



1

## UNIDAD ALIMENTARIA DE MONTEVIDEO Un proyecto productivo, un proyecto de país

### PRESENTACIÓN DE LOS AVANCES DEL PLAN DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO URBANO Y DEL PROYECTO DEL NUEVO MERCADO DE FRUTAS Y HORTALIZAS.<sup>1</sup>

Con esta imagen finalizaba mi presentación, cuando en el mes de julio realizábamos el lanzamiento del Llamado a equipos para la elaboración del Plan Urbanístico de la Unidad Alimentaria. Entonces, el Intendente dijo, refiriéndose a la frase de Julio Verne que está al pie de la imagen, que Verne, imaginando el futuro, contribuía y comenzaba a construirlo.

En aquella oportunidad, cuando comenzábamos a imaginar y a dar forma a la Unidad Alimentaria de Montevideo, señalamos la importancia de su concreción, no sólo para el ámbito departamental; bastante más allá de sus límites.

Señalamos su significación, tanto en la dimensión productiva, económica, como social y territorial. Porque, dotar al Departamento de una gran plataforma logística especializada, con espacios adecuados para el desarrollo de actividades de comercialización y de agregación de valor de productos de la cadena alimenticia, constituirá sin duda:

2

. una contribución significativa en la definición de la matriz productiva departamental, que se va progresivamente consolidando con este y otros proyectos del nivel departamental y nacional;

3

. y una oportunidad de reequilibrio territorial. Porque como se ha planteado desde el inicio, la implantación de la UAM debe ser una oportunidad para la mejora y calificación del entorno, pero será también una oportunidad, para la renovación y mejora del espacio dentro del tejido urbano que dejará libre el Mercado Modelo al trasladarse.

En esa instancia, presentamos también las directrices y criterios que habíamos definido como "premisas" para la elaboración y concreción del proyecto.

4

Decíamos entonces, que imaginábamos un equipamiento acorde a los requerimientos del S XXI, un espacio de alta calidad, funcional y flexible. Decíamos: ofrecer "calidad ambiental y paisajística", como parte de la "marca" identitaria de la Unidad.

En suma, imaginábamos, y proponíamos a la vez a este equipamiento, como una oportunidad para el departamento, y como una contribución en el camino de la construcción de un territorio integrado, sustentable y de todos.

De ese modo entonces, comenzábamos a **imaginar y a dar forma a la Unidad Alimentaria de Montevideo**. Y a la vez comenzábamos a **imaginar a Montevideo con este nuevo equipamiento**.

<sup>1</sup> Presentación realizada por la arquitecta Ana Rivera Forets, coordinadora del Plan Urbanístico Unidad Alimentaria de Montevideo. *Febrero 19 de 2010.*



El Intendente en la instancia de julio señalaba, que se iniciaba un camino, que podría resultar más o menos sinuoso, pero que no tenía vuelta atrás: el camino hacia la concreción del proyecto.

Este encuentro de hoy, es señal de continuidad de ese camino, y de consolidación del proyecto. Y en efecto, sus diferentes componentes han ido avanzando en forma paralela: el Plan de Negocios, el Proyecto de Ley de creación de la UAM como persona pública no estatal; y la definición del proyecto urbanístico.

Me voy a centrar en este último, con la intención de transmitir por un lado, la forma en que se está desarrollando el proceso de elaboración del proyecto urbanístico; y por otro, los avances del Plan urbanístico del área y del proyecto arquitectónico del nuevo Mercado Mayorista de Frutas y Hortalizas.

### Proceso de Elaboración proyecto urbanístico

Este proceso se inicia con el Llamado a un Equipo consultor para elaborar dicho proyecto, que fue llevado adelante por la Corporación Nacional para el Desarrollo.

El equipo seleccionado, está desarrollando su labor desde el 1º de noviembre del pasado año, y trabaja en forma estrechamente vinculada y en coordinación, con la Comisión de Dirección y Seguimiento del Plan constituida por un equipo municipal, asesores sectoriales y representantes locales. A través de la Comisión, se va canalizando a su vez, la comunicación con los restantes componentes del proyecto (económico, jurídico), con la Unidad Nuevo Mercado integrada con los directores de los Departamentos y Divisiones de la Intendencia vinculados al proyecto, y con otros actores que el proyecto involucra (locales, operadores, etc).

