



UNIDAD ALIMENTARIA DE MONTEVIDEO

Directrices y criterios para la elaboración del Plan de Ordenación y Desarrollo Urbano y del Proyecto Urbano-arquitectónico del Mercado Mayorista de Frutas y Hortalizas



UNIDAD NUEVO MERCADO

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO E INTEGRACIÓN REGIONAL



CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN

Antecedentes
Diagnósticos y propuestas preliminares

II. CONSIDERACIONES INICIALES

Componentes y Objetivos del proyecto UA.
El enfoque integral
Marco legal de planificación urbanística
Estructura de trabajo
Documentación gráfica, cartográfica y datos

III. TEMAS A ANALIZAR EN LOS ESTUDIOS PREVIOS A LA DEFINICIÓN DEL PAU

1. Análisis de características y componentes territoriales

- 1a. Análisis del medio receptor
- 1b. Análisis de infraestructuras, sistemas y estructuras territoriales.
- 1c. Análisis de paisaje
- 1d. Marco normativo de planeamiento urbanístico

2. Identificación de condicionantes para el proyecto

- 2a. Territoriales.
- 2b. Ambientales
- 2c. Paisajísticas

3. Determinación de nuevas necesidades y demandas.

Nuevas necesidades generadas por desarrollo del sector en el entorno
Necesidades internas del sector.

4. Identificación de Impactos

5. Evaluación y Diagnóstico

IV. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y DESARROLLO URBANÍSTICO

Objetivos generales
Objetivos particulares

V. DIRECTRICES Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD ALIMENTARIA Y DEL MERCADO MAYORISTA DE FRUTAS Y HORTALIZAS

1. Directrices y criterios generales

- 1a. Directrices
- 1b. Criterios
 - Localización



Movilidad y estructura de la red de comunicación
Sustentabilidad ambiental. Estructuración de espacios libres
Equipamientos, dotaciones y servicios
Usos
Implantación, división del suelo. Parcelas
Parámetros Urbanísticos. Edificabilidad
Edificaciones: volumetría, implantación

2. Directrices y criterios de calidad y sustentabilidad ambiental

2a. Directrices

2b. Criterios

Biodiversidad y patrimonio natural
Estrategia de tratamiento de los límites
Gestión de recursos hídricos. Ciclo del agua
Recursos energéticos
Contaminación acústica.
Gestión de residuos
Elaboración de Plan de Contingencias, Plan de prevención de incendios y Plan de gestión ambiental

3. Directrices y criterios de movilidad

3a. Directrices

3b. Criterios

4. Directrices y criterios de calidad paisajística

4a. Directrices

4b. Criterios

5. Directrices y criterios particulares para el proyecto de urbanización.

5a. Directrices

5b. Criterios

b1. Criterios para el trazado de la vialidad en relación al contexto
b2. Criterios para el trazado de la vialidad en relación con la funcionalidad del sector
b3. Dimensionado y localización adecuados de los estacionamientos
b4. Dimensionado y diseño adecuado de espacios para peatones
b5. Dotación y funcionalidad de espacios libres. Forestación
b6. Servicios públicos: Saneamiento, Disposición y recolección de residuos sólidos, Abastecimiento de agua, Electricidad y Alumbrado Público, Telecomunicaciones,
b7. Señalética
b8. Equipamientos y Servicios.
b9. Ubicación de estación ferroviaria y vía férrea

6. Directrices y criterios particulares para proyectos de edificación en general y para el Mercado Mayorista en particular

6a. Directrices

6b. Criterios

6c. Mercado Mayorista de Frutas y Hortalizas

7. Programa preliminar



- 7a. Programa general de la Unidad Alimentaria
- 7b. Programa específico del Mercado Mayorista de Frutas y Hortalizas
- 7c. Planilla resumen de actividades

VI. APÉNDICE.

Criterios definidos a la fecha respecto a la forma jurídica, de organización, gestión y administración de la Unidad Alimentaria.



I. INTRODUCCIÓN

Antecedentes

Por Resolución N° 2045/01 del 11-06-01 se designó un equipo multidisciplinario con el cometido de estudiar y definir el nuevo emplazamiento del Mercado Modelo, en función de los requerimientos —actuales y futuros— necesarios para el desempeño eficiente y sustentable de las actividades a desarrollar en el mismo.

La superficie de suelo y características del sitio, debían posibilitar la implantación del nuevo Mercado de Frutas y Hortalizas integrado a una unidad económico-productiva más amplia conformada sobre la base del concepto de Parque de Actividad | Parque Agroalimentario; es decir, un espacio que aloje además de las actividades propias del Mercado, otras complementarias y conexas que se potencien entre sí; obteniéndose de este modo una serie de ventajas competitivas, respecto a las que derivarían de la aportación de las empresas de manera individual.

Es de destacar que la determinación de la implantación de un Parque Agroalimentario, ya estaba prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Montevideo, vigente desde diciembre de 1998 (Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable, Sector 12 La Tablada. Parque Agroalimentario).

Teniendo en cuenta los requerimientos de accesibilidad, la capacidad del territorio para acoger dichas actividades, y la posibilidad de una adecuada integración al entorno y de conexión a los sistemas y estructuras territoriales de escala departamental, metropolitana y nacional, el equipo identificó como un ámbito territorial adecuado para la localización de dichas actividades, los predios comprendidos dentro de los límites de Camino Luis E. Pérez, Ruta 5, Camino de las Higuéritas y el Arroyo Pantanoso.

Por Decreto de la Junta Departamental N° 31.766 del 13 de julio 2006, se faculta a la IMM a designar para expropiar y declarar de urgente ocupación a dichos inmuebles, para ser destinados a Polo Agroalimentario y construcción del nuevo Mercado Modelo. Dado que el ámbito se ubica dentro de los límites del Suelo Rural de Uso Mixto, está en curso el procedimiento para su incorporación al Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable (y paralelamente la modificación del Art. 30 del POT, eliminando el uso asignado para “Polo Agroalimentario”, al Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable Sector 12, La Tablada).

Por Resolución N° 1542/09 del 20-04-09 se define la estructura para llevar adelante el proyecto, y en particular la elaboración del Plan de Ordenación y Desarrollo Urbano del área, proceso que se encuentra actualmente en curso.

El presente documento constituye un insumo cuyos contenidos explicitan los objetivos, directrices y criterios definidos para la elaboración de dicho Plan y del Proyecto urbano arquitectónico del nuevo mercado mayorista de frutas y hortalizas, adonde se trasladarán las instalaciones y actividades del Mercado Modelo.



Diagnósticos y propuestas preliminares

A la fecha se han realizado diversos estudios en relación con el traslado del Mercado Modelo a la ubicación propuesta, y respecto a la pertinencia de su integración a una unidad productiva más amplia, entre los que se señalan:

- Asesoría FAO. PROYECTO DE COOPERACION TECNICA “Modernización del Sistema de Comercialización de Productos Frescos a Nivel Mayorista”. Año 2003-2004.
- Convenio de Colaboración entre la IMM y el Ayuntamiento de Barcelona y la Sociedad de MERCABARNA para el proyecto del Traslado del Mercado Modelo.

Los estudios de asesoría realizados contienen análisis y propuestas para el sector sobre diversos aspectos; en particular el primero de los mencionados realiza un análisis exhaustivo de los aspectos y componentes fundamentales del proyecto; y el segundo avanza en la prefiguración, definiciones y determinación de requisitos a contemplar para el diseño del nuevo Mercado.

Las conclusiones y contenidos de estos estudios, constituyen un insumo de partida para los estudios territoriales a realizar, y sus determinaciones serán tenidas en cuenta —e incorporadas de considerarse pertinente—, en el avance y definiciones del Plan. No obstante, previo a la elaboración del mismo, será necesario contar con una actualización del análisis y con un diagnóstico detallado que abarque y sintetice los aspectos y características de los diferentes componentes del territorio y su entorno (territoriales, ambientales, económicos, socioculturales); y en el que se identifiquen los aspectos (elementos, factores, tendencias) de estos componentes, que constituyen condicionantes para el proyecto.

II. CONSIDERACIONES INICIALES

Componentes y objetivos del proyecto U.A.

Trasladar el Mercado Modelo y simultáneamente crear una Unidad Alimentaria de alta calidad y acorde a los requerimientos contemporáneos, implica elaborar y poner en marcha un ambicioso proyecto, tanto por sus objetivos como por su envergadura.

