

DOCUMENTO DE AVANCE: MEMORIA DE ORDENACIÓN REVISIÓN "PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA CIUDAD DE TACUAREMBÓ Y SU MICRORREGIÓN"

1. ASPECTOS GENERALES

El presente instrumento formará parte del Sistema de Instrumentos de Ordenamiento Territorial del Departamento de Tacuarembó. El presente instrumento se constituye como una revisión parcial sustancial del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Tacuarembó y su Microrregión, de acuerdo a las previsiones establecidas en la Ley 18.308.

Se enmarca dentro de las previsiones establecidas en el art. 29 de la Ley 18.308 y el art. 8 "Revisión del Plan" del Decreto JDT N° 10/13.

La propuesta prevé el priorizar ámbitos estratégicos de la microrregión como dinamizador del desarrollo local y la puesta en valor de las infraestructuras instaladas, potenciando sectores y generando sinergias con el desarrollo de la zona a partir de las definiciones establecidas en el Decreto N° 10/013 del 10 de septiembre de 2013 de la Junta Departamental de Tacuarembó.

En este sentido, se reconoce el potencial de la pieza objeto de revisión, así como el posicionamiento estratégico en relación a las infraestructuras existentes, pero con necesidad de ordenación y gestión, a efectos de asegurar un desarrollo sostenible del ámbito en su conjunto.

Tal como se expresa en la memoria de información la presente revisión se encuentra alineada con orientaciones o directrices expresadas en las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial del Departamento de Tacuarembó (Decreto JDT 28/016): **"Art. 6. Directriz actividad económica y empleo"**

La propuesta de consolidar un nuevo territorio para la instalación de una actividad asociada al desarrollo de la zona en el Departamento de Tacuarembó se presenta como una oportunidad para la consolidación de las previsiones de las Directrices anteriormente expuestas, en el marco de un sistema de instrumentos complementarios.

Asimismo, la presente revisión se constituye como una herramienta capaz de profundizar en las líneas estratégicas definidas en el Plan de Ordenamiento para Tacuarembó y microrregión, asociadas principalmente a:

“ Art. 12º Desafíos prioritarios – Tacuarembó: Centro de logística, producción y servicios.

Los lineamientos estratégicos del PLAN responden a los siguientes desafíos prioritarios para Tacuarembó y su microrregión:

- a) Potenciar su rol de motor del desarrollo económico en la escala local, departamental y regional.*
- b) Afianzar y diversificar su base de servicios a la población, a la producción y a la cultura.*
- c) Revertir las situaciones de conflicto ambiental.*
- d) Planificar el crecimiento de la mancha urbana, con racionalidad para la economía de la comunidad, con calidad paisajística y ambiental, con infraestructuras y servicios accesibles.*
- e) Evitar procesos de segregación espacial y social, en especial la marginalidad de la población de menores recursos. “*

“Art. 13º Lineamientos Estratégicos: Tacuarembó, un atractor de desarrollo, calidad ambiental y tecnología.

En función de estos desafíos prioritarios y sobre la base de la estrategia general de transformar a Tacuarembó en “un atractor de desarrollo, calidad ambiental y tecnología”, el PLAN establece los siguientes lineamientos estratégicos:

1) Organización de la ciudad para optimizar las actividades económicas.

Esta estrategia se basa en:

1.a) La adecuación del urbano no consolidado para recibir prioritariamente las actividades comerciales, industriales y de logística que se encuentran en conflicto y sin posibilidades de crecimiento generando des-economías para el empresariado y para la comunidad.

1.b) La jerarquización vial para canalizar los flujos de tránsito pesado (atravesamiento y origen-destino de la ciudad) en función de la localización racional de actividades económicas de gran porte.

1.c) La zonificación de las actividades comerciales, industriales y de logística. ...”

“Art. 7 Programa de Desarrollo Integrado y Promoción Económica

- Objetivos

El Programa de desarrollo integrado y promoción económica para la Microrregión de Tacuarembó tiene como objetivo general incentivar el medio económico local, integrándose al medio social y cultural con proyección regional.

Los objetivos específicos son:

- 1) Poner en valor económico los potenciales del empresariado local y artesanal.*
- 2) Establecer zonas e infraestructuras que fortalezcan la posición estratégica de la ciudad de Tacuarembó en la región.*
- 3) Promover la formación de capacidades en formación, investigación y desarrollo tecnológico.”*

La propuesta de consolidar un nuevo territorio para la instalación de una actividad asociada al desarrollo de la zona en el Departamento de Tacuarembó se presenta como una oportunidad para la consolidación de las previsiones de las Directrices anteriormente expuestas así como en el Plan Local.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito objeto de la presente revisión, se encuentra comprendido por la porción de suelo identificada actualmente por el padrón rural N° 16.668. Delimitada al norte por calle 192, al este por la vía férrea, al sur por el A° Tranqueras y límite norte de los actuales padrones rurales N° 3.829 y N° 9.476; el este por el límite oeste y norte del actual padrón rural N° 16 y límite este del actual padrón rural N° 16.490.