El equipo consultor seleccionado, está integrado por los arquitectos Juan Daniel Christoff, Roberto Villarmarzo, Álvaro Cayón y Fernando de Sierra; y por un equipo de asesores especialistas en diferentes temáticas: logística, saneamiento vialidad, geomática, diseño de estructuras, de instalaciones eléctricas e iluminación, térmico, legal.

Los estudios realizados por el equipo consultor, se recogen básicamente en las memorias de información, ordenación, y gestión, y en su correspondiente cartografía.

5

#### **Memoria Información**

Contiene un **Estudio del entorno**, su caracterización, potencialidades y limitaciones.

A partir del diagnóstico, se realiza la identificación de las nuevas dinámicas, demandas y necesidades de equipamientos, servicios, infraestructuras, que surgirían como consecuencia de la implantación de la UAM.

. Contiene también, una identificación inicial de impactos

Este documento fue entregado por el equipo en la 1ª etapa, cumplida en el mes de diciembre pasado.

6

#### **Memoria Ordenación y Gestión**

La Memoria de ordenación contiene una propuesta para la reordenación del área del entorno de la UAM; la ordenación y estructura general interna del ámbito de la UAM.



En la gestión se avanzó en la propuesta para la sostenibilidad ambiental de la UAM; y se ha iniciado además la confección de insumos para el estudio económico-financiero

7

### Anteproyecto arquitectónico

Paralelamente al desarrollo del Plan, el equipo está trabajando en el proyecto arquitectónico del nuevo Mercado Mayorista —donde se alojará el actual Mercado Modelo—, y en el del Centro Administrativo.

De todos estos aspectos mencionados, voy a focalizarme en tres de ellos que considero claves:

1. En las estrategias de actuación propuestas para el área— entorno de implantación del proyecto
2. En la ordenación interna propuesta para la UAM;
3. En el partido arquitectónico propuesto para el MMFH.

8

### Avances del proyecto.

#### 1. ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN PROPUESTAS PARA EL ÁREA

La implantación de la UAM inducirá importantes transformaciones dentro de su área de influencia, en particular en las áreas contiguas.

Para lograr la adaptación mutua, entre el emprendimiento y el medio; la propuesta tiene que dar respuesta a las nuevas exigencias que el proyecto generará en la zona.

Para cubrir este objetivo se proponen:

1. una serie de **programas y actuaciones estratégicas para el entorno.**
2. un paquete de **adecuaciones a la normativa** vigente para la zona.
3. la forma de implementar y gestionar estas actuaciones, en función de los instrumentos que ofrece la normativa departamental y nacional vigente.

Los programas y actuaciones estratégicas propuestos, abarcan diversas temáticas. Voy a detenerme sólo en algunos de los principales:

#### a. Programa para la mejora y adecuación de la accesibilidad, la conectividad y la seguridad.

9

Apunta a lograr precisamente, la conectividad y accesibilidad adecuadas a las nuevas condiciones, y también a superar dificultades hoy existentes en las áreas residenciales y en las de usos mixtos.

En este programa se plantean actuaciones tales como:

. **Readecuar el cruce de LEP y Ruta 5 a los nuevos flujos de vehículos de carga.** El cruce, será el punto de acceso y salida desde la UAM en todas las direcciones. Esta solución de conexión directa al **sistema vial nacional**, evita interferencias en las áreas residenciales y rurales contiguas. Debe ser coordinado con el MTOP.

. **Resolver la accesibilidad a Ruta 5 de las actividades implantadas al sur del arroyo Pantanoso.** La incorporación del tramo de camino de La Granja al recinto de la UAM, deja a



dichas actividades sin una salida adecuada al Sistema Nacional. Se opta por la solución de prolongar el camino Del Fortín, continuándolo hasta LE Pérez.

