por servidumbre de paso (debido a que se trataban de predios rurales), situación que debe regularizarse en el marco del nuevo uso y de la normativa vigente.

El sector Rural Natural, que se identifica como Zona de Protección y Conservación Ecosistémica en el PLCO, comprende parte del humedal que es atravesado por la RI, Bañados de Guazuvirá, ecosistema de particular relevancia donde se acumula una gran diversidad de especies y facilita el flujo de organismos típicos de estos ambientes entre los humedales de la zona.

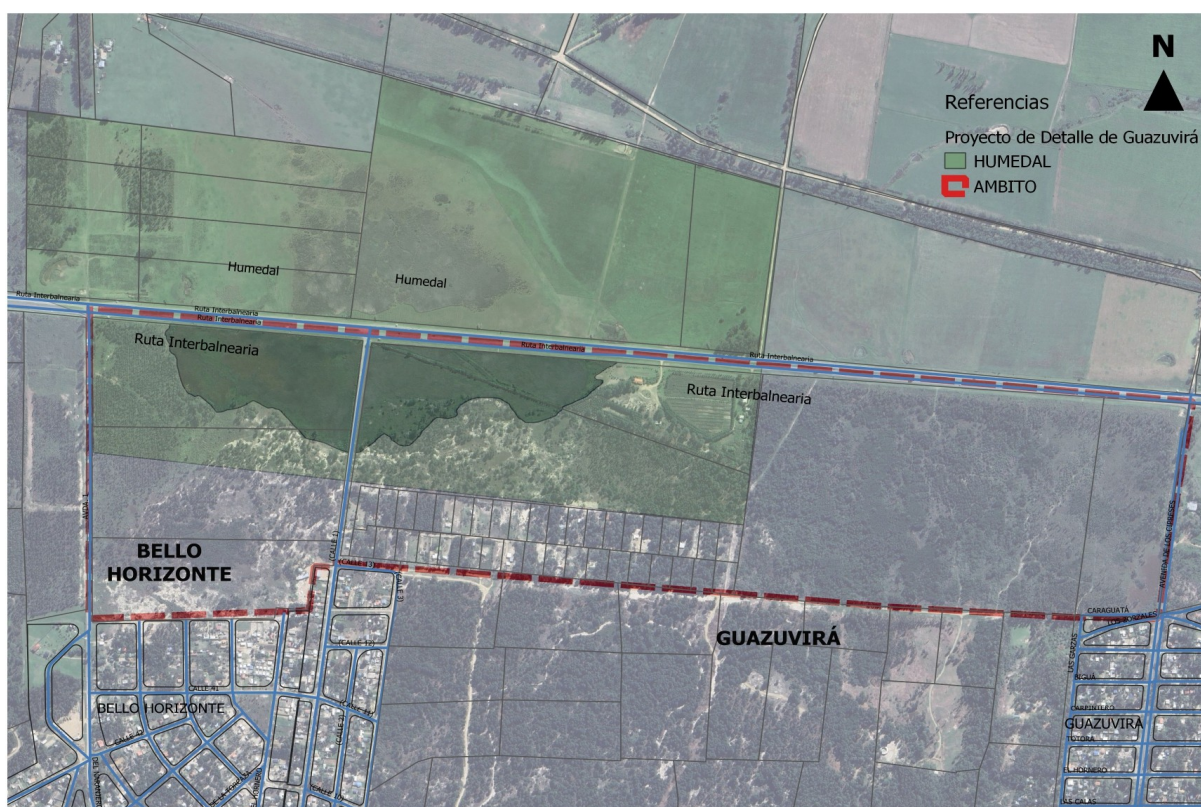


Figura 3 – Ámbito del proyecto de detalle y Área del HUMEDAL (suelo Rural natural)
Elaboración – Dirección de Planificación – 2023

IV- LA PROPUESTA URBANA:

La propuesta urbana identifica los principales lineamientos y afectaciones que deben considerarse en el ámbito, para conformar un desarrollo del mismo de manera equilibrada, preservando la identidad agreste de la localidad y la preservación de los ecosistemas asociados.

