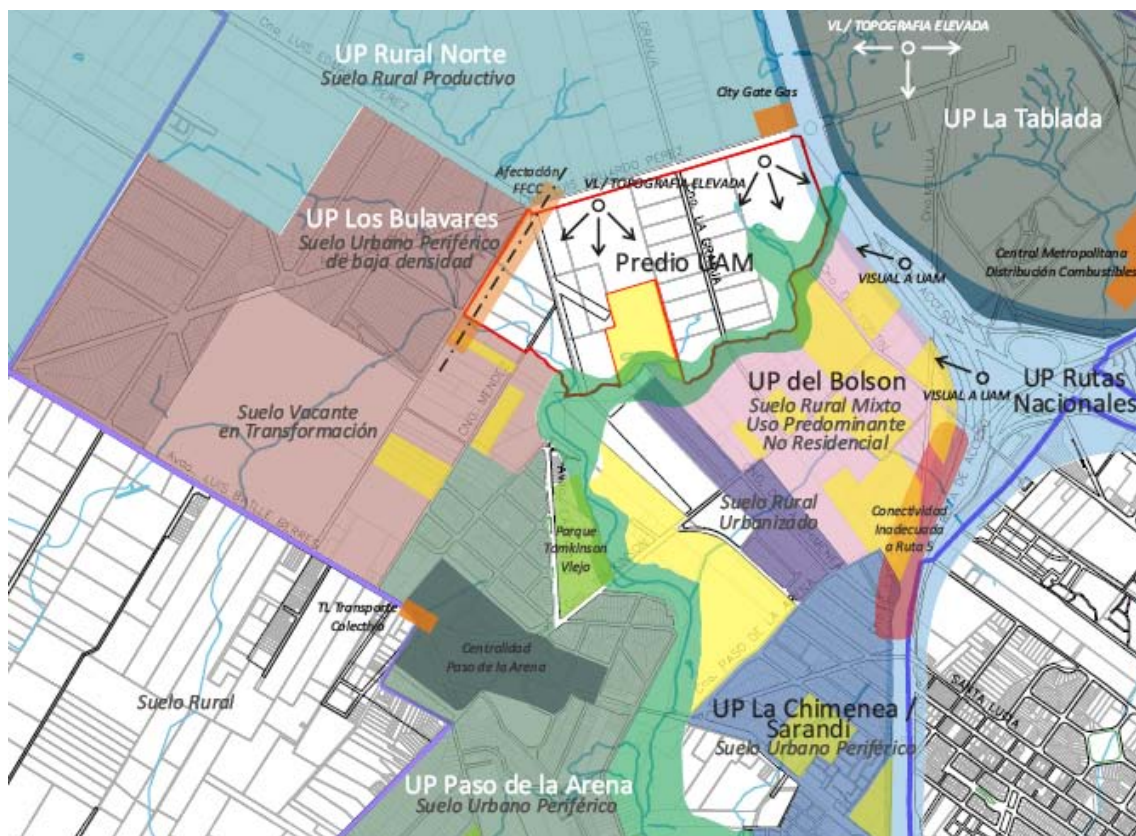


MEMORIA DE INFORMACION

28 julio 2010



memoria de información	índice
introducción	4
1 caracterización de la zona en que se insertará el área de actuación (Unidad Alimentaria)	5
1.1 delimitación de la zona de estudio (determinación del perímetro territorial a analizar)	5
1.2 ubicación de la zona de estudio en el contexto	7
a) Área Metropolitana, departamento de Montevideo, área noroeste	
b) análisis y diagnóstico del marco normativo de planeamiento urbanístico y de las necesidades y demandas potenciales a satisfacer	
1.3 análisis y diagnóstico del medio receptor: natural, construido y antrópico	14
(comprende la identificación de condicionantes para el proyecto)	
a) medio geográfico: orografía y relieve, geomorfología, suelo y subsuelo, cuencas y acuíferos, inundabilidad, microclima, potencialidad de impermeabilidad y manejo de agua de origen pluvial, capacidad de recepción de efluentes y desechos;	
b) patrimonio ambiental y cultural: flora, fauna, espacios a proteger, situación ambiental y condiciones paisajísticas, patrimonio construido;	
c) capital social en Los Bulevares, Paso de la Arena y rural: situación socio demográfica, población, educación y capacidades, recursos culturales, institucionalidad, normas e instituciones, organizaciones sociales;	
d) dotaciones:	
▪ tejido urbano, tipomorfología predial, ocupación y edificación (situación y características tipológicas y morfológicas), discontinuidades, bordes y límites;	
▪ usos actuales del suelo;	
▪ estructuras y sistemas territoriales, infraestructuras básicas existentes y planes de obras (vialidad, energía eléctrica, agua potable, red de gas, telecomunicaciones y alumbrado público);	
▪ potencialidad para sistemas energéticos renovables propios;	
▪ escenario para las emisiones y su tratamiento (sólidos, líquidos, gases, humos, ruidos), disposición de efluentes líquidos y residuos sólidos;	

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ movilidad (transporte de cargas vial y ferroviario, transporte público, transporte privado, birrodados); ▪ servicios disponibles, centralidades, equipamientos urbanos, espacios libres. 	
1.4	potencialidades y limitaciones de transformación físico-espacial y social (síntesis de las interacciones de los sistemas y componentes del territorio: medio geográfico, ambiental, socioeconómico, político institucional)	70
2	normativa territorial actual vigente y aplicable normativa departamental <ul style="list-style-type: none"> ▫ categoría de suelo: rural SR ▫ zonificación secundaria: Área Agrícola ▫ régimen de gestión: Régimen General 	75
3	identificación primaria de nuevas exigencias del área de actuación al entorno <ul style="list-style-type: none"> ▫ de movilidad, ▫ de infraestructura urbana, ▫ de equipamientos y servicios. 	88
4	identificación estratégica inicial de impactos <ul style="list-style-type: none"> ▫ impactos en el medio físico, social e institucional, ▫ factores a considerar en el proyecto, ▫ sugerencias de adaptaciones y mitigaciones; ▫ exigencias de buffer. 	91
	acrónimos y abreviaciones	93
	índice de la cartografía	96
	créditos	98

Introducción.

La presente memoria de información se elabora con la finalidad de evaluar las actuales características de la zona donde gobierno departamental ha decidido implantar la ejecución y desarrollo de la futura Unidad Alimentaria de Montevideo. Esta decisión se ha iniciado con la adquisición de la tierra necesaria mediante el proceso expropiatorio de los predios identificados en el Decreto N° 31.766 de julio del 2006.

La información contenida aspira a ser un insumo imprescindible para el abordaje y desarrollo, y posterior evaluación, del Plan de Ordenación y Desarrollo Urbano para la localización de la Unidad Alimentaria de Montevideo. Por ser un gran equipamiento de alcance metropolitano y nacional, no solo el traslado del actual Mercado Modelo, implica el análisis, caracterización y comprensión de la zona, pero también de los eventuales impactos, y todos sus alcances territoriales, desde el global-general hasta el local-particular.

En tal sentido, se promueve una aproximación a la comprensión del problema que lo aborde desde un enfoque multiescalar, integrando en este la información de todas las dimensiones involucradas (socio-demográfica, urbana-territorial, paisajística-ambiental, infraestructural, económico-productivo, jurídico-normativo y de gestión organizacional).

Este enfoque metodológico promueve lecturas simultáneas en las dimensiones correspondientes a su escala metropolitana y de alcance nacional, a su escala referida a la región oeste del departamento de Montevideo, y a la escala del territorio local próximo.

La memoria de información se organiza en cuatro puntos, primero se realiza la caracterización de la zona donde se implantará la UAM - delimitación de la zona de estudio, ubicación de la zona en el contexto, tanto físico y social, como jurídico-normativo, análisis de medio receptor, potencialidades y limitaciones de transformación físico-espacial y social -, luego se describe la normativa territorial departamental vigente y aplicable, finalmente se realiza una identificación primaria de nuevas exigencias del área de actuación al entorno, y la identificación estratégica inicial de impactos que eventualmente pueden producirse con la concreción del proyecto de la UAM.

1. Caracterización de la zona en que se insertará el área de actuación (unidad alimentaria)

1.1. Delimitación de la zona de estudio.

La delimitación de la zona de estudio propuesta se realiza a los efectos de interpretación y proponer sobre el territorio local, sin desconocer el alcance sobre las otras escalas, sobre el supuesto que es en él donde se producirán las mayores transformaciones e incidencias de la implantación de la Unidad Alimentaria de Montevideo.

Los criterios para la determinación de la zona han sido los siguientes:

- los límites se trazaron a partir de las divisiones censales del Instituto Nacional de Estadística, siguiendo los límites exteriores de las secciones censales en todos los casos en que resulta posible y los segmentos censales en algún caso, lo que facilitará el análisis de la información disponible.
- la mayoría de las variables referidas a la realidad físico espacial disponibles se ajustan a las secciones censales, que coinciden con las secciones judiciales.
- la incorporación íntegra de las unidades de tejido residencial próximo con características socio-demográficas homogéneas, con arraigo e identidad territorial (Paso de la Arena, Las Torres, Los Bulevares, Barrio La Chimenea).
- que involucre los territorios contiguos que potencialmente puede tener alteraciones directas por la implantación de la Unidad Alimentaria o indirectas por la realización de obras infraestructurales o en los sistemas generales, como extensión o mejora de la vialidad departamental, saneamiento, nuevos espacios públicos o áreas de protección ambiental.
- el reconocimiento del límite que generan las rutas nacionales sobre la disponibilidad y ordenación del territorio.
- que sea lo suficientemente extensa como para incluir las diferentes zonificaciones identificadas en el entorno inmediato, incluyendo suelos rurales de uso agrícola, rurales de usos mixtos, suburbanos o potencialmente urbanizables y urbanos periféricos con diferentes grados de consolidación. Esto permitirá la identificación de las acciones en diferentes interfaces entre usos que sean necesarias adoptar.

La zona delimitada es la comprendida dentro de los siguientes límites:

- . Ruta nacional N° 1
- . Cno. Tomkinson
- . Pbro. Juan José Ortiz
- . Pbro. Barrales
- . Avda. Luis Batlle Berres
- . Cno. Fortín
- . Cno. Luis Eduardo Pérez
- . Cno. De los Naranjos y extensión hasta Cno. De la Redención
- . Cno. De la Redención
- . Cno. Reyles
- . Curso de agua del Arroyo de Melilla
- . Cno. De la Redención
- . Límite este del padrón N° 43683
- . Cno. Melilla
- . Cno. Antonio Rubio
- . Cno. Francisco Lecocq
- . Ruta nacional N° 5
- . Avda. Luis Batlle Berres
- . Cañada afluyente y curso de agua del Arroyo Pantanoso
- . Ruta nacional N° 1
- . Oficial Diez
- . Cno. Cibils

La zona delimitada, que se caracterizará en detalle en el presente capítulo, la podemos identificar sintéticamente como los suelos urbanos periféricos y rurales de uso mixto limitado al este y al sur por las rutas nacionales N° 5 y N° 1 respectivamente, y limitados al oeste y norte por las extensas zonas rurales agrícolas; e incorporando los suelos potencialmente urbanizables de "La Tablada" y suelos no urbanizados limitados al oeste y al sur por la ruta nacional N° 5 y el camino Francisco Lecocq respectivamente, y limitados al norte por el suelo urbano de Lezica, Pueblo Ferrocarril y Colón.

Ver plano MI.1 / Delimitación de la Zona de estudio.

Las demás escalas serán abordadas, desde la interacción de la Unidad Alimentaria y la zona de estudio, como pieza compleja, con su alcance metropolitano y en la región oeste del departamento, o mediante la incidencia de las determinaciones interiores o exteriores de esta en los sistemas y estructuras territoriales.

1.2. Ubicación de la zona de estudio en el contexto.

a. área Metropolitana, departamento de Montevideo, área noroeste.

La ubicación de la zona en el contexto físico puede analizarse en su relación con tres alcances: dentro del área metropolitana, en el departamento de Montevideo, y en el área noroeste del departamento.

- **área Metropolitana.**

La zona tiene buena accesibilidad desde y hacia el territorio nacional y las extensas zonas urbanizadas del sistema metropolitano a través del sistema de rutas nacionales. Las rutas N° 1 y 5 brindan muy buena conectividad con los departamentos del Oeste y Norte del país, mientras que la Ruta 11 y el reciente colector vial perimetral de Montevideo (Ruta Nacional 102) ejecutado por el MTOP posibilita una buena conectividad con el Noreste y Este del país a través del resto del sistema de rutas nacionales (ruta 6, 7, 8, 9 e Interbalnearia).

Asimismo, el colector vial perimetral (R 102) posibilita buena conectividad con los extensos territorios urbanizados y rurales Noreste-Este del sistema metropolitano, los grandes equipamientos nacionales (Aeropuerto Internacional de Carrasco y el Aeródromo Boizo Lanza), los parques de actividades del Oeste (PAU 13) y Este (PAU 14) identificados en el POT y los desarrollos privados con eje en la ruta 102 (recinto franco de "Zonamérica" y Megafarma entre otros).

La Ruta Nacional N° 5, a través de los accesos a Montevideo y la Rambla Baltasar Brum, permite una buena conectividad de la zona de estudio con el área central de Montevideo, posibilitando el acceso directo al Puerto de Montevideo y las principales sedes de las instituciones públicas y privadas que se localizan en la ciudad vieja y en el centro de Montevideo.

Las zonas agrícolas de producción hortifrutícola del Área Metropolitana se localizan, preferentemente, en el área oeste del departamento de Montevideo y el oeste del departamento de Canelones. En el departamento de Canelones las microrregiones definidas en su Plan Estratégico Canario PEC identificadas como M1, M2 y M7 corresponden a su zona oeste. La Microrregión M7, en el límite con el departamento de Montevideo al norte de los arroyos Colorado y Las Piedras, se caracteriza por su "vocación agroalimentaria". Hacia el norte de ésta, en el oeste departamental, se encuentra la Microrregión M1 con "vocación lechera hortifrutícola". El PEC dispone la

“vocación agroalimentaria, lechera, hortifrutícola” para la Microrregión M2 en el centro-oeste del departamento.

La zona delimitada se encuentra en una localización absolutamente privilegiada respecto a las áreas de producción agroalimentaria y, particularmente, hortifrutícola del Área Metropolitana.

Ver plano MI.2 / Área Metropolitana.



Conectividad nacional / Vista al norte de Ruta N° 5.

- **departamento de Montevideo.**

La zona de estudio delimitada se localiza al noroeste de los suelos urbanizados del Departamento de Montevideo, esta localización se presenta como una interfase entre los suelos urbanos periféricos y los rurales agrícolas.

La zona se localiza en una de las 7 cuencas hidrográficas de Montevideo (Pantanoso, Santa Lucía, Las Piedras-Colorado, Miguelete, Carrasco-Toledo, Costa Oeste-Río de la Plata, Bahía -Costa Este-Río de la Plata), en la cuenca del Arroyo Pantanoso, en las tierras medias bajas aplanadas y tierras bajas y muy bajas aplanadas del cauce medio de dicho arroyo. Esta cuenca es la más urbanizada de las cuatro cuencas que conforman el área oeste del Departamento de Montevideo.

La zona tiene un importante aislamiento y discontinuidad con las restantes áreas urbanas periféricas del departamento como consecuencia de la construcción de las rutas nacionales N° 1 y N° 5.

La conectividad urbana con el resto de los suelos urbanizados se da a través de algunos cruces singulares que permiten en forma limitada su relación con la ciudad.

La zona esta integrada por suelos pertenecientes a tres Centros Comunales Zonales (CCZ 12, CCZ 13 y CCZ 18) que forman parte de la región Oeste de Montevideo (la que incluye, a la fecha, además los CCZ14, CCZ15 y CCZ17).

Ver plano MI.3 / Departamento de Montevideo.

- **área noroeste.**

Fuerte presencia de suelos rurales protegidos con zonas de producción hortifrutícola e importantes áreas de protección ambiental vinculadas a la cuenca del Río Santa Lucía, área ecológica significativa de los Bañados del Río Santa Lucía y áreas de amortiguación, integradas recientemente al Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

La conectividad interior de la zona noroeste se da a través de la red de caminos rurales a excepción de las vías rurales jerarquizadas identificadas en el POT.

En el sector norte de la zona delimitada, en el suelo rural agrícola y con eje en camino de la Redención existe una importante implantación de emprendimientos de eventos con fuerte carácter rural-campestre.

En los suelos rurales de uso mixto, contiguos a los suelos urbanos periféricos, se localizan importantes actividades productivas vinculadas a la industrial y la logística, algunas de ellas con frente a las rutas nacionales pero la gran mayoría hacia el interior de la zona.

Los asentamientos urbanos se caracterizan por un predominio de áreas formalmente amanzanadas y fraccionadas. Registran dos modalidades principales: la urbanización en los bordes del área urbana de la ciudad de Montevideo y urbanizaciones dispersas insertas en el área rural. En el primero de los modelos se encuentran Paso de la Arena y sus alrededores, Sarandí, La Chimenea (que fue parte de Nuevo París y quedó separado a la construcción de la Ruta Nacional N° 5) y Los Bulevares. Este último comparte algunas de las características de las urbanizaciones dispersas de la segunda modalidad, como: Nuevo Lamas, Cabaña Anaya, Barrio Gori y, particularmente, Santiago Vázquez (único pueblo en el departamento de Montevideo).

En las áreas de borde urbano se localizan (desde un período de tiempo más reciente que los anteriores) loteamientos irregulares. Estos son los asentamientos irregulares: Maracaná Norte, Las Torres, Jardines de las Torres, Mailhos, La Carreta y Las Higuieritas, entre otros muy menores.

La principal centralidad zonal del área noroeste y oeste del departamento de Montevideo se localiza en Avenida Luis Batlle Berres y Camino Tomkinson, al oeste de la zona de estudio delimitada. La implantación de la terminal local de transporte colectivo ha jerarquizado la centralidad y mejorado la accesibilidad de la población residente al interior de la zona, con el área noroeste y el resto de las áreas urbanizadas.

En el área noroeste se localiza también el Aeródromo de Melilla, único de naturaleza civil en el departamento de Montevideo.

Ver plano MI.4 / Montevideo. Zona oeste.

Ver plano MI.5 / Foto aérea.



Área rural al norte de Con. Luis Eduardo Pérez



Suelo urbano periférico / Los Bulevares



Centralidad de Paso de la Arena

b análisis y diagnóstico del marco normativo de planeamiento urbanístico y de las necesidades y demandas potenciales a satisfacer.

El contexto de actuación para el desarrollo del Plan de Ordenación y Desarrollo Urbano de la Unidad Alimentaria de Montevideo desde el punto de vista jurídico-normativo en los aspectos de planeamiento esta determinado por el conjunto de normativas departamentales y nacionales vigentes y aplicables. Se destacan las siguientes:

• **normativas departamentales.**

- Decreto N° 28.242 / Plan de Ordenamiento Territorial – Plan Montevideo.- Setiembre 1998 y su modificaciones.
- Decreto N° 29.118 / Normas Complementarias de Suelo Urbano. “Condiciones para la implantación de Usos y actividades en Suelo Urbano”.
- Decreto N° 32.926 / Normas Complementarias de Suelo Rural.
- Planes parciales e instrumentos de planificación derivada aprobados con incidencia en el Plan de Ordenación y Desarrollo Urbano de la U.A.M.
- Resoluciones de Intendente que conforme a sus atribuciones y competencias ejecutivas y administrativas den cumplimiento de las determinaciones del Plan de Movilidad y del Plan de Saneamiento.

• **normativas nacionales.**

- Ley N° 16.466 / Medio Ambiente. – Enero 1994
- Ley N° 17.283 / Ley General de Protección del Ambiente. – Diciembre 2000
- Decreto N° 349/05 / Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental y Autorizaciones ambientales. – Setiembre 2005
- Ley N° 18.308 / Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. – Junio 2008 y su modificativa (Ley N° 18.367 – Octubre de 2008).
- Decreto / Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica e Informe de Correspondencia. – Mayo 2009.
- Ley N° 15.896 de Prevención y Defensa contra Incendios y Decreto 333/2000 (Decreto Reglamentario).

Asimismo, son de aplicación la totalidad de las leyes y decretos reglamentarios que definen las competencias de los organismos públicos sobre aspectos sectoriales específicos con incidencia en el planeamiento (UTE, OSE, MTOP, etc.) para el diseño, gestión y ejecución de las obras a llevarse a cabo dentro o fuera del área de actuación que sean necesarias para la implantación de la U.A.M.

Y demás leyes y decretos nacionales de aplicación específica con incidencia en el Planeamiento, si correspondiesen, como por ejemplo: Ley N° 17.547 de Parques Industriales y Decreto N° 524/005 (Decreto Reglamentario), Ley de Puertos N° 16.246.

Dentro del conjunto de normas son de particular consideración, la Ley de Ordenamiento territorial y Desarrollo Sostenible (LOTDS) y su relación con el Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo (POT).

Desde la aprobación del POT (setiembre 1998) hasta la entrada en vigencia de la LOTDS (junio 2008), se han concretado diversos instrumentos de planificación derivada (planes, PAU, inventarios y modificaciones) lográndose perfeccionamientos expresados en decretos departamentales e integrados al cuerpo normativo vigente.

La LOTDS perfecciona y profundiza algunos aspectos contenidos en los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución definidos en el POT, por un lado reafirma la competencia municipal en la materia del ordenamiento territorial, y por otro, genera obligaciones y demandas a cumplir a partir de su puesta en vigencia, de las cuales se realizan las siguientes consideraciones generales:

- cumplir la totalidad de las obligaciones emergentes de la finalidad, materia y principios rectores del ordenamiento territorial definidos en la ley nacional;
- encuadrar los instrumentos previstos en el POT a los contenidos de los instrumentos previstos en la LOTDS (Ordenanza, Directrices, Planes locales, Instrumentos Especiales: Planes parciales, Sectoriales, Programas de Actuación Integrada, etc.);
- elaborar y aprobar los instrumentos de desarrollo conforme a los procesos e instancias establecidas, según corresponda: puesta de manifiesto, suspensión cautelar, aprobación previa, audiencia pública, publicación, comunicación ambiental al MVOTMA, redacción definitiva, registro del instrumento en el Inventario de Ordenamiento Territorial;
- definir la categorización del suelo conforme a la ley y, eventualmente, promover subcategorías;
- dar cumplimiento a los derechos y deberes territoriales de los propietarios de los inmuebles;
- especificar las facultades y obligaciones territoriales, previendo: dotaciones para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional., obligaciones del propietario de la tierra en cada régimen del suelo, equidistribución de cargas y beneficios, retorno de las valorizaciones;
- garantizar el procedimiento de sostenibilidad: procedimiento ambiental con Evaluación Ambiental Estratégica y Autorización Ambiental previa;
- determinar la forma de gestión, plazos y fuentes de financiamiento, delimitar el perímetro de actuación territorial para la compensación de cargas y beneficios y el retorno de valorizaciones.

- **conclusiones sobre el análisis del marco normativo aplicable.**

En virtud de las consideraciones generales expuestas se concluye preliminarmente que la Intendencia Municipal de Montevideo deberá:

- Recategorizar el suelo en forma previa al comienzo del proceso de planificación para la implantación de la Unidad Alimentaria. Se sugiere promover ante la Junta Departamental de Montevideo, como modificación cualificada del POT, la recategorización del suelo de rural de uso mixto a suburbano, siendo el fundamento de la modificación la voluntad municipal de relocalización del Mercado Modelo y el proceso de adquisición de la tierra iniciado por vía de la expropiación con el Decreto de la Junta Departamental de 13 de julio de 2006.
- Promover la elaboración del Plan de Ordenación y desarrollo Urbano de la zona delimitada como un instrumento especial de la LOTDS: Plan Parcial de Ordenación y Desarrollo de la Unidad Alimentaria de Montevideo.
- Cumplir con el proceso estipulado por la LOTDS, promoviendo la consulta pública estipulada en los términos de referencia como la audiencia pública requerida y realizar la Evaluación Ambiental Estratégica correspondiente.
- Incorporar en el Plan Parcial los derechos y deberes territoriales, garantizando la equidistribución de cargas y beneficios, y el retorno de las valorizaciones.
- Comunicar al MVOTMA el Plan Parcial, posteriormente a su aprobación legislativa, para integrar el registro de instrumentos de planificación.

1.3 análisis y diagnóstico del medio receptor: natural, construido y antrópico (comprende la identificación de condicionantes para el proyecto)

La zona delimitada comprende el área incluida en la “Propuesta de Reordenamiento Centralidad Paso de la Arena” (2003), por lo que le son aplicables los conceptos generales que encabezan el análisis efectuado en aquella oportunidad:

El rol histórico del territorio, el papel de la vías que lo estructuran, las características de los sucesivos crecimientos urbanos de la ciudad de Montevideo y la topografía, son los componentes fundamentales que definen la morfología del sector, que es un territorio de periferia, que se conforma y define como territorio de borde urbano-rural.

Dentro del área en estudio se reconoce la existencia de sectores con rasgos diferenciados. Los elementos que los caracterizan y estructuran son múltiples; entre otros, las particularidades topográficas y paisajísticas (cursos de agua, espacios verdes), la definición tipomorfológica del tejido (la traza, el catastro), los usos predominantes, la singularidad de los estructuradores viales que trascienden el nivel local.

La desarticulación entre sus componentes, las diferentes lógicas sectoriales a que los mismos están sujetos, las tensiones de borde a que se encuentra sometido, y la falta de jerarquización del núcleo, (que se reconoce e identifica en el cruce de Batlle Berres y Tomkinson) dan lugar a un territorio heterogéneo, que se percibe como un espacio de “frontera”, donde lo urbano se introduce en lo rural y viceversa, diluyéndose en parte el carácter específico de cada uno, sin que se reconozca uno nuevo que le sea propio.