. **Mejora de las condiciones de seguridad**, adecuando las vías para la circulación peatonal y birrodado.

. **Adecuación del transporte público**, prestando particular atención a servicios que cubran los desplazamientos desde la actual ubicación del MM y para las personas que hoy trabajan en él.

10

**b. Programa para la protección y promoción de la calidad ambiental.** Apunta a la mejora y expansión de la disposición de efluentes y del sistema de recolección de residuos.

. Incluye por ejemplo, la realización de la **conexión al saneamiento de la UAM**, que implicará la construcción de aproximadamente 2,5 km. de colector.

Este colector posibilitará la conexión al saneamiento del barrio Los Bulevares.

11

**c. Programa para la compatibilización sostenible de la producción agropecuaria y protección del paisaje rural.** Apunta a preservar y proteger el suelo y los usos rurales. Estas áreas cumplen un importante rol en la estructura productiva y social, por lo que es necesario garantizar el mantenimiento de las condiciones para el desarrollo de las actividades productivas y el carácter rural productivo, así como sus valores ambientales y paisajísticos. En este sentido, se propone **delimitar un área de amortiguación y protección ambiental**.

12

**d. Programa de Calificación, mejora y expansión de los espacios libres públicos.**

Plantea la incorporación de nuevos espacios al sistema de espacios verdes departamental.

Dentro de este programa, se propone la conformación de un **anillo de "borde" constituido por espacios verdes, en todo el perímetro de la UAM**, tanto contiguos a las vías de tránsito, como asociados al Área Ecológica Significativa del Arroyo Pantanoso.

**e. Programa: inicio en la implementación del Área ecológica Significativa del Pantanoso**

Se plantea también, un programa específico, que propone iniciar en este tramo, el proceso de recuperación ambiental del arroyo Pantanoso

13

**f. El Programa de hábitat social**, apunta a generar la previsión de suelo urbanizado para habilitar usos residenciales en condiciones adecuadas. Se propone no sólo la habilitación de nuevos suelos sino también, actuaciones específicas en zonas residenciales existentes, para preservar su carácter y sus calidades de vida barrial (como en el caso de Los Bulevares); completar y desarrollar el tejido urbano residencial (en Paso de la Arena); y se propone también consolidar el sector La Chimenea.

**g.** También se propone la **ampliación de suelos para usos no residenciales (industrial, logístico y de servicios)**, recurriendo para ello a suelos de baja productividad. Se identifica el Bolsón de Ruta 5 y Tomkinson, con un desarrollo progresivo en este sentido.

**h. El Programa de desarrollo de la Centralidad Paso de la Arena**, apunta al fortalecimiento del rol funcional de centralidad, para responder adecuadamente a las nuevas dinámicas poblacionales y necesidades de servicios

**i. Programa para el fortalecimiento de la gestión territorial local.**



## j. Programa para la promoción de actividades económicas locales

Estos programas y actuaciones, se irán llevando adelante en forma progresiva en el tiempo, y según su especificidad, corresponderá a diferentes dependencias y actores, su implementación y puesta en marcha. En este sentido, se vislumbra el tercer nivel de gobierno, los municipios, como un ámbito adecuado para articular y promover la implementación, y coordinar la puesta en marcha en tiempos acordes a las nuevas exigencias.

14

Para su concreción en forma planificada, se propone como instrumento, la delimitación de Unidades de Actuación. Este instrumento permitirá integrar las actuaciones a nivel territorial, y posibilitar el desarrollo y ejecución con coherencia y equidad.

Demás está destacar la relevancia de este aspecto relativo a la gestión de los programas y actuaciones del entorno, pues de su implementación y concreción acorde a los tiempos en los que vayan surgiendo los nuevos requerimientos, depende que los desafíos originados por la implantación de la UAM, se conviertan en una oportunidad, para la zona, y para el departamento.

15

### 2. DETERMINACIONES PROPUESTAS PARA LA ORDENACIÓN INTERNA DE LA UAM

El segundo aspecto en el que me voy a detener, es en la ordenación interna de la UAM, es decir, en la propuesta de organización física y funcional.