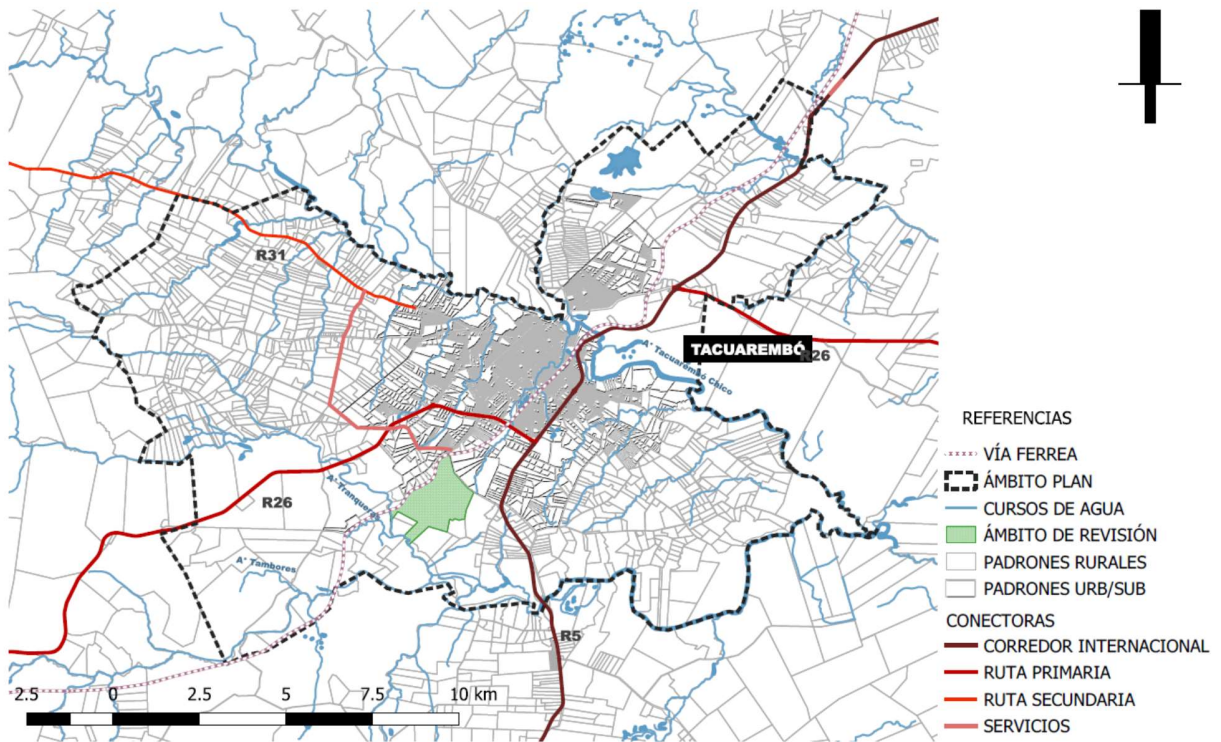


Figura 1.Ámbito de revisión. Elaboración Propia

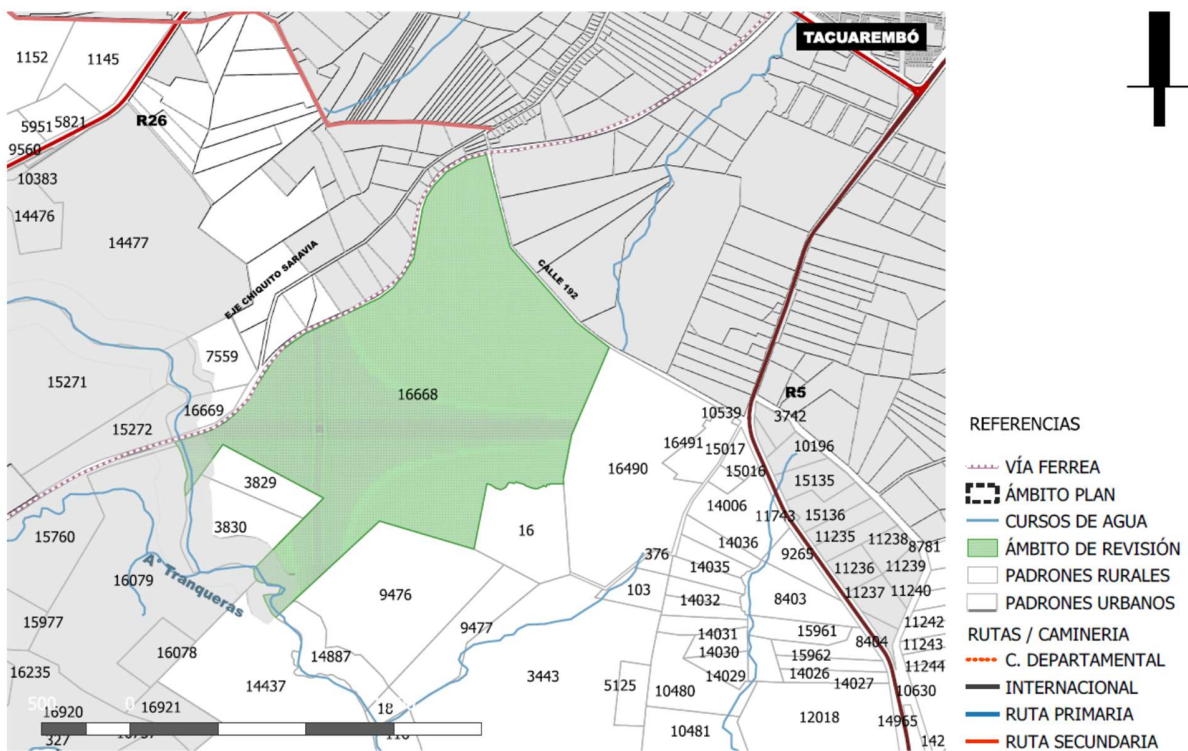


Figura 2.Ámbito de revisión. Elaboración Propia

3. OBJETIVOS

Objetivo General

Promover el desarrollo sostenible de Tacuarembó y su Microrregión, con reconocimiento de las dinámicas socio-territoriales y económicas de la región y el país, con énfasis en la capacidad de transformación de los territorios y reconocimiento de capacidades instaladas.

El presente objetivo se enmarca, como complementario a los objetivos generales previstos en el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Tacuarembó y su Microrregión.

Objetivos específicos

Definir un modelo de desarrollo sostenible para el padrón rural N° 16.668 a los efectos de avanzar en la complementariedad de un polo productivo- logístico- industrial de actividades asociado al desarrollo de la cadena forestal.

- Considerar la categorización de suelo y subcategorías asociadas, correspondientes en el marco de lo establecido en la Ley 18.308 y el Decreto Departamental N°10/013.
- Definir las áreas a proteger asociadas a los ecosistemas relevantes que se identifiquen en el predio
- Diseñar la normativa específica para el ámbito