El origen de su nombre es discutido. Existen dos hipótesis que intentan explicarlo. Una de ellas cuenta, que al no haber puente sobre el arroyo Pantanoso, los lugareños lo cruzaban por un paso de arena que permitía el tránsito, debido a las características fangosas del terreno. Por otro lado, también se dice que, el nombre se debe, a los carros cargados de arena dulce, que cruzaban la ciudad y que trasladaban ese material, desde la desembocadura del Santa Lucía hacia el centro de la ciudad.
Blogósfera ceibal.edu.uy

A partir de 1730, entre los arroyos Pantanoso y de las Piedras, y los ríos de la Plata y Santa Lucía, se formó la Estancia Real del Cerro, llamada también De las Caballadas del Rey, que comprendía las tierras y ganado pertenecientes al patrimonio real. En 1815, pasó a ser administrada por el Gobierno de la Provincia Oriental. Luego de constituida la República, a partir de 1833 las tierras se comenzaron a subdividir y vender. Reordenamiento Paso de la Arena (2003), pp 6.

El barrio Tomkinson fue fundado el 25 de Diciembre de 1910, próximo al actual parque de este nombre. Perteneció al inglés Tomás Tomkinson, quien plantó personalmente su establecimiento "La selva", situado a 15 Km. de la capital. Fue convertido en lugar público en el año 1936. Sus amplias avenidas de palmas, eucaliptos, pinos, abetos, casuarinas y otras variedades botánicas, constituyen un rincón de belleza, no disfrutado hoy por los montevideanos.

Paso de la Arena surge como barrio jardín por extensión de la zona de influencia del cruce entre Camino Tomkinson y Luis Batlle Berres dando lugar a una extensión de varias manzanas.

Los Bulevares: Por resolución del Concejo de fecha de 20 de julio de 1932, se aprueba el amanzanamiento, que entonces era propiedad del Banco Territorial del Uruguay, y se define la actual avenida Ideario Artiguista. En el año 1955 estaba aprobado el fraccionamiento del barrio en un área inicial de 51 Há. Reordenamiento Paso de la Arena (2003), pp 7.

a) medio geográfico

a1 orografía y relieve

La morfología del medio geográfico tiene manifiesta incidencia en la conformación del territorio considerado, tanto en los aspectos físico-espaciales como en la construcción de su paisaje.

Si bien el relieve es suave y las pendientes son moderadas en general, son apreciables puntos de mayor elevación en la zona delimitada. Uno de ellos se localiza al norte, sobre el Camino Luis Eduardo Pérez, en su confluencia con el Camino La Granja y se prolonga al norte, ascendiendo hasta la confluencia de este camino con el Camino Los Polvorines. La altitud allí es similar a la de La Tablada, históricamente reconocible como punto notable dentro de la zona. Otros puntos relativamente altos son donde se localiza La Tablada, históricamente reconocible dentro de la zona, y también relativamente más alto se encuentra sobre la Ruta Nacional N° 5, donde es atravesada por debajo por la Calle Paz Aguirre para unirse con la Calle Santa Lucía. Por último, un sitio de mayor altura, aunque por debajo de los anteriormente mencionados es el ubicado en la intersección del Camino Tomkinson con la Ruta Nacional N° 1.

En general las pendientes de los terrenos se desarrollan en dirección de los cauces de los cuerpos de agua, con excepción de las bandas de inundación.

Las zonas urbanas de Los Bulevares (que llega a cotas superiores de +32m Wh) y Chimeneas, son las áreas urbanizadas establecidas con altimetrías relativamente más altas de la zona delimitada. Por otra parte, las zonas bajas de la zona delimitada coinciden con el curso del Arroyo Pantanoso y sus afluentes (las que llegan a la cota

+3 Wh en la confluencia de las rutas nacionales N° 5 con N°1). Así el área sureste de Los Bulevares comparte con la zona norte y este de Paso de la Arena las áreas urbanizadas más bajas, próximas a los cuerpos de agua (Cañada La Higuera, Cañada Bellaca y Arroyo Pantanoso, respectivamente).

La centralidad histórica de Paso de la Arena se encuentra en una zona baja, en que las pendientes vienen descendiendo desde el sur hacia el Arroyo Pantanoso y su afluente la Cañada La Higuera y hacia el oeste a la Cañada Bellaca y el mismo arroyo.

La situación así someramente descrita, resulta en un relieve rico en el espacio urbano, con el Camino Tomkinson descendiendo de sur a norte, desde su encuentro con la Ruta Nacional N° 1 hasta el cruce del Arroyo Pantanoso y luego ascendiendo suavemente hacia el noreste. Similar condición tienen las vías públicas Paz Aguirre y Camino al Paso de la Arena que ascienden apenas desde el arroyo hacia la Ruta Nacional N° 5. Por el contrario, tanto la Avenida Luis Batlle Berres como el Camino Cibils corren en forma casi horizontal en la zona.

El trazado de las vías públicas secundarias, a partir de las estructurantes mencionadas, con una geometría regular y ortogonal en sí misma, genera situaciones de pendientes diversas, al tener que desarrollarse, a menudo, transversalmente respecto a la pendiente.

Ver plano MI.6 / Fotografías desde el predio.

Ver plano MI.7 / Fotografías hacia el predio.

Ver plano MI.8 / Orografía y relieve.



Topografía de la zona / Vistas desde la Ruta N° 5 al norte y desde La Tablada

a2 suelo y subsuelo, geomorfología

Como todo Montevideo, desde el punto de vista geomorfológico la zona forma parte de la fosa tectónica del Río Santa Lucía. El sustrato geológico está constituido por un basamento cristalino, Formación Montevideo originaria del periodo Precámbrico Medio, compuesto por gneises oligoclásticos, anfibolitas, micaesquistos y cuarcitas micáceas. Sobre éste aparecen sedimentos más modernos.

En la zona delimitada, seguramente se encuentran, desde la superficie hacia abajo, diferentes formaciones de sedimentos de diversas antigüedades crecientes. La más superficial será alguna Formación Reciente, constituida por sedimentos limoso-arcillosos con baja consolidación y escasa potencia. Debajo de ésta existirá un horizonte, de cierta potencia, de Formación Libertad, originaria del Pleistoceno, básicamente arcillas marrones a marrón-rojizas, muy probablemente con características expansivas. Bajo ésta aparecerán horizontes de la Formación Raigón y Formación Fray Bentos. La primera del Plioceno, con arenas limosas y la segunda del Oligoceno, de gran potencia, constituida por limos arenosos, generalmente cementados.

Los suelos superficiales tienen origen en la Formación Libertad o en su variante más moderna a veces llamada Formación Dolores, junto con sedimentos y aluviones recientes. Por su génesis, al provenir de dichos materiales madre, resultan en generación de tierras con alguna aptitud agropecuaria.

En los suelos superficiales de la zona delimitada dominan las tierras cultivables con moderadas limitaciones, sobre todo en las zonas próximas al oeste y sur de las áreas urbanizadas de Paso de la Arena. En las áreas rurales al oeste de Los Bulevares las tierras son aptas para la producción de pasturas pero con muy severas limitaciones para otros cultivos o muy limitadas para los forestales.

Ver plano MI.9 / Geomorfología.

Ver plano MI.10 / Productividad de la tierra. Índice CONEAT.

Ver plano MI.11 / Aptitud de uso de la tierra.

a3 cuencas y acuíferos, inundabilidad

La zona delimitada se extiende en la cuenca principal del Arroyo Pantanoso y algunos de sus afluentes, con una cuenca total de 66.4 km². El Arroyo Pantanoso que nace en el noroeste del Departamento, al norte de Villa Colón, corre unos 15Km en la dirección general norte-sur, con algunos tramos este-oeste como en la zona delimitada, para desembocar en la Bahía de Montevideo. En esta zona recibe como afluentes principales la Cañada La Higuera (un poco al sur de la confluencia de los caminos La Higuera y Luis Eduardo Pérez) y la Cañada Bellaca, al sur de Paso de la Arena. Ambos afluentes tienen un recorrido sensiblemente sur-norte.

Las áreas, relativamente, más altas al norte y oeste de la zona delimitada, dividen aguas con la cuenca del Arroyo Melilla, tributario del Río Santa Lucía. En las otras orientaciones las áreas vecinas forman parte, también, de la cuenca del Arroyo Pantanoso y sus afluentes, en particular la Cañada Jesús María, que es tributaria por la izquierda paralela a la Ruta Nacional N°5 y aguas debajo de su intersección de ésta con el arroyo.

La Cañada La Higuera no atraviesa ninguna zona urbanizada en su curso. Recibe por su margen izquierda, casi en su desembocadura sobre el Arroyo Pantanoso, dos cañadas con recorridos oeste-este aproximadamente, que atraviesan el sector noreste de Los Bulevares, donde ha originado dificultades de desborde, en el asentamiento irregular Las Higuera.

La Cañada Bellaca, que tiene un extenso recorrido sur norte por áreas rurales, desarrolla todo su curso inferior en áreas urbanizadas, antes de desembocar en el Arroyo Pantanoso, un poco al sur del cruce de la Avenida Luis Batlle Berres. En su margen izquierda se encuentra el Parque Tomkinson. Esta cañada, al crecer y desbordar, ha sido históricamente el origen de numerosas emergencias al inundar áreas pobladas, en particular los asentamientos irregulares Jardines de las Torres (margen derecha) y Mailhos (margen izquierda, aguas abajo).

Similares situaciones han sido provocadas por la implantación residencial en las márgenes del Arroyo Pantanoso que atraviesa en su recorrido el oeste de Paso de la Arena, el este del Barrio Chimeneas y el este del Barrio Maracanã Norte.

Existen numerosas cañadas menores y 'sangradores' que se desarrollan a través de predios privados, las que han sido afectadas por rellenos y obstaculizaciones varias, generando dificultades de escurrimiento e inundaciones locales, las que podrían ser solucionadas con un manejo adecuado de los drenajes urbanos.

El Arroyo Pantanoso enlentece su curso con un cauce de menor pendiente, en forma creciente un poco aguas abajo del cruce de la Ruta Nacional N° 5. Hasta allí corre en forma de zanjón, con fuerte pendiente en sus márgenes. Al enlentece su discurrir se le producen meandros ligeros y áreas de inundación de tamaño desigual que va aumentando aguas abajo, hasta alcanzar importantes planicies a las que debe su nombre (en su mayor parte debajo de la cota +6m Wh). Estas áreas inundables constituyen un ecosistema de alta naturalidad "destacado por sus indicadores de biodiversidad y paisaje", con potencial para el sostenimiento de biodiversidad de interés y condiciones como regulador hídrico.

Según la información suministrada, la existencia de aguas subterráneas sería comparativamente reducida, con valores que mostraron disímil perfil litológico e irregular distribución de las fracturas productoras de agua. De las cinco perforaciones

realizadas sólo dos presentaron un sector de buenos aportes, con fracturas bien desarrolladas y limpias, cuyos caudales estimados están en el orden de los 6000 L/h.

Ver plano MI.12 / Hidrografía, cuencas.

a4 potencialidad de impermeabilidad y manejo de agua de origen pluvial, capacidad de recepción de efluentes y desechos

El régimen hídrico de la cuenca del Arroyo Pantanoso se estructura sobre la base de un gran predominio de superficies permeables en su curso alto y medio. Tanto las urbanizaciones de Villa Colón y Colón como las de la zona delimitada para este estudio, tienen factores bajos de impermeabilización de suelo. El caudal manejado actualmente por el arroyo es bajo, por lo que es muy sensible a cualquier posible aumento.

El sistema de cuerpos de agua de la cuenca se ha estabilizado relativamente, absorbiendo los aumentos de caudal por el escurrimiento agregado como consecuencia de las impermeabilizaciones del tejido urbano. Se entiende que la capacidad de absorción de mayores caudales por el sistema no debe extremarse, por lo cual deberán cuidarse las nuevas impermeabilizaciones que se deban agregar, limitando el escurrimiento directo.

Los numerosos pequeños cauces de aguas pluviales (pequeñas cañadas y "sangradores"), así como las cañadas principales y el Arroyo Pantanoso, no resuelven un drenaje urbano eficiente para las aguas de origen pluvial. Cualquier mejoramiento y consolidación para la urbanización, o el aumento de la densidad, exigirán los estudios y obras de cierta envergadura al respecto, seguramente con intervenciones que afectarán, incluso, suelo privado.

Aguas arriba y en la zona delimitada, el Arroyo Pantanoso recibe los aliviaderos del Interceptor Pantanoso del Saneamiento Colón y de la Estación de Bombeo Nuevo Colón; la Cañada Lecocq, que desagua en el arroyo Pantanoso a la altura de la Planta de La Tablada de ANCAP, recibiendo los efluentes domésticos del barrio Pueblo Conciliación y el conjunto habitacional Verdisol; el Aliviadero de la Estación de Bombeo Camino Lecocq y Ruta 5; la Cañada La Higuera que desemboca atravesando el barrio Los Bulevares; la Cañada Bellaca, que recibe los efluentes industriales de varias curtiembres de cueros lanares y los domésticos del Conjunto Habitacional Municipal de Avenida Luis Batlle Berres y Camino Tomkinson. A los efluentes conducidos mencionados deben sumarse las filtraciones difusas y los efluentes domésticos transportados en forma superficial por las cunetas urbanas. Se constatan dificultades para el cumplimiento de la normativa en los vertimientos industriales de los establecimientos existentes en la zona delimitada.

Los estudios efectuados, con cinco puntos de monitoreo del Arroyo Pantanoso en la zona delimitada, estimaron caudales de estiaje en el orden de los 300 a 400 L/s y

concluyeron en valores de contaminación diferentes durante verano o invierno, pero con niveles elevados de contaminación bacteriológica, bajos niveles de oxígeno disuelto y niveles de demanda biológica de oxígeno (DBO) mayores de 40 mg/L, la mayor parte del tiempo. Durante el invierno el rango de índice de calidad 46 a 60, esto es: "Aguas Brutas" aptas para navegación, mientras que en el verano la calidad es inferior, con el rango de índice de calidad de 31 a 45, esto es: "Aguas deterioradas".

Resulta claro, entonces, que el principal cuerpo de agua de la cuenca no está en condiciones de absorber nuevos vertimientos, sino que, por el contrario, deben suprimírsele los que recibe hoy.

A la contaminación de los cuerpos de agua anotada debe agregarse la que proviene por el vertimiento en su cauce de residuos sólidos, provenientes sobre todo de los asentamientos irregulares implantados en sus márgenes. Esto hace que, a la llegada a la zona delimitada, el Arroyo Pantanoso ya arrastra un importante volumen de sólidos, flotantes y sumergidos, que se ven acrecentados en el tramo.

a5 microclima

El régimen de vientos es el propio del área metropolitana, para la cual los vientos dominantes provienen de las direcciones norte-noreste y sursureste-estesureste. Los vientos fuertes (velocidad mayor a 40Km/h) provienen de la dirección sureste-sur. Los vientos del cuadrante oeste son significativos sólo en las velocidades medias.

Como se expresó, las áreas urbanizadas se encuentran localizadas, predominantemente, en la cuesta hacia el norte del suave valle del Arroyo Pantanoso y sus dos afluentes principales en la zona delimitada para el estudio. Esto genera un microclima con una cierta moderación en los vientos fuertes principales.



Curso de agua del Arroyo Pantanoso

b) patrimonio ambiental y cultural: flora, fauna, espacios a proteger, situación ambiental y condiciones paisajísticas, patrimonio construido

b1 caracterización ambiental

Existen calidades ambientales destacables en las áreas de mayor consolidación relativa, originadas en la baja densidad de ocupación de suelo y la incorporación de importante masa vegetal. Esto se verifica en una ocupación del territorio con alta naturalidad dominante.

Para la caracterización ambiental de la zona delimitada es necesario distinguir la existencia de áreas con modos y cualidades de ocupación antrópica diferenciadas.

Así se identifican, en la zona y en sus proximidades, ámbitos territoriales de antigua vocación y utilización para la producción granjera, con predominio de la fruticultura y la horticultura. Esta situación fue estructurando el territorio en base a parcelas de tamaños medios y pequeños, con una dotación importante de caminería de acceso.

Esta modalidad de ocupación del territorio productivo se acompaña por la dispersión de la vivienda familiar del productor localizada en los predios. También originó la necesidad de concentraciones residenciales, básicamente para los trabajadores con sus familias y los sectores de servicios y actividades complementarias. En la zona delimitada se localizan las más importantes concentraciones del oeste del departamento: Paso de la Arena, Los Bulevares, etc.

Estas concentraciones se constituyen así en la otra vertiente de ocupación en el territorio. Al rol territorial anotado para las áreas urbanizadas se agrega su contenido de borde periférico del tejido urbano de la ciudad de Montevideo. Este último es el carácter principal de las áreas urbanizadas de los barrios La Chimenea, Sarandí, Las Torres, Jardines de las Torres y Maracaná. En los dos barrios mencionados más arriba, Paso de la Arena y Los Bulevares todavía tienen un cierto predominio del primero de los caracteres anotados.

Los tejidos formalmente amanzanados y fraccionados, aunque nunca totalmente consolidados, se han derramado en loteamientos de elevada precariedad, muchos de ellos en áreas poco adecuadas, invadiendo zonas bajas inundables o sitios con valores ambientales o paisajísticos. Es el caso de varios de los barrios asentados irregularmente.

El principal problema ambiental, entonces, viene dado por estos tejidos urbanos no consolidados de las periferias de las áreas urbanizadas.

Son así observables importantes conflictos ambientales por la situación de los cursos de agua principales, especialmente el Arroyo Pantanoso y la Cañada Bellaca (por recibir efluentes domiciliarios e industriales y arrastrar residuos sólidos volcados en sus cauces), así como las áreas urbanizadas que carecen de saneamiento.

En la zona delimitada, se pueden caracterizar, a partir del somero reconocimiento efectuado y resumido arriba, cuatro unidades ambientales principales, las que se grafican en el plano adjunto. En estas cuatro unidades se posible reconocer, a su vez, ámbitos de menor escala que no llegan a alterar la posibilidad de identificación de las unidades mayores que se describen, en forma resumida, seguidamente:

Ver plano MI.13 / Unidades ambientales.

I. Unidad ambiental tejidos urbanizados Rururbanos.

Comprende las áreas urbanizadas con baja densidad de ocupación y fuerte predominio de las masas vegetales. Se trata de los Barrios Los Bulevares y Paso de la Arena, con los suelos no urbanizados y grandes lotes vacantes o parquizados, que quedan comprendidos en éstos.

Aún cuando carece de red de saneamiento y los efluentes domiciliarios son manejados por medio de depósitos impermeables (excepto en los asentamientos irregulares Las Higuieritas y La Carreta que tienen red pero que provisoriamente aportan al curso del Pantanoso), las condiciones ambientales no alcanzan niveles de deterioro importante. Aún cuando las cunetas de la red vial con perfil rural se constituyen en la afectación principal al ambiente. También el tránsito vehicular pesado, en algunas de sus vías públicas, es fuente de conflicto ambiental menor en estas áreas.

II. Unidad ambiental rural-Pantanoso.

Está constituida por las áreas rurales del norte de la zona delimitada, que forman parte del área rural de Melilla. Rodea, además, por el oeste a la zona delimitada. Constituye una penetración de un ambiente de cierta naturalidad en las áreas urbanizadas, con ecosistemas fuertemente afectados por la antropización.

En el área rural, productiva granjera, las afectaciones ambientales se ocasionan por las formas de producción (fertilizantes, fumigaciones) propias del medio. También por alguna inclusión de uso intensivo y no residencial de suelo (servicios, industrias, etc.) con externalidades que pueden resultar molestas o interferentes para con el entorno.

En el área próxima al cauce del Arroyo Pantanoso, con ancho variable de acuerdo con los niveles del terreno, se desarrolla un ecosistema de gran naturalidad y con interesante potencial para el sostenimiento de biodiversidad, además de regulador hídrico por tratarse de áreas de inundación.

III. Unidad ambiental La Tablada/bolsón.

Son áreas en que domina una muy baja densidad de ocupación y con construcciones aisladas de porte mediano o grande. Está atravesada por la traza de la Ruta Nacional N° 5 que produce una discontinuidad importante en ese peculiar medio con grandes áreas vacantes baldías.

Algunas de las actividades industriales radicadas en estas áreas, especialmente por el manejo de sus efluentes, son responsables del deterioro ambiental, sólo algo mitigado por la baja densidad y las áreas libres existentes.

IV. Unidad ambiental periferia urbana.

Corresponde a las áreas urbanizadas y no consolidadas de la periferia urbana de la ciudad de Montevideo. Comparte todas las condiciones generales de este tipo de situaciones, con conflictividad ambiental derivada de la ocupación irregular de suelo, la implantación residencial en áreas frágiles y actividades asociadas, tales como el manejo informal de residuos sólidos urbanos con el objeto de su clasificación, resultando en el vertido del descarte de éstos, en general, en los cauces de los cuerpos de agua.

La implantación de la Unidad Alimentaria de Montevideo se llevará a cabo en la actual unidad ambiental rural-Pantanoso, por lo que deberá extremarse la atención para la cuidadosa inserción que permita alguna continuidad en su carácter de 'penetración' natural antropizada en el seno de la trama urbanizada, como corredor ecológico a sostener y fortalecer.



UA1- Tejidos urbanizados rururbanos



UA2 - Rural Pantanoso / Predio



UA3 - La Tablada - Bolsón / Cno. Tomkinson



UA4 - Periférica Urbana / Cno. Vecinal

b2 patrimonio construido

El principal patrimonio construido en la zona corresponde a la infraestructura urbana comprendida en los viales, a lo que debe sumarse las trazas duras propias del amanzanado y del parcelario.

Se puede anotar que existen también edificaciones, tanto algunas públicas como en los predios privados que poseen valor singular y que debieran catalogarse a efectos de su adecuada protección.

La realización de un inventario del patrimonio de la zona está fuera del alcance de la presente consultoría, por lo que no se analizan los edificios, conjuntos urbanos y espacios que sería conveniente considerar a los efectos de su catalogación y protección.

En la zona se localizan únicamente tres bienes protegidos por las normativas vigentes: La Chacra San José, en Camino la Redención (desde el 16 de enero de 1976), la Chacra La Redención, en Camino la Redención (desde el 15 de julio de 1976) y el predio de La Tablada Nacional, en la Avenida a La Tablada (desde el 7 de mayo de 1986). Los tres inmuebles están situados en los bordes de la zona delimitada.

b3 paisaje

Los recursos de paisaje constituyen la más importante fuente de identidad de la zona delimitada. Se trata de un paisaje natural transformado sin perder el amplio dominio de la masa vegetal en un suelo con baja ocupación. La identidad se sostiene especialmente en las trazas del territorio: la caminería rural original y los numerosos cursos de agua que recorren la zona.

La lectura del territorio es posible a partir, sobre todo, de las grandes trazas de la vialidad principal que estructura el territorio no sólo funcionalmente sino, especialmente, en su identidad paisajística. Son la Avenida Luis Batlle Berres, el Camino Tomkinson, el Camino Cibils, la Avenida Ideario Artiguista y la Calle Paz Aguirre, junto con otras trazas menores como la Avenida Las Pitas, el Camino La Higuera, el Camino al Paso de la Arena, la Calle La Chimenea, el Camino Méndez y otras, que habilitan la percepción de las partes y el conjunto y su comprensión. Simultáneamente, las particularidades de las calles barriales, sin largas continuidades, generan identidades menores y lecturas complementarias del territorio.

El otro componente con fuerza para la estructuración del paisaje, que son los cursos de agua, se encuentra parcialmente desdibujado por la invasión no ordenada de la urbanización, tanto la formal como, especialmente, la irregular. La red del arroyo y sus afluentes, junto con las áreas verdes y parques asociados, se ha desdibujado en la percepción del territorio, cobrando especial fuerza cuando afecta la vida diaria, al desbordarse.

El paisaje, así entendido como la valoración de la sociedad respecto a su relación con el ambiente en que se encuentra inmersa y su significación, recoge y expresa, en la zona delimitada, una rica historia de laboreo de la tierra y establecimiento de industrias, artesanía, comercio y cultura con arraigo local. Identidad sostenida en los hechos materiales someramente reseñados y en realidades inmateriales del imaginario colectivo, las que, en ambos casos, deben identificarse y potenciarse como recurso genuino del territorio, cuidando su degradación y estimulando su evolución positiva.

Se pueden establecer, a partir de estas consideraciones y de la valorización cultural de los recursos naturales y antrópicos propios del territorio, unidades de paisaje articuladas por las percepciones y significaciones dominantes que las caracterizan.

*Ver plano MI. 14 / **Unidades de paisaje.***

- 1 **Unidad Paso de la Arena**, constituida por los tejidos urbanos de la urbanización principal en la zona, comprendida entre el Camino Méndez, Calle Presbítero Barrales y Camino Tomkinson al oeste, el Parque Tomkinson y la Cañada Bellaca al sur y esta cañada junto con el Arroyo Pantanoso al este y norte.

Se distingue por la calidad urbana de sus calles, fuertemente arboladas, asociadas a los predios privados enjardinados. El Parque Tomkinson Viejo al norte y el Parque Tomkinson, aunque disminuido, al sur completan la imagen de arboleda urbanizada. La Avenida Luis Batlle Berres y, en parte, el Camino Tomkinson constituyen las excepciones, con una imagen urbana opaca, desjerarquizada, sin adecuado equipamiento público cuya falta de caracterización contrasta con las calidades anotadas en el resto del sector.

Al sur de la confluencia entre la Avenida Luis Batlle Berres y el Camino Tomkinson se encuentra un gran espacio público sin un rol claro en el tejido y que oficia casi como un vacío en el paisaje.

- 2 **Unidad Los Bulevares**, que es un amanzanamiento y fraccionamiento aislado, vinculado a la centralidad principal de Paso de la Arena y la ciudad a través del estructurador principal que es la Avenida Luis Batlle Berres. Comparte el carácter con otros fraccionamientos similares dispersos, estructurados por la mencionada avenida (Nuevo Lamas, Cabaña Anaya y Barrio Gori).

Se encuentra rodeado por áreas rurales en producción, excepto hacia el sureste donde, separándolo de Paso de la Arena, existen grandes áreas vacantes con casi o ninguna utilización, recientemente ha comenzado un proceso de transformación mediante la incorporación de edificaciones de gran porte con destino no residencial. Por tratarse de manzanas de gran tamaño y lotes generosos con edificación reducida, se caracteriza por la dominancia del verde, con un paisaje fuertemente de apariencia rural.