16

En primer lugar, señalar 3 condicionantes relevantes, que son determinantes de la ordenación de la UAM: 1. el modelo de organización adoptado; 2. los requerimientos funcionales y de espacios derivados del programa y 3. las características del predio.

#### 1. Características del predio

17

Entre las características del predio destacan su relieve, los cursos de agua y los bordes.

**a. Relieve:** presenta sectores con considerables pendientes y con diferencias de nivel que alcanzan hasta 20 m entre puntos del predio.

Dados los requerimientos de pendientes mínimas para la fluida circulación de vehículos de carga, las características topográficas son determinantes en la localización de las edificaciones y el diseño de la vialidad.

**b. La presencia de los cursos de agua:** el Arroyo Pantanoso, la cañada La Higuera y una cañada menor, determinan la existencia de áreas bastante planas donde se producen crecientes.

**c. Características de los bordes y sus áreas contiguas:** la Ruta 5 al este, integrante del sistema vial nacional; al norte, LEPérez, y un área con definido carácter rural productivo. Al oeste el camino La Higuera que presenta un borde urbanizado, recientemente regularizado. Al sur, los cursos de agua mencionados, que significan hoy un corte.

Estas características, determinan las **posibilidades de aprovechamiento del predio.**



Vimos que el área total del predio es de 95 Há. Pero el área efectivamente disponible se ve reducida por estos aspectos.

18 Por un lado, las cotas de máximas crecientes, limitan la ubicación del viario y de las edificaciones. Las áreas afectadas en este sentido, totalizan unas 21 há.

También se ve disminuida el área disponible como consecuencia de las necesarias para la adaptación de la vialidad existente, lo que significa algo más de 5.5 há.

Quedan entonces disponibles, 68 há aproximadamente.

## 2. Modelo de organización adoptado

19 Las principales definiciones al respecto son:

- a. La condición de la existencia de un **acceso vehicular único y controlado**.
- b. La **delimitación y cerramiento del recinto**, y la localización por fuera de este, de algunas actividades, que forman parte de la UAM, pero que no tienen restricción de acceso.

En este sentido se identifican dos tipos de actividades: La mayoría (comercialización de F y H y de otros alimentos, almacenamiento frigorífico, logísticas, entre otras) admiten una infraestructura física y organizativa en común, por lo que pueden funcionar en un único recinto, que será de acceso controlado. Esto va en beneficio de un aprovechamiento eficiente del espacio y de las infraestructuras, y a su vez permite a los emprendimientos que se instalen, beneficiarse mutuamente del espacio compartido.

El otro grupo de actividades, son las que no tienen la necesidad exclusiva de vinculación al circuito de la UAM. Está constituido principalmente por los servicios complementarios y conexos (por ejemplo: locales gastronómicos, alojamiento, estación de servicio). Estas actividades podrán funcionar fuera del recinto cerrado, ofreciendo sus servicios tanto hacia los emprendimientos de dentro del recinto, como a los usuarios de afuera. Una doble función que beneficia con nuevos servicios al barrio y también a la Ruta.

También está en este grupo, el Área Ecológica Significativa adyacente al arroyo, que se libera al uso público.

Estas condiciones definen el modelo de organización: único acceso, la posibilidad de varias salidas, la mayoría de las actividades dentro del recinto cerrado, y fuera de este, algunas actividades de servicio. Y el área ecológica significativa del arroyo, se libera al uso público, es decir que queda también por fuera del recinto.