A efectos de llevar adelante el mismo se han definido 4 componentes estrechamente vinculados:

1. Planificación urbanística, que tiene por cometido la definición de la estructura y organización para el avance y ejecución de la ordenación del territorio, y la conducción del proceso de elaboración del Plan de Ordenación y Desarrollo Urbano del Sector y del proyecto urbano-arquitectónico del Mercado Mayorista de Frutas y Hortalizas.

2. Económico financiero que tendrá entre otros los siguientes nodos:

- Evaluar el impacto del proyecto sobre la economía en general, considerando:

a. El nuevo dinamismo económico en términos de ingresos, empleo, externalidades y valor añadido que será previsible que el proyecto genere sobre la economía en su conjunto y en particular sobre el sector granjero nacional.

b. Las sinergias positivas que se derivarán sobre el comercio y los servicios como resultancia del funcionamiento de la Unidad Alimentaria.



- Establecer la viabilidad económica financiera del proyecto considerado en su globalidad:

- a. Incorporar los costos de la obra civil e infraestructura.
- b. Estimar los costos de funcionamiento.
- c. Proyectar los precios de los servicios que se brinden, habida cuenta de las modalidades de las prestaciones y del funcionamiento que se determine para la nueva Unidad Alimentaria.
- d. Prever las necesidades de financiamiento y sus posibles fuentes.
- e. Establecer el cronograma de actividades y el flujograma financiero del proyecto.

- Brindar elementos para la evaluación privada de los operadores del mercado de vegetales y para los otros posibles operadores que se instalen en el predio. Realizar y difundir estudios sobre las ventajas económicas del traslado de los operadores y para la instalación de nuevos operadores, que contribuya al involucramiento de los actores.

3. Jurídico-institucional que determinará la forma jurídica de la institución a crearse, la composición de su estructura, las formas de contratación y las modalidades de participación de los actores involucrados en el proyecto. Crear el nuevo marco normativo para la U.A., incluyendo su nuevo reglamento de funcionamiento.

4. Organizacional previsto desde el comienzo para el funcionamiento y gestión de la Unidad Alimentaria, a dos niveles: con los actores externos involucrados en el proyecto; con la jerarquía y los funcionarios de la nueva U.A. (previsión de procedimientos administrativos y para las contrataciones, mecanismos de relación entre los actores internos, estructura organizativa, etc).

Si bien será necesario el abordaje y avance por etapas, acorde con el enfoque integral planteado estos 4 componentes avanzarán conjuntamente, interrelacionándose y articulándose en el ámbito de un Comité Ejecutivo, integrado por los coordinadores de los cuatro componentes y por un coordinador general del proyecto.

“... el nuevo mercado se concibe como una unidad mayorista amplia que, teniendo una situación geográfica privilegiada y modernas infraestructuras, permitirá una óptima funcionalidad y ofrecerá todos los servicios y productos comunes para los distintos tipos de empresas que actúan en la distribución. Ello permitirá a su vez, que éste genere diferentes ventajas o economías, tanto de concentración, como de escala, de recinto, de oportunidad, de colaboración, de experiencia, de especialización y de seguridad patrimonial, sanitaria y medioambiental hacia las empresas instaladas, lo cual repercute en un doble sentido, asignando ventajas hacia empresas minoristas, exportadores y distribuidores de todo el país, como a los mayoristas instalados.”¹

Será por ello objetivo ofrecer en el ámbito a crearse, las ventajas derivadas de la dotación de un espacio de calidad, con los servicios y equipamientos acordes a las necesidades y adecuados para el desarrollo de las actividades. Lo que requiere en todo momento, prestar atención a las tendencias para orientar a quienes se instalen; anticiparse a los acontecimientos, cubriendo demandas y necesidades; y definir prioridades.

El enfoque integral

Intervenir el territorio, incorporando un importante equipamiento que dará lugar a dinámicas particulares y complejas, que se superpondrán a la inercia de las dinámicas hoy existentes,

¹ PROYECTO DE COOPERACION TECNICA “Modernización del Sistema de Comercialización de Productos Frescos a Nivel Mayorista”. Informe Final, diciembre 2004.



genera sin duda incertidumbres, pero significa a la vez una oportunidad. Una oportunidad de consolidar un proyecto de ciudad que confluya en la dirección de la política territorial y productiva. Una ciudad equilibrada, productiva, y de calidad. Una oportunidad de generar condiciones para el desarrollo adecuado y eficiente de las actividades.

Por ello será decisivo el enfoque del proyecto. En este sentido se define el enfoque integral como la forma de abordaje para todas las etapas de su desarrollo (Programación, Planificación, Ejecución, Gestión). Desde la mirada integradora de los diferentes sistemas (socio cultural, económico, ambiental, político institucional) que interactúan en el territorio, hasta la toma de decisiones que cuenten con el más amplio apoyo de los actores vinculados al mismo.

Sólo así es posible dar consistencia al proyecto, asegurar su concreción, y sobre todo garantizar su sostenibilidad en el tiempo.

Marco legal de planificación urbanística

A nivel departamental, el instrumento de planificación pertinente para la ordenación y urbanización del sector, es el Programa de Actuación Urbanística (PAU).

El Plan de Ordenamiento Territorial – Plan Montevideo, determina que para la creación de una unidad urbanística integrada, será necesario lograr una adecuada correspondencia con las estructuras y sistemas territoriales; para lo cual establece que en los contenidos del PAU se deberán integrar al menos las siguientes determinaciones:

- a. Desarrollo de las estructuras y sistemas incluidos en el modelo territorial (Red Vial, Red de Transporte Público Colectivo y de Carga, Centralidades y equipamientos, Sistema de Espacios Verdes)
- b. Determinación de usos, niveles de intensidad y aprovechamiento
- c. Trazados de las redes fundamentales: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, etc, adecuados a las dimensiones y finalidad de la actuación, e incluyendo las conexiones a las redes existentes
- d. Previsión de equipamientos adecuados y suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de las actividades que se desarrollarán en el ámbito
- e. Plan de etapas y división en sectores, para su desarrollo y ordenación mediante Planes Especiales
- f. Normas para el desarrollo de Planes Especiales
- g. Estudio económico-financiero que justifique la viabilidad en función de los recursos de financiación².

Este instrumento está en consonancia con las determinaciones establecidas a nivel nacional, en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

El proyecto requerirá también de autorización ambiental por parte de la DINAMA, debiendo ajustarse en este sentido a lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Ley N° 18.308) y en lo que corresponda a la Reglamentación de Evaluación de Impacto Ambiental y Autorizaciones Ambientales (Decreto N°349/05).

² Extraído del Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo, Memoria Normativa, de Gestión y Seguimiento, Art. D.49



De acogerse a la Ley N° 17.547 de Parques de Actividades Industriales, deberá ajustarse a sus determinaciones y requerirá así mismo las autorizaciones correspondientes ante el Ministerio de Industria, Energía y Minería. (MIEM).

Estructura de trabajo

En función de los tiempos y recursos humanos disponibles, la elaboración de la ordenación y desarrollo urbano del sector se realizará por parte de un equipo externo (seleccionado mediante llamado). El equipo externo, realizará sus informes de acuerdo a lo indicado en los Términos de Referencia del Llamado y previsto en el cronograma de desarrollo de los trabajos. Estos se realizarán con base en las directrices y criterios que se establecen más adelante en el presente documento, así como a las indicaciones particulares que aporte la Intendencia directamente al Equipo Externo, y deberán ser avalados por una comisión integrada por técnicos del ámbito municipal (Comisión de Dirección y Seguimiento del Plan para la Ordenación y Desarrollo Urbano de la Unidad Alimentaria).

Una vez entregado su informe final, la continuación del proceso hasta la aprobación del Programa de Actuación Urbanística por parte de la Junta Departamental de Montevideo y la gestión de las autorizaciones a nivel nacional, se llevará adelante por parte de un equipo de planificación municipal, que también será coordinado por la Comisión de Dirección y Seguimiento del Plan.

La Comisión de Dirección y Seguimiento actuará en forma coordinada y en el marco de las determinaciones y definiciones tomadas conjuntamente con el Comité Ejecutivo del Proyecto y la Unidad Nuevo Mercado.

Documentación gráfica, cartográfica y datos

Previo al inicio de los trabajos de elaboración del Plan, se recopilará y procesará información y documentación relativa a los estudios a realizar, la que será proporcionada al Equipo Externo que realizará los mismos:

- . Información cartográfica disponible en las bases de datos digitales municipales (topografía, suelos, parcelario, infraestructuras existentes, usos existentes, estructura vial, estado y características del viario, etc.), determinaciones del POT, (Zonificación, Usos preferentes, etc.).
- . Extracto sobre determinaciones contenidas en el POT, Normas Complementarias para la Implantación de Actividades y demás normativas relacionadas al programa a desarrollar.
- . Actualización del relevamiento del sitio, y relevamiento fotográfico del área.
- . Información relativa a la actual operativa del Mercado Modelo. Condicionantes y requerimientos específicos de las actividades.



