



Intendencia Municipal de Montevideo

CEDULÓN

VIA 1

CÓDIGO DOC:

FO-NOT-01

VERSIÓN:

4

Nº EXP: 1001-052802-09 _____

1.- Datos del Notificado			
Nombre: Orlando Dovat (Altenix S.A.)		C.I.:	
Domicilio: Ruta 8, Km. 17, Jacksonville		Tel: 25182000 int. 2801	
2.- Datos del Servicio o Unidad			
Dependencia: Oficina Central de Planificación			
Ubicación: Sede Central, piso 10, Sector Soriano, Puerta 10001			
Fecha		Firma	Roberto G. Saldice
28	06	11	DIRECTOR OFICINA CENTRAL DEPTO. DE PLANIFICACIÓN
Para su conocimiento y demás efectos, cumplo en informarle a usted: Lo resuelto por el Sr. Director General del Departamento de Planificación, adjunto fotocopia de informe (fs. 51 a 56).-			
Resolución Nº		de fecha:	Adjunta: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
Dirección General

Nota/expediente n°:
Montevideo, 23 de junio de 2011

El gobierno departamental a analizado y debatido intensamente la propuesta presentada por ALTENIX S.A. (*Barrios del Parque*). A continuación se presentan los aspectos medulares de dicho proceso con el objetivo de explicitar los fundamentos de la decisión tomada.

De la propuesta

La propuesta de ALTENIX S.A. que estamos analizando se encuadra dentro del planteo global que ha venido desarrollando Zona América de 10 años a esta parte. Las propuestas concretas han cambiado de nombre y tenido ligeras variaciones, pero en lo esencial se han mantenido sus características más importantes. Básicamente se trata de un proyecto de ciudad que plantea equipamientos y servicios urbanos relevantes a implantarse en un área del Departamento particularmente castigada por la segregación social y la fragmentación territorial y en un suelo categorizado por el POT como rural.

En la propia descripción del programa queda clara la voluntad de generar un enclave autosuficiente que no encaja como parte de la ciudad existente. Se trata de un proyecto de ciudad cuyo sentido básico es justamente ser diferente, es decir ser *otro*. La comunicación institucional de la empresa lo marca con claridad (*"trabajar en Zona América es ingresar en el mundo desarrollado"*): el proyecto para su entorno marca la voluntad de materializar dicha diferencia en el territorio.

De los instrumentos de planificación

Teniendo en cuenta la legislación vigente se debe hacer énfasis en las políticas territoriales definidas en el Plan Montevideo y en los lineamientos generales que la reciente Ley 18.308 (de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible) establece para las políticas públicas de planificación territorial.

El Plan Montevideo (POT) funda algunas de sus ideas básicas en cuatro consideraciones muy precisas que hacen a nuestro territorio concreto:



- la expansión irracional de la mancha urbana hace al territorio más caro y a la vez representa un despilfarro de un recurso natural que es eminentemente finito. Cualquier perspectiva comparada pone en evidencia que nuestras densidades son demasiado bajas y ello dificulta considerablemente la gestión adecuada (en servicios, equipamientos e infraestructuras) de nuestro territorio.
- asociado al punto anterior aparece la necesidad de consolidar y desarrollar áreas urbanas que ya cuenten con capacidades instaladas o serias potencialidades para obtenerlas en términos razonables. En esta dirección el Plan impulsa las áreas de promoción, que son claramente centrales, como la Bahía y las áreas intermedias, y que el Plan visualiza como *"unidades geográficas objeto de intervención urbana prioritaria, cuyo desarrollo tendrá proyecciones en todo el territorio"*.
- el Plan establece claramente la necesidad de proteger los ámbitos rurales del Departamento. Tanto por que ellos hacen a nuestra sustentabilidad social (áreas de producción) como por su importante rol en términos ambientales (áreas ecológicamente significativas).
- el ordenamiento de los suelos asociados a las actividades productivas (agrarias, industriales, servicios) es una condición necesaria, inherente a cualquier idea planificadora, e imprescindible para conformar un territorio equilibrado. Su objetivo central es resolver adecuadamente las interferencias y conflictos que se plantean entre estas actividades y las otras actividades humanas, particularmente las que hacen a la residencia y otros equipamientos sociales.

Estas orientaciones territoriales del Plan definen una visión de largo aliento que se construye a través de todas y cada una de las acciones con incidencia territorial. Con ellas se promueven objetivos que conciben al territorio *"como construcción social"* y como tal se proponen transformarlo. En este sentido interesa tener presente la Ley 18.308 y en particular su tercer artículo, donde se afirma que *"el ordenamiento territorial es el conjunto de acciones transversales del Estado que tienen por finalidad mantener y mejorar la calidad de vida de la población, la integración social en el territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos naturales y culturales"*.