- 3 **Unidad del bolsón al oeste del intercambiador Ruta 5-Millán/Lecocq**, caracterizada por la presencia de grandes y medianas construcciones no residenciales, dispersas con muy baja densidad en el territorio y que dejan extensos vacíos, a veces productivos y, en algún caso, arbolados.

Está atravesada en diagonal sureste-noroeste por una angosta urbanización, prolongación del Barrio La Chimenea, de predios relativamente pequeños con importantes áreas verdes.

El paisaje está dominado por la presencia de las actividades industriales y de servicio dispersas en perspectivas con verde fuertemente presente.

- 4 **Unidad La Chimenea-Sarandí**, con atributos de paisaje claramente vinculados a los del tejido urbano de los barrios de Montevideo que quedaron del otro lado de la Ruta Nacional N° 5 cuando se construyó dividiéndolos en dos, interrumpiendo su continuidad histórica. Se caracteriza por calles urbanas no demasiado arboladas construidas entre planos de edificaciones con mucha regularidad.

En esta unidad se registran dos discontinuidades peculiares: una Mesa Cooperativa 4 y el Barrio Nuevo Sarandí, con sus características de conjunto habitacional que discontinúa la trama urbana dominante y regularidad en las edificaciones.

- 5 **Unidad Las Torres-Jardines de las Torres-Maracaná**, que está constituida, en forma dominante, por asentamientos irregulares localizados entre Paso de la Arena

y la Ruta Nacional N° 5, además de la urbanización de Paso de la Arena en la margen derecha de la Cañada Bellaca. Son áreas urbanizadas altas, de cierta aridez de paisaje, con arbolado escaso, sin equipamiento urbano y falta de caracterización.

En los sectores más próximos a la ruta los lotes son predominantemente pequeños, con el tejido colmatado de construcciones. En los bordes y áreas próximas a la cañada y el arroyo, se suman problemas ambientales, aunque en el primer caso la presencia del importante arbolado de lo que fuera el Parque Tomkinson otorga cierta jerarquía al paisaje.

- 6 **Unidad Arroyo Pantanoso**, que comprende las áreas afectadas por su cauce y zonas inundables, tanto del arroyo como las de llegada de sus cañadas afluentes. A pesar de algunos avances de loteamientos y rellenos indiscriminados, conserva en gran parte su carácter de fuerte naturalidad, con importante presencia vegetal de variado porte.

Como los avances sobre su cauce más importantes se registran a lo largo de las vías públicas estructurantes, su presencia en el paisaje urbano se ve restringido a la calles secundarias que se le acercan o que son paralelos al curso a modo de ramblas, como sucede en la mayor parte de las situaciones urbanas.

Tanto el Arroyo Pantanoso como los otros numerosos cursos de agua, constituyen un sello de identidad de la zona, cuyo sostenimiento y valorización debe resultar en aportes a su paisaje.

- 7 **Unidad rural norte**, constituye junto con las áreas rurales que rodean la zona por el oeste y sur, la fuente más importante de identidad para el paisaje propio, asociado en el imaginario colectivo con la ruralidad.

Estas áreas rurales invaden intersticios en la zona urbanizada, ya sea con tierras laboreadas o con suelos vacantes. En el caso del área rural al norte comprendida en la zona, predominan los suelos vacantes o con muy baja utilización. Por ser tierras altas tienen una presencia fuerte en los conos visuales lejanos desde las áreas urbanizadas.

- 8 **Unidad La Tablada**, caracterizada por un relieve accidentado y la presencia de construcciones y actividades muy dispersas y, en general de gran tamaño, en suelos en general sin usos. Comparte muchas de las características de la unidad del bolsón ya descrita, aunque se diferencia, especialmente en su relación con los tejidos residenciales adyacentes. Se destacan en las visiones lejanas la presencia de La Tablada, hoy centro penitenciario, y las instalaciones de la planta de ANCAP. Su paisaje es muy desestructurado, sin valores peculiares a destacar. Se muestra como un sector de áreas disponibles, pendientes de un rol territorial preciso.

- 9 **Unidad Sistema de Rutas Nacionales**, que atraviesa en dirección norte-sur la totalidad de la zona delimitada, generando una enorme discontinuidad en áreas anteriormente homogéneas.

Conforma un paisaje propio con un lenguaje de cierta impersonalidad que no busca integrarse al entorno, esto acentuado por discurrir, en general, en niveles diferentes. El sistema de rutas nacionales brinda la oportunidad de percepciones diversas de las unidades de paisaje contiguas y podría operar como un corredor ecológico entre las áreas rurales que atraviesa y los espacios naturales o los parquizados en el territorio urbano.

Su amplia geometría sin obstáculos vegetales brinda oportunidades de percepciones diversas del paisaje contiguo y, cuando transcurre más elevada, lejanas. Estas visuales se encuentran afectadas por cartelería publicitaria de gran tamaño.

b4 situaciones a proteger

El principal valor de la zona para el cual se deberán profundizar las normativas de protección (Área Ecológica Significativa) e intensificar las acciones de recuperación y mantenimiento, es el sistema constituido por el Arroyo Pantanoso la red de cursos de agua que le son afluentes y con los cuales conforma áreas de inundación en las zonas más bajas.

Este sistema, aún cuando se encuentra deteriorado y con niveles elevados de contaminación, se constituye en un verdadero corredor ecológico que vincula el medio rural con las áreas urbanizadas de la ciudad de Montevideo y, finalmente, con la Bahía.

En el mismo sentido, se deberá operar respecto a las áreas parquizadas, tanto públicas como privadas, y con el arbolado público alineado en las vías de tránsito, el cual, además de protegerse debiera expandirse.

También la baja ocupación de las parcelas y en general de suelo, así como su reducida impermeabilización, originan un fuerte predominio de las áreas verdes en el conjunto urbano, condición que se reputa como pertinente sostener.

Un singular valor de la zona delimitada está constituido por la proximidad y relación de un elevado nivel de armonía con el medio rural adyacente. En cualquier transformación que la evolución induzca, se entiende de interés arbitrar los mecanismos para su conservación.



UP1- Paso de la Arena



UP2 - Los Bulevares



UP3 – Bolsón



UP4 - La chimenea - Sarandí / Conjunto Mesa 4

UP5 Las Torres-Jardines de las Torres-Maracaná



UP6 - Arroyo Pantanoso



UP7 - Rural Norte /Cno. Luis Eduardo Pérez



UP8 - La Tablada



UP9 - Sistemas de Rutas Nacionales

c) capital social en Los Bulevares, Paso de la Arena y rural: situación socio demográfica, población, educación y capacidades, recursos culturales, institucionalidad, normas e instituciones, organizaciones sociales

La información puesta a disposición incluye algunos datos básicos resultantes del recuento censal del año 2004 (Censo 2004 Fase I), así como la información de la Encuesta Continua de Hogares ECH, del Instituto Nacional de Estadística INE.

El desagregado territorial en las unidades geoestadísticas permite el análisis limitado de la información referida a la población y sociedad local, así como algunos niveles de comparación.

Al sólo efecto del análisis de la información disponible, se han agregado los datos en dos niveles distintos de agrupamiento. Esto es así debido a que los límites de las unidades geoestadísticas del INE no se corresponden con límites entre suelo urbanizado o rural.

Así, por una parte se agruparon las unidades geoestadísticas predominantemente urbanizadas (denominada *urbano* en los cuadros) y por otro las unidades predominantemente rurales, a las que se agregaron el asentamiento irregular Maracaná Norte y otras áreas menores (denominada *rural+ai* en los cuadros). Por otra parte se analiza la zona delimitada (denominada *Total Zona* en los cuadros).

Ver plano MI.15 / Delimitación de las unidades de análisis demográfico.

Seguidamente se realiza una aproximación al análisis de la población de la zona delimitada y su comparación con las unidades territoriales mayores, con el único objetivo de aportar a la ordenación del territorio considerados.

	Población TOTAL	Muestra de personas	Muestra de hogares
urbano	17290	745	248
rural + ai	15319	576	173
Total Zona	32609	1321	421
CCZ 18	40216	492	492
Montevideo	1325968	54486	19831

c1 población, demografía

En la zona delimitada se cuentan 32.609 habitantes, de acuerdo con el recuento de la Fase 1 de Censo, realizada en 2004. Esto representa apenas un 2,46% de la población del departamento de Montevideo. Si, a vía de ejemplo, efectuamos la comparación con

la totalidad de la población de la Zona 18, vemos que ésta es apenas algo superior, alcanzando el 3,03% respecto al total del departamento.

Ver plano MI. 16 / Población censo 2004.

Ver plano MI. 17 / Población por manzana según segmento censal 2004.

Ver plano MI. 18 / Población por segmento censal 2004.

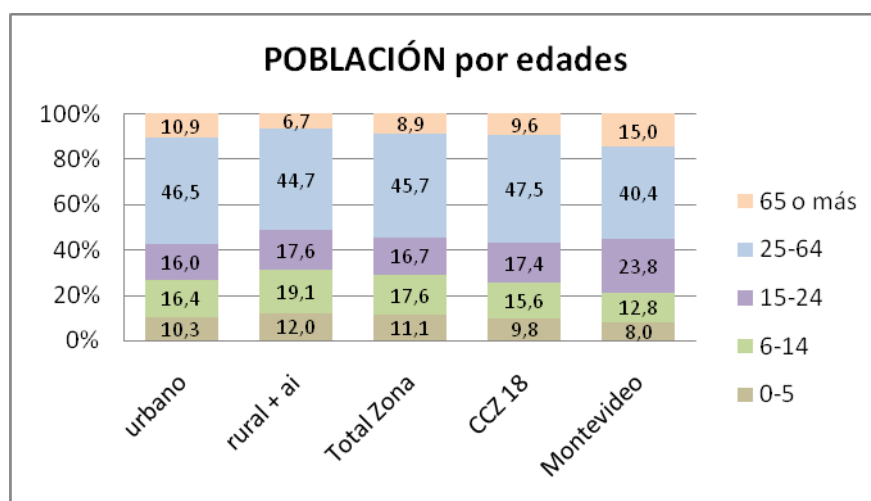
La Zona 18 enlenteció el crecimiento poblacional que venía verificando en los períodos intercensales anteriores, aunque mantuvo el aumento de habitantes, pasando de 34.330 que tenía en 1996 a 40.216 en 2004. Mientras tanto, Montevideo registra un decrecimiento promedio anual de 0,22% en el mismo período, con una pérdida de población que ha llegado al 0,38% en 2004.

Ver plano MI. 19 / Variación de población 1996-2004.

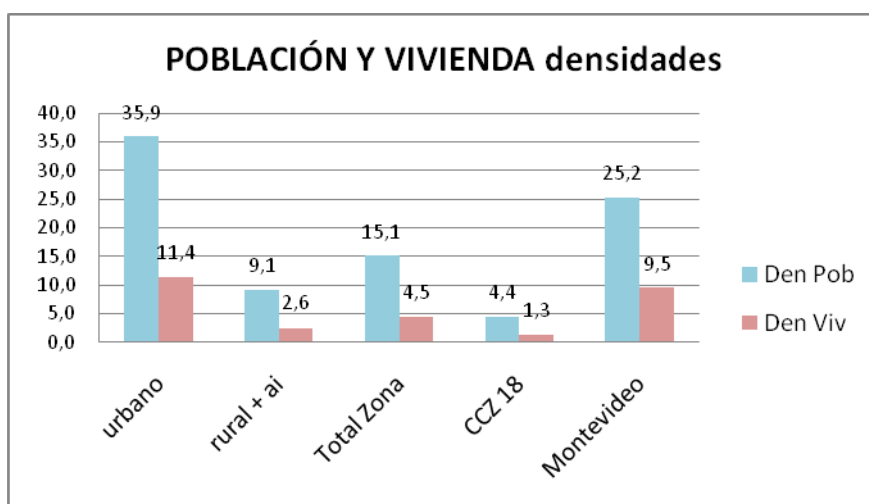
En la zona delimitada, al igual que en la Zona 18, hay un elevado número de niños y adolescentes: 28,7% en la zona y 25,4% en la Zona 18, frente a un 20,8% en el total del departamento. Esto se explica por el elevado número de niños y adolescentes en la unidad *rural+ai*, donde llega a 31,1%, ya que en las áreas urbanizadas el número de estos se aproxima más al departamento: 26,7%.

El número de adultos mayores es sensiblemente menor en la zona delimitada (8,9%) que en el total del departamento (15%), también con un pico muy bajo de éstos en la unidad *rural+ai*, donde desciende a 6,7%.

La información más relevante está constituida por el bajo número de jóvenes entre 15 y 24 años de edad, donde frente al 23,8% que registra el total del departamento, se reduce a apenas un 16,7% en la zona delimitada.



La densidad de población en la zona delimitada es comparativamente baja (15,1 habitantes/Hectárea) respecto al conjunto del departamento (25,2 h/Há). Similar relación de cifras se dan en cuanto a la densidad de viviendas (con un 4,5 viviendas/Hectárea en la zona respecto al 9,5 v/Há del departamento).



La distribución espacial de la población, según segmento censal, se verifica que la mayor parte de la población se localiza en los segmentos del sur de la zona delimitada, área con presencia de asentamientos irregulares. También se registran importante número de población en los segmentos en el este de Los Bulevares, Jardines de las Torres y Las Torres, Sarandí y alrededores, áreas de localización de los asentamientos irregulares de la zona.

Ver plano MI.20 / Densidad de población por segmento censal 2004.

Mayor interés tiene verificar las densidades de población por manzana, ya que, aunque mantienen los valores comparativos de las densidades por segmento, habilitan mejores comparaciones. En las áreas en el sur de la zona delimitada, ocupadas por asentamientos irregulares se verifican valores de entre 35 y 42 h/Há. En las áreas de Paso de la Arena y sur de Barrio Chimeneas se registran densidades intermedias de entre 28 y 35 h/Há. En el sur de Paso de la Arena, norte de Barrio Chimeneas y oeste de Los Bulevares bajan a valores de entre 22 y 28 h/Há, con mínimos de entre 11 y 22 h/Há en el resto de las áreas urbanizadas. En los ámbitos rurales comprendidos, las densidades son entre 1 y 11 habitantes/Hectárea.

Ver plano MI.21 / Densidad de población por manzana según segmento censal 2004.

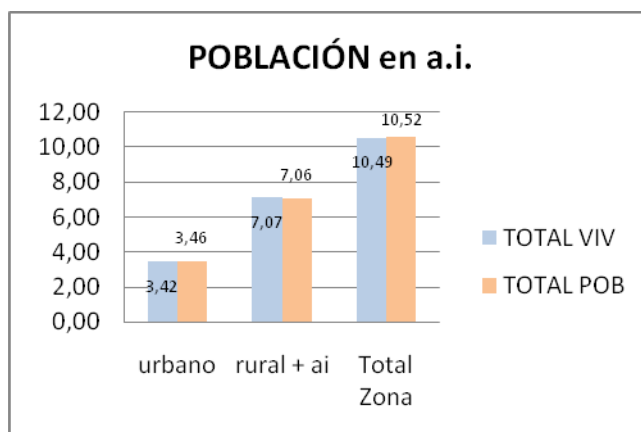
El número de viviendas acompaña los valores de población analizados, verificando también los mayores números en las áreas con presencia de asentamientos irregulares.

Ver plano MI.22 / Cantidad de viviendas 2004.

Ver plano MI.23 / Densidad de viviendas por segmento censal 2004.

La población, de 14.043 personas, que viven en asentamientos irregulares en la zona delimitada representa el 10,52% de la población residente irregularmente para el total de Montevideo. Esto contrasta con la información respecto a la población total que, como se expresó: en la zona delimitada residen sólo el 2,46% de los habitantes de

Montevideo. Proporcionalmente, entonces, en la zona habitan cuatro veces más personas en asentamientos irregulares, referidas a la población total residente, que en el conjunto del departamento.

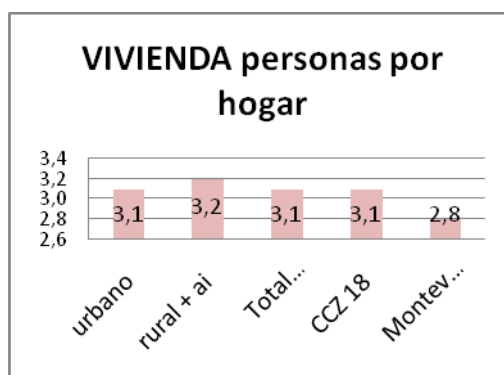


Ver plano MI.24 / *Cantidad de personas en asentamientos 2007.*

La localización espacial de las familias en asentamientos irregulares muestra una distribución con bastante uniformidad en toda la zona delimitada, aunque esta aparente homogeneidad, en un análisis más fino, muestre que se éstas se asientan en zonas frágiles: costas de cursos de agua y debajo de las líneas de alta tensión, aunque también en espacios públicos, como parte del Parque Tomkinson.

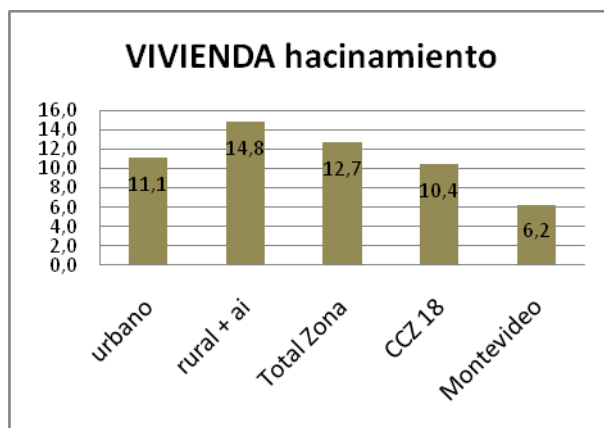
Ver plano MI.25 / *Relación viviendas total y viviendas en asentamientos.*

El tamaño de los hogares es mayor en la zona delimitada (3,1 personas por hogar) que en el departamento (2,8) e igual al tamaño que se registra en la Zona 18.



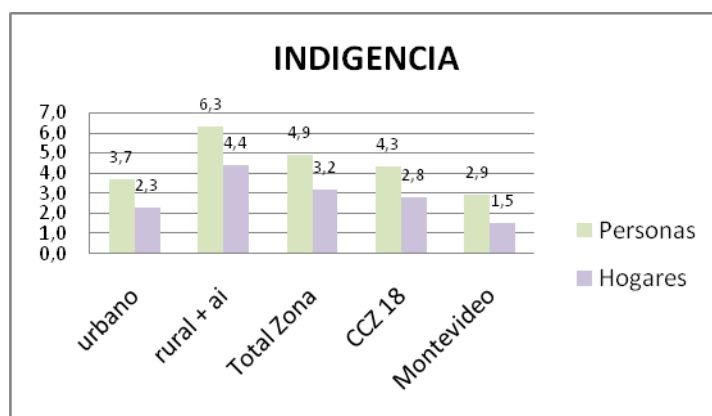
En la zona delimitada es mayor el mayor número de hogares en condiciones de hacinamiento: 3 o más personas por habitación utilizada como dormitorio en el 12,7% de los hogares, respecto a un 6,2% en el total del departamento. El porcentaje de hogares en condiciones de hacinamiento de la zona supera también el valor que se

registra en la Zona 18 (10,4%), lo que se explica por el elevado número de hogares hacinados en la unidad *rural+ai* (14,8%).



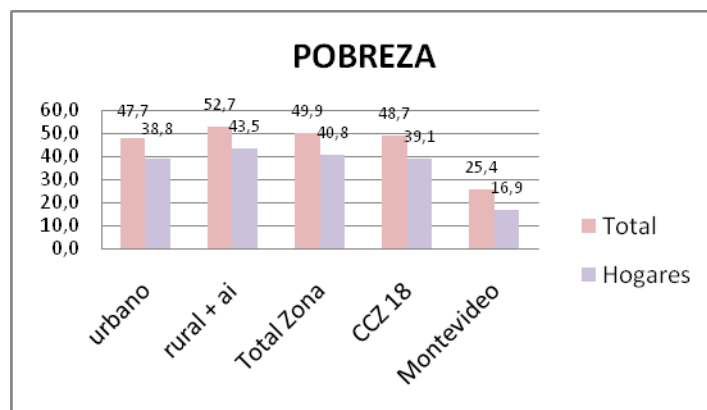
Ver plano MI.26 / Porcentaje de personas en hogares con hacinamiento.

Los niveles de indigencia de la población (medida por la línea INE establecida en 2002) son mucho más elevados que los del conjunto de Montevideo. Mientras sólo un 1,5% de los hogares y un 2,9% de las personas son indigentes en el departamento, en la zona delimitada el número de los hogares en condiciones de indigencia se duplica, llegando a 3,2% y el número de personas indigentes se eleva a 4,9% de la población. Estos valores son apenas más elevados que los que se observan en la Zona 18. También en este caso los mayores guarismos se registran en la unidad *rural-ai* (donde trepan a 4,4% y 6,3% respectivamente). Esta condición se registra en todos los tramos de edad.

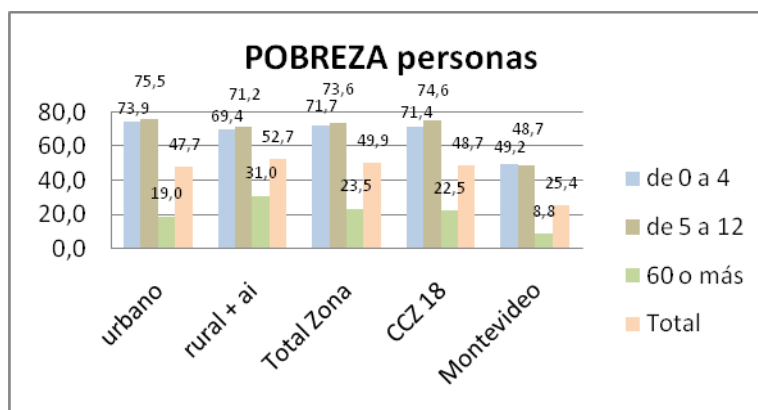


La situación en la zona delimitada se repite con similares características al analizar la pobreza (línea establecida por INE en 2002). El número de hogares pobres más que duplica el del conjunto del departamento de Montevideo, registrando un 40,8% frente al 16,9% de éste. También el número de personas por debajo de la línea de pobreza alcanza el 49,9%, casi duplicando el número de pobres del departamento (25,4%). Las cifras en la zona apenas superan las que se observan en la Zona 18, lo que expresa la

homogeneidad de las condiciones de pobreza entre la zona delimitada y la totalidad del CCZ18.



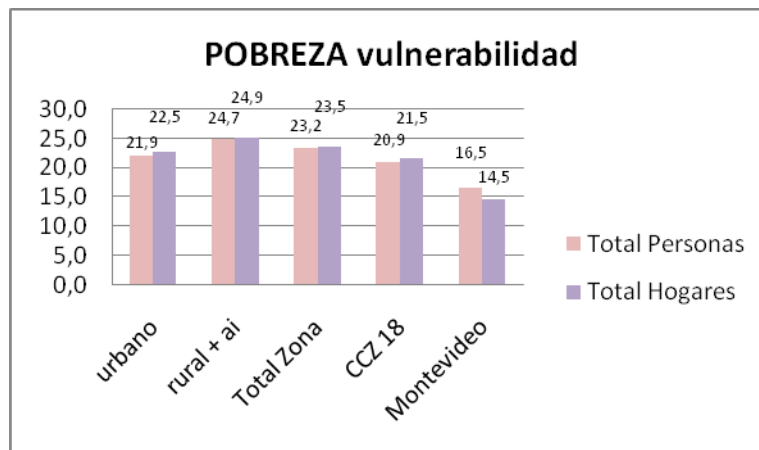
En la situación de pobreza, cuando se observa cómo alcanza ésta a los diferentes tramos de edad, resulta notorio el mayor aumento relativo de ésta entre los adultos mayores, tramo en que se duplica el guarismo existente en la totalidad del departamento. Las condiciones de pobreza en los diferentes tramos etáreos son similares entre la zona delimitada y el resto del CCZ 18.



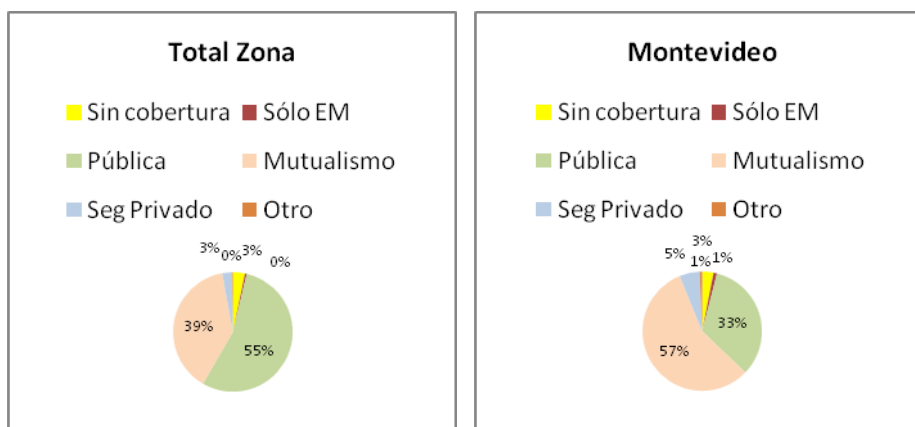
En la cartografía que es posible graficar, la presencia de áreas de elevada vulnerabilidad, sin posibilidad de efectuar la georreferenciación precisa, lleva a teñir la totalidad del sur de Paso de la Arena con los valores mayores de la zona delimitada.

Ver plano MI.27 / Porcentaje de personas pobres.

Importa analizar la vulnerabilidad, que comprende aquellos hogares y personas que tienen ingresos comprendidos entre una canasta básica y una y media, con la que se aproxima la fragilidad de su situación y el riesgo de caer en la indigencia. También en este factor nos encontramos con una población sensiblemente más vulnerable que la del conjunto del departamento. En la zona delimitada más del 23% de las personas y los hogares se encuentran en esa situación frente a valores de 16,5% y 14,5%, respectivamente, en Montevideo.



