



JUNTA DEPARTAMENTAL DE RÍO NEGRO



“27 de julio de 2013 – Centenario de la villa San Javier”



ACTA N° 117

PRESIDE EL SEÑOR EDIL:

ROBERTO GODOY
Presidente

Sesión Extraordinaria de fecha 8 de noviembre de 2013.

ACTA N° 117

En la ciudad de Fray Bentos, a los ocho días del mes de noviembre del año 2013 y siendo la hora 19:00, celebra reunión extraordinaria la Junta Departamental de Río Negro.

TEXTO DE LA CITACIÓN:

“La Junta Departamental de Río Negro, se reúne el día viernes **8 de noviembre de 2013**, a la **hora 19:00**, en sesión extraordinaria, a efectos de considerar el siguiente:

ORDEN DEL DIA

Recibir a integrantes de la Unidad de Gestión Territorial a efectos de considerar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Fray Bentos y su zona de influencia, remitido por la Intendencia de Río Negro.

(Solicitud de convocatoria realizada por la Comisión de Legislación de la Corporación)

Fray Bentos, 6 de noviembre de 2013

LA SECRETARIA

ASISTENCIA

Asisten: los siguientes señores Ediles:

TITULARES: Hugo Amaral, Élide Santisteban, Roberto Bizoza, Marcelo Casaretto, Edén Picart, Berta Fernández, Raúl Bodeant, José L. Almirón, Alberto Rivero, Carlos Nobelasco, Humberto Brun, Alejandro Castromán y Gabriel Galland.

SUPLENTE: Graciela Russo (c) y JuanC. Serres (c).

Faltan: CON LICENCIA: Isidro Medina y Miguel Porro.

CON AVISO: Francisco Faig, Horacio Prieto, Nelson Márquez, Nancy Paraduja, Sandra Dodera, Fernando Quintana, Pablo Delgrosso, Daniel Villalba, Luis Massey, Gladys Fernández, Édison Krasovski, María J. Olivera, Jorge Burgos, Daniel Porro y Duilio Pinazo.

SIN AVISO: Marcelo Cabral y Bettina Caraballo.

Invitados: Director de la Unidad de Gestión Territorial, escribano Juan C. González Arrieta, arquitectos Guillermo Levratto y Cecilia Rodríguez, asistente social Sara Michelena, ingeniero agrimensor Roberto Benelli, licenciada María A. Cabrera, ingeniero agrónomo Sergio López y señora Gladys Medrano.

Secretaría: Rosanna Ojeda (Secretaria Interina) y Mabel Casal (Sub-Secretaria Interina).

Taquígrafas: Nelly Carmona, Marcia Matera, Lorena Demov y Mónica Grasso.

SEÑOR PRESIDENTE. Buenas noches a todos. Estando en hora y en número, damos comienzo a la sesión extraordinaria del día de la fecha a pedido de la Comisión de Legislación, que invitó a los integrantes de la Unidad de Gestión Territorial, a efectos de considerar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Fray Bentos y su Zona de Influencia, remitido por la Intendencia de Río Negro.

Para comenzar, le voy a ceder la palabra al escribano González Arrieta.

ESCRIBANO JUAN C. GONZÁLEZ. Buenas tardes. Muchas gracias señor Presidente. Agradezco la presencia de mis excolegas.

Queremos hoy plantearles este tema lo más escueto y concreto posible, porque sabemos que tienen muchas cosas para tratar y el tiempo lo impone.

Al finalizar la exposición va a salir nuestro *mail* y les agradecería tomaran nota: ugtrionegro@gmail.com, porque cualquier duda que les quede hoy o que les surja mañana o pasado, nos la envían y nosotros vamos a tratar de contestarles en forma inmediata, porque pienso que capaz surjan más dudas de esta reunión, aunque espero que no.

En nuestro equipo hoy están presentes: ingeniero agrimensor Roberto Benelli, licenciada María Amelia Cabrera, los arquitectos Guillermo Levratto y Cecilia Rodríguez, asistente social Sara Michelena y el ingeniero Sergio López.

Voy a empezar con una pequeña y corta introducción para explicar, porque mucha gente dice: “¿y esto para qué es y para qué existe la Unidad de Gestión Territorial?”

La Ley 18.311 del año 2008 dispuso muchas modificaciones desde el punto de vista legal y más que nada de ordenamiento territorial. Es una ley que cercenó, y mucho, las potestades municipales en sus facultades, por eso en algunos aspectos se considera incluso que viola la autonomía municipal.

Entre esas limitaciones se encuentran, por ejemplo, los usos del suelo –que ahora están acotados a lo que la ley permite– y también los fraccionamientos de los terrenos, por mencionar ejemplos grandes.