Se apuesta entonces a:

- Propuesta de proyecto de infraestructura urbana (vial, drenaje pluvial, tendido de servicios);
- Completamiento del amanzanado al Oeste de la entrada de Guazuvirá – entre zona rural natural (humedal) y fraccionamiento existente del balneario (lado de Bello Horizonte).
- Regularización del Fraccionamiento de 38 predios con áreas aproximadas de 5500m² según plano de mensura n°9600 del 30/12/1999, los cuales deben efectivizar el cambio de categoría de rural a suburbano, así como asegurar el pasaje de servidumbre a calle pública del actual acceso a dichos predios.
- Diseño e incorporación de espacios verdes (reservas naturales) y nuevos conectores asociados a los lineamientos establecidos en el PLCO.
- Acciones a los efectos de la protección de todo el Humedal, teniendo en cuenta que parte del mismo se encuentra al otro lado de la RI, fuera de éste ámbito de aplicación. En ese sentido, las medidas de protección que se establezcan en el presente proyecto de detalle, se aplicará a todos los padrones involucrados en el humedal (dentro y fuera del ámbito). Padrones fuera del ámbito son: padrones rurales n°50513 y 50514 y del 71652 al 71659.

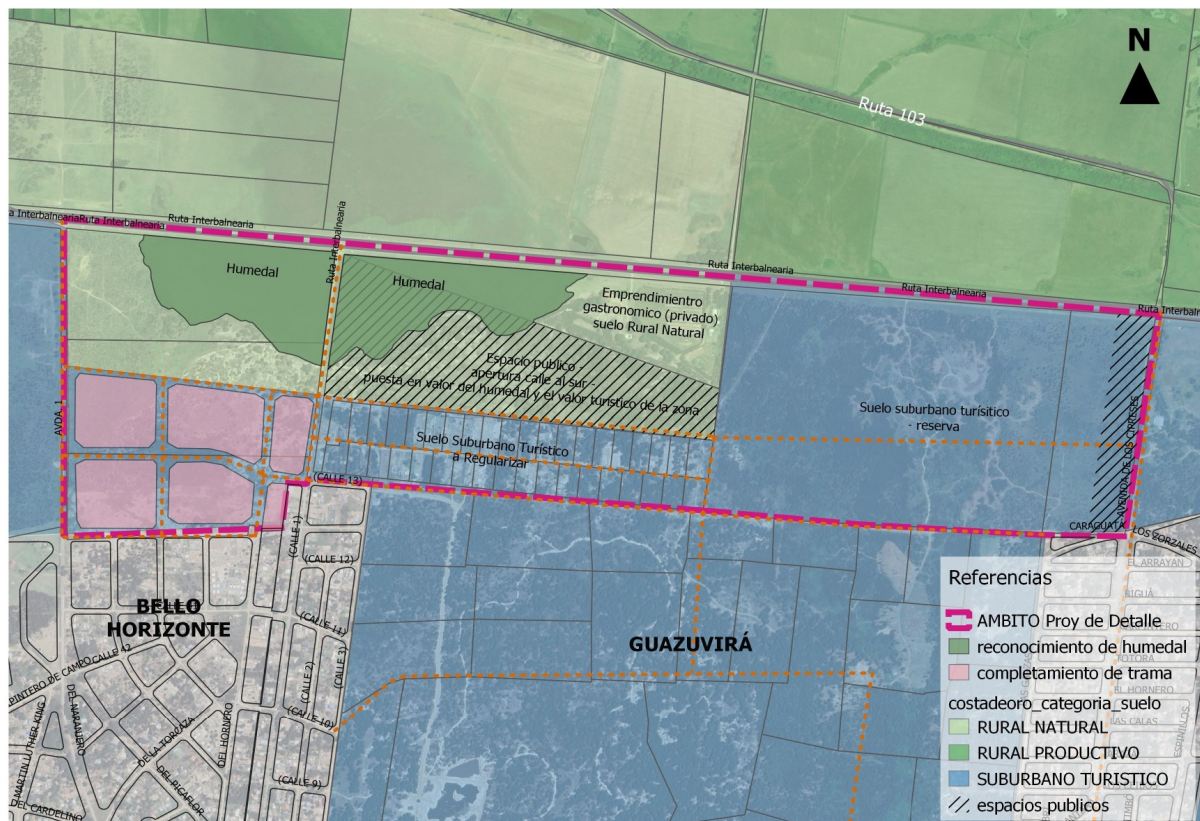


Figura 4 – Propuesta general de Proyecto de Detalle Guazuvirá 2a
Elaboración – Dirección de Planificación – 2023

IV.I- LA PROPUESTA VIAL:

- Planteo de nuevas vías que afirmen los lineamientos del PLCO, dando continuidad al trazado y conectividad a la red vial, así como el fortalecimiento en la transversalidad Oeste – Este que indica el plan local.
- Propuesta de jerarquización de las vías proyectadas, siguiendo las categorías establecidas en Dto. 0013/017. Se proyectan nuevos conectores con categoría: calles principales, corredores verdes y conectores internos.
- Continuidad de calles existentes que permitan el completamiento de la trama urbanizada y regularización de situaciones como el pasaje de servidumbre a calles pública en suelo suburbano.