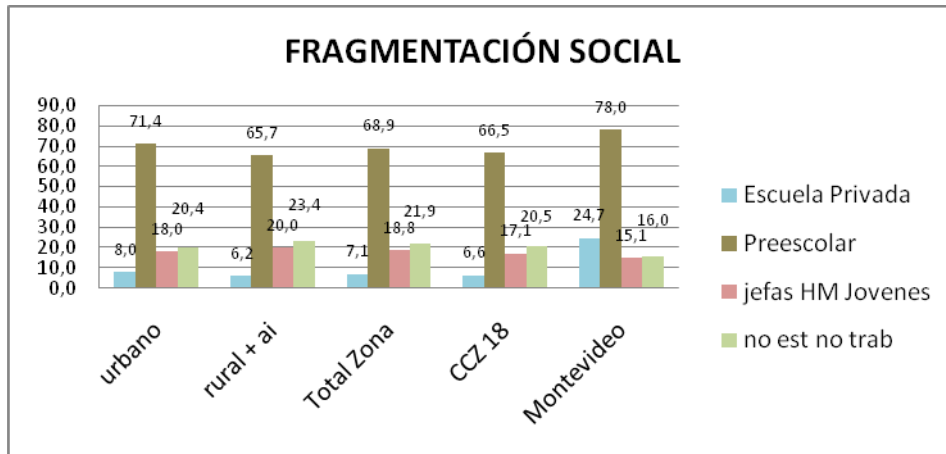
Una aproximación indirecta, que confirma los datos expuestos, viene dada por la cobertura de salud. En la zona delimitada predomina ampliamente la atención por la salud pública, con un 55%, mientras que en el conjunto del departamento sólo llega al 33%.



A efectos de analizar la fragmentación social, se comparan cuatro indicadores usuales: el porcentaje de escolares que asisten a instituciones privadas, el porcentaje de niños en edad preescolar que asisten a instituciones (tanto públicas como privadas), el porcentaje de hogares monoparentales con hijos y con jefatura femenina y el porcentaje de jóvenes (entre 15 y 24 años) que no estudian, no trabajan y no buscan trabajo.

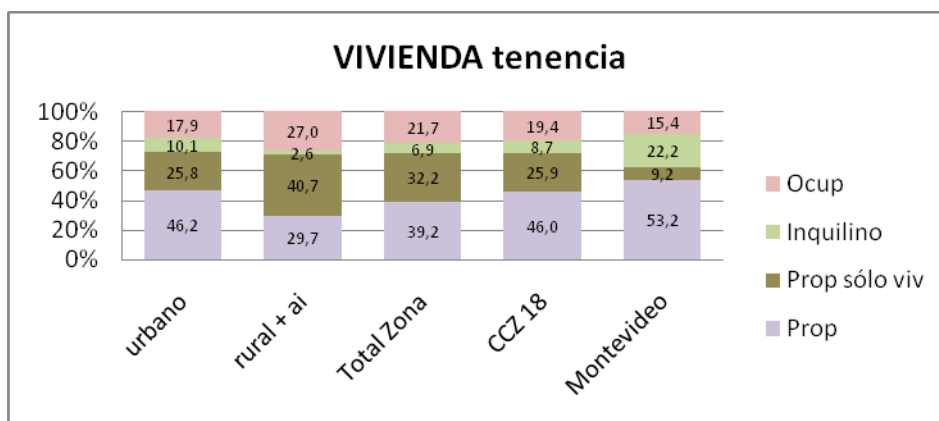
Si bien las cifras no se apartan demasiado de los valores obtenidos para el conjunto de la población de Montevideo, en los cuatro casos la situación es peor. Las índices más importantes residen en el alcance de la enseñanza privada, que baja a un tercio en la zona delimitada (de 24,7% a 7,1%) y el número de jóvenes que ni estudian, ni trabajan, ni buscan trabajo que es 4 puntos mayor en la zona (de 16,0% en Montevideo sube a un 21,9% en la zona). El número de preescolares que asisten a establecimientos es alto, aunque es casi diez puntos menor que en Montevideo (68,9%

frente al 78%) y el número de mujeres jefas de hogar es tres puntos superior en la zona delimitada (18,8% sobre 15,1%).

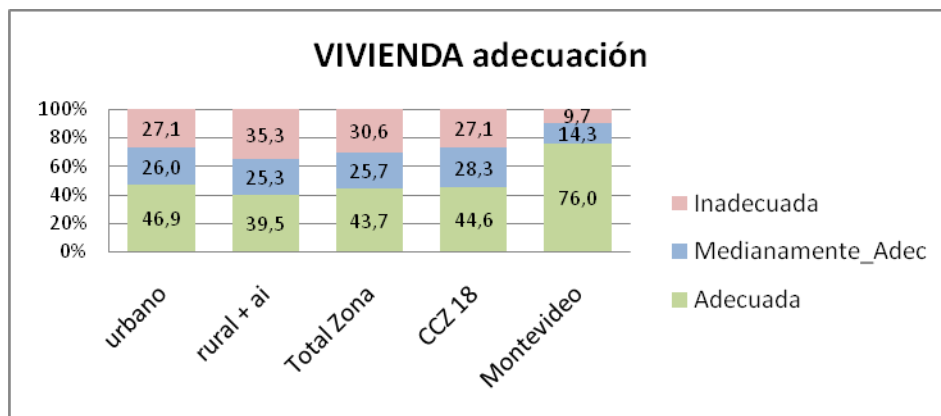


Respecto a la vivienda en la zona delimitada, si se observa las condiciones de tenencia, aunque resulta en que el número total de propietarios es sensiblemente más alto que en el conjunto del departamento, se debe anotar que los propietarios reales (que lo son de la vivienda y del predio) es menor al de Montevideo (desciende de 53,2% a 39,2% en la zona). El mayor número global de propietarios se explica por aquéllos que lo son sólo de la vivienda (y no del terreno), los que ascienden al 32,2% frente al 9,2%, esto es: más del triple en la zona que en Montevideo.

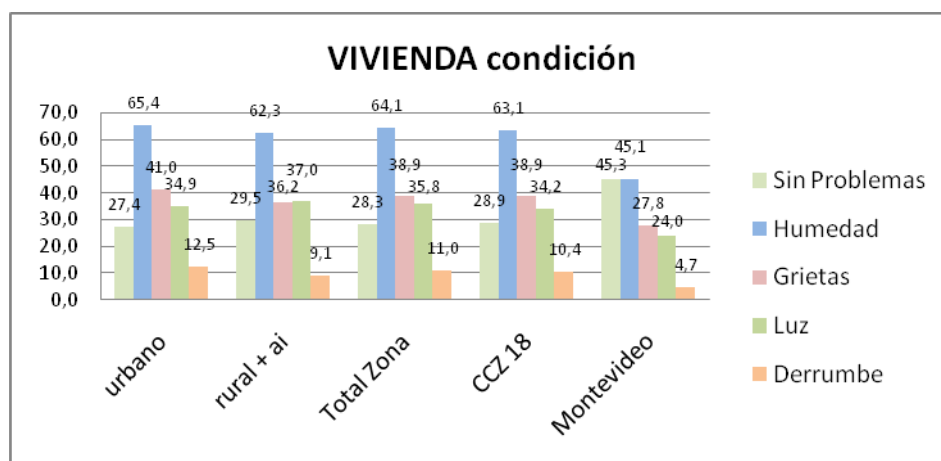
La cantidad de ocupantes (gratuitos o supuestamente autorizados más los sin permiso) es también mayor que en el conjunto del departamento (21,7% frente al 15,4%). Naturalmente, el número de ocupantes y ocupantes sube fuertemente en la unidad *rural+ai* respecto al resto de la zona. Lo que desciende fuertemente es el número de inquilinos, registrándose sólo un 6,9% de arrendatarios respecto al 22,2% de Montevideo. Se puede caracterizar la zona delimitada y CCZ 18 como un área que tuvo dificultad de acceso al suelo formal.



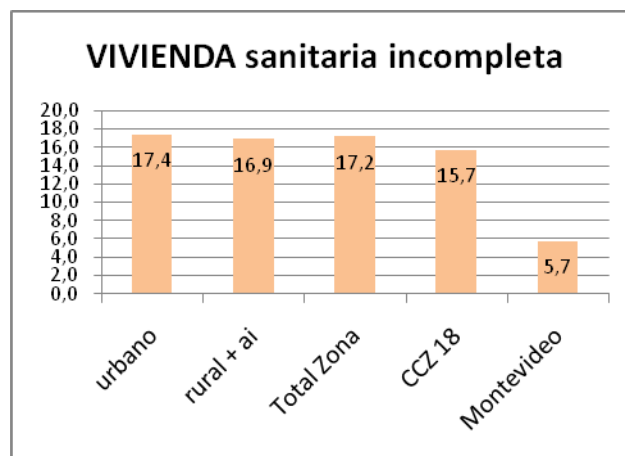
Las viviendas inadecuadas (materiales de desecho, etc.) son tres veces más en la zona delimitada que en el total del departamento, alcanzando un 30,6% (con un 35,3% en la unidad *rural+ai*) sobre el 9,7% de Montevideo. El número de viviendas adecuadas (de materiales de construcción, bien terminadas) se reduce al 43,7% respecto al 76,0% del departamento.



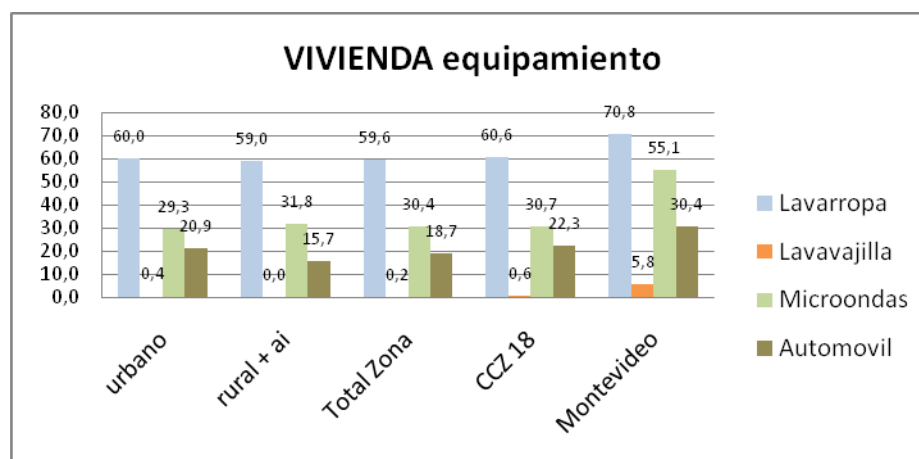
Esta realidad se refleja, asimismo, en la condición constructiva de las viviendas. El número de viviendas sin problemas constructivos desciende del 45,3% verificado en el conjunto del departamento al 28,3% para la zona delimitada. Los diferentes problemas mantienen la proporción que tienen en general en Montevideo, donde las humedades son el más importante (64,1% de las viviendas tienen esa deficiencia) y un 35,8% tienen escasa iluminación natural o dificultades de ventilación.



La falta de instalación sanitaria completa (que no tienen servicio sanitario o éste no tiene descarga automática), especialmente, es un componente de la calidad de vida en la vivienda en que la zona delimitada cae fuertemente respecto al conjunto de Montevideo (17,2% de las viviendas se encuentran en esta situación, respecto a apenas un 5,7% que se registra en Montevideo).



Una medida indirecta del nivel de vida de las familias lo constituye el equipamiento que poseen. Los cuatro componentes analizados muestran valores sensiblemente inferiores a los del conjunto del departamento, aunque similares a los registrados en la Zona 18. Hay menos automóviles (18,7% de las familias lo poseen frente a un 30,4 en Montevideo) y menos familias tienen lavarropa (59,6% frente al 70,8%), lavavajilla (0,2% frente al 5,8%) o microondas (30,4% frente al 55,1% de Montevideo).

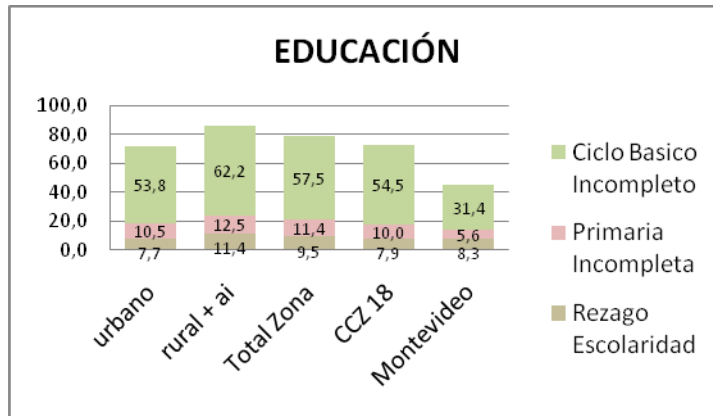


La localización espacial de las problemáticas anotadas, a estar por lo observable respecto al comportamiento de las variables correspondientes a las dos unidades de agrupamiento (*urbano* y *rural+ai*) en los distintos gráficos, permite presumir su coincidencia con la distribución de los asentamientos irregulares en la zona delimitada.

c2 educación y capacidades

Los niveles de educación formal alcanzados por la población en la zona delimitada son notoriamente inferiores a los del conjunto de Montevideo. El 57,5% de la población de la zona no completaron el Ciclo Básico de Enseñanza Secundaria respecto al 31,4% que se registra en el total del departamento. También el número de habitantes con

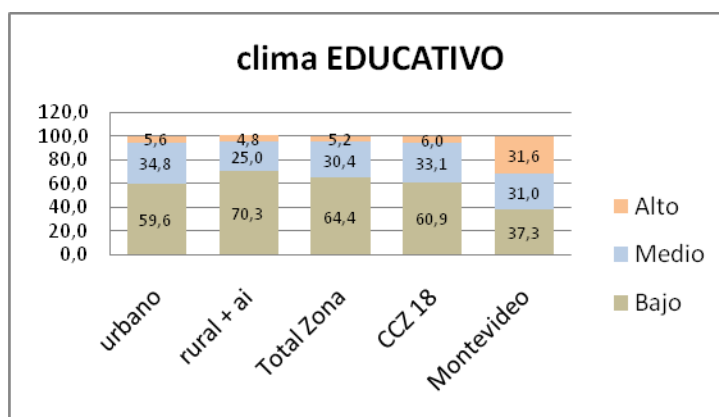
Enseñanza Primaria incompleta es superior: 11,4% contra 5,6% del departamento. El rezago en la escolarización es apenas superior, sin embargo (9,5% respecto al 8,3%). En este caso los valores son muy próximos a los del conjunto de la Zona 18 y, nuevamente, se explican por la situación en la unidad *rural+ai*, en que se registran los niveles más preocupantes.



En la distribución espacial, según se grafica en la cartografía, se observa, nuevamente, la coincidencia de esta variable con las anteriormente analizadas. Los sectores adultos con primaria incompleta se localizan en las áreas de riesgo ya descritas.

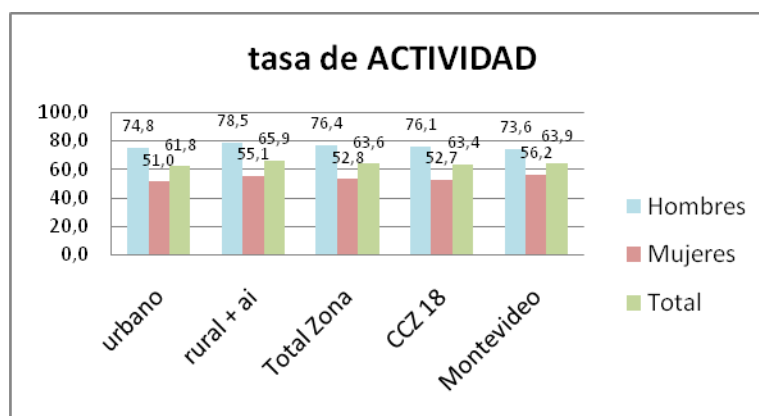
Ver plano MI.28 / Porcentaje de personas entre 15 y 65 con primaria incompleta.

Si se analiza el llamado *clima educativo*, verificado por el número de años promedio que verifican los integrantes del hogar con edades entre 21 y 65 años. Se observa que en la zona un 64,4% de los hogares registran un promedio de estudios inferior a los 9 años, cuando para el total del departamento es casi de la mitad (37,3%). En el promedio de estudios de entre 9 y 12 años el número de hogares es muy similar entre la zona y el conjunto. Pero con más de 12 años de estudio en la zona hay menos de una quinta parte de hogares que los que se registran en Montevideo (5,2% frente a 31,6%).



c3 características socio-económicas, mercado laboral

Tanto la tasa de actividad (relación entre la población económicamente activa PEA y los mayores de 14 años del conjunto de la población) como la tasa de empleo (relación entre las personas empleadas respecto a los mayores de 14 años) son, en la zona delimitada, muy similares a las del total de Montevideo. Incluso, no se registran diferencias de significación al interior de la zona ni de ésta con el conjunto de la Zona 18.

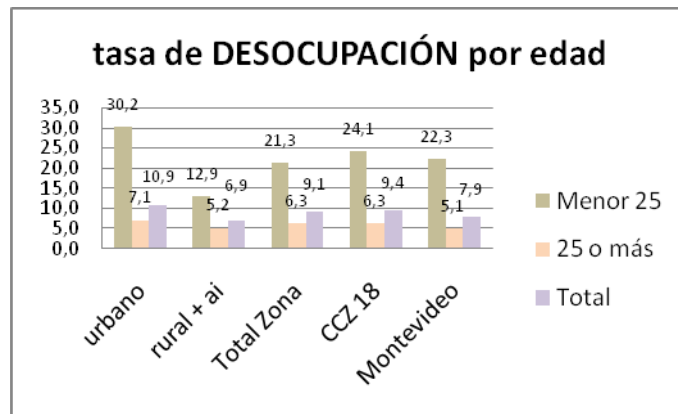


Donde si se observan diferencias de importancia es al analizar los niveles de desocupación.

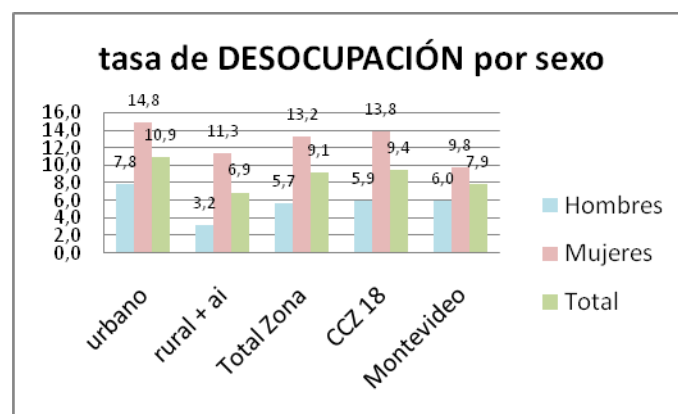
La distribución espacial de los trabajadores desocupados vuelve a coincidir en las áreas con más bajos activos de población y comportamientos de riesgo altos, con los valores más importantes en el sur de Paso de la Arena.

Ver plano MI.29 / Tasa de desempleo total.

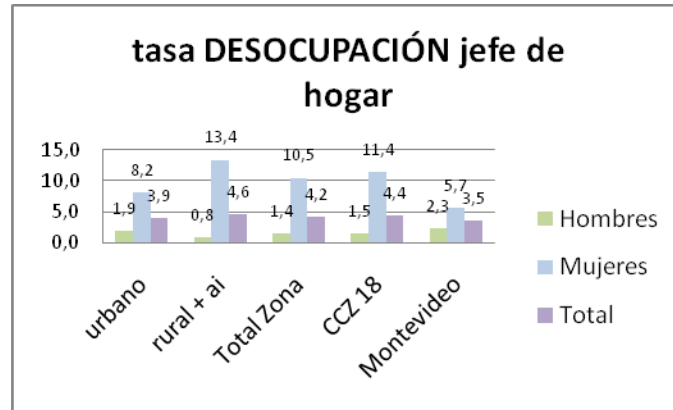
Si bien las tasas de desocupación en la zona delimitada son muy similares a las de Montevideo y de la Zona 18 (algo más altas en el total y parecidas en general), en la unidad *urbano* de la zona registran valores mayores y trepan al 30,2% en los jóvenes menores de 25 años (frente al 22,3% del departamento).



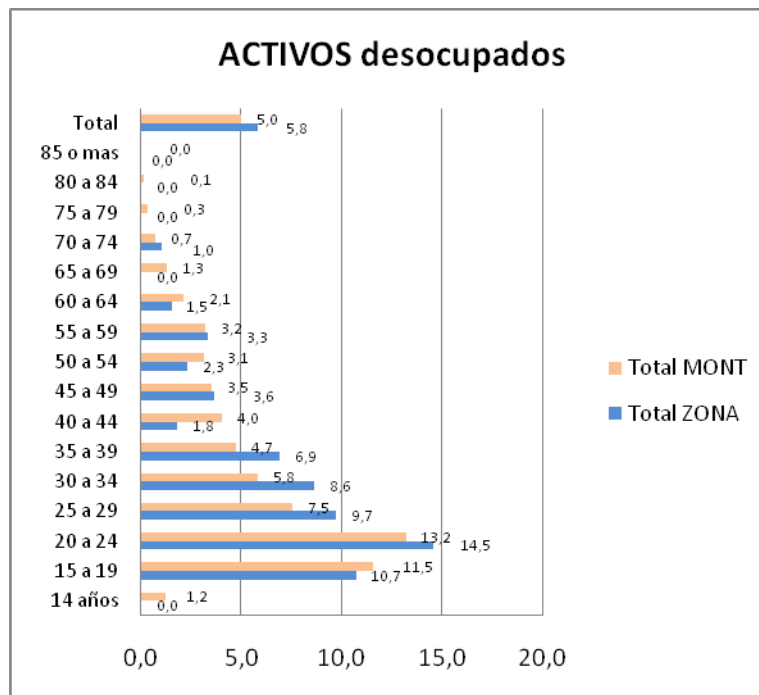
Algo similar sucede en la comparación por sexo. Si bien, como ya se expresó, los niveles de desocupación son poco superiores, la desocupación femenina es mucho más alta en la zona delimitada, trepando a un 13,2% sobre el 9,8% de Montevideo y, nuevamente, es en la unidad *urbano* que se registra una cifra mayor (14,8%).



Considerando la desocupación del jefe de hogar, son nuevamente las mujeres las más afectadas: la desocupación de las mujeres jefas de hogar llega al 10,5% en la zona delimitada (con un pico del 13,4% en la unidad *rural+ai*), siendo que en Montevideo es del 5,7%. La desocupación de los hombres jefes de hogar es similar o incluso inferior, a la del conjunto del departamento, lo que tiene como consecuencia que la desocupación total, en este caso, es similar en la zona delimitada a la general de Montevideo.

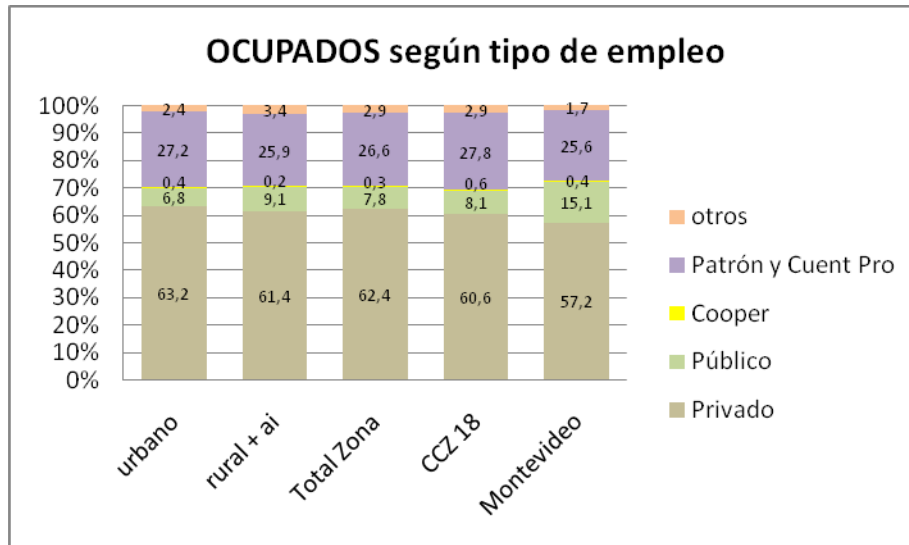


El número de activos que se encuentran desocupados es algo mayor en la zona delimitada (5,8% frente al 5% de Montevideo) y los porcentuales de desocupación ascienden en forma relativa en los tramos de edad correspondientes a las personas activas más jóvenes: en los comprendidos entre 20 y 24 años son un 14,5% frente al 13,2%, 9,7% frente al 7,5% en el tramo entre 25 y 29 años, 8,6% frente al 5,8% en el tramo entre 30 y 34 años y 6,9% frente al 4,7% para el tramo entre 35 y 39 años, lo que supone más de un 2% de diferencia en los mayores de 25 y algo menos en los menores de 24 años. En los tramos de edad mayores la proporción se invierte, situación que se suma a la baja proporción relativa de jóvenes residentes en la zona respecto al conjunto de Montevideo, ya anotada más arriba.



En las personas activas y con ocupación, no existen diferencias notables respecto al conjunto del departamento, excepto el esperable menor número de funcionarios públicos, que se reduce a prácticamente la mitad en la zona delimitada: 7,8% respecto

al 15,1% de Montevideo, distribuyéndose el porcentaje en las otras modalidades de empleo.



c4 institucionalidad: normas e instituciones, organizaciones sociales, recursos culturales

La principal institucionalidad, presente en la zona delimitada, está construida a partir de la acción pública, representada especialmente por los organismos de administración local descentralizada y las formas asociativas que ha propiciado el Gobierno Departamental en la Zona 18 donde se inserta aquélla. A los tres organismos del proceso descentralizador montevideano: Junta Local, Servicio Centro Comunal Zonal y Concejo Vecinal, se han venido incorporando otras entidades, tales como la Casa Joven o la Comuna Mujer y las tradicionales, como la policlínica municipal.