Entonces todas estas normas tienen que estar plasmadas en instrumentos de ordenamiento territorial. Es decir, antes si surgía un emprendimiento importante –fabril por ejemplo– y la ubicación debía ser rural por determinada circunstancia o por estar cerca de la carretera, etcétera, el Gobierno Departamental con autorización de la Junta

Departamental, estudiaba la situación y si lo consideraba conveniente decía que sí a la fracción, se fraccionaba lo que la empresa precisaba y se la autorizaba a funcionar, con todos los controles ambientales y demás. Ahora no. Ahora no puede instalarse ningún establecimiento fabril u hotelero, etcétera –por decir algo– si no es en una zona en que un instrumento real diga “ahí puede o ahí no puede”. Esto es muy importante, abarca todo. Un ejemplo, Mevir ya no puede decir “en tal pueblo encontré ‘este’ terreno, me sirve, me gusta”, si es rural *no va a poder* instalarse.

Por eso es la importancia de encargarnos de estos planes de ordenamiento lo más concretos y justos posibles. La ley permite algunas pequeñas cosas, como por ejemplo, en algunas zonas –que lo vamos a explicar después igual– fijar un rural potencialmente transformable. Entonces cuando estamos en duda dejamos esa zona “así” y con un mecanismo de programa de actuación integrada, que puede ser relativamente ágil, en tres o cuatro meses se puede hacer la autorización.

Ahora, esto no quiere decir que los planes sean fijos e inmóviles. Mañana ustedes aprueban el Plan de Fray Bentos, a los dos o tres días si hay un error o hay algo que no les gusta, se puede cambiar. El problema es que requiere trámites muy largos de aprobación: primero, comunicar al Ministerio de Vivienda, después, la puesta de manifiesto, 30 días por lo menos de plazo para una aprobación previa; luego, audiencias públicas; pasadas las audiencias públicas, si hay que pedir informes a UTE, OSE, Antel, AFE, se debe informar a todos los organismos públicos lo que se está haciendo, y solicitar a Dinot una aprobación en concordancia con las normas legales y a Dinama una aprobación del estudio ambiental. Después de eso, recién el señor Intendente puede pasarlo a esta etapa en la que estamos ahora con el Plan de Fray Bentos, que es la aprobación de la Junta Departamental. Les aclaro eso, todo puede modificarse. No quiere decir que lo que ustedes resuelvan próximamente –si lo aprueban– quede intocable, puede cambiarse. Pero no atiende la casuística, que es lo bravo. Cuando se viene un emprendimiento importante, no es fácil decir al emprendedor: “mirá tenemos que hacer todo este trámite y después dependemos de que haya o no votos”. Por eso es la importancia de hacerlo lo más claro y bien estudiado posible, por eso es que lleva tanto tiempo.

Vamos a dejar a los técnicos que vayan explicando. Usted, señor Presidente, indica, los interrumpe cuando quiera o al final.

Les reitero: seguimos en contacto con ustedes a través de nuestro *mail*, por cualquier duda que les quede. Gracias señor Presidente.

SEÑOR PRESIDENTE. Muy bien. Le cedo la palabra ahora al arquitecto Levratto.

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. Buenas tardes. Gracias por la invitación, por este espacio. Estamos complacidos de estar acá.

Primero, quería excusar como equipo también, a los técnicos que integran la Unidad de Gestión Territorial y que no han podido concurrir, que son la doctora Paola Martiní, la arquitecta Nora Bertinat y la economista Luján Álvarez, que trabajan en conjunto con nosotros pero hoy no pudieron asistir.

Comentarles rápidamente –como decía el escribano González– lo que se ha hecho en el Plan de Fray Bentos y su zona de influencia y lo que nos ha encomendado la Ley 18.308. Bien describía Juan Carlos los pasos que hay que cumplir y hoy nos encontramos –luego de haber hecho lo importante, que es obtener el informe de correspondencia de Dinama y de Dinot– con el documento en la Junta Departamental

para su aprobación definitiva. O sea que, de estar de acuerdo la Junta Departamental, esto se transformaría en decreto y empezaría a regir como norma.

Nosotros entregamos un documento a cada una de las bancadas, en versión papel y en versión digital. De hecho, el documento está hoy colgado en la página web de la Intendencia y disponible en cualquier momento; hoy lo solicitó un señor Edil que no pudo asistir.