III. TEMAS A ANALIZAR EN LOS ESTUDIOS PREVIOS A LA DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

Como se expresara anteriormente, tomando como base los estudios previos realizados, será necesaria la actualización del diagnóstico así como profundizar en el análisis de algunos aspectos relacionados con detalles de requerimientos del sector y de las actuales dinámicas urbano-territoriales del entorno, avanzando en la determinación de posibles impactos y nuevas necesidades que puede generar la implantación de la Unidad Alimentaria.

Se indican a continuación a modo de guía, los aspectos generales a considerar en el análisis.

1. Análisis de características y componentes territoriales

1a. Análisis del medio receptor

Estudio del medio con la finalidad de determinar su capacidad de acogida de los nuevos usos. Supone el conocimiento del ámbito y de sus relaciones con el entorno local y regional, las afectaciones existentes, áreas sensibles, fragilidades y riesgos.

- . Medio natural: flora, fauna, ecosistemas, corredores ecológicos, espacios y sistemas naturales.
- . Medio físico: geomorfología, topografía, suelo, clima, calidad del aire, hidrología superficial y subterránea, paisaje.
- . Medio antrópico: población, actividades, matriz socioeconómica, patrimonio (arquitectónico, natural, paisajístico, ecológico, cultural).
- . Medio construido. Estructura urbana: tejido urbano, tipomorfología predial y de edificaciones, discontinuidades, bordes y límites, centralidades y equipamientos del entorno, usos del suelo.

1b. Análisis de infraestructuras, sistemas y estructuras territoriales.

- . Infraestructuras y servicios existentes. Infraestructura de saneamiento. Capacidad, posibilidad de conexión. Abastecimiento de agua potable, red eléctrica, etc.
- . Análisis de estructura vial: discontinuidades de la trama, conectividad, accesibilidad, funcionalidad (características y estado de mantenimiento).
- . Movilidad de todas las escalas.
- . Espacios verdes

1c. Análisis de paisaje

Estudio del Sector en sus aspectos perceptivos.

- . Caracterización de la estructura del territorio y de la matriz de paisaje dominante
- . Valoración del paisaje, reconocimiento de los factores de calidad y fragilidad. Componentes naturales, estructura parcelaria, elementos singulares, tejidos urbanos, topografía, trazas históricas, infraestructuras, patrimonio.
- . Carácter del lugar, valores identitarios, capacidad de carga paisajística

1d. Marco normativo de planeamiento urbanístico

Determinaciones del planeamiento urbanístico a nivel municipal y nacional

- . Departamental: Plan de Ordenamiento Territorial y Normas Complementarias, Plan Sectorial de Movilidad, Plan de Saneamiento.



. Nacional: Ley y Reglamentación de Impacto Ambiental, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Ley N° 17.547 del 2002 y Reglamentación de Parques Industriales, MGAP Dirección General de Servicios Agrícolas.

2. Identificación de condicionantes para el proyecto

2a. Territoriales.

- . Determinación de condicionantes de implantación: equipamientos, infraestructuras, estructuras y sistemas territoriales, usos del entorno.
- . Interfase Sector | Entorno: articulación, creación de espacios de amortiguación.

2b. Ambientales

- . Matriz biofísica: Capacidad de acogida del territorio de las actividades programadas. Identificación de fragilidades y riesgos: por áreas inundables, incendios, por emisiones sólidas, líquidas y gaseosas, etc.
- . Ciclo del agua. Incremento de escorrentía, disposición de aguas pluviales, caudal disponible de abastecimiento de agua potable y agua subterránea, caudal de efluentes industriales estimado, vertimientos al curso de agua y calidad del mismo.
- . Gestión de residuos. Capacidad de tratamiento de residuos sólidos y efluentes líquidos, previsiones de residuos derivados de la actividad energética.
- . Emisiones a la atmósfera (acústicas, gases, partículas, etc.). Generación de emisiones de gases que contribuyen al efecto invernadero, consumo de sustancias que destruyen la capa de ozono, generación de niveles sonoros significativos.
- . Gestión energética. Viabilidad del uso de sistemas energéticos renovables acordes al Proyecto de Eficiencia Energética de la Dirección Nacional de Energía del MIEM.

2c. Paisajísticas

- . Identificación de componentes que deban ser objeto de protección.
- . Diagnóstico de posibles impactos paisajísticos

3. Determinación de nuevas necesidades y demandas.

Identificación de nuevas dinámicas y estimación de las demandas internas y externas al sector, que se generarán como consecuencia de su desarrollo.

Nuevas necesidades generadas en el entorno por el desarrollo del sector

- . Determinación del área de influencia de la movilidad
- . Viajes de personas (en día típico) y en hora punta de día típico: Generación (cuántos viajes salen o llegan a la Unidad Alimentaria), Distribución (orígenes/destinos de viajes hacia/desde la Unidad Alimentaria), Reparto Modal (transporte público colectivo, transporte vehicular privado, bicicleta, peatón) y Asignación a la red vial principal.
- . Red de transporte público colectivo. Distancia a terminales o intercambiadores, líneas y paradas de transporte colectivo de pasajeros
- . Conectividad, accesibilidad
- . Generación de viajes para transporte de carga. Identificación de necesidades de adecuación de la red vial a los nuevos flujos e intensidades de circulación de vehículos de transporte de carga
- . Equipamiento, servicios, y áreas para crecimiento de población y requerimientos de infraestructuras



Necesidades internas del sector.

- . Necesidades de infraestructuras, equipamientos y servicios (estimación preliminar de espacios y tipos requeridos).
- . Análisis de necesidades de servicios especializados, en relación a las actividades previstas en el sector.
- . Análisis de consumos de agua y energía previsible
- . Estimación de producción de residuos sólidos y líquidos

4. Identificación de impactos

- . Impactos positivos y negativos.
- . Impactos directos, indirectos, acumulativos
- . Ponderación de su importancia (significativos, poco significativos, etc.)

5. Evaluación y Diagnóstico

En consonancia con la visión holística que se propone como modo de abordaje del trabajo, se pretende que el diagnóstico se exprese como la síntesis de las interacciones de los sistemas y componentes del territorio (sistema ambiental, socioeconómico, político institucional, movilidad, paisaje, cultura, etc.).

IV. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y DESARROLLO URBANÍSTICO

1. Objetivos generales

- Generar un enclave estratégico desde el punto de vista económico-productivo y social:
 - Una unidad productiva especializada en productos pertenecientes a la cadena alimentaria, con las ventajas, oportunidades y sinergias derivadas del espacio compartido.
 - Un componente fundamental en la definición del perfil y en la consolidación de la matriz productiva departamental.
 - Un nodo territorial de articulación y reequilibrio. Una oportunidad de reequilibrio territorial, a partir de las nuevas dinámicas generadas en el entorno.
 - Un espacio funcional y con altos estándares de calidad (ambiental, de infraestructuras, equipamientos y servicios), que ofrezca condiciones atractivas para la implantación de las actividades que se pretende priorizar. Y con la suficiente flexibilidad para permitir atender y cubrir nuevas demandas del sistema socio-productivo.
- Definir un modelo territorial y de desarrollo sustentable:
 - Integrar la nueva ordenación en el territorio. Definir los usos y actividades en función de su capacidad de acogida, su integración al paisaje, respeto de las actividades preexistentes, consideración del valor identitario y/o patrimonial de los componentes, etc.
 - Definición de una matriz energética y de un modelo de transporte sustentables (eficiente, competitivo, económico, ambientalmente sostenible)
 - Participación a escala zonal y de los diferentes operadores y actores implicados.