Otras instancias han sido potenciadas por la actuación del gobierno local. Así pasa con lo que rodea al carnaval, fiesta popular por excelencia, que cuenta con dos escenarios: Carlos Caffa y Juan Taranto y las otras actividades como el curso de Paso de la Arena por la Avenida Luis Batlle Berres, la elección de la representante local en el concurso de las reinas del carnaval y de las llamadas, etcétera.

De vieja historia de la zona e importante articulador del área rural es la Sociedad de Fomento y Defensa Agraria, que opera como un interesante referente para la centralidad de Paso de la Arena. También merecen citarse otras organizaciones de la sociedad local, como el Rotary Club de Paso de la Arena, que se desenvuelven en el área.

Como en otros barrios, las instituciones de enseñanzas, tanto públicas como privadas, son un importante condensador social. Se mencionan aquí: el Centro Comunitario de

Educación Infantil y el Centro CAIF, que se suman al jardín de infantes, las escuelas y el liceo públicos. También la Escuela Técnica de la Universidad del Trabajo (Consejo de Educación Técnico Profesional).

Mención especial debe hacerse respecto a la institución Huracán Football Club de Paso de Arena, signo de identidad barrial de significación, que atiende muy diversas actividades sociales, además de competir profesionalmente, teniendo incluso un conocido equipo femenino de fútbol. Sus instalaciones son un referente para numerosas actividades sociales, no sólo deportivas. Existen otras organizaciones locales de importancia, tales como los clubes deportivos: Club Alianza Montevideo o Club Atlético Tigre. También hay otras instituciones sociales, entre las que se menciona el Centro Social y Deportivo Paso de la Arena.

La institucionalidad comprende, asimismo, la estructura espacial de seguridad pública. La zona delimitada está en la jurisdicción de dos comisarias dependientes de la Jefatura de Policía capitalina. Al norte del Arroyo Pantanoso, Camino La Higuera y Camino Luis Eduardo Pérez tiene competencia la Seccional Policial número 22, cuya sede se localiza en el Camino Melilla, próximo al Aeropuerto Civil Ángel Adami. Al sur de los límites mencionados, el resto de la zona queda dividido en tres: al oeste de Camino Tomkinson en la jurisdicción de la Seccional 23, cuya sede se encuentra en la Avenida Luis Batlle Berres, metros al este de la confluencia de la Avenida Ideario Artiguista y el Camino Campamentos Orientales y al este de dicho Camino y del Arroyo Pantanoso en la jurisdicción de la Seccional 24, que tiene su sede en la Calle Prusia, en el Cerro y al este del Arroyo Pantanoso la jurisdicción es de la Seccional 19, cuya sede se localiza en La Teja, sobre la Avenida Carlos María Ramírez.

La zona delimitada, también, queda comprendida en dos secciones judiciales diferentes. Al norte de Avenida Luis Batlle Berres, Camino Tomkinson y la calle Llupes corresponde a la 11ª Sección Judicial y en el sur a la 13ª.

En resumen: la zona delimitada se localiza en un área de Montevideo en que predomina el nivel socio económico bajo y medio bajo. Todos los aspectos que se han podido analizar muestran activos sociales bajos (capitales físico, humano, financiero y social) y comportamientos de riesgo preocupantes (insuficiencia educativa, mujeres con hijos no casadas y jóvenes que no estudian, no trabajan y no buscan trabajo).

Los indicadores de niveles de condiciones de calidad de vida en la zona delimitada son relativamente más bajos, incluso, que en el conjunto de la Zona 18. Tanto si se observan aspectos como los hogares en condiciones de hacinamiento, el acceso a saneamiento, el estado y condiciones de las viviendas o la informalidad en el asentamiento, como si se analizan los niveles de ocupación de la población activa y otras variables.

Singular alarma despierta la situación de la población más joven, que es fuertemente expulsada del área, a estar por los datos de la pirámide de edades. Es en estos tramos de edad que el conjunto de los parámetros muestran los guarismos más lejanos de los promedios del departamento.

Sin embargo y a pesar de compartir los rasgos principales de otras periferias urbanas montevidéanas, las tensiones y conflictos con el área rural inmediata aparecen con menos violencia y con algunos rasgos que podrían sostener la construcción de cierta armonía.



Club Atlético Paso de la Arena



Templo de Paso de la Arena



Sociedad de Fomento Defensa Agraria



Salón Comunal Las Higuieritas

d) dotaciones territoriales

d1 tejido urbano, tipomorfología predial, ocupación y edificación (situación y características tipológicas y morfológicas), discontinuidades, bordes y límites

La historia de ocupación del territorio explica su actual situación, con coexistencia de realidades heterogéneas en la división de la propiedad de suelo. A partir de un territorio rural, utilizado para la producción agrícola y, sobre todo, hortifrutícola, se han ido generando en forma no planificada, fraccionamientos de las chacras originales con propósito residencial.

Ver plano MI.30 / Tipomorfología predial, tamaño de los lotes.

▪ áreas en producción rural

El territorio se estructura por la red de caminería en una malla regular que asegura muy buena conductividad para las fracciones de suelo productivo. Excepto las vías de conexión entre zonas o pertenecientes al sistema de enlace urbano metropolitano y aquéllas que integran el viario departamental, no existen grandes continuidades en la trama, generando un sistema de clara conectividad local pero que desestimula el atravesamiento interzonal a través de ella.

La superficie de los predios es reducida, predominando lotes de hasta 5 Hectáreas, con un importante número de entre 1 y 3 Hectáreas. También existe un número sensible de situaciones entre 5000m² y una Hectárea que seguramente constituyen alternativas de residencia campestre con producción rural no rentable.

Los lotes son, como se expresó, muy regulares y de forma básicamente rectangular muy oblonga, con frente proporcionalmente reducido y gran profundidad. Inusualmente para fraccionamientos rurales, la estructura predial no se organiza en base al acceso a cursos de agua sino a partir de la estructura de caminos.

▪ áreas amanzanadas y fraccionadas

Los amanzanamientos con propósito urbano registran la misma regularidad de los tejidos rurales y formalización en amanzanado ortogonal, aunque aparecen algunos trazados con grandes y suaves curvas de índole pintoresquita. El amanzanado de Paso

de la Arena es el que se manifiesta con mayor regularidad y ortogonalidad, a pesar de algunas diagonales.

En general los amanzanamientos y fraccionamientos se produjeron por división de antiguas propiedades rurales de mayor área, en emprendimientos aislados sin un proyecto territorial común. Como consecuencia, la posible continuidad entre las vías públicas de los tejidos urbanos resultantes se ve fuertemente obstaculizada, quedando la conectividad reducida a los estructuradores generales preexistentes, en muchas de las situaciones.

También estos procesos de división predial no planificada han originado amanzanamientos aislados sin continuidad, dispersos en el territorio y separados por áreas rurales o grandes predios con usos no residenciales o vacantes sin utilización. En numerosas situaciones, además, las vías públicas no tienen continuidad y se interrumpen en los bordes de la urbanización en el límite con el suelo rural.

Un elemento altamente distorsionador del tejido urbano de las áreas urbanizadas fue la construcción de las actuales rutas nacionales N° 5 y N° 1 (este aspecto se profundiza en el análisis de los sistemas territoriales), las que generaron una discontinuidad del viario urbano y amanzanado existente. Particularmente es de destacar la discontinuidad entre Nuevo Paris al este y el Barrio Chimenea (Nuevo Paris al oeste). Esto se percibe en la interrupción de las calles Santa Lucía, José Lluques, Julián Laguna y Carlos de la Vega, generando una trama urbana discontinua o inconclusa, lo que fomenta el aislamiento y la dificultad de conectividad de la zona de estudio con el resto de la ciudad al este de la Ruta Nacional N° 5. Asimismo, queda interrumpido por la Ruta 5 el camino Melilla y otros caminos que conforman la trama de fraccionamientos rurales al norte de la zona de estudio.

Existen alineaciones para afectaciones de nuevos trazados viales, con amanzanados si ejecutar, que deberán ser ajustadas y revisadas al nuevo contexto urbano existente, algunas de ellas con independencia de la implantación de la Unidad Alimentaria de Montevideo.

El tamaño dominante de los predios es superior a los 400m², aunque hay algunas situaciones de pequeños loteos con superficies menores. El fraccionamiento Los Bulevares registra predios de más de 1000m², en La Chimenea y en Paso de la Arena tienen poco más de 400m² en general y Sarandí están por debajo de esta cifra, así como en situaciones de lotes puntuales.

Los lotes urbanos son también, en general, rectangulares y oblongos, con un frente que oscila en los 10m y relaciones de profundidad mayores de 1 a 4. Seguramente a efectos de mayor rendimiento para esta solución de división de suelo, las manzanas son rectangulares y muy largas, con un lado mayor que supera muy frecuentemente los 200m (como en el centro de Paso de la Arena) y llegando fácilmente a los 500m.

▪ **áreas de grandes predios no rurales**

Como se expresó arriba, existen grandes predios (seguramente originados en explotaciones rurales) que están afectados a actividades no residenciales: industria, servicios, logística, etc. o se encuentran sin utilización. Se encuentran localizados en los márgenes de las zonas amanzanadas y fraccionadas, así como en los intersticios, en general de área generosa, entre las urbanizaciones no continuas.

La presencia de áreas urbanas, con las dificultades que origina su vecindad en el sostenimiento de la actividad productiva agrícola y hortifrutícola, sumado a su localización preferencial en relación con la estructura de conectividad urbano-metropolitana y la accesibilidad a los centros de producción y el gran mercado consumidor, explican seguramente el abandono del uso rural en beneficio de las actividades no residenciales. Esa realidad y las expectativas de los agentes, también explica probablemente la sustracción de estos grandes predios de la actividad productiva rural para su retención en espera de futuros desarrollos, tanto de actividades no residenciales como para emprendimientos de urbanización, más apetecibles en el mercado de suelo.

Deberá estudiarse las condiciones de implantación de estas actividades y realizar una valoración sobre todos los aspectos que implica su permanencia o eventual traslado.

▪ **ocupación y edificación**

El factor de ocupación real de suelo en las zonas urbanizadas es bajo, predominando el suelo permeable, enjardinado o trabajado como pequeña quinta, aunque son numerosas en que el terreno se encuentra en gran parte casi abandonado. En la mayoría de las parcelas residenciales existe una construcción principal, dedicada a vivienda y que no suele superar los 200m², además de otras construcciones auxiliares, tales como cocheras y galpones para herramientas, depósito y otros usos complementarios de la habitación. Existen también algunas situaciones de más de una vivienda por predio.

Sólo en los predios medios o grandes, con actividad no residencial, existen edificaciones de gran porte, sin que aumenten por esta causa, en general, los factores de ocupación de suelo en la parcela, aunque sí la impermeabilidad de suelo en muchos casos.

En general las construcciones se retiran respecto al límite frontal del predio, aún las anteriores a la normativa específica de retiro frontal. También es muy frecuente que las construcciones se separan respecto a, por lo menos, uno de los límites laterales con los predios linderos. La primera condición, sobre todo, genera una espacialidad urbana

con amplitud espacial y gran presencia de verde. Los retiros laterales generan además una cierta transparencia hacia el interior de manzana, con continuidad en el verde urbano desde el espacio público al espacio privado.

Las construcciones son en su inmensa mayoría de una única planta y se encuentran en buen o regular estado en general, con apariencia de un cierto grado de conservación y limpieza. Son escasas las construcciones abandonadas o en mal estado. La mayoría de las construcciones se encuentran presumiblemente en condiciones irregulares, sin las autorizaciones necesarias.

Existe un buen número de baldíos, aunque no predominan en el paisaje urbano no desentonando en el carácter verde, excepto los de gran tamaño que se encuentran abandonados.

d2 usos actuales del suelo

El territorio en el área se caracteriza por una gran heterogeneidad de usos, con alguna dificultad de convivencia entre ellos. En un mismo territorio, sin solución de continuidad, se suceden: usos residenciales (en áreas urbanas discontinuas y dispersas, como se dijo), actividades no residenciales (industriales, de servicio, logísticas, etc.) y actividades rurales, especialmente hortifrutícolas, así como grandes predios vacantes.

▪ uso rural

El área analizada constituye la última estribación de la extensa área rural del oeste del departamento de Montevideo. Como tal y por su contacto con las áreas urbanizadas y los grandes colectores viales del Sistema Nacional, está tensionada por otros usos y por las conflictividades emergentes para la permanencia de esta producción.

Es así que el número de predios de suelo rural sin utilización productiva aumenta progresivamente al aproximarse a las áreas urbanizadas y a las vías de tránsito estructurales, tanto las del Sistema Nacional como los grandes conectores, tal el caso de la Avenida Luis Batlle Berres. Esta realidad no afecta la predominancia del paisaje rural y el dominio de la producción hortifrutícola en el área analizada (predominantemente al norte de la zona de estudio), identificando fuertemente, por ejemplo, el carácter de la centralidad de Paso de la Arena.

Las penetraciones de espacio rural entre lenguas de urbanización, además de áreas parquizadas como el Parque Tomkinson viejo, los remanentes del Parque Tomkinson y varios predios privados parquizados, acentúan el carácter anotado. Las áreas anegadizas del curso de agua y zonas contiguas del arroyo pantanoso, se convierten

en una oportunidad para mantener este carácter y resolver adecuadamente la condición ambiental de la zona.

Ver plano MI.31 / Usos del suelo rural.

▪ **usos urbanos**

El uso predominante del suelo en las áreas amanzanadas y fraccionadas es el residencial. Los usos comerciales y de servicios se localizan sobre los estructuradores viales de la zona: Avenida Luis Batlle Berres y Camino Tomkinson. También aparecen servicios cotidianos de pequeña escala más dispersos en el tejido urbano, los que no llegan a conformar centralidades alternativa a la principal, caracterizada en las proximidades del encuentro entre los dos ejes viales mencionados.

Las actividades no residenciales (industrias, logística y similares) se implantan generalmente en predios de mayor tamaño, sobre los mismos estructuradores cuando se ubican en la trama urbanizada y fuera de éstos en localizaciones periféricas. Las actividades más importantes se vinculan a los rubros de: curtiembre, cárnica, chacinería, grasas y aceites, química, plástico, tabacalera, hormigón premezclado y, más recientemente, logística, transporte y servicios automotrices.

Fuera de la zona delimitada, en el área oeste próximo a ella, en la confluencia de Camino Tomkinson con la Ruta Nacional N° 1, se está desarrollando una importante transformación territorial con la implantación de numerosas actividades no residenciales, muchas de ellas de gran porte.

Ver plano MI.32 / Usos del suelo urbano y suburbano.

Resulta oportuno agregar una referencia a la realidad dominial del suelo. Los predios de propiedad pública, al margen del suelo librado al uso público y a excepción de los predios adquiridos para UAM, ocupan una superficie absolutamente marginal en la zona. Por otra parte, tal como se analizó más arriba, la realidad de los asentamientos irregulares se basa en la existencia de una importante superficie de suelo con irregularidad dominial en su tenencia.

Ver plano MI.33 / Asentamientos Irregulares.

Ver plano MI.34 / Propiedad del suelo.



Ocupación residencial en la zona en predios formales



Regularización de asentamiento "La carreta"

d3 estructuras y sistemas territoriales, infraestructuras básicas existentes y planes de obras (vialidad, energía eléctrica, agua potable, red de gas, telecomunicaciones y alumbrado público)

▪ vialidad

La zona delimitada se encuentra recostada al noroeste de la confluencia entre las rutas nacionales N° 5 y N° 1, vías del Sistema Nacional, cuya escala de interconexión trasciende incluso la del Área Metropolitana al formar parte sustancial de la estructura vial nacional. Constituye la interconexión del norte, litoral oeste y costa oeste del país con Montevideo, así como de Argentina y Brasil, a través de las rutas nacionales números 1, 2, 3 y 5.

La construcción del conector vial perimetral (Ruta Nacional N° 102), el desarrollo de los suelos contiguos a este con actividades no residenciales, la calificación de vías jerarquizadas y las limitaciones de carga al interior de las zonas urbanizadas de Montevideo propuestas por el Plan de Movilidad (resolución N° 2488 / 09) permite prever una importante intensificación de los flujos de carga sobre la ruta nacional N° 5 al sur de la ruta 102 (lo cual deberá ser cuantificado) y una potencial conflictividad en los actuales nodos del sistema general.

Asimismo, la nueva Ruta 102 permitirá una mejora en la conectividad y accesibilidad de la zona de estudio con el noreste y este del país y el resto del área metropolitana.

Dado el carácter de las rutas mencionadas, su conexión con la red vial del territorio analizado es muy limitada, funcionando más como límite o frontera territorial entre áreas vecinas que como posible integrador espacial.

Los únicos puntos de intercambio con la vialidad departamental en el sector, están constituidos, en la Ruta Nacional N° 5, por el complejo y gran intercambiador en la intersección con Avenida Millán y Camino Francisco Lecocq (solamente desde y hacia el este) y los cruces con Camino La Redención, con Camino Luis Eduardo Pérez-Avenida La Tablada, con el par Calle Paz Aguirre (ex Paso de la Arena)-Calle Santa Lucía y con la Avenida Luis Batlle Berres. Los dos primeros son con diseño para los giros en todas las direcciones a nivel y los otros dos con cruce a desnivel y escasas facilidades para los giros, sobre todo para vehículos de gran porte.

Existen dos alternativas de ingreso-egreso a la Ruta N° 5 de baja formalidad y sin diseño adecuado para los giros necesarios. Uno por el este, únicamente en dirección sur-norte, aproximadamente entre la Calle Santa Lucía y la Calle Vértiz, con ingreso a la planta de Conaprole y el otro por el oeste, únicamente en dirección norte-sur, aproximadamente entre las inmediaciones del extremo sur del Camino Melilla y La Chimenea, con ingreso a la empresa de transporte Patrón.

En la Ruta Nacional N° 1 se encuentran dos cruces con intercambiador a nivel en Camino Tomkinson-Camino Bajo de la Petiza y en Camino Cibils.

En la confluencia entre las rutas nacionales números 5 y 1 con los Accesos por el oeste a la ciudad de Montevideo, la Ruta N° 5 admite las conectividades hacia Ruta N° 1 y hacia los Accesos, tanto de ingreso como de salida. Desde la Ruta N° 1, por el contrario, la conexión hacia el norte por Ruta N° 5 no es franca, privilegiándose la conexión con los Accesos.

La fuerte discontinuidad anotada (que introduce la vialidad del Sistema Nacional), ocasiona que los componentes de la trama vial departamental que mantienen continuidad a ambos lados de aquélla adquieran un rol central en las conectividades urbano departamentales, al facilitar el enlace funcional entre tejidos artificialmente divididos.

Esta es la situación que ubica a: Camino La Redención, Camino Luis Eduardo Pérez, Calle Paz Aguirre (ex Calle Paso de la Arena) y Avenida Luis Batlle Berres en un rol privilegiado en la estructura de la zona delimitada y desdibuja de este papel a antiguos estructuradores del área como Camino Tomkinson por ejemplo.

A su vez, la conectividad interna de la zona se ha visto fuertemente condicionada por la situación descrita, generando una malla vial jerarquizada en los hechos por las búsquedas de conexión en la trama existente. Se valoriza así, por ejemplo, el rol de: Camino La Granja, Camino La Higuera, Camino La Chimenea e incluso Avenida Ideario Artiguista, ya que son éstas las que cierran los circuitos de circulación principal en la zona.

Una situación peculiar, de fuerte distorsión estructural, está constituida por el bolsón de territorio sin salida al oeste del intercambiador Ruta 5-Avenida Millán y Camino Lecocq. Allí el tejido vial se desfleca en diversas vías si continuidad y en una paralela a la rama de la Ruta N° 5, prolongación del Camino Melilla (que quedó interrumpido con la construcción de la Ruta Nacional aludida) y un pequeño tramo de Camino de Tropas. Es desde este "sistema" informal que se produce la vinculación incompleta con la Ruta N° 5 que se mencionó arriba. Por esta discontinuidad introducida por la Ruta Nacional se produce la recarga de las vías que llevan a aquéllas que sí admiten el vínculo con la Ruta y su atravesamiento, esto es: Camino La Granja y Camino La Chimenea.

En el caso de la Ruta Nacional N° 1, los dos intercambiadores existentes se corresponden con los dos estructuradores principales del área: Camino Tomkinson y Camino Cibils, por lo que, desde el sur, se refuerza la estructura territorial histórica de la zona.

Muchas de las vías públicas que han debido asumir un rol estructurante en el territorio no tienen las condiciones de geometría de diseño y materialidad, ni de vínculo con el suelo adyacente para cumplirlo cabalmente. Es el caso de Camino La Higuera,

Avenida Ideario Artiguista, Calle Paz Aguirre (ex Calle Paso de la Arena) o La Chimenea, que son vías públicas propias de tejido urbano residencial de baja densidad.

Al mismo tiempo, ciertas discontinuidades y calzadas sin salida (en “cul de sac”) en las vías originan conflictos por la utilización de algunos tramos de circulaciones que se ven sobrecargadas, lo que genera enlentecimientos y falta de seguridad.

La red vial tiene una geometría propia del perfil rural, en que el pavimento de rodamiento desagua en cunetas abiertas a ambos lados. No en todos los casos las cunetas se encuentran bien delineadas, produciéndose los escurrimientos en sentido longitudinal en los bordes del pavimento. En general no están formalizadas banquetas.

También debe anotarse la casi total inexistencia de señalética o su muy deficiente mantenimiento, tanto de nomenclátor como la correspondiente a la señalización de seguridad vial (cartelería vertical y pintura en pavimentos).

Se adjunta cuadro con las características principales de las vías públicas que se mencionan.

Ver plano MI.35 / Vías públicas, ancho y materialidad.

Ver plano MI.36 / Ensanches y aperturas de vías públicas.

Ver plano MI.37 / Alineaciones en vías públicas, zona.

Ver plano MI.38 / Alineaciones en vías públicas, predio.



Vistas Ruta nacional N° 102 / Colector vial perimetral



Ruta nacional N° 5



Av. Luis Batlle Berres



Luis Eduardo Pérez hacia el Oeste



Luis Eduardo Pérez hacia Ruta nacional N° 5



Cno. Tomkinson



Cno. Las Higuieritas



Av. Ideario Artiguista



Cno. vecinal



Cno. Méndez



Cno. De la Granja

▪ **energía eléctrica**

La zona está atravesada de oeste a este por dos líneas paralelas de alta tensión de 150Kv, un poco al norte de la Ruta Nacional N° 1, las que culminan en una estación de transformación localizada sobre la Ruta Nacional N° 5, al sur del Barrio Sarandí, entre el cruce de la Avenida Luis Batlle Berres y la confluencia de ésta con la Ruta Nacional N° 1.

Sobre la Avenida Millán, al este del intercambiador con Ruta Nacional N° 5, se encuentra localizada la Usina de Generación de La Tablada, interconectada a su vez por una línea de alta tensión que llega a ella en dirección norte sur y que sigue hacia el centro urbano en dirección noroeste-sureste a lo largo de la mencionada avenida.

Si bien estas líneas de trasmisión están cercanas y existen suministros a emprendimientos no residenciales en la zona delimitada y el área está bien servida en baja tensión para propósitos residenciales, la conexión al emprendimiento, con suministro a la Unidad Alimentaria de Montevideo en alta tensión y con la calidad de servicio requerida, exigirá la realización de obras de cierta envergadura, cuya magnitud deberá ser evaluada a partir de la información que UTE suministre a la Intendencia.

*Ver plano MI.39 / **Energía eléctrica, red principal Montevideo oeste.***

*Ver plano MI.40 / **Energía eléctrica, red principal zona.***

▪ **agua potable**

La cobertura de agua potable en la zona es limitada, alcanzando parcialmente las zonas urbanizadas, según puede observarse en el plano que se adjunta. La disponibilidad de caudales importantes de agua para el emprendimiento estaría asegurada por las obras que tiene en curso OSE, la entidad de las obras para la conexión deberá ser evaluada a partir de la información que ésta suministre a la Intendencia.

Como se planteó más arriba, los caudales de agua subterránea informados por el Grupo de Hidrología Subterránea de la Facultad de Ingeniería, Universidad de la República, no son muy elevados, alcanzando los 6.000 litros hora en una de las perforaciones efectuadas.

En virtud de que la disponibilidad de agua subterránea depende de la ubicación de las perforaciones en el predio, se recomienda realizar otras perforaciones que permitan confirmar los caudales máximos constatados.

*Ver plano MI.41 / **Red de agua potable.***

- **gas**

La troncal principal de gaseoducto de diámetro 18", con una presión de 80 bar, que alimenta la ciudad de Montevideo y el este de la región sur del país, se encuentra alojado a lo largo del Camino Luis Eduardo Pérez, en su costado norte.

En la esquina noroeste de la intersección del Camino Luis Eduardo Pérez con la Ruta Nacional N° 5 se localiza la Estación de Transferencia Montevideo del mencionado gaseoducto, lo que permite contar con suministro de gas natural por cañería en la zona delimitada, mediante la realización de obras cuya entidad deberá ser evaluada a partir de la información que la empresa Gaseoducto Cruz del Sur suministre a la Intendencia.

Ver plano MI.42 / Red de gas por cañería.

- **telecomunicaciones**

En la zona existe cobertura de red de telefonía básica fija de ANTEL, aunque para escasos servicios. La implantación de un emprendimiento con elevada exigencia de líneas urbanas de telefonía seguramente exigirá obras de envergadura, cuya magnitud deberá ser evaluada a partir de la información que la empresa pública mencionada suministre a la Intendencia.

A lo largo de la Ruta Nacional N° 5 existe una troncal de fibra óptica, cuyo uso para conectividad del emprendimiento podrá, también, ser evaluada.

Para las comunicaciones por vía inalámbrica existen varios proveedores con cobertura en la zona, no siendo una variable que incida en las valoraciones a realizar, aunque puede constituirse la propia Unidad Alimentaria de Montevideo en una oportunidad de instalación de las eventuales antenas requeridas ya que la zona es elevada (este aspecto deberá verificarse).

Ver plano MI.42 / Red de telefonía fija.

