

Montevideo, 23 de mayo de 2008

Sra. Directora de la División Planificación Territorial
Intendencia Municipal de Montevideo
Arq. Cristina Pastro
Presente

Estimada Directora:

Hemos recibido con expectativa el anuncio por Ud realizado en la reunión a la que fuimos convocados el día viernes 9 de mayo pasado, referente a la decisión municipal de remitir a la Junta Departamental un proyecto de modificación cualificada del Plan Montevideo para la creación de un nuevo sector de Suelo Potencialmente Urbanizable (SPU) en la intersección de Camino Maldonado – Ruta 8 con el nuevo Anillo Colector Perimetral – Ruta 102.

Con posterioridad a esta reunión y siguiendo lo convenido, enviamos una nota solicitando la formación de un grupo de trabajo interdepartamental en el ámbito municipal, para iniciar un trabajo conjunto con el equipo técnico asesor de la iniciativa urbana que promueven Zonamérica SA y Altenix SA. Este trabajo conjunto tendrá por objeto, como fuera acordado, la elaboración de criterios y el desarrollo de un Programa de Actuación Urbanística (PAU) de iniciativa particular, referido al ámbito del Suelo Potencialmente Urbanizable a crearse. El mismo será acompañado de un “estudio y propuesta de orientaciones generales” para un ámbito mayor, que permita integrar los nuevos desarrollos en su contexto urbano y rural, y a la vez se constituya en un aporte al proceso ya iniciado de Revisión del Plan Montevideo, integrando otros antecedentes como el PECAC de reciente elaboración por las Intendencias de Montevideo y Canelones.

Ante el inicio de un ciclo de trabajo coordinado, corresponde destacar el carácter de la iniciativa urbana que actualmente promueven por Zonamérica SA y Altenix SA:

- a) se trata de una **urbanización abierta**, organizada en base a una trama de nuevas calles y espacios públicos;
- b) contempla una **variedad de usos y morfologías**, incluyendo comercio, servicios, equipamientos, oficinas y residencia, que mediante su integración habrán de generar un verdadero ambiente urbano (como característica opuesta a la de un “suburbio monofuncional”);
- c) propone una gama de modalidades residenciales con el fin de albergar una **población socialmente diversa**, tanto en sus niveles socioeconómicos como en sus perfiles ocupacionales y en sus edades;
- d) prevé la **construcción con cargo a los inversores privados de todas las infraestructuras** y la dotación de todos los servicios urbanos necesarios para desarrollar un habitat calificado, incluyendo el saneamiento por red, de tal modo que no existirán costos para la Intendencia, y sí beneficios derivados del retorno de valorizaciones y del cobro de tasas y tributos correspondientes a los nuevos inmuebles urbanos;



SECRETARÍA INTENDENTE
MUNICIPAL DE MONTEVIDEO

08/5

e) finalmente, se trata de una iniciativa que puede tener **importantes contribuciones al desarrollo zonal** -más allá de las que se canalicen por la vía de aportes a la IMM-, incluyendo la generación de puestos de trabajo, la viabilización de nuevas redes de saneamiento en el entorno, la dinamización del mercado inmobiliario y la valorización de las propiedades, y la puesta en valor de suelos rurales en el espíritu de las nuevas Normas Complementarias a estudio de la Junta Departamental.

El señalamiento de estas características resulta oportuno para poder identificar con mayor claridad las áreas de intereses compartidos entre la planificación territorial a cargo de la IMM y la iniciativa urbana que da sentido a la propuesta de modificación del Plan Montevideo.

En este marco, la reunión antes mencionada fue ocasión para un intercambio de puntos de vista acerca de la **delimitación del nuevo sector de SPU**, en particular su límite norte: una línea media entre los caminos Cruz del Sur y Don Bosco, o una línea coincidente con Camino Cruz del Sur.