- Definir un sistema de indicadores en el marco del presente instrumento

4. MODELO TERRITORIAL

La presente revisión no presenta alteraciones significativas al modelo Territorial previsto en el marco del Plan de Ordenamiento para Tacuarembó y su Microrregión. La propuesta profundiza las definiciones ya establecidas, incorporando un nuevo sector industrial logístico, contiguo territorialmente al área ya definida para tal fin.

Así mismo, pone en valor su posicionamiento relativo de ese sector asegurando una adecuada consolidación en el marco del corredor forestal asociado a la R5.

La propuesta se materializa incorporando y profundizando aquellos sistemas y subsistemas ya definidos en el Decreto JDT N°10/013, determinando un modelo territorial sostenible en el marco de las estrategias departamentales, regionales y nacionales.

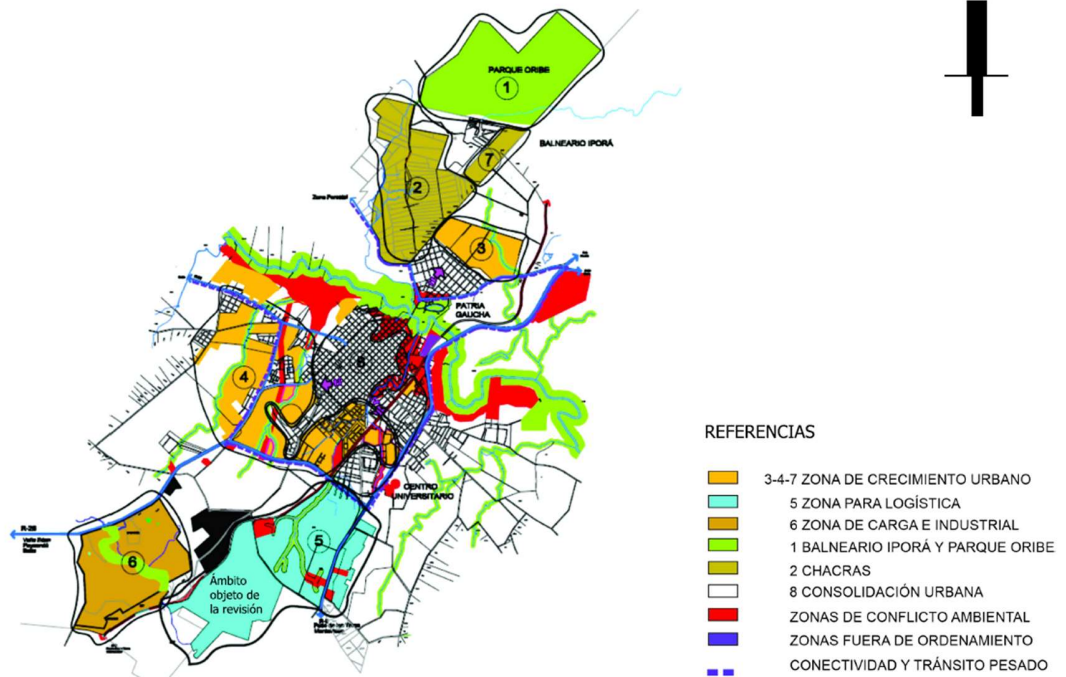


Figura 3. Modelo territorial

5. COMPONENTES INTEGRANTES DEL MODELO

Tal como se establece en el Decreto N° 10/13 de la JDT, en el modelo territorial se expresan las normas urbanísticas y patrimoniales, en especial las vinculadas al régimen de suelo, la zonificación y los atributos urbanísticos, la localización de los proyectos y planes especiales estratégicos y los principales elementos de las redes de Infraestructura.