## 3. El Programa

20 La otra fuerte condicionante de la ordenación es el programa de actividades y los requerimientos funcionales y de espacios de él derivados. Los componentes principales del programa son:

- a. **Las naves del MMFH y la Polivalente (para los otros alimentos)**, que son una plataforma logística, pero también un mercado, es decir un espacio para la comercialización de mercaderías, y por tanto de intercambio, comercial, pero también social.
- b. **La nave multiservicio**, donde podrán desarrollarse actividades logísticas y de apoyo a las de comercialización de F y H.



c. **El Centro Administrativo**, que alojará las actividades administrativas y conexas: oficinas de administración, salas de reuniones, centro de información, centro de seguridad, vigilancia y de comunicaciones, centro de capacitación e investigación, sala de sensibilización gastronómica.

d. **La ZAC**, que es una zona prevista para el desarrollo de actividades diversas: logísticas, de almacenamiento, de procesamiento de alimentos. A diferencia del Mercado Mayorista, donde se dispondrá de áreas dentro de pabellones, en esta zona se podrá disponer de suelo urbanizado, es decir parcelas en un amanzanado, en las que se podrán realizar edificaciones en función de parámetros preestablecidos.

También se prevé un área para **Depósito Fiscal Franco**, cuyas instalaciones deben quedar aisladas por un cerco propio, pero tiene características similares a la ZAC.

e. **Las circulaciones, estacionamientos, áreas para trasbordo de mercadería**, que en una plataforma logística, son componentes de gran relevancia. Es fundamental contar con un sistema circulatorio eficiente tanto para los peatones como para los diferentes tipos de vehículos (desde vehículos de carga hasta bicicletas) y disponer las superficies necesarias para el correcto desarrollo de estas funciones.

## PROPUESTA

A partir de estas determinaciones y condicionantes, se propone:

### En lo que refiere a la estructura vial:

21

a. la ubicación del **acceso único** sobre Luis Eduardo Pérez, generando un punto de interés algo alejado de Ruta 5. La posibilidad de generar varias salidas, pudiendo algunas de ellas, ser también acceso para peatones y bicicletas.

b. aprovechar el tramo existente de **Camino de la Granja**, que se incorpora a la UAM, para generar, en continuidad con el acceso, el eje estructurador principal de distribución de la UAM, que vincula las actividades del Mercado Mayorista con la ZAC.

c. La estructura se completa con un **anillo principal**, desde el que se accede a los restantes sectores amanzanados de la ZAC y DFF, mediante estructura en peine.

Se logra de este modo una red vial simple y eficiente, en la que se minimizan los recorridos.

### En cuanto a la sectorización:

22

. En todo el perímetro del predio se propone conformar una banda continua de áreas parqueadas, un espacio de articulación entre las actividades de la UAM y el entorno. La continuidad del verde en el predio se concreta en el bulevar de acceso principal, y en una serie de espacios libres incorporados a los extremos y en el centro de la plaza del mercado mayorista.

. Sobre Luis E. Pérez, en el punto más alto, se proyecta el edificio que alojará el centro administrativo.

. El área del borde del Arroyo Pantanoso, como ya mencioné, se propone liberar al uso público integrándola al sistema de espacios verdes del departamento, y generar sectores parqueados con equipamientos mínimos: sendas peatonales y bicisendas, elementos de iluminación y dispositivos de seguridad, asociados al cerco—límite del recinto controlado.

. La localización del MMFH, se plantea en el sector hacia el oeste del camino de la Granja, por ser el área disponible en el predio más favorable para su implantación en relación a la topografía,



ya que el Mercado tiene un fuerte requerimiento en lo que se refiere a pendientes reducidas de sus pavimentos, derivada del tipo y operativa de los vehículos utilizados. Este es el sector más extenso, con cierta horizontalidad.

. la Zona de Actividades Complementarias (ZAC), que se conforma a partir de un amanzanado de grandes dimensiones, con parcelas que cuentan con todas las infraestructuras y servicios urbanos.

. Un sector para servicios generales y área de reserva, en el que se ubicarán infraestructuras ambientales, como tratamientos de agua, acondicionamiento de residuos, etc. Se propone su conformación con predominio de áreas verdes.

Las superficies resultantes asignadas a cada sector son:

MMFH:	27 há
ZAC :	29 há
DFF :	7 há
CA   SCIOS.	4 há

23

Esta propuesta incluye una opción para su ejecución en etapas

24

### 3. AVANCE DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE LOS PABELLONES DEL MMFH.

Se propone su conformación a partir de una gran plaza abierta que estructura el conjunto, donde se centraliza la operativa de comercialización. Es el núcleo de la actividad.