2. Objetivos particulares

- . Determinación del modelo de suelo, ordenación, urbanización, estándares de las edificaciones
- . Definición de los usos y actividades principales, complementarias, compatibles e incompatibles
- . Definición detallada de los espacios y edificaciones que alojarán las actividades que actualmente se desarrollan en el Mercado Modelo.
- . Identificación y propuesta para satisfacer los nuevos requerimientos que la implantación generará en el entorno.
- . Determinación y propuesta de medidas de control y mitigación de impactos negativos identificados.
- . Definición de un sistema de indicadores e información para realizar el monitoreo y control sucesivos. Indicadores que permitan observar la evolución y eficiencia del modelo, y que constituyan un sustento calificado para las sucesivas revisiones y ajustes del mismo.
- . Implementación de un proceso de coordinación y concertación con los diversos actores implicados

V. DIRECTRICES Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN Y DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD ALIMENTARIA Y PROYECTO URBANO-ARQUITECTÓNICO DEL MERCADO MAYORISTA DE FRUTAS Y HORTALIZAS

1. Directrices y criterios generales

1a. Directrices

. Optimización del aprovechamiento del suelo:

- . Distribución funcional con criterio de economía (redes, desplazamientos) y que facilite el aprovechamiento de las sinergias empresariales y de los mercados;
- . Superficie de suelo adecuada para acoger las diferentes funciones y actividades;
- . Diversificación de usos y tipologías.

. Respeto de los valores y preexistencias del sitio y su entorno: territoriales, medioambientales y culturales (topografía, tramas urbanas, espacios verdes, cursos de agua, etc.).

. Calidad y capacidad suficiente de los equipamientos, servicios e infraestructuras, para atender las demandas en el corto plazo y futuras.

. Flexibilidad en la regulación (normativa urbana y de edificación). Posibilitar la atención de las diferentes demandas y la adaptación a posibles cambios económicos y productivos.

1b. Criterios

a. Localización

La implantación de la Unidad constituye una oportunidad para la articulación y el reequilibrio territorial. Por tanto deberá ser una implantación respetuosa de las características y de los



valores del entorno; y, en su definición, se prestará especial atención al criterio de integración y articulación con éste, y con las preexistencias del sitio.

b. Movilidad y estructura de la red de comunicación

. Configurar un escenario de movilidad a futuro, que satisfaga las diferentes demandas (transporte de carga, transporte público, ferroviario, transporte vehicular privado, birrodado, peatonal) que surjan como consecuencia de la nueva implantación, incorpore los requerimientos y necesidades del área de influencia, y articule las diferentes modalidades optimizando su eficiencia. Considerando que la estructura vial es un componente importante de los costos de las obras de urbanización, se debe prestar atención al logro de una adecuada relación entre la superficie de la vialidad y el suelo productivo (lo que implicará atender entre otros aspectos, la topografía y la definición de la tipomorfología de las manzanas).

c. Sustentabilidad ambiental. Estructuración de espacios libres

Ofrecer un espacio de calidad ambiental y paisajística tanto para los usuarios como para los habitantes del entorno. A la vez que constituirse en un espacio ambientalmente sustentable, redundará en el incremento del valor general de la Unidad.

Los espacios libres verdes ejercen una función ambiental básica, siendo fundamental para garantizar un correcto ciclo del agua en el interior de la Unidad.

Su conexión con el entorno da continuidad al sistema, a la vez que permite generar barreras visuales, acústicas, y potenciar una imagen de valor paisajístico. Es decir, tienen condición de separador, y cumplen a la vez, función de conector ambiental.

Definición del borde del Arroyo Pantanoso atendiendo estos aspectos, así como a las limitaciones de ocupación y usos establecidos en la legislación nacional y departamental, y con el criterio de generar un espacio recreativo de carácter público al servicio de los habitantes de la zona.

d. Equipamientos, dotaciones y servicios

La oferta de equipamientos y servicios tendrá por objeto atender aspectos tales como el apoyo a las actividades y empresas presentes en la UA, (desde vigilancia y seguridad —bomberos, sistema de control de acceso, etc.—, mantenimiento, limpieza, espacios para acondicionamiento de residuos, hasta espacios para eventos o exposiciones, centro de información, centro de capacitación e investigación), ofrecer solución a las demandas y necesidades cotidianas de los diferentes usuarios (guardería, restaurante, alojamiento, etc.), equipamientos vinculados a la movilidad y el transporte (estacionamiento de camiones, área de ruptura de carga, servicios a los vehículos), etc.

Su distribución deberá ser en función de los diferentes destinos de los equipamientos, atendiendo a la lógica de la organización del sector.

El diseño (dimensionado y trazado) de las redes de servicios básicos (abastecimiento de agua, saneamiento, pluviales, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, etc, se definirá de acuerdo a las dimensiones y finalidad de la actuación, atendiendo al tipo y características de las actividades que se desarrollarán, e incluyendo las soluciones de conexión a las redes existentes. Se deberá prever la necesidad de espacios para otros servicios (por ej. gas por cañería).



e. Usos

. Compatibilidad de usos entre sí, con las características naturales y físicas del sitio, y con los usos y actividades del entorno.

. Definición de usos principales o preferentes, complementarios y conexos. Actividades con implantación condicionada e incompatibles, con base en el criterio de usos mixtos, es decir, dar posibilidad a la implantación de diversos usos —comercial, industrial, logística y distribución, investigación e innovación, ocio—. Constituyendo la comercialización al por mayor de frutas y hortalizas el núcleo principal, se definirán actividades compatibles e incompatibles (por ejemplo, aquellas que no puedan desarrollarse por presentar riesgos para la inocuidad y calidad de las frutas y hortalizas), prioridades (procesos que agreguen valor, logística, cámaras de frío), y otras actividades complementarias o relacionadas a la producción de alimentos o derivadas que podrían ser admitidas (elaboración de productos alimenticios, centro de envases, etc.).

f. Implantación, división del suelo. Parcelas

. Sobre la base de que el suelo será de propiedad pública en su totalidad, la división del suelo en manzanas o islas deberá tender a dimensiones que permitan la posterior optimización del aprovechamiento del suelo.

. La dimensión y morfología de la parcela se definirá de modo que se adapte a las diferentes actividades (por ejemplo posibilitando su agregación para lograr mayores superficies).

. Adaptación a la topografía. Minimizar movimientos de tierra. Definición de áreas y niveles para la implantación de edificaciones, según la legislación vigente y a partir de la estimación de zonas inundables (que se realizará con base a los antecedentes aportados por la Intendencia, relevamiento in situ y consultas a pobladores de la zona).

g. Parámetros Urbanísticos. Edificabilidad

Dado el paisaje construido del área, así como las actividades predominantes que se alojarán en el sector, no se prevé que las construcciones se desarrollen en altura, por tanto se tenderá a la mayor ocupación de suelo posible. Por ello, será importante la definición de la ubicación de las edificaciones y de la volumetría admitida, en estrecha relación con el FOS (factor de ocupación máximo del suelo) y el FIS (factor de impermeabilización máximo del suelo), y en función de las características del medio (escorrentía y permeabilidad del suelo, paisaje, etc.).

h. Edificaciones: volumetría, implantación

. Para la determinación de la implantación y volumetría de las edificaciones será objetivo el logro de una imagen de conjunto homogéneo, pero flexible para cada parcela.

Se tendrán en cuenta las características del paisaje (natural y construido) del entorno.

2. Directrices y criterios de calidad y sustentabilidad ambiental

La calidad del medio ambiente se impone como uno de los valores fundamentales, como una exigencia social que posibilita la mejora de la calidad de vida a lo largo del tiempo, y como apoyo a la competitividad a nivel mundial.

La Unidad Alimentaria debe ser un espacio de alta calidad ambiental, donde —como condición— se logre armonizar la competitividad y la protección ambiental.



2a. Directrices

- . Coordinación de estrategias sectoriales para lograr una calidad integral del territorio. Procurar que las actividades estén organizadas de manera de establecer sinergias entre los procesos productivos, que se optimice el gasto energético y se minimice la generación de residuos.
- . Calidad del nuevo paisaje, que conserve los elementos de interés natural e integre el paisaje existente, preservando sus calidades como valor social y activo económico.
- . Modelo de uso racional del suelo, que respete su matriz biofísica.
- . Economía en los desplazamientos. Distribución espacial y funcional que minimice desplazamientos.
- . Compatibilizar el desarrollo urbano con el ciclo del agua, y racionalizar el uso de este recurso. Racionalizar la generación de aguas residuales, atendiendo a la regulación de usos permitidos y tipo de procesos; y prever la posible captación, reciclado y retorno de agua depurada al ciclo natural.
- . Eficiencia en el uso de los recursos energéticos. Evitar la duplicación de costos en el tratamiento del ciclo del agua, la generación y tratamiento de residuos (por ejemplo gestionando la recolección de embalajes utilizados en los productos de venta del mercado). Previsión de captación de energías alternativas y residuales de los procesos productivos.
- . Prevenir o minimizar los efectos negativos derivados del desarrollo de las actividades. Esta directriz será premisa de diseño y en la definición de condiciones de funcionamiento. En las situaciones en que se identifique la posible ocurrencia de impactos negativos, se deberán proponer medidas correctivas o mitigatorias.