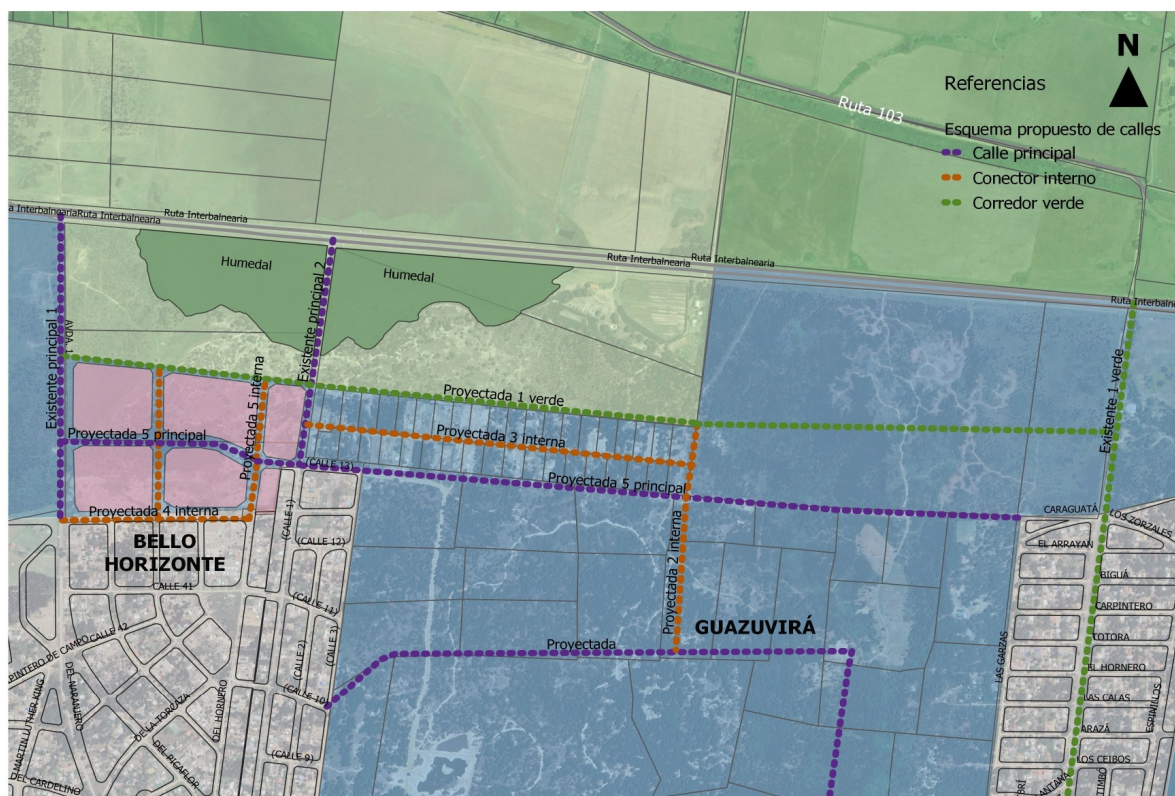


Figura 5 – Propuesta Vial de Proyecto de Detalle Guazuvirá 2a

Elaboración – Dirección de Planificación – 2023

Sin perjuicio de la propuesta vial planteada, en función de que surjan otras propuestas formales de futuros desarrollos dentro del ámbito, deberán analizarse la pertinencia de nuevas conectividades.

IV.II- ESPACIOS PÚBLICOS:

Se incorporan como espacio público:

- el padrón rural n°54253 del cual, parte de su área se utilizará para abrir calle pública de 17 metros de ancho, como borde entre el área rural natural y el suburbano turístico; y el resto del padrón con categoría rural natural, se plantea para la puesta en valor del humedal existente y del valor paisajístico y turístico de la zona.
- parte del padrón suburbano turístico n°71682 – área de 5há 8216 m2 – reservado para propuestas que acompañen la identidad y valor turístico de la zona.