De acuerdo a esto, la presente revisión reconoce estos sistemas y subsistemas integrantes del modelo territorial, ajusta y profundiza en sus definiciones a efectos de su integración asociada a las nuevas dinámicas territoriales y posicionamiento estratégico de desarrollo del Departamento.

En el Plan se reconocen objeto de la presente revisión los siguientes componentes: Categorización del suelo, Zonificación, sistema vial y redes de infraestructura y normas patrimoniales.

5.2 Categorización del suelo

A los efectos de asegurar las disposiciones establecidas en el modelo territorial en el marco de las disposiciones nacionales y previsiones establecidas en la Ley 18.308, se recategoriza en el

ámbito comprendido una fracción de aproximadamente 61 ha del actual padrón rural N° 16.668, de acuerdo a plano de Categorización, como suburbano de uso preferentemente Industrial logístico, la cual se denominará Zona Reglamentada 16 (ZR16).

En relación a los parámetros y afectaciones urbanísticas, se entiende que la pieza deberá articular con los sectores 5 y 6 del modelo territorial, así como también con las áreas rurales productivas del entorno, no siendo la residencia un uso compatible para este sector.

De acuerdo a esto, serán de aplicación los parámetros y afectaciones urbanísticas dispuestas para la zona definida como ZR 16 y aquellas específicas definidas en el marco del Proyecto de Detalle del perímetro definido por el gobierno Departamental, que no alteren el modelo territorial previsto en el presente plan, en el marco del Decreto JDT N° 10/13.

En relación a las áreas de conservación ambiental, se categoriza Rural natural el borde al Arroyo tranqueras en un buffer de 150 m medidos del eje del curso de agua.

La restante superficie del padrón 16.668 mantiene su categoría rural productiva.