2b. Criterios

Biodiversidad y patrimonio natural

- . Delimitación de los ámbitos a excluir, incompatibles para acoger actividades; ya sea que por sus características y/o condiciones no sea apto para la implantación de las mismas, o a causa de su valor natural y calidad ambiental. Incorporación al sistema de espacios libres, de las áreas de valor ambiental.
- . Aprovechamiento de las preexistencias (arroyo) y escorrentías de agua, de las infraestructuras viarias y demás infraestructuras que pudieran existir.

Estrategia de tratamiento de los límites

- . Articulación con el entorno (medio físico y antrópico). Determinación de la influencia de la nueva implantación sobre las actividades urbanas y rurales del entorno (ruidos, calidad del aire, incremento del movimiento vehicular). Control de las molestias derivadas de la concentración de actividades, y mitigación de impactos negativos.
- . Tratamiento específico de los bordes (área que relaciona el sector con el entorno), con el fin de generar la articulación y “diálogo” entre el sector y el territorio soporte (habilitar la continuidad de conectores ecológicos e infraestructuras viales, tratamiento de zonas afectadas por ruidos, áreas de amortiguación mediante forestación y/o espacios verdes, etc.).

Gestión de recursos hídricos. Ciclo del agua

- . Estudiar y prever viabilidad de reutilizar el agua capturada en el sector, después del correspondiente tratamiento



. Estudiar y definir solución para el incremento de escurrimiento de agua que se generará como consecuencia de la implantación de edificaciones y superficies abiertas impermeables (vial y áreas pavimentadas)

Recursos energéticos

- . Promover y/o facilitar el incremento de producción de energías renovables
- . Definición de un diseño adecuado de las instalaciones de telecomunicaciones, energía eléctrica, etc.
- . Adaptar las edificaciones a las mejores condiciones ambientales, atendiendo a la distribución de vialidad y las disposición de las manzanas, en tanto determinan su orientación y por tanto el asoleamiento y aprovechamiento de la energía solar.

Contaminación acústica. Controlar los límites de emisión mediante la utilización de vegetación u otros elementos de protección acústica.

Gestión de residuos

. Prever los espacios para la gestión y tratamiento de residuos (como acondicionamiento para el destino final, reciclaje, comopostaje, etc.), en función de una estimación del volumen y tipo de residuos que se generarán (y eventualmente los que se recibirán de los usuarios del mercado).

Plan de gestión de residuos. Recolección selectiva.

Elaboración de Plan de contingencias, que incluirá un plan de evacuación en caso de siniestros. Para dicho plan se tendrán en cuenta los accesos (entradas y salidas) de la UA, y la ubicación de puntos de fácil apertura (portones), ubicados sobre el cerco perimetral en función de las vías que pueden llegar hasta dichos portones.

Elaboración de Plan de prevención de incendios

Elaboración de Plan de Gestión Ambiental, incluyendo evaluación y seguimiento ambiental como parte de la gestión de la Unidad

3. Directrices y criterios de movilidad

Un sistema de movilidad eficiente, incide sobre la economía y por tanto sobre la competitividad del sistema productivo.

3a. Directrices

- . Buena accesibilidad para todos los agentes implicados (empresarios, trabajadores, clientes, proveedores, instituciones, empresas).
- . La red de vialidad del Sector, procurará asegurar una adecuada vinculación del mismo con la estructura vial general de la ciudad (accesibilidad y conectividad).
- . Sistema de movilidad adecuado para los distintos modos de transporte
- . Optimizar y dar condiciones de seguridad a los desplazamientos
- . Evitar y/o reducir impactos negativos derivados de la movilidad.

3b. Criterios

- . Evaluar y determinar el incremento potencial de la movilidad generada por la nueva implantación, incluyendo los nuevos requerimientos de transporte público colectivo.
- . Creación de una red vial continua y conectada al resto del sistema de transporte.



- . Dotación de estacionamientos específicos para automóviles, bicicletas (funcionarios y público) y para vehículos pesados, asociado a centro de rotura de cargas.
- . Resolución de accesos, conexiones y empalmes con la red existente (Ruta N° 1 y 5) en forma coordinada con los organismos con competencias del ámbito nacional, y coherente con otras actuaciones previstas, que también tendrán incidencia sobre la movilidad y la estructura vial.
- . Las soluciones de conectividad, accesibilidad para el transporte colectivo de pasajeros y de cargas, se desarrollarán de acuerdo a las directrices dispuestas en el Plan de Movilidad. En particular se deberá considerar a la hora de las definiciones, la Resolución 1260/08 y su modificativa, relativa a limitaciones a la circulación de vehículos de carga dentro del departamento de Montevideo.

4. Directrices y criterios de calidad paisajística

4a. Directrices

- . Preservar los valores naturales y culturales en un marco de desarrollo sustentable.
- . Integración de los valores del paisaje al planeamiento.
- . Procurar el equilibrio y la relación armónica entre los componentes del paisaje productivo y el natural preexistente. Equilibrio entre las necesidades y eficiencia del sector y la calidad del paisaje.
- . Se procurará la integración de las intervenciones mediante la definición de la ordenación y los criterios de diseño, de modo que den lugar a un paisaje evolutivo y coherente en cada momento y en el transcurso del tiempo.
- . Valoración de los espacios libres como elementos de calidad de vida para los usuarios, a la vez que valor añadido estratégico para las empresas.
- . Articulación y/o continuidad con el entorno.

4b. Criterios de calidad paisajística

- . Definición de la ocupación del suelo teniendo en cuenta las características del paisaje existente, y la imagen de futuro. Considerar los componentes existentes, la parcela, los caminos, los hitos topográficos, vegetación singular, etc. Identificación de las líneas de fuerza del paisaje. Evaluar la pertinencia de la permanencia de elementos o trazas de valor identitario, ecológico o cultural.
- . Adaptación de los nuevos trazados al territorio: inserción de las infraestructuras en el territorio teniendo en cuenta las características topográficas, la vegetación, el control de las visuales, el uso correcto del alumbrado, etc.; en definitiva, previa valoración de la capacidad de carga paisajística.
- . Tratamiento de los límites y accesos. Definir la conformación de los límites, el grado de opacidad de las vallas, los materiales, promoviendo en lo posible el uso de elementos vegetales o de materiales que permitan cierta permeabilidad. Tratamiento específico del acceso, espacio representativo de la Unidad: "puerta de entrada".
- . Tratamiento de los espacios libres como estructura fundamental del sector. Introducir el verde como elemento destacado del proyecto de urbanización, con plantaciones que aporten calidad al sector y al entorno, y que requieran poco mantenimiento. Prever el mantenimiento y gestión de los espacios libres.



. Elementos de publicidad y señalización como factor de identidad y calidad. Proyecto integrado que forme parte de la imagen, “marca” de la Unidad.

5. Directrices y criterios particulares para el proyecto de urbanización.

5a. Directrices

La respuesta a los requerimientos referidos a la urbanización del sector, tanto a las necesidades inherentes a las actividades, como a las demandas de los diferentes usuarios, debe incorporar y sintetizar las recomendaciones descritas anteriormente para los diferentes componentes:

- . Calidad ambiental.
- . Coherencia formal y funcional con el contexto.
- . Incorporación racional de usos y actividades, acordes a la capacidad de acogida del medio
- . Versatilidad para adaptarse a las demandas, e inclusive a las posibles transformaciones de las diferentes funciones y actividades.
- . Jerarquización y calidad de los espacios de la movilidad y los libres/verdes de uso común.
- . Integración de los elementos naturales, como oportunidad para articular las especificidades funcionales del sector, y/o como elementos vertebradores de la relación del nuevo sector con la trama existente.
- . Determinaciones y propuesta general para el acondicionamiento del borde del Arroyo Pantanoso, sobre la base de constituirse en un espacio de uso público con sectores dotados de equipamiento para actividades recreativas, para el disfrute de los habitantes de la zona.