Por otro lado, conforme a lo establecido en la normativa vigente los sucesivos

fraccionamientos que se planteen en dicho ámbito, deberán considerar la cesión de espacio público buscando espacios equidistantes respecto a las áreas residenciales turísticas que los rodean.

IV.III- DRENAJE PLUVIAL:

En 2020 se realizó mediante una Consultoría de DICA, un diagnóstico del drenaje pluvial del balneario Guazuvirá Nuevo, con el objetivo de caracterizar hidráulicamente la zona, identificando puntos y áreas con problemas de drenaje pluvial, visualizando tanto amenazas como oportunidades y a partir de dicha caracterización y del análisis de la capacidad de escurrimiento existente, plantear posibles alternativas de solución desde una perspectiva mas global e integral.

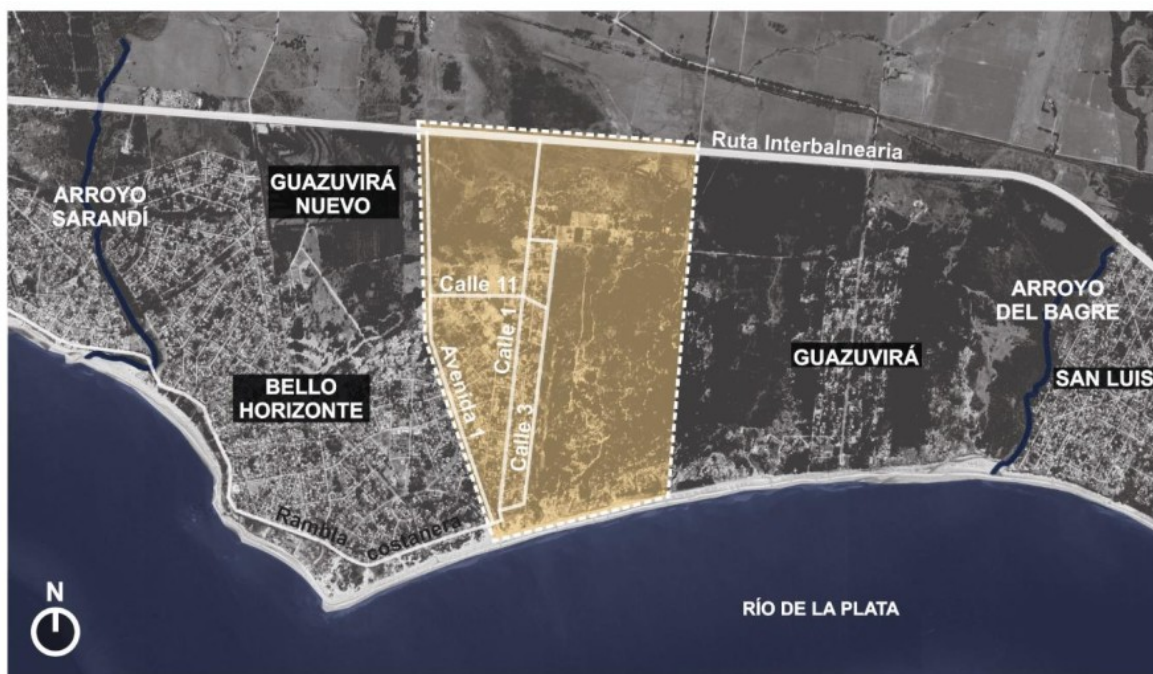


Figura 5 – Ámbito de estudio del drenaje pluvial Guazuvirá

Elaboración – Consultora DICA – 2020

La zona de estudio considerada en la consultoría fue la Macrozona 3 del PLCO, desde Bello Horizonte hasta Jaureguiberry, donde Guazuvirá es parte de la misma. Dicha zona corresponde con los balnearios más agrestes y que contiene las áreas sin urbanizar con bosques y montes nativos de mayor extensión, manteniendo la marca de “bosque balneario” original de la Costa de Oro.

En dicha consultoría se identificó que , “...En líneas generales, el balneario Guazuvirá Nuevo se encuentra en una zona topográficamente baja con pendientes menores al 2% y escurrimiento general en sentido Norte-Sur, salvo el sector Norte sobre RI el cual corresponde a una zona de humedales donde al agua se acumula e infiltra (Bañados de Guazuvirá).