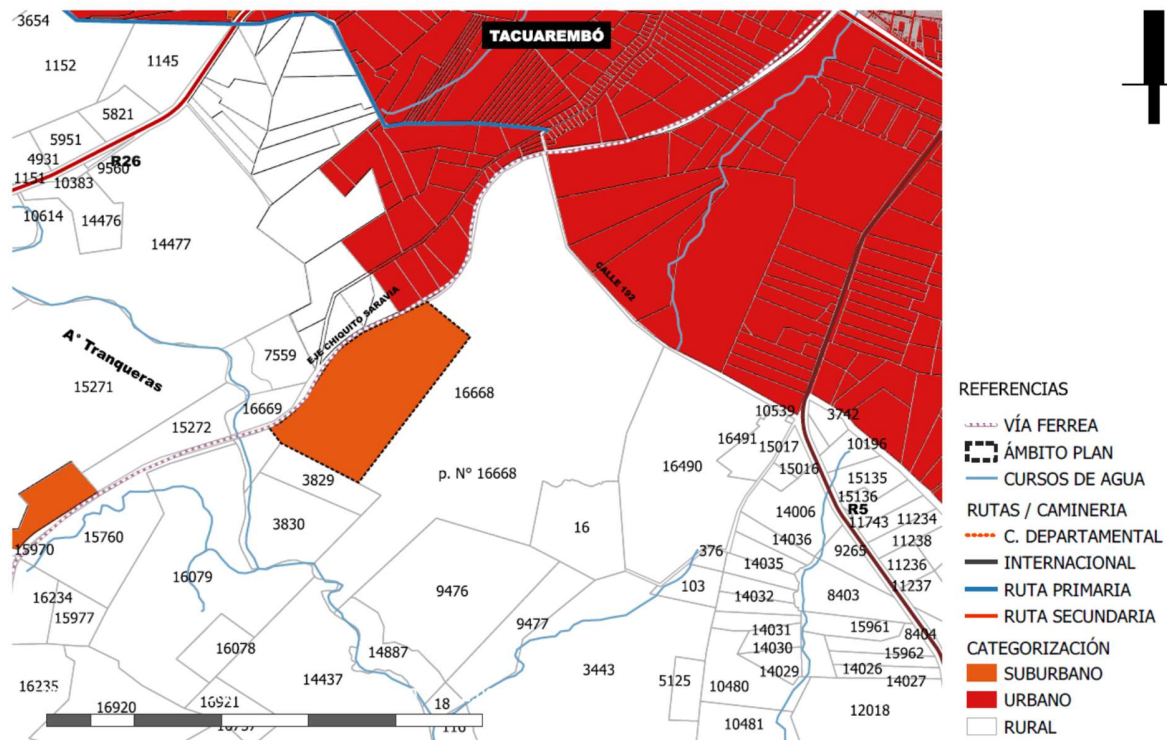


Figura 4. Categorización Primaria

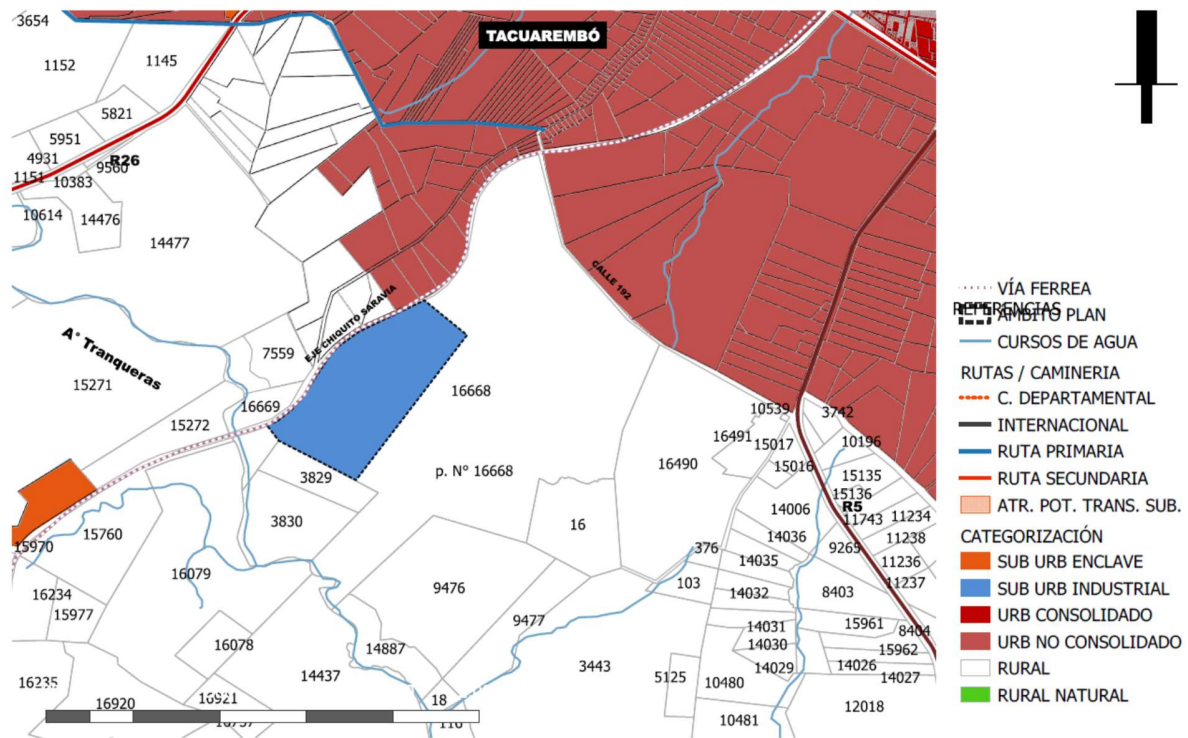


Figura 5. Categorización Secundaria

5.1 Zonificación.

La propuesta prevé la puesta en valor de las infraestructuras existentes y el posicionamiento estratégico de la ciudad de Tacuarembó dentro del corredor forestal asociado al corredor vial de la Ruta 5.

Esta zonificación permite el desarrollo de un sector industrial-logístico, cercano pero a su vez lejano de las lógicas residenciales y usos urbanos de la ciudad, integrado a los sectores 5 Usos logístico y 6 Usos industriales del modelo territorial; y la puesta en valor de la vía férrea con alto potencial asociado al desarrollo económico del país y el corredor de Ruta 5 como principal corredor vial nacional Norte-Sur.

Su posicionamiento estratégico relativo, contribuye al desarrollo económico del departamento, cercano a las fuentes laborales y aislado territorialmente de las áreas urbanas, con conectividades y corredores específicos para el desarrollo de la industria y la logística.

Considerando que dicho sector se encuentra actualmente en producción forestal, se entiende que el proceso de desarrollo de la zona, en el marco del Proyecto de detalle, deberá atender la etapabilidad y la integración de ambas actividades.

De acuerdo a esto, se prevé la incorporación del sector identificado como Suburbano de uso preferentemente industrial expuesto anteriormente, a la zonificación específica asociada a los usos industriales y logísticos ZR16.

Será de aplicación la ZE9 en un buffer de 150 m a ambos márgenes del arroyo, para el sector de influencia del Arroyo Tranqueras y su corredor biológico, a los efectos de atender los sectores de vulnerabilidad ambiental asociado al corredor biológico del A° Tranqueras, como Zona de protección ambiental y disposiciones específicas para su protección.