- **alumbrado público**

La mayor parte de las vías públicas de la zona cuentan con alumbrado público, de carácter funcional para el tránsito vehicular, con muy buen nivel de iluminación en las vías principales. Sobre algunas vías estructuradoras, particularmente Luis Eduardo Pérez, se constata la existencia de columnas sin tendido y luminarias. Sólo se registra cierta deficiencia en los espacios públicos, especialmente los de mayor tamaño.

d5 escenario para las emisiones y su tratamiento (sólidos, líquidos, gases, humos, ruidos), disposición de efluentes líquidos y residuos sólidos

▪ **saneamiento, efluentes líquidos**

Las áreas urbanizadas de la zona delimitada carecen, en su mayor parte, de redes de saneamiento. Las viviendas, en general, cuentan con depósitos impermeables (pozo negro), aunque es frecuente que desborden por “robadores” hacia las cunetas de pluviales de la vialidad urbana. También se conectan directamente a las cunetas los asentamientos irregulares no saneados.

Sólo en la regularización de los asentamientos irregulares Las Higuieritas y La Carreta (ambos en el extremo noreste del amanzanamiento de Los Bulevares), Jardines de las Torres (en el suroeste de Paso de la Arena) y Mailhos (al sureste de Paso de la Arena) se realizaron obras de saneamiento con una red local en cada caso y dos plantas de bombeo. El barrio Sarandí ya contaba con red de saneamiento y bombeo.

También se avanzó en el proyecto de una red de saneamiento para la totalidad de la zona urbanizada de los barrios Los Bulevares y Paso de la Arena, con disposición mediante gravedad e impulsión por bombeo al sistema urbano de Montevideo oeste. Según la información suministrada, la red de saneamiento existente al este de la Ruta Nacional N° 5 tiene capacidad para recibir los efluentes de las zonas urbanizadas al oeste de dicha ruta. Esta área podrá ser incorporada a la conducción principal paralela a la Cañada Jesús María, que a su vez tributa a la conducción principal Pantanoso.

No está financiada la realización de las obras necesarias para la construcción de la red de saneamiento indicada, aunque está planteada para después del año 2015. Sólo un aumento de la densidad de población en la zona o, tal vez, el incremento de actividades no residenciales, podría justificar la realización de dichas obras.

En el diseño del mencionado sistema se previó la inclusión de bombeo a la impulsión principal para el saneamiento del entonces llamado Polo de Desarrollo Agroalimentario y el Nuevo Mercado Modelo (Mercado Mayorista de Frutas y Hortalizas), localizado en la intersección del Camino La Higuierita y Calle El Chasque, que es un punto bajo en que cruza una cañada tributaria del Arroyo Pantanoso en su margen izquierda.

La consolidación del sistema de saneamiento a partir de las obras necesarias para la implantación de la Unidad Alimentaria de Montevideo se constituye en una oportunidad de mejora ambiental para la zona y de servicio para áreas urbanizadas próximas con posibilidad de conexión al Colector Norte previsto en el estudio del Plan Director de Saneamiento de la Zona periférica noroeste de Montevideo hasta la Estación de Bombeo de Luis Batlle Berres.

Ver plano MI.44 / Red de saneamiento, existente y proyectada, oeste.

Ver plano MI.45 / Red de saneamiento, existente y proyectada, zona.

▪ **residuos sólidos**

La recolección de residuos sólidos domiciliarios y de la vía pública de la zona delimitada esta integrada al sistema departamental de recolección tradicional, realizándose puerta a puerta, de la Región Oeste. La disposición final de estos residuos se realiza en la Usina de Felipe Cardozo. La recolección y disposición final de residuos industriales, por regulación estatal, es responsabilidad del generador. Está en curso una iniciativa del MVOTMA para la solución de la disposición final de residuos industriales en el Área Metropolitana.

En tanto se concreta el vertedero de residuos industriales en la zona noreste de Montevideo (Felipe Cardozo en las proximidades de Camino Carrasco), los residuos sólidos asimilables a domiciliarios podrán disponerse en la usina de Felipe Cardozo. Está previsto que la disposición final de estos residuos también se concentre para el Área Metropolitana, según se ha adelantado, en Cañada Grande, próximo a Empalme Olmos en el departamento de Canelones.

La zona delimitada se encuentra cubierta por el sistema departamental de recolección de residuos domiciliarios.

▪ **emisiones de gases y humos**

A efectos de delinear el escenario de la zona respecto de la posible asimilación para las emisiones gaseosas y de humos, dentro de los máximos referentes establecidos por las normativas aplicables, debe considerarse su morfología geográfica, el relieve y la presencia de cortinas construidas y vegetales respecto a los vientos dominantes.

Es así que pueden preverse escasas contraindicaciones al respecto de estas emisiones respecto a las barreras que pueda imponer el entorno, debiéndose asumir las medidas físicas estándar para el cumplimiento de las normas, según la entidad de las mismas.

Las normativas municipales vigentes desde el año 1993 (resolución SIME/IMM) establece los parámetros de inmisión de acuerdo con las directivas de la Organización Mundial de la Salud (OMS).

▪ **ruido**

Tratándose de una zona de la periférica urbanizada, con tejidos de baja densidad residencial, la fuente de ruido más importante está constituida por el tránsito. La

disminución de esta importante fuente forma parte de un escenario global que escapa a las consideraciones de una posible planificación local.

Las actividades no residenciales existentes en la zona delimitada no constituyen una fuente particularmente importante de ruidos. Los ruidos producidos en este caso por las actividades localizadas próximas a las rutas del Sistema Nacional son enmascarados actualmente por el ruido de tránsito originado en éstas.

d6 movilidad (transporte de cargas vial y ferroviario, transporte público, transporte privado, birrodados),

▪ transporte vial de cargas

Si bien el Plan Montevideo establece un viario jerarquizado para el transporte de cargas, que ha sido perfeccionado por normativas recientes, la realidad de la zona está caracterizada por la utilización generalizada de la red vial disponible para transporte de cargas, sin discriminación en el porte de los vehículos.

La zona también se ve fuertemente afectada por atravesamiento de vehículos de carga cuyos viajes no se originan ni tienen como destino, en establecimientos implantados en ella. Las dificultades de conectividad con áreas urbanas adyacentes pero divididas por la traza del Sistema Vial Nacional y las trabas para el ingreso y egreso a dichas rutas, origina también la circulación de vehículos de carga, de diversos portes, en la trama vial estructuradora de la zona delimitada, incluyendo las vías de las zonas urbanizadas y las propias del tejido rural, que en la zona es de producción intensiva.

La existencia de polos de localización no residencial en el área, notablemente en el bolsón de territorio al oeste del intercambiador de Ruta Nacional N° 5 con Avenida Millán y Camino Francisco Lecocq, origina viajes de transporte de carga que también deben utilizar la trama vial de la zona, tanto para vincularse con el Sistema Nacional como con el resto de la ciudad.

Las otras localizaciones de actividades no residenciales, como las ubicadas sobre la Avenida Luis Batlle Berres, también deben utilizar la red interna para los vínculos mencionados. E incluso las actividades sobre la Ruta Nacional N° 1 y al sur de ésta, debido a las restricciones de giro en el Sistema Nacional, utilizan frecuentemente la red interna de la zona delimitada.

Como la red principal de la zona tiene un fuerte carácter residencial y está asociada a los usos comerciales y de servicio a la población, este uso superpuesto por transporte de carga, incluyendo vehículos de gran porte, supone una fuerte interferencia con consecuencias en la seguridad y en la calidad de vida barrial.

Por sus efectos sobre la realidad urbana que se viene describiendo, es necesario citar la normativa vigente y las acciones originadas en los avances operados en la elaboración del Plan de Movilidad. En especial se debe subrayar el rol que se le asigna al Camino Luis Eduardo Pérez y su continuidad ya sea con Camino La Higuera o bien con Camino Los Camalotes, hacia la Avenida Luis Batlle Berres. Este rol se vería reforzado con la prolongación del Bulevar José Batlle y Ordóñez y su continuidad con el Camino Luis Eduardo Pérez a través de Avenida La Tablada.

Ver plano MI.46 / Vías jerarquizadas y transporte de carga.

▪ **transporte ferroviario de cargas**

Aunque la zona tuvo en el pasado una línea ferroviaria que unía Paso de la Arena con Santiago Vázquez, hoy se encuentra al margen del sistema ferroviario de transporte.

Existe la previsión para la extensión de una línea ferroviaria desde el barrio de Sayago, al oeste, hasta el futuro puerto de Punta de Sayago en el Río de la Plata al sur. Esta línea, con atravesamiento de la zona, será la reinstalación de la línea preexistente que unía Sayago con La Tablada y además de su prolongación.

La concreción de la obra, para la cual ya existen las afectaciones necesarias, generaría una importante mejora para la competitividad de la zona y eventuales interferencias con los viarios departamentales y los usos urbanos de las áreas próximas a su traza que deberán resolverse adecuadamente.

▪ **transporte público**

La zona fue la primera en contar con la aplicación del sistema integrado para el transporte colectivo dispuesto por el Plan Montevideo. Funciona así la Terminal de Intercambio en Paso de la Arena, en el borde oeste de la centralidad principal sobre la Avenida Luis Batlle Berres en las inmediaciones del cruce de ésta con el Camino Tomkinson.

La mayoría de las líneas troncales y transversales del nivel departamental que llegan a la zona tienen como destino la mencionada Terminal, la que es, a su vez, origen y destino de líneas locales que sirven la zona y áreas vecinas.

En la zona existen 10 líneas urbanas (1 de ellas especial, directa) y 12 líneas locales, que se enumeran seguidamente:

- 127 Ciudadela o Aduana-Delta del Tigre o Ruta 1 Km26, por: Luis Batlle Berres
- 128 Pocitos-Cerro, por: Santa Lucía/Paz Aguirre/Luis Batlle Berres/Tomkinson/Cibils
- 135 Ciudadela-Punta Espinillo, por: Paz Aguirre/Luis Batlle Berres/Tomkinson/O'Higgins
- 137 Plaza España o Aduana-Terminal Paso de la Arena, por: Cibils

157 Parque Rodó- Terminal Paso de la Arena, por: Luis Batlle Berres
163 Pocitos- Terminal Paso de la Arena, por: Cibils
427 Portones o Facultad de Ciencias-Los Bulevares, por: Santa Lucía/Paz Aguirre/Luis Batlle Berres
494 Buceo-Delta del Tigre, por: Santa Lucía/Paz Aguirre/Luis Batlle Berres
495 Buceo-Pajas Blancas, por: Santa Lucía/Paz Aguirre/Luis Batlle Berres/Cibils/Tomkinson
D3 Ciudad Vieja-Santiago Vázquez o Delta del Tigre, por: Luis Batlle Berres
L1 Terminal Paso de la Arena-Pajas Blancas, por: Cibils/Tomkinson
L5 Terminal Paso de la Arena-Barrio Gori, por: Cibils/Tomkinson
L6 Terminal Paso de la Arena-Terminal Cerro, por:
L7 Terminal Cerro o Camino de los Orientales-Saint Bois (Colón), por: Cibils/Tomkinson/Luis Batlle Berres/Tranvía a la Barra/De los Orientales/Luis Eduardo Pérez/La Carreta/Idenario Artiguista/Luis Eduardo Pérez/La Tablada
L14 Terminal Paso de la Arena-Paso Molino, por: Luis Batlle Berres
L16 Terminal Paso de la Arena-Pajas Blancas, por: Cibils/Tomkinson
L19 Terminal Paso de la Arena-Pajas Blancas o Los Cilindros, por: Cibils/Tomkinson/O'Higgins
L27 Terminal Paso de la Arena-Delta del Tigre o Ruta 1 Km26, por: Luis Batlle Berres
L35 Terminal Paso de la Arena-Punta Espinillo, por: Tomkinson
L37 Terminal Paso de la Arena-Terminal Cerro, por: Tomkinson/Cibils
L63 Terminal Paso de la Arena-Terminal Cerro, por: Luis Batlle Berres
L94 Terminal Paso de la Arena-Delta del Tigre o Ruta 1 Km26, por: Luis Batlle Berres

Los recorridos principales se llevan a cabo por las vías troncales: Avenida Luis Batlle Berres, Camino Tomkinson, Calle Paz Aguirre, Camino Al Paso de la Arena, La Higuera, La Granja, Luis Eduardo Pérez.

El sistema de transporte público se complementa con refugios peatonales en algunas de las paradas establecidas. El nivel de señalización sobre líneas, recorridos y horarios es muy incompleto y el escaso existente carece de mínimo mantenimiento.

El nivel de satisfacción para la movilidad de la población comparte las características de otras zonas periféricas de Montevideo, con la cobertura general de transporte colectivo a través del Sistema Integrado de Transporte Metropolitano. Éste asegura la conectividad interna de la zona y con el resto de la ciudad y el Área Metropolitana, aunque no satisface por el cumplimiento de horarios y suspensión de servicios sin comunicación pública. No existe transporte público nocturno en áreas rurales y es escaso en las áreas urbanas.

Las determinaciones y actuaciones en la zona han venido respondiendo a las distintas etapas de profundización en las definiciones del Plan de Movilidad en elaboración.

Ver plano MI.47 / Sistema de transporte público. Líneas y terminales.

▪ **transporte privado, vehicular y birrodados**

La trama vial se caracteriza por brindar acceso vehicular a todos los predios. Las características de diseño de la vialidad, escaso ancho de las calzadas, implican dificultades para la detención o estacionamiento en los bordes de la calzada, sobre todo en los numerosos casos en que éstas carecen de banquetas formalizadas.

Los birrodados, bicicletas y motos, son el medio de transporte de uso generalizado, constituyendo una modalidad frecuente para la movilidad de la población en la zona. La circulación de birrodados carece de sendas o vías propias o de señalización horizontal que destine áreas específicas con ese destino. Esta situación, junto con la inexistencia de aceras, lleva a que la circulación de bicicletas, que es intensa, se realice por las calzadas vehiculares indiferenciadas, con las consecuencias de falta de seguridad vial.

Las determinaciones al respecto del Plan de Ordenamiento Territorial han sido profundizadas por el Plan para la centralidad de Paso de la Arena, aún cuando los avances en su concreción han sido limitados.

Ver plano MI.48 / Sistema de transporte birrodado.



Terminal local de transporte colectivo "Paso de la Arena"

- **circulación peatonal**

Dadas las distancias comprendidas en los dos barrios que forman la zona delimitada, los modos de traslado comprenden fuertemente la caminata y la bicicleta, que se constituyen en una modalidad de desplazamiento adecuada a la escala urbana local que se trata.

Como la zona carece, en general, de aceras u otras formalizaciones específicas para la circulación peatonal, ésta se debe realizar por las calzadas vehiculares, compartiendo su uso con los vehículos (muchos de ellos de carga y de gran porte) con las consecuencias inevitables respecto a la seguridad.

En la centralidad principal existen parcialmente veredas peatonales y algunas aceras con cordón, aunque están frecuentemente compartidas con el estacionamiento vehicular, contribuyendo al deterioro en la imagen urbana del área.

d7 servicios disponibles, centralidades, equipamientos urbanos, espacios libres

- **servicios a la población, centralidades**

En la zona existe una única centralidad urbana definida, localizada básicamente sobre la Avenida Luis Batlle Berres en los alrededores de su cruce con el Camino Tomkinson, desde las proximidades de la Calle Paz Aguirre y del Camino Cibils.

Sobre este último encuentro que se ubica la Terminal Local de Intercambio multimodal de transporte colectivo del Sistema de Transporte Metropolitano. Esta implantación contribuyó a reforzar el destino de la centralidad y su papel en la estructura urbana.

La centralidad Paso de la Arena tiene, además, un claro valor territorial significativo, tanto para la población local del área que sirve, como para el conjunto de Montevideo. El centro de Paso de la Arena goza de muy buena accesibilidad desde toda el área, ubicado en el baricentro de la zona que sirve.

En la centralidad y su entorno se localizan los principales servicios a la población de carácter público: policlínica, guardería, escuelas, gremiales, cultura y deporte, así como servicios comerciales de diverso tipo. No muy alejado, sobre la calle Barrales a metros de la intersección de la Avenida Luis Batlle Berres con el Camino Cibils y de la Terminal, se encuentra el liceo público. También el servicio Centro Comunal Zonal se localiza en las inmediaciones, sobre el Camino Cibils cerca de Tomkinson.

Si bien la caracterización urbana de la centralidad Paso de la Arena puede reputarse como deficitaria, sobre todo en cuanto a la calificación y mantenimiento de sus espacios, cumple cabalmente con su rol jerárquico en la estructura urbana local.

El Plan de Ordenamiento Territorial caracteriza las centralidades y en éste la Centralidad de Paso de la Arena tiene un rol zonal. Por su parte, en las inmediaciones de la zona delimitada se localizan las centralidades locales de Yugoslavia y Pena y la de Lezica. Algo más lejos, las de Victoria, La Teja, Las Cadenas, Piedras Blancas, Millán y Raffo y Peñarol.

También en las cercanías se encuentran la centralidad urbana y metropolitana de Colón y, algo más lejos, la de Paso Molino. La centralidad zonal de Sayago se localiza a una distancia similar a la de éstas.

Ver plano MI.49 / Centralidades.

Ver plano MI.50 / Servicios Públicos.

▪ espacios libres públicos

La presencia del verde es una constante en el paisaje urbano de la zona analizada, tanto por el carácter, diseño y equipamiento de los espacios públicos viales (calles, avenidas y caminos) como por el tratamiento de los terrenos privados, tanto los parquizados o enjardinados como los trabajados para la producción.

En la zona se encuentra el Parque Tomkinson viejo, sobre el Camino del mismo nombre hacia el norte de la Avenida Luis Batlle Berres (en una zona parcialmente inundable en la margen derecha del Arroyo Pantanoso) y relictos del Parque Tomkinson, hacia el sur de ésta, parcialmente ocupados y perdidos como parque.

A los espacios mencionados deben sumarse plazas y plazuelas, de las cuales la localizada en el sector noreste de la intersección de la Avenida Luis Batlle Berres y Camino Tomkinson, que es la única diseñada y equipada como plaza urbana.

No es menor, en su contribución al carácter observado para la zona, el papel de las áreas aledañas al Arroyo Pantanoso que atraviesa de norte a sur la zona, introduciendo un espacio natural en cuña a través del área amanzanada. Se trata de sectores de suelo, en parte inundables, de alta naturalidad y escasa transformación, con singular valor patrimonial por su significación ecosistémica.

Tanto el Plan de Ordenamiento Territorial como el Plan para la centralidad de Paso de la Arena plantean lineamientos para el sistema de espacios públicos. En particular, se proponen importantes vías públicas de la zona a jerarquizar en su tratamiento vegetal: Camino Luis Eduardo Pérez, Avenida Ideario Artiguista y Avenida Luis Batlle Berres.

Ver plano MI.51 / Espacios públicos y áreas verdes.

▪ **grandes equipamientos e infraestructuras**

El borde urbano oeste de Montevideo ha resultado propicio para la implantación de grandes equipamientos de escala metropolitana, así como, por su ubicación en el territorio, se constituye en el atravesamiento de las más importantes infraestructuras del Área Metropolitana.

La localización en el área viene a reforzar la tendencia a la localización de grandes equipamientos urbanos, tales como: la planta de distribución de combustibles (líquidos y gas) en La Tablada, el Centro Carcelario de La Tablada, el puerto en Punta de Sayago, el Parque Tecnológico Industrial del Cerro o las instalaciones de logística en la confluencia de la Ruta Nacional N°1 con los caminos Tomkinson y Bajo de la Petiza en el sector 3 del suelo potencialmente urbanizable.

La zona es atravesada por importantes líneas de transmisión de energía eléctrica en alta tensión y por el gaseoducto que transporta gas natural desde Argentina, con la estación de transferencia de presiones para servir a la ciudad Capital.

Ver plano MI.52 / Grandes equipamientos e infraestructuras.



Centralidad Paso de la Arena - Av. Luis Batlle Berres y Tomkinson

1.4 potencialidades y limitaciones de transformación físico-espacial y social (síntesis de las interacciones de los sistemas y componentes del territorio: medio geográfico, ambiental, socioeconómico, político institucional)

a caracterización de tendencias presentes en la zona delimitada

Las principales tendencias firmes que se manifiestan en la zona delimitada responden, básicamente, a transformaciones en curso para el conjunto del Área Metropolitana:

- crecimiento económico con estabilidad macroeconómica y canalización creciente de inversión extranjera, en el marco de la mundialización y especialización productiva;
- reconversión de los sectores productivos con modificación en las escalas tanto en la generación y transformación de productos como en su intercambio, mediante la especialización logística;
- dinámicas en la localización de las actividades en el territorio, con desplazamientos fuera de las áreas urbanizadas y con mejora en los alcances a la movilidad interna, regional e internacional;
- constatación de que las actividades productivas se localizan inadecuadamente, por vía de la excepción, con respecto a las definiciones de las normativas vigentes para los suelos urbanos y rurales y a las limitaciones de carga impuestas por el avance del plan de movilidad;
- desajustes entre la disponibilidad de tierra categorizada como apta para la implantación de actividades no residenciales y la demanda concreta de los diferentes sectores de actividad;
- enlentecimiento en el crecimiento poblacional con variaciones de naturaleza demográfica (reducción del tamaño medio de los hogares, variantes en los arreglos familiares, aumento en las expectativas de vida y envejecimiento de la población, etc.);
- infantilización y feminización de la pobreza en un marco de desigualdad en la distribución de la riqueza;
- vaciamiento en las áreas de las centralidades históricas y barrios consolidados con crecimiento poblacional en sus diferentes periferias;

- ausencia de oferta de suelos urbanizados regulares y con servicios públicos adecuados que responda a la demanda de los diferentes sectores poblacionales necesitados;
- desfase entre las determinaciones de la planificación en términos de condiciones de ocupación y edificabilidad para los suelos urbanos y las formas de ocupación y edificabilidad constatada en la realidad;
- deterioro de las condiciones ambientales de los suelos rurales y los cursos de agua urbanos próximos a las zonas urbanas periféricas;
- aumento de las formas y mecanismos alternativos de participación social, con particular preocupación en la gestión territorial y ambiental.

Las tendencias anotadas se expresan claramente en la zona delimitada, con diferente profundidad y con matices de alguna originalidad:

- creciente radicación de actividades no residenciales, industriales, de servicios, logísticas y de transporte, por su buena conectividad y disponibilidad de suelo con valores accesibles;
- cierto descenso en las actividades agropecuarias y hortifrutícolas en los suelos próximos a las áreas urbanizadas, por la presión de éstas;
- expansión, casi controlada, de las áreas loteadas irregularmente con propósito residencial, particularmente en las márgenes de cursos de agua;
- relativa desarticulación territorial tanto en las áreas urbanas residenciales como de éstas con las otras actividades en el territorio, especialmente las industriales y de servicio;
- distorsión en la pirámide demográfica, con presencia escasa de personas jóvenes en relación al conjunto de la población montevideana;
- aumento de la pobreza, con especial incidencia en los niños y las mujeres, sobre todo en las jefas de hogar con hijos;
- dinamismo en la implantación de nuevas actividades en el territorio, acompañando la expansión de las existentes;
- necesidad de incorporar nuevos equipamientos sociales y de agregar valores urbanos de jerarquía;

- aumento en la contaminación del curso de agua y áreas inundables del pantanoso;
- reducida institucionalidad en la sociedad civil, con predominancia de las iniciativas públicas;
- cierta dispersión en las jurisdicciones espaciales de los organismos públicos que no contribuyen a construir una identidad territorializada clara.

b identificación de posibles alteraciones en las tendencias observadas

No son especialmente verificables situaciones que permitan presagiar alteraciones significativas respecto a las tendencias observadas en el área. Se pueden anotar, sin embargo, algunas posibles modificaciones:

- las tensiones territoriales pueden empujar cambios en las estrategias territoriales originando aperturas de nuevo suelo transformable para actividades no residenciales, sobre todo a lo largo de la Ruta 102 (Anillo Perimetral Norte) o acelerar el proceso de transformación de suelo en Ruta 1 y Tomkinson, pero también en la zona delimitada;
- la concreción de las ampliaciones previstas en el Puerto de Montevideo, incluyendo la del puerto de Punta de Sayago y la expansión de las áreas terrestres vinculadas con el transporte marítimo, a lo largo de las rutas nacionales N° 1 y N° 5, también pueden llevar a aperturas de nuevo suelo para actividades logísticas y de servicio;
- la regularización de los asentamientos y la creciente realización de obras de saneamiento pueden mejorar la condición ambiental si se realizan con una visión sistémica de toda la cuenca;
- adecuación de las normativas en suelo urbano a las condiciones reales de ocupación.

Obviamente, la principal ruptura en las tendencias va a estar constituida por la implantación de la Unidad Alimentaria de Montevideo. En esta circunstancia, que significará una transformación de importancia excepcional para la zona, se pueden analizar algunos factores de cambio:

- migraciones internas de población, ya que los miles de trabajadores vinculados directamente o indirectamente con el Mercado Modelo (4.200 personas diariamente) y con las numerosas actividades a él vinculadas, van a encontrarse tensionadas por la nueva localización y, en gran número, aspirarán a cambiar de lugar de residencia;
- traslado de la mayoría de las actividades no residenciales hoy localizadas en las proximidades del Mercado Modelo por las ventajas comparativas que les otorga esa ubicación y que se plantearán la mudanza;
- aumento significativo en los volúmenes de tránsito en las vías de circulación de la zona, del sistema nacional y del viario departamental, tanto de vehículos de carga como livianos;
- nuevas necesidades en transporte público, en recorridos y frecuencias;
- aparición de servicios a las empresas y otras actividades relacionadas, tanto para las vinculadas directamente con el Mercado como para los productores hortifrutícolas de la región;
- necesidades de servicios a la población (comerciales, culturales, administrativos, etc.) vinculadas no sólo con el Mercado sino, especialmente, con la nueva población vecindada;
- reafirmación de la centralidad de Paso de la Arena como consecuencia del afincamiento de nuevos residentes y el aumento de las actividades productivas del Mercado y asociadas;
- mejora en la condición territorial y ambiental como consecuencia de las obras de infraestructura dentro y fuera de la UAM.

c condiciones para las transformaciones territoriales y la inserción de la Unidad Alimentaria de Montevideo

La zona delimitada posee un conjunto de situaciones que la particularizan en el conjunto del territorio metropolitano:

- localización privilegiada respecto al conjunto de las conectividades metropolitanas: adyacente al sistema de acceso norte-oeste a Montevideo, próxima al Puerto y al enlace con los accesos noreste y este;

- localización ventajosa en relación a las áreas de producción hortifrutícola metropolitanas, en Montevideo, Canelones y San José y, a través de la conectividad antes mencionada, con las existentes en la región litoral del país;
- identidad histórica propia de la interfaz urbano-rural y rol territorial asociado a los servicios para la producción rural en una centralidad tradicionalmente multifuncional;
- presencia de suelo vacante y disponible, en predios de tamaños medios y grandes;
- condiciones para la consolidación de las áreas urbanizadas con una matriz de identidad propia, sobre la base de la predominancia de áreas verdes y la asociación con los cursos de agua;
- cierta heterogeneidad y complejidad funcional, con coexistencia entre usos diversos aún manejable;
- dificultades de conectividad externa para el transporte de cargas e interferencias de ésta con las circulaciones vehiculares, de birrodados y peatonales en las áreas urbanizadas.

d síntesis

Las instituciones de gestión del territorio (Gobierno Departamental: Intendencia y Municipio del área), deben prepararse para una importante secuencia de transformaciones en el medio físico y social de la zona delimitada. Este proceso de cambio viene a coincidir con la segura institucionalización de un nuevo mecanismo para la descentralización montevideana.