Rodeando el centro de la plaza, se localizan las actividades de servicio y apoyo: servicios higiénicos, vestuarios, depósito, gastronomía, etc.

En este centro, se da el cruce de dos ejes: El que estructura la plaza y el eje central cuyo carácter se remarca con la resolución formal y volumétrica del edificio, y se enfatiza también con el remate del edificio del Centro Administrativo.

La plaza se cierra en los extremos con una galería que contiene los locales gremiales y servicios de apoyo.

En los extremos pero hacia el exterior, se disponen los estacionamientos, áreas de muelles de trasbordo de mercadería (trasiego de camión a camión), y áreas para la logística de armado de pedidos.

25

**Los pabellones** respetan la lógica para este tipo de programa: la circulación central para la comercialización, es eje de simetría de la nave, y luego, a ambos lados hacia fuera, primero el área de exhibición, luego los puestos, y finalmente los muelles y áreas de abastecimiento y desabastecimiento.

26

Se desprende de esta somera descripción, que se ha ido avanzando en las definiciones de la ordenación del entorno, de la organización física y funcional de la plataforma propiamente dicha de la UAM, y del proyecto del Nuevo Mercado Mayorista; como una única acción, en forma conjunta.

a

33





Esta forma de abordaje exige una mirada multiescalar, y conlleva a una solución integradora.

Finalmente decirles que el equipo ha realizado a la fecha dos de las 4 entregas establecidas, y que la finalización de sus trabajos está prevista para el mes de mayo del presente año.

Una vez finalizados los mismos, con base en el proyecto elaborado, se iniciará el proceso de confección de los pliegos para la licitación de la ejecución de las obras.

La próxima entrega del equipo será en el mes de marzo, y será base para la instancia de la Puesta de Manifiesto del Plan, en la que los avances del proyecto estarán a disposición de la ciudadanía para su conocimiento en detalle.

Más allá de que supone dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley N° 18.308 de OT y DS, esta instancia abre un espacio de participación, fomentando el diálogo entre todos, PARA todos.

Porque, como dijimos desde el inicio, estamos convencidos de que sólo el abordaje como un desafío colectivo, nos permitirá llegar a definiciones y soluciones consistentes y de largo plazo. Y ello constituye una premisa de este proyecto. Y constituye un modo de transformar el territorio. Un modo de construir territorio inclusivo, un MONTEVIDEO de TODOS.

Voy a concluir con la lectura de un fragmento del libro "las ciudades invisibles" de Italo Calvino; que creo lleva implícito este "modo de construir o transformar el territorio". El capítulo se llama "Las ciudades y el deseo", y en él el veneciano Marco Polo describe al rey de los tártaros su visita a una ciudad llamada Fedora:

*"En el centro de Fedora, metrópoli de piedra gris, hay un palacio de metal con una esfera de vidrio en cada aposento. Mirando el interior de cada esfera se ve una ciudad azul que es el modelo de otra Fedora. Son las formas que la ciudad hubiera podido adoptar si, por una u otra razón, no hubiese llegado a ser como hoy la vemos. Hubo en todas las épocas alguien que, mirando a Fedora tal como era, imaginó el modo de convertirla en la ciudad ideal, pero mientras construía su modelo en miniatura, Fedora ya no era la misma de antes, y lo que hasta ayer había sido su posible futuro, ahora sólo era un juguete en una esfera de vidrio....."*

*.....En el mapa de tu imperio, oh Gran Jan, deben encontrar su sitio tanto la gran Fedora de piedra como las pequeñas Fedoras de las esferas de vidrio. No porque todas sean igualmente reales, sino porque todas son sólo supuestas".*

Los invito entonces, a seguir recorriendo este camino, articulando la realidad con los sueños. Para que en Montevideo encuentren también su sitio las "pequeñas Fedoras" de las esferas de vidrio; para que sus habitantes encuentren en ella, a la ciudad de sus deseos.