Se destacaron 3 zonas denominadas conflicto-oportunidad (C-O), correspondientes a áreas o sectores dentro de la zona de estudio donde se identifican problemáticas de drenaje actuales a resolver (conflicto) o situaciones donde se recomienda la implementación de medidas para evitar futuros conflictos (oportunidad).

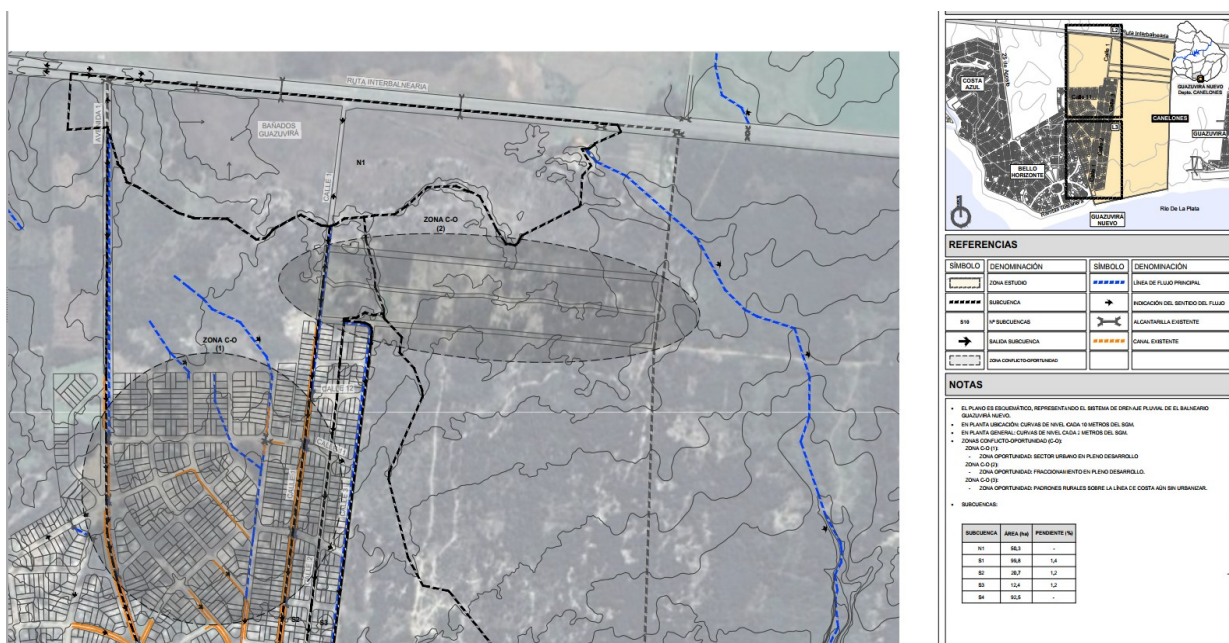


Figura 6 – Análisis del drenaje pluvial del balneario Guazuvirá

Elaboración – Consultora DICA – 2020

La consultoría propuso medidas a abordar en el corto, mediano y largo plazo:

ACCIONES A CORTO PLAZO

- Realizar limpieza y mantenimiento de la infraestructura de drenaje existente.
- Medidas de ordenamiento territorial dirigidas a preservar los ecosistemas, conservar descargas naturales y zonas de acumulación de agua e infiltración (controles en la fuente) evitar conflictos desde el punto de vista del drenaje pluvial (implantación de viviendas en zonas inundables, rellenos que afecten el

escurrimiento de los flujos principales, porcentajes de impermeabilización altos).

ACCIONES A MEDIANO PLAZO

- *Adecuación de las estructuras de descarga pluvial sobre la costa.*
- *Acciones sobre líneas de flujo principales.*

ACCIONES A LARGO PLAZO

- *Incorporación de infraestructura de drenaje en calles secundarias*

Cada intervención de fraccionamientos deberán dar solución a los drenajes pluviales de los predios correspondientes, teniendo en cuenta el planteo general de DICA y contemplar las acciones previstas arriba descritas, lo que será analizado por la Dirección de Obras.

En cuanto a los perfiles de calles, se establece:

- Calles principales: deberán tener un perfil de calzada de 7 (siete) metros y perfil rural (cuneta).
- Calles verdes: deberán tener calzada, ciclovía y circulación peatonal. Los proyectos deberán prever en el perfil estos lineamientos.
- Calles internas: deberán tener perfil rural.