Los impactos previstos en el medio físico deberán limitarse, procediendo a las mitigaciones que se requieran. Esto no significa que no se prevean grandes transformaciones en el paisaje, con aumento de la presión antrópica sobre los ecosistemas.

Ver plano M.53 / Plano síntesis de las interacciones.

2. Normativa Territorial actual vigente y aplicable.

La normativa departamental vigente y aplicable tiene su contenido principal estructurado en el Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto N° 28.242 / POT) desde setiembre de 1998. También son de aplicación las normativas departamentales anteriores no derogadas expresamente con la puesta en vigencia del POT y los decretos modificativos, modificaciones cualificadas y simples, incorporados posteriormente como revisiones parciales o perfeccionamientos. Entre estos últimos se encuentran, como instrumentos de ordenación y planeamiento, el Decreto N° 29.118 / Normas Complementarias de Suelo Urbano. "Condiciones para la implantación de Usos y actividades en Suelo Urbano", Decreto N° 32.926 / Normas Complementarias de Suelo Rural (sustituye el TITULO VI - Capítulo 16, incorpora el capítulo 16.1 y 16.2 y sustituye TITULO VII – Capítulo 17), Planes parciales e instrumentos de planificación derivada aprobados por la Junta Departamental y las Resoluciones del Intendente dentro de sus atribuciones y competencias.

A partir del conjunto de normativas aplicables, las condiciones normativas de la zona delimitada para el estudio y, en particular, de los padrones destinados a la U.A.M. es la siguiente:

2.1. Categoría de suelo.

La categorización del suelo dentro de la zona delimitada esta establecida en las zonificación primaria, secundaria y terciaria incorporadas en POT en el *Capítulo 3. Zonificación*, desde su aprobación se han realizado ajustes menores a la zonificación primaria en el entorno inmediato, fuera de la zona delimitada, al oeste de Cno. Tomkinson incorporando el Sector 16: Paso de la Arena de suelo suburbano o potencialmente urbanizable con uso preferente residencial con servicios y equipamientos compatibles.

Asimismo, se han realizado ajustes en la zonificación secundaria, incorporando suelo rural de uso mixto en el entorno inmediato, fuera de la zona de estudio, al oeste de Cno. Tomkinson y en las inmediaciones de la Ruta nacional N° 1.

2.1.1. Zonificación primaria.

Dentro de la zona de estudio se identifican suelos rurales, urbanos y suburbanos o potencialmente urbanizables. El suelo predominante por su extensión dentro del área de estudio es el rural con 57,42 % (1293.80 Há), seguido por el suelo urbano con 29,4

% (662,43 Há) y finalmente el suelo suburbano o potencialmente urbanizable con 13,17 % (296,71 Há).

En estas áreas no se ha incluido la re-categorización del suelo, actualmente en trámite ante la Junta Departamental, de los predios designados a expropiar para la implantación de la U.A.M. por parte de la Intendencia Municipal de Montevideo.

Una importante proporción del suelo suburbano o potencialmente urbanizable corresponde al Sector 12: "La Tablada", identificada en el POT como un suelo con capacidad de transformación para "uso global preferente: uso mixto de nueva incorporación. Parque agroalimentario".

La otra área potencialmente urbanizable dentro de la zona de estudio es el Sector 4: "Sur del Barrio Sarandí", identificada en el POT como un suelo transformable para "uso global preferente: uso residencial con servicios y equipamientos compatibles".

Esta distribución de categorizaciones de suelo indica la condición de la zona de estudio como un suelo rural que convive con suelos urbanos y suelos potencialmente urbanizables.

La categoría del suelo de la totalidad de los padrones involucrados en la U.A.M. es rural. La recategorización promovida por la I.M.M. implica la transformación del actual suelo rural a suelo suburbano o potencialmente transformable.

Ver plano MI.54 / Zonificación primaria: categorías del suelo.

2.1.2. Zonificación secundaria.

En el Art. D 27 del Capítulo 3 / POT se define la zonificación secundaria y terciaria de los suelos urbanos y en el Art. D 36., sustituido por las normas complementarias, se definen la zonificaciones de los suelos rurales.

En los suelos urbanos identifica las siguientes áreas: central, intermedia, costera, periférica y otras áreas urbanizadas. Asimismo, en los suelos rurales identifica las siguientes áreas: Agrícola, Ecológica Significativa, Costa Oeste y de Usos Mixtos.

La zona de estudio delimitada corresponde a la siguiente zonificación:

Suelos Rurales.

Área Agrícola.

El sector norte de la zona de estudio, delimitada al sur por el Camino Luis Eduardo Pérez y el suelo urbano de "Los Bulevares", y extendiéndose hasta los

límites departamentales o el área ecológica significativa del Río Santa Lucía, se zonifica como área de suelo agrícola.

Área Ecológica Significativa.

Atravesando la zona de estudio, al sur de los predios destinados a la UAM, dirección norte-sur se localiza el área ecológica significativa de la cuenca del Arroyo Pantanoso, su delimitación se determina en la cartografía del POT. Dicha área ecológica se identifica como área de recuperación ambiental en el plano de la Memoria de Ordenación *Nº II.16 / Preservación Ambiental*.

Área de Usos Mixtos.

El suelo rural de la zona de estudio, comprendido entre las áreas urbanizadas periféricas y al sur del Cno. Luis Eduardo Pérez se califica como área rural de usos mixtos.

Suelos Urbanos.

Área periférica.

La totalidad de los suelos urbanos de la zona de estudio están identificados en la zonificación secundaria como área periférica.

Ver plano MI.55 / Zonificación secundaria: subcategorías del suelo.

2.1.3. Zonificación terciaria.

El POT (1998) califica los suelos urbanos en una zonificación terciaria para la mejor ordenación territorial. En forma complementaria, con la aprobación de las Normas Complementarias de Suelo Rural (2009), se aprueba la zonificación terciaria y las Normas de Régimen General y Patrimonial en Suelo Rural.

Suelo Urbano Periférico.

El suelo urbano periférico en la zona de estudio corresponde a las siguientes áreas:

- . *Paso de la Arena - Las Torres* ubicado al suroeste;
- . *Lavalleja Norte - Nuevo París* (al oeste de la ruta Nº 5) ubicado al sureste;
- . y *Los Bulevares* ubicado a noroeste.

Suelo Rural de Uso Mixto.

De los suelos rurales de uso mixto identificados en el POT, en las Normas Complementarias de Suelo Rural se deslinda con características propias el sector *Entorno de Paso de la Arena a la Tablada*.

Ver plano MI.56 / Zonificación terciaria en suelo urbano.

Ver plano MI.57 / Normas complementarias suelo rural. Zonificación terciaria, FOS, FIS, y usos preferentes.

2.2. Régimen de gestión.

El POT promueve tres regimenes de gestión diferentes: general, patrimonial y específico.

Dentro de la zona delimitada corresponde la aplicación del régimen general para la gestión de los suelos urbanos periféricos y rurales de uso mixto.

El área agrícola y el área ecológica significativa del Arroyo Pantanoso están en régimen patrimonial bajo la competencia de la Comisión Especial de Montevideo Rural para la interpretación detallada de la normativa en régimen general (Art. D.281 / NCSR - 2009). En especial, para el área ecológica significativa del Arroyo Pantanoso corresponde la aplicación del régimen patrimonial en suelo rural según el POT como Área de Recuperación Ambiental. La delimitación del área de preservación patrimonial como área de recuperación ambiental del Pantanoso entrará en vigencia a partir de la aprobación del respectivo Plan Especial de Ordenamiento, Protección y Mejora.

Ver plano MI.58 / Regímenes de gestión del Suelo.

2.3. Fraccionabilidad, ocupación del suelo, parámetros de edificación (altura, retiros, factor de ocupación) y uso del suelo.

Las determinaciones en cuanto a fraccionabilidad, ocupación del suelo y parámetros de edificación (altura, retiros, factor de ocupación), y uso del suelo están referidas a la zonificación terciaria, donde se incluyen las condiciones especiales de los estructuradores, y a las normas complementarias para los suelos urbanos o rurales.

A continuación se transcriben las principales definiciones de aplicación para cada tipo de suelo dentro de la zona delimitada:

Suelo urbano periférico: Paso de la Arena - Las Torres - Los Bulevares y Lavalleja Norte - Nuevo París.

Artículo D.225. Paso de la Arena – Las Torres – Los Bulevares.

Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes. Uso del suelo. El uso preferente es el mixto controlado.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;*
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;*
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.*

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;*
- invasión del espacio público.*

Artículo D.226. Lavalleja Norte – Nuevo París.

Respecto a alturas, retiros y F.O.S. rige lo establecido en los planos correspondientes, excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:

Retiro frontal. Para la calle Santa Lucía desde la calle Yugoslavía hacia el sureste rige un retiro frontal de 4 metros con acordamiento.

Uso del suelo. El uso preferente es el mixto controlado.

1) Se excluyen las actividades que presentan riesgos de peligrosidad, insalubridad y/o contaminación.

2) Se excluyen las actividades que provoquen:

- molestias generadas por efluentes;*
- baja dinámica de intercambio en el entorno, que originen vacíos urbanos significativos;*
- repercusiones negativas en la calidad del espacio circundante.*

Dichos conceptos serán reglamentados, estableciéndose los parámetros y criterios que los concreten con la mayor precisión posible;

- afectaciones al sistema vehicular y al tránsito en general;*
- invasión del espacio público.*

Respecto a FOS, retiros y alturas rige según los planos N° II.12 Factor de Ocupación del Suelo, N° II.13 Retiro frontales de la edificación, y N° II.14 Alturas de las Edificaciones de la cartografía del POT:

- Factor de ocupación del suelo de 60 %.
- Retiro frontal de la edificación de 5 m.
- Altura de la edificación de 9 m.

Ver plano MI.59 / Factor de Ocupación del Suelo.

Ver plano MI.60 / Retiros frontales de la edificación.

Ver plano MI.61 / Alturas de las Edificaciones.

Con respecto a los retiros laterales no son de aplicación de acuerdo al *Título IV. De las normas de régimen general en suelo urbano, Sección II. Retiros laterales.*

En cuanto al retiro posterior son de aplicación las siguientes condiciones establecidas en el *Título IV. De las normas de régimen general en suelo urbano, Sección III. Condicionantes de las construcciones en los fondos de los predios.*

Sección III. Condicionantes de las construcciones en los fondos de los predios.

Artículos D.151. Para todos los predios donde rige un área máxima de ocupación menor o igual al 60% y además posean una profundidad mayor o igual de 25 metros, se establece una limitación en la altura de las construcciones que se implanten en los últimos 5 metros del solar, medidos a partir del límite posterior del mismo. Dichas construcciones no podrán superar los 3 metros de altura para los techos horizontales y de 3,50 metros para techos inclinados.

Sección IV. Retiro posterior.

Artículo D.152. Se entiende por retiro posterior la afectación del área privada del predio que separa las construcciones principales de la divisoria posterior.

Artículo D.153. Para los predios donde se establece especialmente afectación de retiro posterior, el mismo tendrá una superficie equivalente al 20% de la superficie del solar, siendo de aplicación únicamente para los solares con una profundidad mayor o igual a 25 metros.

Dicho retiro estará delimitado en la parte posterior del predio por una línea paralela al frente y su profundidad no será en ningún caso mayor de 15 metros respecto a la divisoria posterior.

En predios de forma irregular, el límite de la afectación será la línea que determina una superficie equivalente al 20% de la del predio y deberá respetar una profundidad mínima de 3 metros de la divisoria posterior.

Artículo D.154. Los predios esquinas y los predios con dos o más frentes o rodeados de vías públicas no tendrán afectación de retiro posterior.

Artículo D.155. En la zona de retiro posterior únicamente podrán construirse locales accesorios de la vivienda o comercio, tales como barbacoas, garajes, lavaderos, depósitos o similares, que no superen el 25% del área de dicha afectación y no superen los 3 metros de altura sobre el nivel del predio. En caso de techos inclinados la altura anteriormente establecida, será el promedio de las alturas de las construcciones.

Para los amanzanados y fraccionamientos en los suelos urbanos periféricos de la zona de estudio rige lo establecido en el *Título III. De los amanzanados y fraccionamientos.*

Capítulo 9 en sus determinaciones generales y en particular para la fraccionabilidad de la tierra lo establecido en el *Art. D. 106. Condiciones.*, siendo de aplicación:

SUELO URBANO

ÁREA	F.O.S.	Saneamiento	Frente mínimo		Área mínima	
			para el lote		para el lote	
Periférica	50% y 60%	sí	10 metros		200 m ²	
	50% y 60%	no	12 metros		300 m ²	

Las determinaciones en cuanto a la implantación de usos y actividades en Suelo Urbano se perfeccionan en contenido y procedimientos con la integración al cuerpo normativo del Título X. De las Normas Complementarias. Capítulo 20. Condiciones para la implantación de Usos y Actividades en suelo urbano., las sustituciones y derogaciones al Digesto Municipal incluidas en el Decreto N° 29.118.

A modo de síntesis corresponde para los suelos urbanos comprendidos en la zona de estudio las siguientes determinaciones:

- Por su definición en la ordenación – uso preferente mixto controlado.

Artículo D. 310. Por su definición en la ordenación.

Uso mixto controlado. Corresponde a las áreas de suelo urbano con sectores de tejido fuertemente caracterizados por la presencia de estructuras edilicias no residenciales.

Se localizan dentro de ellas, las subzonas de uso predominantemente industrial, caracterizadas por presentar altas densidades de establecimientos industriales.

En estas zonas pueden coexistir diferentes tipos de actividades, siempre que se ajusten a los parámetros establecidos en la presente norma, no permitiéndose la instalación de actividades peligrosas, insalubres o que sean incompatibles con el carácter propio de la misma.

- Escala edilicia y alcance de las actividades.

Paso de la Arena – Las Torres. Categorías 2, 3, 4, 5 y 6.

Los Bulevares. Categorías 4, 5 y 6.

Nuevo París – Lavalleja Norte. Categorías 1 a la 6.

Artículo D. 322. Clasificación de los establecimientos por su escala edilicia y alcance de las actividades.

A los efectos de esta normativa, los establecimientos industriales se dividen de acuerdo a la superficie utilizada por los mismos en las siguientes categorías:

1 - los que utilicen una superficie mayor o igual a 3.000 metros cuadrados

2 - los que utilicen una superficie mayor o igual a 1500 metros cuadrados y menor de 3.000 metros cuadrados

3 - los que utilicen una superficie mayor o igual de 600 metros cuadrados y menor de 1500 metros cuadrados

4 - los que utilicen una superficie mayor o igual de 300 metros cuadrados y menor de 600 metros cuadrados

5 - los que utilicen una superficie mayor o igual de 100 metros cuadrados y menor de 300 metros cuadrados

6 - los que utilicen una superficie menor de 100 metros cuadrados

Por superficie utilizada debe entenderse el espacio cubierto y las áreas a cielo abierto cuando se destinen a depósito o para acopio.

Los establecimientos que por sus características especiales (ejemplo: aserraderos, depósitos de leña, chatarra, contenedores, granito, madera o similares) desarrollen su actividad principalmente a cielo abierto, deberán incluir en el cómputo de dicha superficie el área total efectivamente utilizada tanto cubierta como a cielo abierto.

Cuando se trate de la implantación de locales anexos de una industria fuera del edificio principal y que se encuentren comprendidos dentro de una distancia de 500 metros del mismo, se considerará como superficie total, a los efectos de la presente normativa, la sumatoria de la superficie de la totalidad de los locales.

- Tolerancia o Compatibilidad.

Paso de la Arena – Las Torres.

Parámetros urbanos. Área de carga y descarga para categorías 3 y 4.

Estacionamiento. No corresponde.

Parámetros tipomorfológicos.

Edificación exenta para tamaño del predio I y II.

Factor de Ocupación del Suelo – 70 %

Parámetros ambientales-salubridad. C

Los Bulevares.

Parámetros urbanos.

Área de carga y descarga para categoría 4.

Estacionamiento. No corresponde.

Parámetros tipomorfológicos.

Edificación exenta para tamaño del predio I y II.

Factor de Ocupación del Suelo – 70 %

Parámetros ambientales-salubridad. A

Nuevo París – Lavalleja Norte.

Parámetros urbanos.

Área de carga y descarga para categorías 1,2 y 3.

Estacionamiento. Categoría 1.
Parámetros tipomorfológicos.
Edificación exenta para tamaño del predio I y II.
Factor de Ocupación del Suelo – 70 %
Parámetros ambientales-salubridad. C

Artículo D.311. Por la categoría de las actividades en función del tamaño del predio. Por su escala edilicia y alcance de las actividades se establecen en general tres categorías en función del tamaño del predio que ocupan los establecimientos:
Categoría I: Establecimientos de gran porte.- Son aquellas actividades que requieran superficies de suelo iguales o superiores a 3.000 metros cuadrados y se desenvuelvan a escala metropolitana o urbana.
Categoría II: Establecimientos de porte mediano.- Son aquellos que requieren parcelas mayores o iguales a 600 metros cuadrados y menores a 3.000 metros cuadrados.
Categoría III: Establecimientos de pequeña escala.- Son aquellos que requieren parcelas menores de 600 metros cuadrados.
A los efectos de calificar las actividades en forma más adecuada y de obtener una regulación más ajustada a las exigencias particulares de las mismas, se establecen en la presente norma, en los casos en que se estimó conveniente, diferentes categorías en función de la superficie construida.

Artículo D.312. Por su tolerancia o compatibilidad. Para determinar el mayor o menor grado de compatibilidad de las distintas actividades se definen diferentes tipos de parámetros:

a) Parámetros Ambientales.

Los parámetros ambientales se definen en base a las molestias y agresiones que causan en el entorno y se establecen en forma de limitaciones a las emanaciones producidas en el propio establecimiento - emisión- y a lo recibido en el medio circundante - inmisión-.

Hasta tanto no se apruebe una norma sobre criterios de control ambiental donde se establezcan los valores máximos admitidos para que una actividad pueda considerarse compatible o incompatible o condicionada de acuerdo a las distintas zonas de usos preferentes, se estará a lo que dispongan las dependencias municipales competentes dentro de los criterios generales definidos por la Memoria de Ordenación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Establecimientos que no son molestos, ni insalubres ni peligrosos. (A)

Establecimientos que no son insalubres ni peligrosos. (B)

Todos los establecimientos a excepción de los incompatibles con las áreas urbanas. (C)

Ver plano MI.62 / Usos preferentes del suelo.

Suelo rural. Área de uso mixto: Entorno del Paso de la Arena a la Tablada.

Las áreas de uso mixto quedan definidas en el POT y reafirmadas en las modificaciones y sustituciones realizadas en las normas complementarias de suelo rural, en particular el Entorno del Paso de la Arena a la Tablada, de la siguiente manera:

2.- Entorno del Paso de la Arena a la Tablada

- Ruta Nacional N° 1. - Límite S.E. de los padrones Nros. 416.835, 43.532, 109.648, 109.649, 109.650, 43.504, 177.170, 177.169, 177.168
- 412) Límite S.O. del Padrón N° 140.151.
- 413) Calle Las Artes.
- 407) Avenida Luis Batlle Berres. - Avenida Luis Batlle Berres.
- 294) Límite N.O. del padrón N° 419.993.
- 293) Avenida Ideario Artiguista.
- 292) Límite N.E. del padrón N° 43.545.
- 291) Camino La Higuera. - Camino Luis Eduardo Pérez, ambos frentes.
- 392) Ruta Nacional N° 5. - Curva referida al Plano de la Zonificación Terciaria de Suelo Rural. Curva N° 3.
- 36) Calle Anatole France.
- 35) Límite N.E. de los padrones Nros. 186.236 y 186.235.
- 34) Camino Méndez.
- 33) Límite N.E. de los padrones Nros. 416.679 y 416.678.
- 32) Avenida Luis Batlle Berres.
- 31h) Camino Caviglia.
- 418) Camino Caviglia.
- 419) Límite N.O. y S.O. del padrón N° 402.040.
- 420) Calle Presbítero José Nicolás Barrales.
- 421) Límite S.O. del padrón N° 402.039.
- 31) Camino Tomkinson excluido a partir del límite S.O. del padrón N° 411.203.
- 30) Camino Tomkinson.
- 43) Límite sur del padrón N° 42.561.
- 42) Camino Cibils.
- 41) Calle Mirunga -Límite E del Padrón N° 42.561 - Curva referida al Plano de la Zonificación Terciaria de Suelo Rural. Curva N° 4.
- 392) Ruta Nacional N° 5.
- 391) Ruta de acceso.
- 61) Camino Francisco Lecocq.
- 60) Ruta de acceso.
- 59) Camino Paso de la Arena y su prolongación hasta el Camino de las Tropas.
- 58) Camino Paso de la Arena.
- 57) Avenida Luis Batlle Berres.
- 56) Calle Pintín Castellanos.

“Artículo D.290.31. Entorno del Paso de la Arena a la Tablada.

Condiciones de ocupación. En cuanto a alturas, retiros, FOS y FIS rigen las condiciones generales establecidas en estas normas y lo graficado en los planos correspondientes.

Uso del suelo. El uso preferente es el mixto controlado."

Respecto a alturas, retiros, FOS y FIS rige según los *Capítulo 16.1 – Condiciones de ocupación del suelo* de las normas y lo graficado en los planos *L03. Factor de Ocupación del Suelo* y *L04. Factor de Impermeabilización del Suelo*.

Alturas.

Altura máxima de 7 m.

Para instalaciones agropecuarias, industriales o de servicios se podrá alcanzar la altura de 12 metros.

Podrá autorizarse alturas mayores cuando a juicio de la Intendencia se justifique su necesidad, teniendo en cuenta el destino y su incidencia en el paisaje.

Retiros.

Retiros frontales de 15 m.

Sobre rutas nacionales rige lo establecido en el Decreto – Ley N° 10.382 del 15/02/1943.

Retiros perimetrales.

3 m. para predios menores a 0,5 Há.

6 m. para predios entre 0,5 Há y 3 Há.

10 m. para predios mayores o iguales a 3 Há.

FOS (Factor de Ocupación del Suelo).

35 % y máximo de 1250 m² para predios menor a 0,5 Há.

25 % y máximo de 4500 m² para predios entre 0,5 Há y 3 Há.

15 % y máximo de 6000 m² para predios mayores o iguales a 3 Há.

FIS (Factor de Impermeabilización del Suelo).

44 % y máximo de 1600 m² para predios menor a 0,5 Há

32 % y máximo de 5700 m² para predios entre 0,5 Há y 3 Há.

19 % y máximo de 7600 m² para predios mayores o iguales a 3 Há.

Fraccionabilidad de la tierra.

Artículo D.273. Subdivisión de la tierra - fraccionamientos. De acuerdo con la Ley de Formación de Centros Poblados, está prohibida toda subdivisión de la tierra que cree uno o más predios independientes menores de tres hectáreas cada uno.

Usos del suelo

Artículo D.290.5. Área de Usos Mixtos. El Plan considera como objetivo, además del desarrollo de actividades de producción agrícola, permitir la instalación de actividades que por sus características particulares (predios de grandes extensiones, condiciones especiales, requerimientos de aislamiento en relación a áreas de uso residencial denso), las convierten en actividades de difícil inserción en el Suelo Urbano, determinando las siguientes directrices:

- 1) *Impedir la implantación de actividades con efluentes contaminantes y/o impactos que resulten incompatibles con los usos agropecuarios.*
- 2) *Controlar la implantación de las actividades no agropecuarias exigiendo los estudios pertinentes a aquellos emprendimientos que impliquen riesgos potenciales, especialmente por emisiones líquidas o gaseosas, por modificaciones en el tránsito vehicular o por alteraciones paisajísticas relevantes.*

Artículo D.290.29. En el Área de Usos Mixtos el uso preferente es el mixto controlado, admitiéndose la implantación de actividades no agropecuarias. Cuando se trate de emprendimientos que impliquen riesgos potenciales, especialmente por emisiones líquidas o gaseosas, por modificaciones en el tránsito vehicular o por alteraciones paisajísticas relevantes, previo a su implantación deberá obtenerse la aprobación del correspondiente Estudio de Impacto.

Suelo rural. Área Ecológica significativa: Arroyo Pantanoso.