La concreción del Colector Perimetral Vial es una infraestructura trascendente para el territorio departamental y su ordenamiento. Además de generar un sistema vial integrado y especializado para el transporte de cargas (rutas nacionales 1,3,5 y 8, puerto y aeropuerto) conectará el Parque de Actividades del Oeste, la Central Logística, la Unidad Alimentaria y otros equipamientos vinculados a la industria, la logística y la comercialización de bienes y servicios.

En el proceso de revisión del POT se ha mirado con atención el tema y el sector. De su análisis deriva la posibilidad de que la nueva Categorización del Suelo asigne el Atributo de Potencialmente Transformable a la parte sur del mismo, con explícito destino para actividades industriales, logísticas y de servicios, mientras que el sector norte seguiría siendo rural productivo. Esta transformación parcial del suelo permitiría



mayor intensidad de uso y mayor edificabilidad con destinos asociadas a las actividades mencionadas.

La urbanización propuesta por ALTENIX S.A. pretende consolidarse en un área cuya lógica territorial está orientada al desarrollo de actividades productivas. Es claro que ambos proyectos, en este sentido, presentan lógicas altamente conflictivas. En la situación actual de la cuestión dicho conflicto es evitable. Hacerlo es una de las tareas básicas de la planificación territorial.

De la memoria institucional

Como se dijo, la propuesta analizada ya tiene más de 10 años de historia. Las distintas modificaciones del proyecto original pretendían responder a los requerimientos que la Intendencia ponía para viabilizar el proyecto. Sin embargo, analizando atentamente la evolución de dicho "diálogo", se corrobora sin mayores dificultades que esto no es exactamente así.

Desde su primera hasta su más reciente presentación el corpus conceptual básico de la propuesta se ha mantenido invariable. En este sentido, los análisis técnicos realizados por las distintas instancias institucionales que han participado en el tema lo ponen en evidencia y reafirman reiteradamente los mismos puntos de vista. Las distintas miradas acumuladas a lo largo de estos 10 años ponen en evidencia que la propuesta es, en sus aspectos sustanciales, totalmente contradictoria e incongruente con el Plan Montevideo y sus apuestas fundamentales.

Según resolución Nº 3591/02 el Intendente dispone que la Comisión Interdepartamental creada por Resolución Nº3452/95 realice el análisis de la propuesta de ampliación de la Zona Franca de Montevideo. En el año 2003 la citada Comisión señalaba con respecto al área residencial:

"La propuesta contiene un área urbanizada con destino residencial: Como la describen sus propios promotores "El conglomerado resultante es asimilable a una ciudad satélite". Este concepto es contradictorio con los Objetivos y Lineamientos estratégicos del POT (...) Contraviene además el modelo territorial que se postula (amortiguación del proceso de crecimiento urbano, optimizar el uso de la capacidad instalada urbana, equipar, estructurar y consolidar las áreas periféricas, siendo particularmente destacable la ausencia de previsión de desarrollo del saneamiento en el área). Tampoco puede justificarse esta urbanización desde el punto de vista de un crecimiento demográfico (...) La realización de este componente del emprendimiento afirmará las tendencias negativas en el desarrollo de la ciudad, la extensión urbana, aumentará el riesgo de vaciamiento de la áreas centrales, provocará la pérdida de suelo rural agrícola, a la vez que se incrementarán las tensiones ya existentes en los bordes urbanos, aumentando la fragmentación socio-urbana y profundizando la



segregación socio-espacial, sin perjuicio de otros impactos (residuos, efluentes, tránsito y transporte), cuya mitigación demandará importantes recursos"

La misma Comisión indicaba en el 2004:

"No se considera que las componentes positivas y ventajas para la zona y el departamento –básicamente la generación de puestos de trabajo ya que no se toma como componente positiva la inversión en "desarrollo de la tierra", construcción de edificios y viviendas en suelo rural-, compensen los previsibles impactos negativos que generaría la modificación del uso del suelo agrícola, las obras previstas y el funcionamiento del complejo (...) El desarrollo del Proyecto Jacksonville se inició a través del proceso de adquisición de predios de suelo rural próximos a "Zona Franca" – del orden de las 400 hás.-, lo que puede ser catalogado como una actitud especulativa, ya que contraviniendo la planificación territorial establecida por el POT se previeron usos urbanos para esas tierras compradas a precio de suelo rural..."