A favor de la opción por la “línea media”, fueron presentados dos tipos de argumento:

- El primero señala que es necesario definir una interfase entre el suelo urbanizable y el suelo rural, para no propiciar nuevas presiones urbanizadoras o procesos de avance informal de la urbanización en el espacio rural, que se darían si la divisoria fuese una simple calle, pero no se darían si se interpone una franja de usos mixtos destinada a grandes predios y a usos logísticos, industriales o de servicios. Se planteó que este argumento retoma un enfoque general del POT en cuanto al valor de interfase de las áreas de usos mixtos.
- El segundo argumento plantea que la “línea media” es lo factible en la fase actual del proceso planificador, mientras que un límite en Camino Cruz del Sur significaría precipitar un proceso de revisión más profundo o más amplio del Plan. Como la revisión del Plan es un proceso que se está poniendo en marcha, se plantea que lo conveniente sería diferir el tema para ser tratado en ese contexto más general, y entretanto poner en marcha un PAU en el SPU a crearse hasta la “línea media”, a la vez que contribuir con criterios más amplios a la revisión del Plan.

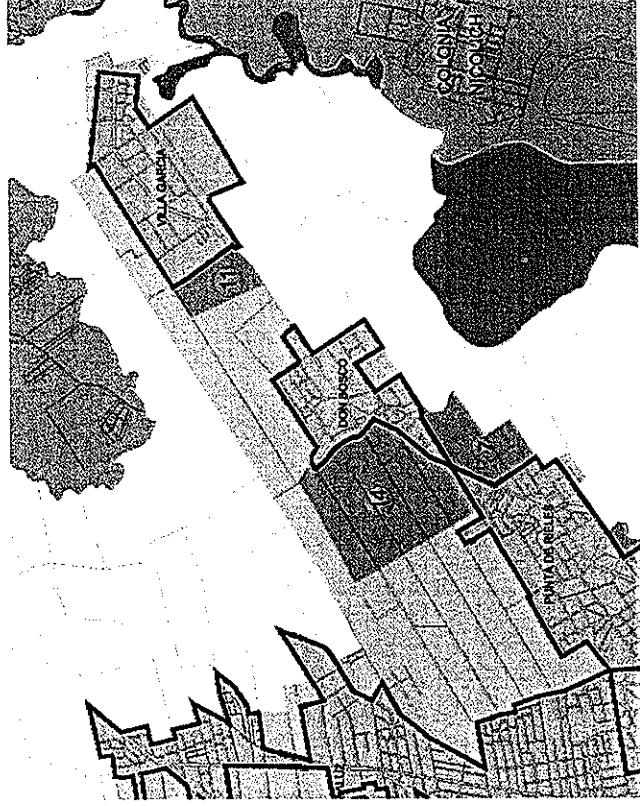
Habiendo defendido en la reunión la alternativa de Camino Cruz del Sur nos parece pertinente resumir a continuación nuestra visión sobre el punto, dada su relevancia para la iniciativa y para la ciudad.

Frente al argumento sobre la necesidad de una interfase, consideramos que el mismo objetivo puede lograrse con ventajas y con mayor flexibilidad mediante las disposiciones de ordenamiento de usos, fraccionamiento y ocupación propias de un PAU, sin necesidad de fijar una banda de usos mixtos. Mediante un PAU es posible, por ejemplo, establecer una limitación de accesos y frentes hacia Camino Cruz del Sur, o definir una faja non edificandi alejando las construcciones respecto al límite urbano rural. La normativa de un PAU es más potente para modular la interfase que una faja de Suelo Rural de Usos Mixtos.

Por otra parte, señalamos en la reunión que en Montevideo las dificultades para un efectivo control de los procesos territoriales se dan en Montevideo en relación con la informalidad y el habitat para la población de menores recursos, mientras que no han existido problemas similares en relación con iniciativas formales de desarrollo orientadas a sectores de ingresos medios o medios-altos.