5b. Criterios

b1. Criterios para el trazado de la vialidad en relación al contexto

- . Dimensionado y solución del acceso en relación a los requerimientos del sector (de ser necesario prever soluciones para paradas de transporte público colectivo y de taxis).
- . La UA estará cercada en todo su perímetro. Se define en principio la existencia de un solo acceso (Cno. de la Granja y L.E. Pérez o algún punto cercano), que será la entrada y salida principal. Se pensará como un gran distribuidor de tránsito que permita todos los movimientos posibles. En ese sentido debe analizarse una rotonda como posible solución del empalme, sin descartar a priori otras soluciones que justificadamente indicaran su mayor pertinencia. Se deberá estudiar la ubicación de otras salidas alternativas: a. desde Camino Tomkinson a través de Camino de la Granja. Por ella –de conformidad con la Resolución N° 1260/08 que reglamenta la circulación de vehículos de carga en el departamento de Montevideo– sólo se permitirá la salida de camiones del tipo C11 y C12, clasificación ésta que surge de la Dirección Nacional de Transporte del MTOP. b. por el lado oeste (Cno. Las Higuieritas), con la que se podría a la vez resolver el acceso al padrón N° 420.231 ya que el actual quedará incluido en el ámbito de la Unidad, y eventualmente dar acceso a algún área recreativa asociada al curso de agua. Evaluar la conexión con la intersección más cercana y potencialmente propicia: Luis Eduardo Pérez con Las Higuieritas. Contemplar, si fuera necesario y/o recomendable, una restricción idéntica a la ya citada en el acceso por Camino Tomkinson, en lo atinente a la limitación de circulación de camiones del tipo C11 y C12.



Al igual que en la apertura principal a la UA, en las salidas secundarias deberán analizarse las posibles soluciones de los empalmes, sin descartar diseños alternativos que se demostraran más eficientes y/o seguros que el de la rotonda.

. De acuerdo a lo previsto en el Plan de Movilidad se definen como los recorridos principales para el acceso a la Unidad: desde Ruta 5, LE Pérez; desde Ruta 1: L. B. Berres, Los Camalotes, LE Pérez. Se estimarán los flujos por tipo de vehículos, horarios y horas pico, para los diferentes tramos que servirán de conexión con las Rutas 1 y 5; y se determinarán las necesidades de adecuación de sus perfiles para recibir los nuevos flujos. El proyecto de los trazados que sea necesario modificar, se resolverá por parte de la Administración. La resolución de los puntos de acceso a las rutas nacionales, será coordinada por parte de la Administración, con el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO).

. Contemplar la interconexión de la red de vehículos de transporte carretero y la red ferroviaria (intermodalidad).

. Estudiar la necesidad de dotar de infraestructura específica para bicicletas.

b2. Criterios para el trazado de la vialidad en relación con la funcionalidad del sector

. Definición y diseño del espacio acceso en función de los requerimientos de control (mercadería, vehículos), y de los picos de concentración de llegada de vehículos de carga al mercado de frutas y hortalizas, etc.

. Claridad en la definición del trazado viario: la red debe permitir la comprensión funcional inmediata del sector para los usuarios.

. Minimización de desplazamientos internos de personas y de vehículos

. Economía del trazado. Dadas las características topográficas del predio se deberá atender a los requerimientos de movimientos de tierra para lograr las nivelaciones necesarias.

. Definición de perfiles y materiales. Diseño que habilite la circulación de todos los tipos de vehículos, en especial, los giros. Las dimensiones del viario, están condicionadas por la maniobrabilidad de los vehículos y sus radios de giro, sobre todo para los de grandes dimensiones. Se recomienda que la red principal sea de dos sentidos. Para el correcto ordenamiento circulatorio y evitar el sobredimensionado, se estudiará la pertinencia de que las secundarias, tengan un solo sentido.

Se tendrá en cuenta que la Ley de parques industriales establece que la caminería deberá tener resistencia suficiente para soportar el tránsito de camiones de por lo menos 10T por eje, y un ancho mínimo de 7 m.

b3. Dimensionado y localización adecuados de los estacionamientos

. Las áreas de espera de vehículos de abastecimiento y distribución y las de estacionamiento deben ser proporcionadas a las necesidades del sector, y deberán cubrir las diferentes demandas (vehículos de transporte de carga, clientes, empleados).

. La dotación de espacio para estacionamiento en la parcela, disminuye la necesidad de suelo público para esa función.

. Previsión de área de rotura de cargas.

b4. Dimensionado y diseño adecuado de espacios para peatones

. Diseño y dimensionado de aceras acorde a la función, actividades y elementos que aloja (redes de infraestructuras, arbolado, equipamiento).

b5. Dotación y funcionalidad de espacios libres. Forestación



. Fuera del contexto urbano, en particular el residencial, el espacio-plaza pierde fuerza y utilidad. Por tanto se evitarán las zonas verdes sin función específica. Se recomienda su integración a la vialidad, o asociarlos a otros sitios con actividades y equipamientos de servicios a los usuarios.

. Considerar su presencia en estacionamientos, lo que además de brindar calidad visual y del paisaje, actúan como elementos de sombra.

. Tener en cuenta el factor mantenimiento económico en la selección de especies.

. Implementar solución para riego.

Superficie mínima: Considerar las exigencias establecidas en la normativa vigente (ver Ley Ordenamiento Territorial y de Parques Industriales en la que se establece un mínimo del 20% de la superficie total del predio).

. Se elaborará el diseño general de los espacios, incluyendo sugerencias sobre equipamiento y propuesta de especies a utilizar.

b6. Servicios públicos.

. Diseño, dimensionado y especificaciones técnicas (proyecto ejecutivo) que garanticen el correcto suministro de los servicios básicos (abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, electricidad), así como previsión de infraestructura para el acceso y la transmisión de datos y telefonía, indispensables para el buen desarrollo de las actividades, y para la gestión conjunta del sector, con base en la definición del tipo y características de actividades que se indican más adelante en el programa, y a los detalles que en el transcurso del trabajo la IMM aporte al Equipo Externo.

. Las redes de abastecimiento y distribución deberán trazarse y dimensionarse de acuerdo a los requerimientos de las entidades públicas competentes (O.S.E., U.T.E., etc.).

. Prever espacio para instalaciones de suministro de servicios complementarios para cada caso particular (gas, tv cable, climatización).

. La redes de infraestructura de los servicios públicos se ubicarán atendiendo al diseño y características de las vías públicas.

.Saneamiento:

.El diseño de la red de saneamiento y pluviales deberá ajustarse en términos generales a lo indicado en el documento "Criterios para proyecto de saneamiento y pluviales" del Servicio de Estudios y Proyectos de Saneamiento. El sistema será separativo y en lo posible por gravedad.

. Respecto a las pluviales, con el fin de no provocar impactos aguas abajo del emprendimiento, previo a la descarga de las aguas pluviales que se recojan en el predio hacia cunetas o cañadas, deberán construirse las amortiguaciones necesarias de forma que el caudal pico que se descargue resulte similar al caudal de escurrimiento del predio que se produce en las condiciones actuales.

. Recolección y disposición de residuos sólidos:

. Se deberá implementar un plan para la gestión de los residuos que se generen de las actividades a desarrollar en la Unidad. El mismo deberá priorizar la minimización de la generación, y los procesos de reciclado y valorización.

. Para los procesos de reciclado se instrumentará un sistema de clasificación en origen (desarrollar un sistema interno de clasificación de residuos). Se propone un sistema similar al que actualmente lleva adelante el municipio, en residuos secos (plásticos, cartón, vidrio, madera, etc.) y residuos húmedos o compostables (descartes de frutas y hortalizas). El destino final de las fracciones deberá ser el reciclado de los residuos secos y el compostaje de los residuos húmedos en la planta de tratamiento de residuos orgánicos del municipio (TRESOR).



. Abastecimiento de agua:

Se estimarán los caudales de agua requeridos —incluida el agua necesaria para defensa contra incendios y para riego de espacios verdes comunes—, indicando separadamente los datos parciales para uso humano, actividades, incendio, riego.

. Electricidad y Alumbrado público:

. Energía eléctrica: La estimación de los requerimientos de carga y diseño de la red, se realizarán atendiendo a las características de funcionamiento y a las actividades que se alojarán en la Unidad. Prever la creación de una Sub-Estación propia.

. Iluminación exterior: Se definirán niveles de iluminación convenientes, tipo de luminarias adecuadas, cantidad y ubicación, en función de las características del espacio y el paisaje, (arquitectura, equipamiento urbano, vegetación, etc.), y en concordancia con los usos, actividades y el carácter de la trama vial de los diferentes sectores. Se atenderá así mismo a los diversos aspectos sobre los que la iluminación tiene incidencia: sociales, ambientales, eficiencia energética, etc. (como por ejemplo seguridad vial, deslumbramiento, alteraciones del hábitat de especies animales y vegetales, etc).