Las áreas ecológicas significativas quedan definidas en el POT y reafirmadas en las modificaciones y sustituciones realizadas en las normas complementarias de suelo rural, en particular el Arroyo Pantanoso, de la siguiente manera:

4.-Arroyo Pantanoso

- 47) *Ruta de acceso nacional N° 1.*
- 46) *Cañada Bellaca.*
- 45) *Límite este del padrón N° 42.563.*
- 44) *Límite N.E. del padrón N° 42.562 - Límite N.E. del padrón N° 42.561 - Límite N.O. del padrón N° 42.561.*
- 40) *Calle Martín José Artigas y su continuación.*
- 39) *Arroyo Pantanoso.*
- 38) *Camino Tomkinson.*
- 37) *Avenida De Las Pitas - Curva referida al Plano de la Zonificación Terciaria de Suelo Rural - Curva N° 3.*
- 392) *Ruta Nacional N° 5. - Curva referida al Plano de la Zonificación Terciaria de Suelo Rural - Curva N° 4.*
- 55) *Límite este del padrón N° 405.067.*
- 376) *Límite oeste del padrón N° 35.503.*
- 375) *Límite oeste del padrón N° 408.116.*
- 374) *Límite norte del padrón N° 126.522.*
- 373) *Límite N.E. del padrón N° 126.522.*
- 50) *Arroyo Pantanoso.*
- 49) *Límite sur del padrón N° 35.504.*
- 48) *Rutas de acceso.*

El Arroyo Pantanoso, como área ecológica significativa, esta comprendida dentro del régimen patrimonial en suelo rural como Área de Recuperación Ambiental.

Artículo D.291. Áreas en Régimen Patrimonial. Bajo Régimen Patrimonial se encuentran comprendidas las Áreas de Preservación del Patrimonio Natural y el Área de Amortiguación, establecidas en la cartografía correspondiente, teniendo como objetivo la preservación de los valores naturales y paisajísticos, armonizándolos con formas naturales de producción en aquellas áreas que la admitan.

Artículo D.292. Áreas de Preservación del Patrimonio Natural. Se definen según sus características naturales, ecológicas y paisajísticas las siguientes:

Área de Paisaje Natural Protegido,

Área de Recuperación Ambiental,

Otras Áreas de Significación Ambiental.

Artículo D.294. Áreas de Recuperación Ambiental. Corresponden a paisajes destacados que requieren su recuperación y rehabilitación para contribuir a los fines de preservación ecológica y de la biodiversidad.

Son susceptibles de utilización recreativa y turística.

Las Áreas de Recuperación Ambiental se grafican en el plano N° II.16, "Preservación Patrimonial del Plan Montevideo" son:

-Tramo de la costa desde Punta del Canario hasta el Cerro,

-Bañados de Carrasco (incluyendo el Arroyo Toledo),

-Arroyo Pantanoso.

"Artículo D.301.7. Arroyo Pantanoso.

Uso preferente: El ambiental. Se desestimulará la explotación comercial forestal de especies exóticas."

3 identificación primaria de nuevas exigencias del área de actuación al entorno

La inserción, en el predio previsto, de la Unidad Alimentaria de Montevideo requerirá adaptaciones en las condiciones del territorio, además de ajustes en la normativa territorial. Se analizan seguidamente los principales requerimientos que presumiblemente la UAM exigirá al entorno y que es posible identificar inicialmente.

▫ nuevas exigencias de movilidad

A partir de la información recibida, se puede concluir en que este será seguramente uno de los mayores impactos territoriales que existirán.

Se informa que 5.000 es el promedio de personas que concurren regularmente sólo al Mercado Modelo (asimilable a los números que tendrá inicialmente el Mercado Mayorista de Frutas y Hortalizas), incluyendo mayoristas y empleados, changadores y compradores, con un movimiento diario que alcanza las 4.200 personas simultáneas en el momento pico, según cálculo de la IMM.

La población flotante aportada sólo por el MMFH significará casi un 20% respecto a la población actual.

También sólo respecto al MM (valores iniciales del MMFH), se informa que concurren 1140 vehículos, que se desglosan en: 400 vehículos abastecimiento (100 camiones grandes más 300 camiones pequeños) y 740 vehículos desabastecimiento (20 camiones grandes, 410 camiones medianos y 300 pequeños). Esto se refleja en un pico calculado por la IMM de 420 camiones por hora.

Estas cifras habría que aumentarlas con el flujo para el resto de la UAM (especialmente la Zona de Actividades Complementarias ZAC, aunque también otros componentes hoy limitadamente presentes en el MM, tales como el Pabellón Logístico PL o el Muelle de Transbordo MT y, singularmente las actividades complementarias y conexas CACC que, junto con el Supermercado Mayorista SM, serán atractores en sí mismas) y con el aumento que podría tener el propio MMFH en razón de las ventajas comparativas que la nueva condición de organización física le otorgará.

Obviamente, las condiciones actuales para la movilidad en la zona, aún cuando no han sido cuantificadas, claramente no se adecuan a las exigencias que le adicionará la implantación de la UAM. Resultará, entonces, necesario redimensionar totalmente las disposiciones para la movilidad en la zona, tanto de personas como de cargas.

Especialmente el sistema de transporte colectivo público deberá generar una nueva estructura y no sólo el ajuste o ampliación de las líneas, recorridos y frecuencias que hoy existen.

▫ **nuevas exigencias de infraestructura urbana**

La más notoria de las exigencias que la implantación de la UAM planteará para la ampliación y/o rediseño de las infraestructuras en la zona vendrán dadas por la infraestructura vial, hoy ya subdimensionada para la carga que soporta, tal como surge de los avances sobre las previsiones acerca de la movilidad.

A la hora de plantear las soluciones para la infraestructura vial no debe perderse de vista que no sólo existen vehículos automotores de diverso porte con afluencia en la zona, sino que, especialmente, habrá un enorme crecimiento en el número de personas a pie y en birrodados que circularán por la zona, las que se suman a las que hoy, predominantemente, ya lo hacen por estos medios. En diseño para el singular aumento del tránsito vehicular deberá atender las condiciones de circulación segura y adecuada para los desplazamientos peatonales y en birrodados en la zona.

También las exigencias respecto a la infraestructura vial se plantean con fuerza para el Sistema Vial Nacional, que deberá ajustarse a las nuevas condiciones de circulación vehicular originado o que tiene como destino, la UAM.

La inserción de la UAM en la zona implicará, necesariamente, la ejecución de obras para la generación o ampliación de redes de infraestructura urbana: saneamiento, energía eléctrica, agua potable, telecomunicaciones y gas.

También el manejo del agua de origen pluvial implicará nuevos requerimientos de infraestructura, no sólo por el inevitable aumento de las superficies impermeables en el predio de la UAM sino por las previsiones que deberán efectuarse respecto al crecimiento de actividades con exigencias de superficie impermeable.

▫ **nuevas exigencias de equipamientos y servicios**

Si bien en el programa arquitectónico de la UAM se han previsto y se podrán incorporar servicios, tanto para las actividades de ésta como para la población flotante propia, seguramente los desplazamientos de población y de actividades no residenciales, inducidos originarán nuevas necesidades a satisfacer.

Un porcentaje no estimado de los 5.000 trabajadores del MM buscarán mudarse con sus familias a las proximidades de la UAM, así como lo harán, seguramente, muchas de

las empresas y microempresas que hoy radican en los alrededores del MM (que buscarán localizarse tanto en la ZAC de la UAM como en los números terrenos vacantes próximos) y muchos de los trabajadores de éstas, que también querrán trasladarse con sus familias a la zona.

Difícilmente las previsiones dentro de la UAM podrán satisfacer totalmente las necesidades múltiples que se irán originando en el territorio influido por su implantación. Especialmente las necesidades de servicios a la población del área, con su crecimiento previsible, requerirán ampliación seguramente. Deberá evaluarse la capacidad instalada de servicios de educación, salud, cultura, deporte y otros, así como las posibilidades para la ampliación de sus instalaciones.

4 identificación estratégica inicial de impactos

En el inicio de las actividades para la elaboración de las memorias del Plan de Ordenación y Desarrollo Urbano PODUUAM es posible avanzar en la identificación estratégica de los impactos de la UAM.

▫ impactos en el medio físico, social e institucional

Resulta previsible que el emprendimiento tenga un fuerte efecto positivo en las dinámicas territoriales de la zona delimitada.

La incorporación de actividades de fuerte dinámica propia generarán externalidades que, bien conducidas, podrán aprovecharse para el fortalecimiento de la sociedad local y el mejoramiento de la calidad de vida de la población de la zona.

En particular, una de las oportunidades de mayor interés en el sentido anotado, está constituida por las enormes posibilidades que la radicación de la mayor concentración de productos hortifrutícolas abre para la zona de producción más importante de dichos productos. La comercialización de la producción es clave en la cadena y la mejora de competitividad acarreada por la nueva infraestructura de la UAM, junto con la localización baricéntrica respecto a las áreas de suelo productivo, constituyen una oportunidad única que los actores pueden y deben aprovechar.

La institucionalidad local, tanto la pública constituida por las autoridades de gobierno local (actuales Junta Local y Servicio Centro Comunal Zonal), como las de la sociedad civil (especialmente Concejo Vecinal, pero también comisiones vecinales, clubes y organizaciones de diverso tipo) tendrán una magnífica oportunidad de crecimiento en sus respectivos roles.

Las actividades comerciales y de servicio también contarán con una interesante demanda agregada, la que deberá ser adecuadamente conducida.

Los impactos físicos también deberán ser conducidos para el mejoramiento de las condiciones actuales. La concreción de la UAM permitirá la reserva de espacios libres sobre las márgenes del Arroyo Pantanoso, estos podrán ser tratados con condiciones ambientales y paisajísticas que permitirán iniciar el proceso de recuperación ambiental del área ecológica significativa identificada en el POT.

▫ **factores a considerar en el proyecto**

Inicialmente, se identifican componentes de interés a incorporar a efectos del proyecto urbano-arquitectónico de la UAM, que se esbozan seguidamente sin orden de prevalencia entre ellos.

- atención para las valorizaciones de suelo en la zona y la integración de aquéllos vacantes en las oportunidades para el desarrollo local;
- generación de oportunidades para el desarrollo habitacional, con oferta de suelo y emprendimientos de vivienda social, así como servicios a la población residente;
- integración del área propia del margen del Arroyo Pantanoso y de la Cañada La Higuera como parte del inicio de la recuperación del Área Ecológica Significativa AES propuesta por el POT;
- aprovechamiento del proyecto urbano para resolver las dificultades de conectividad de carga y movilidad en la zona delimitada.

▫ **sugerencias de adaptaciones y mitigaciones, exigencias de buffer**

Debe tenerse en cuenta que la UAM se localizará en el borde urbanizado y en una zona de éste con buen vínculo establecido respecto al área rural productiva, con reducido peso relativo de los factores de conflicto, tanto físicos como sociales que supone, en general, esta relación.

Por esto, la UAM deberá buscar la mayor adaptación imaginable a las peculiares condiciones de su inserción. En este sentido, deberán extremarse los cuidados desde su diseño urbano arquitectónico para lograr la adaptación al paisaje fuertemente natural, hasta la generación de áreas de transición con espacios verdes, que registren la actual gradualidad de la transición entre ambas áreas territoriales.

Todos los bordes de la UAM deben, por distintas razones, atender exigencias de transición, las que serán, por eso mismo, diferentes:

- en los bordes con el Arroyo Pantanoso y la Cañada La Higuera se atenderá su pertenencia al AES que se propone, constituyendo un área parquizada pública;
- en el borde sobre Camino La Higuera, por su cercanía con el área urbanizada de Los Bulevares, mitigando las externalidades que puedan acarrear la escala de las actividades previstas en la UAM;
- en el borde sobre Camino Luis Eduardo Pérez, por el rol de éste como estructurador del área rural, aunque puedan modificarse las definiciones sobre el área rural inmediata a norte de éste o su papel en las definiciones del avance del Plan de Movilidad respecto al transporte de carga;
- en el borde sobre la Ruta Nacional N° 5, por tratarse del viario del Sistema Nacional de acceso a la capital del país y la necesidad de una imagen acorde.

acrónimos y abreviaciones:

IMM	Intendencia de Montevideo
CND	Corporación Nacional de Desarrollo
AM	Área Metropolitana
JDM	Junta Departamental de Montevideo
IMC	Intendencia de Canelones
IMSJ	Intendencia de San José
JLZ	Junta Local de la Zona (seguida del número de la Zona)
CCZ	Servicio Centro Comunal Zonal (seguido del número de la Zona)
CV	Concejo Vecinal de la Zona (seguido del número de la Zona)
MVOTMA	Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente
MTOP	Ministerio de Transporte y Obras Públicas
MGAP	Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca
MIEM	Ministerio de Industria y Energía
MINTURD	Ministerio de Turismo y Deporte
MIDES	Ministerio de Desarrollo Social
OPP	Oficina de Planeamiento y Presupuesto
INE	Instituto Nacional de Estadística
DINAMA	Dirección Nacional de Medio Ambiente MVOTMA
DINOT	Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial MVOTMA
DINASA	Dirección Nacional de Aguas y Saneamiento MVOTMA
SGM	Servicio Geográfico Militar MDN
DNC	Dirección Nacional de Catastro MEF
UdeLaR	Universidad de la República
FAO	Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación
UTE	Administración de las Usinas y Trasmisiones Eléctricas
OSE	Administración de las Obras Sanitarias del Estado
ANTEL	Administración Nacional de Telecomunicaciones
AFE	Administración de Ferrocarriles del Estado
ANCAP	Administración Nacional de Combustibles, Alcohol y Portland
CAM	Comisión Administradora del Mercado Modelo
CDS	Comisión de Dirección y Seguimiento del PODUUAM
EE	Equipo Externo contratado para la elaboración y redacción del PODUUAM y del PUAMM
UAM	Unidad Alimentaria de Montevideo
MMFH	Mercado Mayorista de Frutas y Hortalizas
PMM	Pabellones (o naves) del MMFH
MP	Mercado Polivalente (o Centro Polivalente)
PL	Pabellón Logístico (o Centro Multiservicio o Pabellón Multiuso)
MT	Muelle de Transbordo
SM	Supermercado Mayorista

ZAC	Zona de Actividades Complementarias
CA	Centro Administrativo (servicios básicos, auxiliares y conexos)
CACC	Centro de Actividades Complementarias y Conexas (servicios complementarios y conexos)
DFF	Depósito Fiscal Franco
MM	Mercado Modelo
POT	Plan de Ordenamiento Territorial Decreto N° 28.242 y sus modificativos
PODUUAM	Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de la Unidad Alimentaria de Montevideo
PUAMM	Proyecto Urbano-arquitectónico del Mercado Mayorista de Frutas y Hortalizas
LOTDS	Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible N° 18.308 y su modificativa N° 18.367
LPMA	Ley de Protección del Medio Ambiente N° 17.283
LIA	Ley de Impacto Ambiental N° 16.466
SNAP	Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas Ley N° 17.930
PNA	Política Nacional de Aguas Ley N° 18.610
PI	Parques Industriales Ley N° 17.547
LP	Ley de Puertos N° 16.246 y sus modificativas
LPDI	Ley de Prevención y Defensa contra Incendios N° 15.896
IDE	Infraestructura de Datos Espaciales
ECH	Encuesta Continua de Hogares INE
PPA	Propuesta de Reordenamiento Centralidad Paso de la Arena (Plan de Paso de la Arena)
PSU	Plan de Saneamiento Urbano
PM	Plan de Movilidad
PLAEDEZ	Plan Estratégico de Desarrollo Zonal (seguido del número de la Zona)
PAU	Programa de Actuación Urbanística
PEC	Plan Estratégico Canario, Intendencia de Canelones
POUT	Plan de Ordenamiento Urbano Territorial de la Microrregión 7 Ruta 5 Sur, Intendencia de Canelones
IIA	Informe de Impacto Ambiental
EAE	Evaluación Ambiental Estratégica
AES	Área Ecológica Significativa
AI	Asentamiento Irregular
PPTEP	Pliego de Prescripciones Técnicas y Especificaciones Particulares del Llamado a Ofertas Público Internacional N° 03/2009 de la CND

CARTOGRAFÍA

plano	contenido	escala	fuelle
MI.1	DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO	1/30000	Elaboración sobre cartografía IMM
MI.2	ÁREA METROPOLITANA	S/E	Elaboración sobre cartografía IMM
MI.3	DEPARTAMENTO DE MONTEVIDEO	1/120000	Elaboración sobre cartografía IMM
MI.4	MONTEVIDEO. ZONA OESTE	1/90000	Elaboración sobre cartografía IMM
MI.5	FOTO AÉREA	S/E	Elaboración sobre cartografía IMM
MI.6	FOTOGRAFÍAS DESDE EL PREDIO	S/E	IMM y propias
MI.7	FOTOGRAFÍAS HACIA EL PREDIO	S/E	IMM y propias
MI.8	OROGRAFÍA Y RELIEVE	1/30000	Elaboración sobre cartografía IMM
MI.9	GEOMORFOLOGÍA	1/30000	Elaboración sobre DINAMIGE
MI.10	PRODUCTIVIDAD DE LA TIERRA. ÍNDICE CONEAT	1/30000	Elaboración sobre RENARE
MI.11	APTITUD DE USO DE LA TIERRA	1/30000	Elaboración sobre RENARE
MI.12	HIDROLOGÍA, CUENCAS	1/30000	Elaboración sobre cartografía IMM
MI.13	UNIDADES AMBIENTALES	1/30000	Elaboración sobre cartografía IMM
MI.14	UNIDADES DE PAISAJE	1/30000	Elaboración sobre cartografía IMM
MI.15	DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ANÁLISIS DEMOGRÁFICO.	1/30000	Unidad de Estadística (2009)
MI.16	POBLACIÓN CENSO 2004	1/30000	Elaboración sobre INE (2004)
MI.17	POBLACIÓN POR MANZANA SEGÚN SEGMENTO CENSAL 2004	1/30000	Elaboración sobre Observatorio Montevideo de Inclusión Social
MI.18	POBLACIÓN POR SEGMENTO CENSAL 2004	1/30000	Elaboración sobre Observatorio Montevideo de Inclusión Social
MI.19	VARIACIÓN DE POBLACIÓN 1996-2004	1/30000	Elaboración sobre INE (2004)
MI.20	DENSIDAD DE POBLACIÓN POR SEGMENTO CENSAL 2004	1/30000	Elaboración sobre INE (2004)
MI.21	DENSIDAD DE POBLACIÓN POR MANZANA SEGÚN	1/30000	Elaboración sobre

	SEGMENTO CENSAL 2004		INE (2004)
MI.22	CANTIDAD DE VIVIENDAS 2004	1/30000	Elaboración sobre Observatorio Montevideo de Inclusión Social
MI.23	DENSIDAD DE VIVIENDAS POR SEGMENTO CENSAL 2004	1/30000	Elaboración sobre INE (2004)
MI.24	CANTIDAD DE PERSONAS EN ASENTAMIENTOS 2007	1/30000	Elaboración sobre INE (2004)
MI.25	RELACIÓN VIVIENDAS TOTAL Y VIVIENDAS EN ASENTAMIENTOS IRREGULARES	1/30000	Elaboración sobre INE (2004)
MI.26	PORCENTAJE DE PERSONAS EN HOGARES CON HACINAMIENTO	1/30000	Elaboración sobre Observatorio Montevideo de Inclusión Social
MI.27	PORCENTAJE DE PERSONAS POBRES	1/30000	Elaboración sobre Observatorio Montevideo de Inclusión Social
MI.28	PORCENTAJE DE PERSONAS ENTRE 15 Y 65 CON PRIMARIA INCOMPLETA	1/30000	Elaboración sobre Observatorio Montevideo de Inclusión Social
MI.29	TASA DESEMPLEO TOTAL	1/30000	Elaboración sobre Observatorio Montevideo de Inclusión Social
MI.30	TIPOMORFOLOGÍA PREDIAL, TAMAÑO DE LOS LOTES.	1/30000	Elaboración sobre cartografía DNC
MI.31	USOS DEL SUELO RURAL.	1/30000	
MI.32	USOS DEL SUELO URBANO Y SUBURBANO.	1/30000	Elaboración sobre cartografía IMM
MI.33	ASENTAMIENTOS IRREGULARES	1/30000	Elaboración sobre cartografía IMM
MI.34	PROPIEDAD DEL SUELO	1/30000	IMM
MI.35	VÍAS PÚBLICAS – ANCHO Y MATERIALIDAD	1/30000	IMM
MI.36	ENSANCHES Y APERTURAS DE VÍAS PÚBLICAS	1/30000	IMM
MI.37	ALINEACIONES EN VÍAS PÚBLICAS, ZONA	1/30000	IMM
MI.38	ALINEACIONES EN VÍAS PÚBLICAS, PREDIO	1/30000	IMM
MI.39	ENERGÍA ELÉCTRICA, RED PRINCIPAL MONTEVIDEO OESTE	1/45000	UTE-IMM
MI.40	ENERGÍA ELÉCTRICA, RED PRINCIPAL, ZONA	1/30000	UTE-IMM
MI.41	RED DE AGUA POTABLE	1/30000	OSE-IMM
MI.42	RED DE GAS POR CAÑERÍA	1/30000	IMM
MI.43	RED DE TELEFONÍA FIJA	1/30000	ANTEL-IMM
MI.44	RED DE SANEAMIENTO. EXISTENTE Y PROYECTADA, OESTE.	1/45000	IMM PSU IV
MI.45	RED DE SANEAMIENTO. EXISTENTE Y PROYECTADA, PREDIO.	1/15000	IMM PSU IV
MI.46	VÍAS JERQUIZADAS Y TRANSPORTE DE CARGA	1/30000	IMM

MI.47	SISTEMA TRANSPORTE PÚBLICO. LÍNEAS Y TERMINALES.	1/30000	IMM
MI.48	SISTEMA DE TRANSPORTE BIRRODADO	1/30000	IMM
MI.49	CENTRALIDADES	1/30000	IMM
MI.50	SERVICIOS PÚBLICOS	1/30000	IMM
MI.51	ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES	1/30000	IMM
MI.52	GRANDES EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	1/30000	IMM
MI.53	PLANO SÍNTESIS DE LAS INTERACCIONES	1/30000	Elaboración propia
MI.54	ZONIFICACIÓN PRIMARIA: CATEGORÍAS DEL SUELO	1/30000	IMM POT
MI.55	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA: SUBCATEGORÍAS DE SUELO	1/30000	IMM POT
MI.56	ZONIFICACIÓN TERCIARIA EN SUELO URBANO	1/30000	IMM POT
MI.57	NORMAS COMPLEMENTARIAS SUELO RURAL: ZONIFICACIÓN TERCIARIA, FOS, FIS, USOS PREFERENTES.	1/60000	IMM POT
MI.58	REGÍMENES DE GESTIÓN DE SUELO	1/30000	IMM POT
MI.59	FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO	1/30000	IMM POT
MI.60	RETIROS FRONTALES DE LA EDIFICACIÓN	1/30000	IMM POT
MI.61	ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN	1/30000	IMM POT
MI.62	USOS PREFERENTES DEL SUELO	1/30000	IMM POT

INTENDENCIA DE MONTEVIDEO

INTENDENTA DE MONTEVIDEO

Esc. Hyara Rodríguez

SECRETARIO GENERAL

Dr. Jorge Basso

DIRECTOR GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO E
INTEGRACIÓN REGIONAL

Sr. Luis Polakof

UNIDAD NUEVO MERCADO

Departamento de Acondicionamiento Urbano
Departamento de Desarrollo Ambiental
Departamento de Descentralización
Departamento de Planificación
Departamento de Recursos Financieros
Unidad Asesoría Jurídica
Comisión Administradora del Mercado Modelo

COMITÉ EJECUTIVO DEL PROYECTO

Ec. Carlos Viera, coordinador de estudios económicos. Coordinación General.

Ing. Agróm. Marcelo Amado, representante por Unidad Nuevo Mercado.

Arq. Ana Rivera, coordinadora Comisión Plan de Ordenación y Desarrollo Urbano.

Dr. Enrique Machado, coordinador grupo de trabajo sobre aspectos jurídicos.

COMISIÓN DE DIRECCIÓN Y SEGUIMIENTO

Arq. Ana Rivera, coordinadora.

Ing. Agr. Marcelo Amado, Secretario General de CAMM.

Arq. Marcelo Bednarik, representante por la División Planificación Territorial.

Carlos Borges y Daniel Abreu, Presidente y Secretario de la Junta Local Zona 12

Nelly Pintos y Juan C. Plachot, Presidente y Secretario de Junta Local Zona 18

Asesores:

Ing. Sandra Rodríguez, División Saneamiento.

Dra. Susana González, Departamento de Desarrollo Ambiental.

Ing. Alberto Torres, Unidad Plan Movilidad.

Ing. Juan J. Abad, Servicio de Estudios y Proyectos de Vialidad.

Ing. Pablo Chavarría, Unidad Técnica de Alumbrado Público.

Ing. A. Brun, Mercado Modelo.

Ing. Néstor Sosa, División Tecnología de la Información.

Arq. Jorge García, División Espacios Públicos, Hábitat, Edificaciones.

Dr. Enrique Machado, Asesoría Jurídica.

Arq. Pedro Gallo, C.C.Z. N° 18.

A. S. Paola Cavalieri, C.C.Z. N° 12.

EQUIPO TECNICO EXTERNO

DIRECTRICES Y CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN PLAN DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO URBANO I PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO DEL MERCADO MAYORISTA DE FRUTAS Y HORTALIZAS.

Arq. Juan Daniel Christoff

Arq. Roberto Villarmarzo

Arq. Álvaro Cayón

Arq. Fernando de Sierra

Asesores sectoriales:

CLC Consultores / Ing. Marcel Barceló – Arq. Pablo Bobba, Logística.

Ing. Agrim. Edison Jorge Rosas, Geomática y SIG.

BRENES Consultores / MSc. Arq. Eduardo Brenes Wittenberger, Téc. Sanit. Horacio A. Brenes Lareu, Ing. Civil op. H/A Germán Castillo Casati, Saneamiento, abastecimiento de agua, acondicionamiento ambiental.

Ing. Ricardo Hofstadter, Eléctrica e iluminación.

Ing. Mario Cammarota, Vialidad.

CYD / Ing. Pablo Castro – Ing. Antonio Dieste, Diseño de estructuras.

Ing. Luis Lagomarsino Iglesias, Térmico y ventilación.

Dr. Marcelo Cousillas, asesoría legal.

Colaboradores:

Arq. Cecilia Asuaga

Arq. Gonzalo Núñez

Bach. Osvaldo Sabaño

Bach. José Marzaroli

Bach. Pedro Berger

Bach. Daniel Palermo

Lic. Patricia Villarmarzo

Comunicaciones y administración:

Bach. Sara Brando