Téngase en cuenta, además, que las Normas Complementarias de Uso del Suelo Rural a estudio en la Junta Departamental, definen las zonas de Entorno del Bañado de Carrasco y Alrededores de Villa García como un suelo rural con características especiales, en el que se admite una gama más amplia de usos vinculados con servicios y equipamientos. Bajo esta definición, el contraste con los usos urbanos se modera y se vuelve más manejable.

Frente al segundo argumento, que refiere a la viabilidad institucional de los cambios y a la relación de esta iniciativa con el proceso de Revisión del POT, consideramos que existe un punto de vista alternativo que merece ser evaluado. Se trata de razonar siguiendo la lógica espacial del POT: éste definió a Camino Cruz del Sur como límite norte de un sector de usos mixtos, por tanto la modificación que hoy se propone no hace más que transformar lo que ya es suelo rural de usos mixtos (SRUM) en suelo potencialmente urbanizable (SPU), para habilitar en el mismo recinto un tipo de desarrollo más variado en términos de usos, ganando a la vez una mayor potestad de ordenación detallada (a través del instrumento del PAU y de los planes especiales y proyectos de urbanización que le siguen).



ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DEL POT:

Camino Cruz del Sur como límite entre SRA y SRUM

Esta alternativa debería además evaluarse teniendo en cuenta la especificidad del sector territorial en cuestión, en particular, la existencia de una posibilidad real e inmediata de ordenar un sector de SPU desde Ruta 8 hasta Camino Cruz del Sur,

asegurando su desarrollo orgánico y equilibrado, así como sus correctas articulaciones con el entorno.

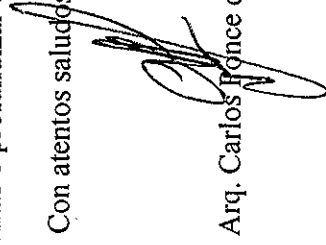
En síntesis, los argumentos para una delimitación del SPU hasta Camino Cruz del Sur son los siguientes:

- i) Existe una iniciativa urbana unitaria que permite concretar una ordenación integrada de todo el sector, en un proceso de urbanismo concertado entre el Gobierno Municipal, los promotores de la iniciativa y otros actores interesados. En atención a esta realidad, resulta más flexible y eficiente ordenar todo el suelo hasta Camino Cruz del Sur mediante un PAU, que regular una parte con un PAU y dejar otra parte menor dependiendo de una regulación normativa más genérica.
- ii) Camino Cruz del Sur es el límite actual entre un sector de usos mixtos y un suelo rural de características diferenciadas (un suelo rural más “mixto” que el resto de suelos rurales), por tanto parece razonable tomar este límite ya existente para definir el nuevo sector de SPU. Las condiciones para una buena transición urbano – rural pueden construirse en forma más eficaz y más rápida si se integran en las determinaciones de un PAU, por ejemplo como restricción de accesos y una faja non edificandi, que si se dejan libradas al proceso más incierto (en cuanto a sus tiempos y morfología) de ocupación de una faja de usos mixtos.
- iv) En cualquier caso el proceso de elaboración de un PAU puede y debería acompañarse de un estudio y orientaciones indicativas para un entorno a definir, que por lo pronto abarcaría espacios de Villa Don Bosco y de Villa García, así como espacios rurales y naturales hacia el norte y oeste, llegando a los corredores verdes de los arroyos Manga y Toledo.

Finalmente corresponde a la IMM tomar una decisión sobre la delimitación del nuevo sector de SPU. Esperamos haber contribuido con estas reflexiones a sumar elementos para que esta decisión sea la que articule de la mejor manera posible los distintos criterios que inciden en ella.

Agradecemos su atención y nos ponemos a disposición para seguir avanzando en estos temas o profundizar en los argumentos expuestos.

Con atentos saludos



Arq. Carlos Ponce de León



Arq. Federico Bervejillo
Asesor en Urbanismo