. Se tendrán en cuenta los niveles mínimos exigidos por norma, como es el caso de la Ley de parques industriales que establece como nivel mínimo para la red de iluminación nocturna, 20 luxes.

. Comunicaciones (telefonía, tv cable, fibras ópticas, datos, etc.):

Se deberá prever la infraestructura que asegure el acceso para la transmisión de datos y telefonía.

Antenas. Las antenas que sea necesario instalar se ajustarán a las disposiciones y especificaciones que indique la Comisión de Antenas.

b7. Señalética

. Determinación de criterios generales de diseño, ubicación y densidad, en función del logro de la coherencia funcional, formal y estética de los elementos de señalética, alumbrado y equipamiento; que simplifiquen la lectura y percepción del espacio.

b8. Equipamientos y Servicios.

. Para la dotación de equipamientos y servicios complementarios, se tendrá en cuenta la ubicación de la UA, en cuanto a su proximidad y facilidad de acceso a las centralidades y equipamientos existentes fuera del sector.

. Para la dotación de servicios básicos y conexos, se tendrán en cuenta las necesidades derivadas de las actividades principales, así como las necesidades de la “población permanente” y eventual de la Unidad (operadores, personal de oficinas y demás servicios, etc.).

. Para su ubicación dentro de la unidad se atenderán los requerimientos de vinculación a otras actividades.

. Se estimarán y preverán en el diseño, superficies requeridas y ubicaciones alternativas.

. Se procurará la caracterización de un núcleo con características de centralidad, que concentre servicios administrativos y cotidianos, espacios recreativos, de fácil acceso y visualización tanto desde la zona del Mercado de Frutas y Hortalizas, como de la de Actividades Complementarias.

Se prevén inicialmente los siguientes:

Servicios básicos, auxiliares y conexos:



- . Administración y servicio comunes (oficinas, salas de reuniones, sala polifuncional para eventos y/o exposiciones, servicios higiénicos, tisanerías, comedor, servicio médico de urgencia permanente, cajas, etc)
 - . Centro de Seguridad (vigilancia, bomberos)
 - . Centro de Mantenimiento (limpieza y mantenimiento de espacios comunes)
 - . Centro de información
 - . Centro de capacitación e investigación
 - . Aduana (terminal y en tránsito)
 - . Balanza
- Equipamientos y servicios complementarios:*
- . Espacio para posible implantación de servicios diversos y dotaciones, requeridos para el desempeño cotidiano de los diferentes usuarios (alojamiento, restaurante, guardería, dependencias estatales, banco, cajero automático, teléfonos, farmacia, autoservicio, etc.)
 - . Servicio a las empresas: estación de servicio, venta de insumos agrícolas, etc.

b9. Ubicación de estación ferroviaria y vía férrea

De acuerdo a las coordinaciones realizadas con AFE, se prevé la futura ejecución de un tramo de vía férrea que conectaría Punta de Sayago con la red existente, en la zona de la Tablada. Según el trazado preliminar acordado, dicho tramo pasará a la altura de la Unidad por Cno. Las Higuieritas. Ello habilita a prever la existencia de una parada ferroviaria en la Unidad.

. Por tanto se deberá prever el espacio y ubicación para su implantación, así como para el trazado de la vía férrea, teniendo en cuenta que dicha infraestructura no obstaculice ni perturbe las otras modalidades de transporte, en especial del transporte de carga carretero.

6. Directrices y criterios particulares para proyectos de edificación en general y para el Mercado Mayorista en particular

Las condiciones de uso, la ejecución de las edificaciones diferidas en el tiempo, la intervención de distintos operadores y técnicos en su construcción, hacen clave la definición inicial de criterios de homogeneidad y coherencia.

6a. Directrices

- . Flexibilizar las tipologías edilicias y la posición de las mismas en la parcela, manteniendo criterios de homogeneidad e integración al contexto, de modo de configurar un conjunto arquitectónico homogéneo, pero con flexibilidad para cada cliente.
- . Calidad arquitectónica como valor añadido. Control de la imagen a través de la regulación.
- . Minimización de costos de mantenimiento. Economía de materiales: de bajo mantenimiento y estandarizados.

6b. Criterios

- . Regulación de la implantación: orientación, asoleamiento natural, volumetría, retiros, tipologías.



- . La definición de las afectaciones de retiros (frontales, laterales o posteriores) y alturas para las parcelas, deberá asegurar una imagen unitaria del conjunto del sector.
- . En la determinación de los parámetros de altura y número de plantas de las edificaciones, se preverá la posibilidad de superar la altura definida en un porcentaje del área construida, y en determinada posición respecto a la parcela, por razones justificadas de requerimientos funcionales.
- . Se establecerán criterios para la conformación del espacio libre de las parcelas, previendo superficies para estacionamiento de vehículos y para carga y descarga (Ver DIRECTRICES DE MOVILIDAD), determinando la superficie mínima de suelo permeable, y regulando el almacenamiento en espacios abiertos.
Se priorizarán en lo posible, las vallas o cercas visualmente permeables y el uso de vegetación, frente a las opacas.
- . Niveles respecto a vía de acceso. La planta baja será donde se produzca la mayor parte de la actividad, por lo que su ubicación respecto a la rasante de los viales y la topografía se tendrán en cuenta como datos fundamentales en el diseño de las vías.
- . Imagen. En función de las actividades, se deberán establecer sugerencias para el logro de una imagen de calidad, respecto a los componentes que conforman y definen las edificaciones: tipo de cubierta, fachadas, aberturas, etc. Así mismo, se deberán integrar al proyecto aquellos elementos de las instalaciones con fuerte incidencia en la imagen (como pueden ser captadores solares, torres de refrigeración u otros elementos de climatización).
- . Se considerará también la integración de elementos tales como alarmas, rejas de ventilación, antenas, cartelera y elementos de publicidad.
- . Propuesta para la optimización del gasto energético, promoviendo o facilitando el uso de instalaciones por requerimientos de confort térmico, acústico, lumínico, sistemas de control de asoleamiento; realizando por ejemplo provisiones para que las cubiertas incorporen sistemas de captación de energía (placas fotovoltaicas) y captación y aprovechamiento de agua de lluvia.

6c. Mercado Mayorista de Frutas y Hortalizas

- . El mercado se compone básicamente de pabellones comerciales, estacionamientos, circulación, área de espera y muelle de trasbordo. Respecto a su implantación dentro del ámbito de la Unidad, a la distribución funcional de las naves, áreas de circulación, estacionamiento y carga y descarga, así como a las dimensiones de estos componentes, se tomará como base la definición realizada en el estudio de Mercabarna. En el Anexo IV. Cartografía, se adjunta gráfico señalando el sector previsto para la implantación, así como el esquema de distribución funcional (el que deberá respetarse para los diferentes espacios y edificaciones) y dimensionado de componentes.
- . Rigen los criterios para el diseño de las instalaciones y edificaciones indicados en el apartado anterior, para proyectos de edificación en general. Se pretende —tomando como base el tipo y características de actividades a desarrollarse, y los detalles que en el transcurso del trabajo la IMM aporte al Equipo Externo—, dotar a las construcciones de las instalaciones adecuadas y acordes a su función, por lo cual debe atenderse especialmente la correcta resolución y diseño y estimación de flujos, cargas o caudales de las diferentes instalaciones, tales como red de abastecimiento de agua para los diversos requerimientos incluyendo la necesaria para combate de incendios, saneamiento, evacuación de aguas pluviales, red de energía eléctrica y de datos,



acondicionamiento térmico, acústico, lumínico, sistema de detección de humos, telefonía, alumbrado de seguridad, etc).

. Así mismo, deberán considerarse los requerimientos específicos derivados de la actividad, entre otros: los higiénicos-sanitarios, los caudales de agua necesarios para el lavado de los pisos y de los puestos, pendientes y demás elementos para la correcta y eficiente evacuación del agua residual del lavado, selección de materiales en general (adecuados contra roedores y plagas, que posibiliten condiciones térmicas de las naves en general y eviten o minimicen la condensación en la superficie de la cubierta), materiales de divisorias y diseño de estructura que permitan flexibilidad de la distribución de puestos, dotación de servicios necesarios para cada puesto, previsión de alturas adecuadas a las funciones a albergar, soluciones referidas a condiciones de iluminación y ventilación y sobrecargas de la estructura, para los casos en que se ejecuten entresijos (que será una opción alternativa para cada puesto), etc.

7. Programa preliminar

7a. Programa general de la Unidad Alimentaria

A. Acceso (entrada y salida), control de ingreso (peajes), balanza, aduana (terminal y en tránsito), área de estacionamientos de vehículos de carga y para rotura de cargas, con batería de servicios higiénicos.