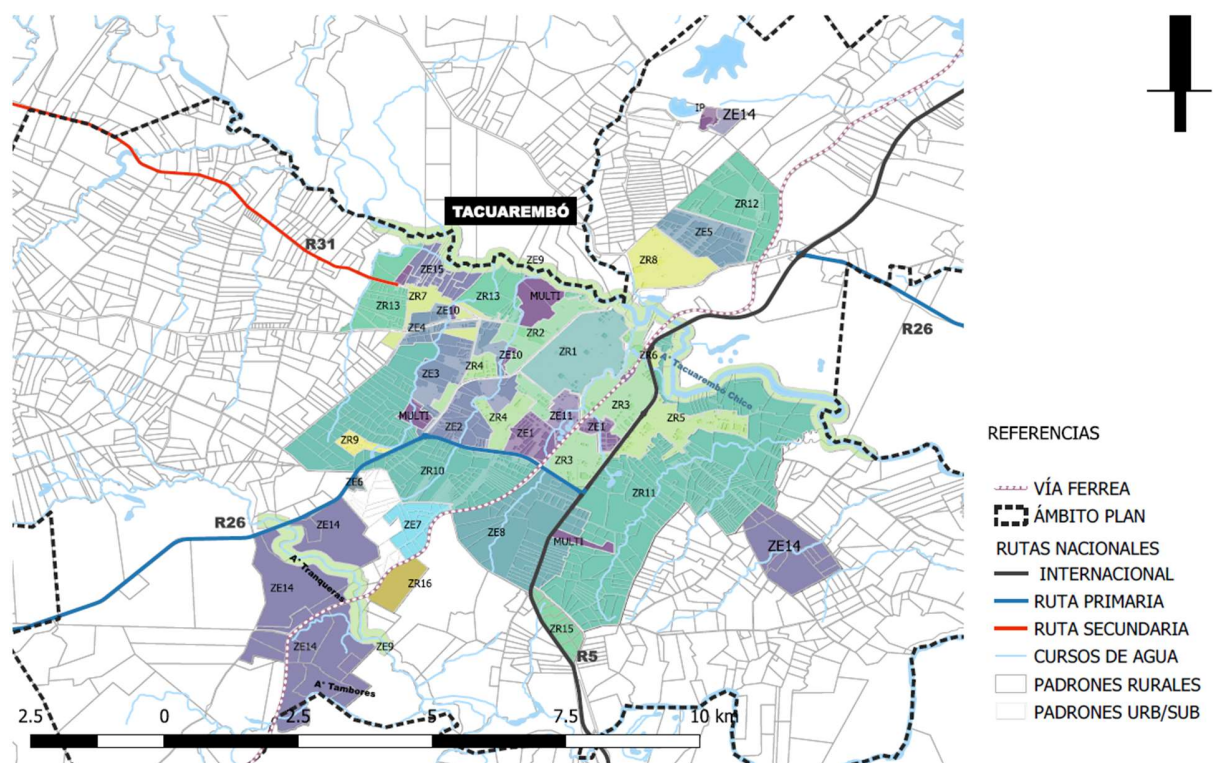


Figura 6. Zonificación general. Delimitación ZR16

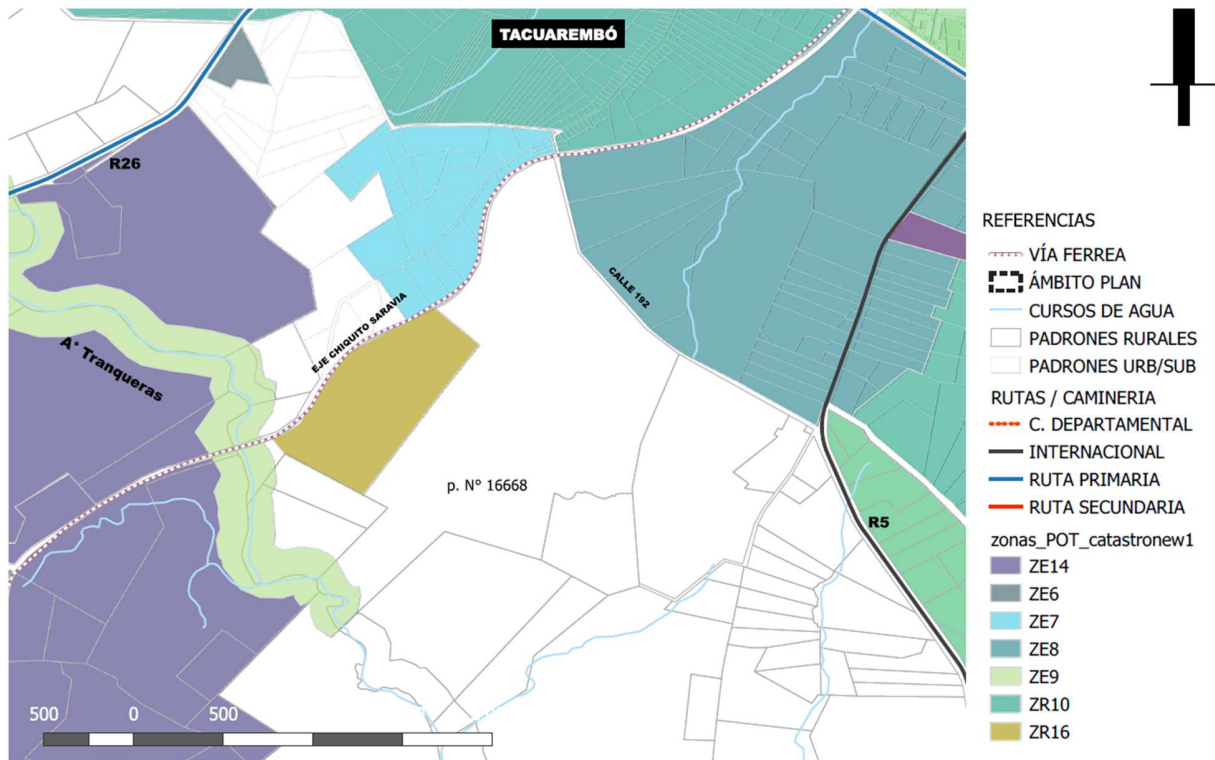


Figura 7. Zonificación específica. Delimitación ZR16

El desarrollo efectivo de la pieza incorporada, será a través de un Proyecto de Detalle, donde se deberán atender: nuevas vías de circulación interna de la zona, respetando la infraestructura vial y ferroviaria existente, y la topografía, brindando una solución al entronque de Ruta 5 y Calle 192 como corredor principal a la Ruta.

Parámetros Urbanísticos Suburbano industrial ZR16:

FOS: 40%

FOT: 90%

Altura máxima: 12 m para locales habitables y 31 m equipamientos y/o instalaciones

tamaño mínimo de parcela 1 has.

Retiros Perimetrales: 10 m

5.3 Sistema Vial y redes de infraestructura

A los efectos de una adecuada integración de la propuesta en el sistema vial, se reconoce el rol de conductora asociada a carga pesada de la calle 192, la cual articula entre la vía férrea y la Ruta 5.

Esto será atendido en el marco de los proyectos de detalle, asegurando la infraestructura necesaria para el soporte de las cargas así como el adecuado manejo de los drenajes pluviales asociadas a la zona.

Así mismo, se entiende prioritario el considerar el enroque de dicha calle con la Ruta 5, a efectos de una movilidad segura y eficiente.

El proyecto de detalle deberá atender, la conexión interna de la pieza, incorporando al sistema vial y su jerarquización, propuestas estructurales que contribuyan a la consolidación de la movilidad asociado a las previsiones del presente Plan.

En relación a la puesta en valor de la Vía férrea, se entiende necesario el avanzar en la consolidación del tramo como corredor de carga, y posible incorporación de la misma para transporte de pasajeros. El gobierno departamental en coordinación con el MTOP y AFE analizará la pertinencia de la propuesta y su incorporación al sistema de movilidad.

6. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

A los efectos de una gestión integral y transversal de las piezas territoriales especiales se incorpora dentro de los instrumentos de gestión el Proyecto de Detalle, como instrumento capaz de analizar, estudiar y desarrollar propuestas capaces de integrar todos los abordajes sectoriales de manera transversal.