Con respecto a una nueva presentación del proyecto, la Comisión integrada para su análisis expresa en su informe de 2006:

"...el proyecto modificativo no presenta variaciones sustanciales respecto a los últimos antecedentes ya analizados (...) la escala de la propuesta y la inclusión de extensas áreas residenciales proponiendo la modificación de las definiciones de uso de suelo vigentes, contravienen el modelo territorial que propicia el Plan Montevideo, por lo que esta Comisión recomienda no hacer lugar a la propuesta general presentada"

La misma Comisión, al expedirse sobre el Plan Aurora presentado ese año, plantea:

"Si bien se comparte la intencionalidad de recuperación ambiental de la zona y la necesidad de estructurar un territorio desarticulado física y socialmente, en condiciones de infraestructura deficitarias, el camino propuesto no es el más adecuado para avanzar hacia el cumplimiento de los lineamientos estratégicos orientadores del desarrollo del Departamento y del Área Metropolitana.

El programa propuesto, definido como una "Comunidad Urbana" implica una sustitución de usos no deseable, y en clara contradicción con los objetivos generales del Plan.

La generación de un "Polo de Desarrollo" en áreas vacantes y desarticuladas no solo representa por sí mismo una extensión del área urbanizada sino que conlleva el riesgo de atraer afincamiento poblacional e implantación de actividades complementarias o subsidiarias, ajenas al medio rural, con la demanda de servicios consecuentes (transporte colectivo, saneamiento, etc)"

En el informe realizado por la DINOT sobre la *Propuesta Jacksonville / Plan Aurora* de 2006, se indican tres alternativas que ofrece la zona para la población que se plantea atender:



- "el PAU 10, al norte de Camino Carrasco, ya aprobado incorporado al Plan Montevideo como un área potencialmente urbanizable, aún vacante, que oferta 464 hás. para familias de ingresos similares a los potenciales consumidores de Jacksonville.
- Los clubes de campo de Canelones en torno al Camino de los Horneros, con una oferta de 780 hás. proyectadas sin ocupar y 480 hás. disponibles aún según la ordenanza. Esta oferta es también para familias de ingresos similares a los potenciales consumidores de Jacksonville.
- Las 560 hás. vacantes en la ciudad de la costa y que el Costa Plan ha identificado como áreas para emprendimientos urbanísticos y equipamientos de dimensión y alcance metropolitano como el propuesto por el Plan Aurora/Jacksonville.

En total unas 1600 hás. a 1800 hás. aún no ocupadas y ya incorporadas a la planificación de Canelones y Montevideo. Nadie puede demostrar, razonablemente, que semejante superabundancia de ofertas de tierra para urbanizar con estas características, sea viable. Ningún sentido tiene, entonces, crear 400 hás. más de urbanización.

"La lógica de gueto segrega y la de enclave no distribuye. Jacksonville, por su ubicación, forma, tamaño y perfil económico de los usuarios y futuros vecinos, constituirá a la vez un gueto de riqueza y un enclave.

Independientemente que no esté planteado como un emprendimiento cerrado o amurallado, se instala un vasto tejido de alta homogeneidad interna que provocará, inevitablemente, un adentro, controlado y de alta calidad, y un afuera pobre, que viene a sumarse al ya existente en zonas actualmente rurales o de bajísima densidad. La ciudad rica, implantada en área vacante, materializa un borde y acentúa la dualidad social. Las consecuencias en general (muy cerca en Buenos Aires): violencia latente y violencia manifiesta en múltiples formas"

La propuesta Barrios del Parque

El área destinada a la residencia es menor que en las anteriores propuestas y se introducen distintas categorías de vivienda. Esta "diversidad" tiende a eliminar la "alta homogeneidad interna" señalada por DINOT. La menor extensión del emprendimiento, por su parte, atenúa los efectos negativos indicados en los informes precedentes, pero no los elimina. No elimina tampoco la tendencia a la expansión futura en la zona rural, latente a partir de la eventual concreción de la urbanización planteada.

A pesar de lo antedicho la propuesta vuelve a reafirmar concepciones opuestas a las del Plan Montevideo, generando un enclave habitacional que poco o nada tiene que ver con el resto de la trama urbana próxima. A esto se agrega que el punto de contacto




Intendencia Municipal de Montevideo
Planificación

56

principal del sector habitacional con la trama vial es a través del colector perimetral vial, lo que genera sin dudas un punto de conflicto.

Como se señala al principio esta nueva propuesta no se aparta de la lógica de las anteriores por lo que **se estima inconveniente para la ciudad.**

Remítase al Sector Despacho para que se sirva notificar a los interesados de lo actuado).



JUAN PEDRO URRUZOLA
Director General del
Dpto. de Planificación