B. Mercado mayorista de frutas y hortalizas (ver programa específico)

C. Servicios conexos: Centro de mantenimiento (limpieza y mantenimiento de espacios comunes, talleres de soldadura, reparación de maquinaria), Centro para changadores (vestuarios, espacios para guardacarros) y salones gremiales.

Condición: cercanía a Mercado mayorista de frutas y hortalizas

D. Centro administrativo y de servicios. Oficinas de administración y directorio (oficina, SH y kitchenette para Dirección General), servicios higiénicos, salas de reuniones, tisanerías, comedor, para uso exclusivo de la administración; centro de información, centro de seguridad y vigilancia (centro de comunicaciones, central de radio, monitoreo, bomberos), depósito de insumos (procuraduría), laboratorio (bromatología y pos-cosecha). Se preverá la dotación de servicios y actividades que comprenden al público en general, como ser sala de conferencias, centro de capacitación e investigación (con sala de sensibilización gastronómica infantil), centro de información, servicios higiénicos, servicio médico de urgencia. Prever asociado a esta zona, espacio para estacionamiento de funcionarios y público en general que utilice estas instalaciones

E. Servicios complementarios. Para usuarios: guardería, restaurante, farmacia, autoservicio, teléfonos públicos, banco y/o cajeros automáticos, dependencias estatales, alojamiento, entre otros (podrían conformar un núcleo —centralidad— con los servicios de D). Para empresas: estación de servicio, semillería, ventas de insumos para la granja, etc.

F. Zona de actividades complementarias. Se prevé la zonificación de este sector, de acuerdo a los siguientes grupos de actividades:

a. Actividades logísticas vinculadas con el rubro alimenticio: depósitos, central de acopio y distribución, centro de envases, cámaras, etc.



- b. Venta al por mayor de productos alimenticios elaborados: de granja, de chacinados, etc. catering.
- c. Actividades conexas a la comercialización mayorista: procesos de transformación, lavado, clasificado, embandejado, packing, etc.
- d. Actividades industriales inocuas de elaboración de productos alimenticios.
- e. Venta de flores
- f. Lavado y congelado de pescado
- G. Matadero de pequeños animales de criadero
- H. Áreas verdes. Se preverán áreas verdes dentro de la Unidad, de acuerdo a las directrices ya indicadas. Por otra parte, ya se ha mencionado la oportunidad que significa la zona ecológica significativa del A° Pantanoso para el acondicionamiento de un espacio verde.
- I. Reserva crecimiento. Previsión de espacio en función de la estimación de futuras demandas.

7b. Programa específico del Mercado Mayorista de Frutas y Hortalizas

- A. Comercialización al por mayor de frutas y hortalizas: Naves constituidas por: módulos (con área para acopio de mercadería y área de exposición y comercialización); área de circulación de compradores; área para carga y descarga de mercadería; muelles de trasbordo y estacionamiento de vehículos; área de servicios (cafetería, mantenimiento, oficina, SSHH).
- B. Centro multiservicio: procesos de valor agregado exclusivamente de frutas y hortalizas, por ejemplo lavado, clasificación y envasado, embandejado para autoservicio, etc.).
- C. Centro polivalente: venta de otros productos agroalimentarios: de granja, huevos, lácteos, alimentos no perecederos, especias, etc.
- D. Área de circulación y de espera (estacionamiento) asociada a muelle techado de trasbordo de mercadería.
- . Condicionantes: contigüidad de Administración, Centro de Changadores, Centro de mantenimiento.



7c. Planilla resumen de actividades previstas en Unidad Alimentaria

ZONIFICACIÓN	ACTIVIDADES	DESCRIPCIÓN
MERCADO MAYORISTA DE FRUTAS Y HORTALIZAS Área comercial - Área de producción valor agregado , exclusiva de frutas y hortalizas	MERCADO FRUTAS Y HORTALIZAS	Comercialización al por mayor de frutas y hortalizas
	MERCADO POLIVALENTE	Venta de productos diversos: aves, huevos, granja, lácteos, alimentos no perecederos, especias, etc.
	PABELLÓN MULTIUSO	Procesos de valor agregado, exclusivo para frutas y hortalizas (lavado, clasificado, embandejado, etc.)
CENTRO ADMINISTRATIVO	OFICINAS Y SERVICIOS	Oficinas administración, directorio e información, sala multiuso (eventos, exposiciones), centro de capacitación, centro de vigilancia, SSHH, comedor, tisanerías, scio médico de urgencia, laboratorio, etc.
SERVICIOS	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS Y CONEXOS	Conexos: Centro de mantenimiento, centro para changadores, salones gremiales. Complementarios: locales gastronómicos, alojamiento, guardería, farmacia, autoservicio, banco, estación de servicio, semillería, etc.
ZONA DE ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS ZAC	SERVICIOS LOGÍSTICOS, INDUSTRIA ALIMENTICIA, VENTA AL POR MAYOR DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS ELABORADOS Y CONEXOS	Actividades logísticas vinculadas con el rubro alimenticio, depósitos, centro de acopio y distribución, centro de envases, cámaras de frío, de maduración. Venta al por mayor de productos alimenticios y procesos conexos a la comercialización (transformación, clasificado), catering, packing, . Actividades industriales inocuas de elaboración de productos alimenticios
ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS		Plazas, espacios verdes, vegetación en vialidad y estacionamientos. A° Pantanoso
ÁREA DE RESERVA	RESERVA PARA CRECIMIENTO FUTURO	



VI. APÉNDICE. CRITERIOS DEFINIDOS A LA FECHA, RESPECTO A LA FORMA JURÍDICA, DE ORGANIZACIÓN, GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA UNIDAD ALIMENTARIA.

. Como ya se expresara, el suelo de la Unidad Alimentaria, y por tanto las parcelas resultantes del proceso de urbanización, seguirá perteneciendo al patrimonio de la Intendencia Municipal de Montevideo.

. La ley creará una Institución Administradora del patrimonio de la IMM que se destinará a Unidad Alimentaria. Funcionará como Persona Pública no Estatal, rigiéndose por el derecho privado. La IMM mantendrá el control sobre las decisiones de la Institución Administradora, sin perjuicio de brindar los ámbitos de participación correspondientes.

. Está previsto que un sector sea asimilado a puerto libre, lo que implica delimitación y servicio de portería.

. El derecho al uso de las parcelas, podrá adoptar distintas figuras jurídicas, como venta del usufructo, arrendamiento, concesión, etc., según antecedentes y naturaleza de actividad.

. Las parcelas estarán ubicadas en zonas dotadas de las redes de servicios básicos e infraestructuras necesarias y adecuadas a los fines de la Unidad Alimentaria (vialidad, saneamiento, agua potable, energía eléctrica, etc.).

La IMM implementará en estos sectores servicios de funcionamiento tales como mantenimiento, vigilancia, limpieza y administración.

. En los predios en que la IMM otorgue derecho de uso, se podrá construir, debiéndose respetar los usos permitidos, parámetros urbanísticos y demás condicionantes de implantación que se determinen en el proceso de elaboración del Plan de Ordenación.

. Respecto a la operativa y funcionamiento del Mercado Mayorista de Frutas y Hortalizas, se establecerán horarios para ingreso de vehículos de abastecimiento de mercadería a los puestos, y horarios de funcionamiento para la comercialización de mercadería.



PROYECTO: UNIDAD ALIMENTARIA DE MONTEVIDEO

COMITÉ EJECUTIVO DEL PROYECTO

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

Ing. Agr. Marcelo Amado, Unidad Nuevo Mercado

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

Dr. Enrique Machado, coordinador Grupo de Trabajo sobre aspectos jurídicos

COMISIÓN DE DIRECCIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO URBANO

Arq. Ana Rivera, coordinadora

Ing. Agr. Marcelo Amado, Secretario General de CAMM

Arq. Marcelo Bednarik, División Planificación Territorial

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

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

Asesores:

Dra. Susana González, Departamento de Desarrollo Ambiental

Ing. Sandra Rodríguez, División Saneamiento

Ing. Rafael Segovia, Plan de Movilidad de la División Tránsito y Transporte

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

Dr. Enrique Machado, División Asesoría Jurídica

Arq. Pedro Gallo, C.C.Z. N° 18

A. S. Paola Cavalieri, CCZ N° 12

COMPILACIÓN DE INFORMACIÓN Y REDACCIÓN GENERAL DEL DOCUMENTO

Arq. Ana Rivera