Los proyectos de detalle serán analizados por el ejecutivo departamental, a través del Equipo de Gerencia del Plan – Equipo Ejecutivo, dispuesto en el marco del Art. 73 del Decreto JDT 10/13.

6.1 Proyecto de detalle

Descripción: Son los mecanismos de gestión, a través de los cuales se materializan las actuaciones sobre el territorio en la búsqueda de la concreción de los objetivos planteados en el presente instrumento. A través de ellos se concretarán actuaciones estructurales: habitacionales, viales, de espacios públicos, etc. A través de su concreción aportarán al fortalecimiento y afianzamiento del ámbito.

Abarca el diseño integral del área de actuación que desarrolla: vialidad, espacios verdes, drenaje, amanzanado, edificabilidad, alturas, retiros, afectaciones, usos, servicios, etc.

Se consideran estratégicos a los efectos de dicha concreción de objetivos, los que serán desarrollados en las áreas de recuperación ambiental, de conservación y valorización ecosistémica, de oportunidad de desarrollo; así como en los espacios verdes, infraestructuras y/o proyectos propuestos en general.

Los Proyectos de detalle podrán ser elaborados por la Intendencia de Tacuarembó, de oficio y en ejercicio de sus funciones, o por particulares (con supervisión y/o participación de la Intendencia).

Contenidos. Las determinaciones de los Proyectos de Detalle (por iniciativa de la intendencia o privada) contendrán la siguiente documentación según corresponda:

- A) Memoria justificativa de su conveniencia y de la pertinencia de las soluciones adoptadas.
- B) Planos a escala adecuada, que expresen todas y cada una de las determinaciones de la ordenación propuesta.
- C) Determinaciones que el proyecto prevea en cuanto a obras de desarrollo, tales como vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, espacios verdes y otras análogas.
- D) Estudio sobre cargas y beneficios a considerar en la ejecución del proyecto – de corresponder
- E) Deberá atender las previsiones asociadas a la cesión de espacios libres, equipamiento, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional (Art. 38 – Ley 18.308), las cuales podrán considerarse en el marco de la etapabilidad propuesta
- F) Deberá dar cumplimiento a las disposiciones establecidas producto de la valorización por cambio de categoría del suelo (Art.46 – Ley 18.308).

6.2 Proyecto de Detalle ZR16 y su entorno

El ámbito correspondiente, deberá atender la etapabilidad de desarrollo de la pieza, y una adecuada integración de usos en el marco del proceso. De acuerdo a esto, previo a la consolidación de cualquier desarrollo se entiende necesario avanzar en un proyecto de detalle para la pieza, el cual deberá considerar:

Ámbito de actuación.

El proyecto de detalle deberá atender la totalidad del ámbito de acuerdo a la delimitación expuesta para la ZR16 y su entorno considerando la conectividad con calle 192 y vía férrea.

Podrá considerar un desarrollo en etapas, considerando siempre una adecuada integración entre la etapa objeto de desarrollo y la totalidad del ámbitos.

Conectividades primarias

Las conectividades primarias definidas para la ZR16, se deberán establecer en concordancia con las conectividades primarias dispuestas y conectoras de servicio a la pieza, promoviendo en la propuesta la puesta en valor de las infraestructuras existentes, el corredor de la Ruta 5 y la vía férrea.

Deberá atender la accesibilidad a los predios que están hoy con acceso mediante servidumbre de paso y las previsiones asociadas a la vía férrea en relación a la propuesta de conectividad general de la misma.

La previsión de conectividad y acceso a los desarrollos deberán asegurar una adecuada conexión interna y mantener una distancia no menor a 400m de la vía ferrea.

Las propuesta deberá atender las previsiones de infraestructuras y servidumbres de servicios a la vía ferrea, de acuerdo a las definiciones establecidas por el MTOP y las previsiones de conexiones.

Afectaciones.

A los efectos de la identificación de las afectaciones correspondiente al ámbito, las mismas serán conforme a lo expuesto anteriormente, pudiendo considerar normativas específicas producto del proyecto del detalle en tanto éstas no alteren el modelo territorial previsto y promuevan desarrollos sostenibles de la pieza.

La propuesta deberá ser acompañada de estudios de drenaje pluvial que aseguren el adecuado escurrimiento de la napa freática.

Afectaciones puntuales: Quedan afectadas las áreas identificadas como ZE9 en un buffer de 150 m ambos márgenes del curso, asociadas al corredor biológico del Arroyo Tranqueras, así mismo podrán identificarse otras áreas relevantes de conservación producto de los estudios hidráulicos y/o ambientales asociados al proyecto de detalle.

Usos del suelo.

En términos generales los usos de suelo planteados serán Industriales y logísticos asociados a los corredores de transporte.

El desarrollo de la pieza, podrá admitir desarrollos en propiedad común, PH o UPH de usos logísticos industriales, debiendo asegurar en todos los casos las infraestructuras necesarias para su desarrollo y sostenibilidad ambiental.

Temas ambientales.

DRENAJE PLUVIAL. Se deberán realizar las obras necesarias que aseguren el correcto funcionamiento del sistema y una adecuada mitigación de los impactos generados producto de la impermeabilización.

En particular se prevé la conservación del área asociada al ecosistema de borde del Arroyo.

SANEAMIENTO. A los efectos del desarrollo de la pieza se deberá contar un sistema de saneamiento aprobado por OSE o DINAGUA según corresponda y deberá asegurar en todos los casos la protección ambiental

ARBOLADO Y PAISAJE. La propuesta deberá contener previsiones en cuanto a incorporación de arbolado de acuerdo las definciones del gobierno Departamental e incorporar una propuesta de acondicionamiento paisajístico de borde sobre bordes urbanos (Barrio Godoy) y frente a calle 192.

6.3 Indicadores

En el marco de las disposiciones establecidas en el art. 79 y 80 del Decreto **JDT** N° 10/13 referido a los indicadores de seguimiento del Plan, considerando que el ámbito objeto de la presente revisión se constituye como parte integrante de la zona de usos múltiples y en particular con usos preferentes industriales -logísticos, asociados al desarrollo de un Proyecto de detalle, se entiende pertinente considerar los siguientes indicadores específicos:

Gestión del Plan:

Cantidad de m2 asociada a un emprendimiento habilitado en dicha zona / Área total del ámbito= %

Cantidad de realojos de depósitos y afines, trasladados de la zona central a la nueva zona para tal fin / Cantidad total de emprendimientos previstos para su reubicación= %

Etapas efectivamente consolidadas / Etapas Totales previstas en el PdeD = %

Infraestructura y ambientales

Área efectivamente conectada a la red de saneamiento / Área total del ámbito= %

Serán de aplicación aquellos definidos en el marco del Plan Local de Tacuarembó y su Microrregión.