Se compone de una memoria de información que describe sintéticamente la realidad o el escenario previo al plan; un modelo territorial, qué es lo que pasa en Fray Bentos y su zona de influencia sin plan; una memoria de ordenación que es básicamente donde describimos los objetivos principales y que propone un modelo territorial como escenario; una memoria de participación; una memoria de gestión, y acá queremos aclarar también, que la Ley 18.308 innova quizás en dos aspectos, que son la participación social y los aspectos ambientales.

Hay también en el documento que ustedes tienen, propuestas y proyectos especiales, porque entendemos que cualquier crecimiento de la ciudad a nivel sub-urbano o cualquier hecho urbano en su zona de influencia, necesita de proyectos especiales y dinamizadores de su entorno.

También se trabajó en conjunto con la Comisión de Gestión del Anglo en cuanto a la categorización del suelo y todo lo que significa el sistema patrimonial e industrial Liebig's-Anglo, en su postulación ante la Unesco, y encuentran también todo lo que es la parte de anexos a nivel de planos, inventario patrimonial, una planilla de monitoreo de evaluación. Y otro aspecto –como decíamos– que es innovador en el ordenamiento territorial, es la parte ambiental. (nc)/ Hay un informe ambiental estratégico, que si bien no es un estudio de impacto, es en realidad una evaluación ambiental.

Entre otros aspectos relevantes que no sé si llegan a ver bien, definimos nuestro territorio como una conectividad estratégica, un borde costero importante, una ciudad puerto, el patrimonio histórico cultural. Son variables que tomamos en la lectura del territorio que nos guiaron o que entendimos que necesariamente tienen que estar contempladas en cualquier decisión que debemos tomar sobre Fray Bentos y su zona de influencia.

“Este” es el ámbito de aplicación del Plan Fray Bentos. Sintéticamente está toda la costa del río Uruguay, Fray Bentos, Las Cañas, Potrero del Burro y todo lo que es el límite del Instituto Nacional de Colonización, el arroyo Santa Fe, el arroyo Pantanoso y obviamente todo lo que es la costa Noreste del río Uruguay.

Ese es básicamente el ámbito de aplicación. Creemos que en esta área, en esta zona, se definen todos los fenómenos y las dinámicas que hacen a Fray Bentos y su zona de influencia.

“Esto” es un poco el modelo territorial. Entendíamos que a priori quizás la problemática más importante que tenía la ciudad no era en la ciudad misma, si bien obviamente la reconocemos, sino en la parte exterior a la ciudad, en todo lo que se estaba desarrollando en el polo logístico, en el desarrollo de servicios en rutas 2 y 24 y su conexión con la planta de UPM y toda la dinámica que ofrece eso a la ciudad, lo que implica reconocer la potenciación o lo que debemos afrontar para potenciar la lógica de ciudad puerto. No descuidamos que el origen de la ciudad devino de una lógica portuaria; y algo que no es menor, lo estratégico que puede llegar a ser para Fray Bentos y su territorio la postulación y la declaratoria de sitio de patrimonio de la humanidad. Indudablemente que esto también hace que nos volquemos e intentemos definir en un

modelo territorial una ciudad de cara al río. Por esa razón tratamos de analizar que tenemos más de 30 kilómetros de borde costero en el ámbito de aplicación e indudablemente que cada uno con diferentes características. Tenemos desde lo natural, lo turístico en Las Cañas, lo industrial, lo urbano en nuestra ciudad. Y bueno, son aspectos que para nosotros definen la propuesta.

Bueno, un modelo territorial contiene básicamente lo que ustedes ven ahí, entre otros aspectos, pero analizamos todas esas cosas a nivel de infraestructura, de sistema vial, de sistemas de drenajes, de sistemas de espacios verdes, equipamientos, también áreas restrictivas de uso en cuanto al cuidado de preservar los valores naturales que tiene nuestra ciudad y nuestro entorno, y sistemas de asentamientos en cuanto a poder definir con este instrumento la categorización de suelos de la que hoy hablaba el escribano González Arrieta. Es como la oportunidad que tiene hoy la Unidad de Gestión Territorial en esta área de poder categorizar los suelos acompañando el desarrollo de la ciudad.

Tal vez la arquitecta Rodríguez habla un poco de lo que es la categorización de suelos y de los alcances de las diferentes categorías. Más adelante vamos a describir qué implica un suelo urbano, un suelo suburbano, un suelo potencialmente transformable, un suelo rural productivo o un suelo rural natural. Esto está detallado en la Ley 18.308.

SEÑOR PRESIDENTE. Tiene la palabra la arquitecta Cecilia Rodríguez.

ARQUITECTA CECILIA RODRÍGUEZ. Buenas tardes.

Como decía el arquitecto Levratto, el tema de la categorización de suelos es una de las herramientas que nos da la ley para categorizar los suelos en todo el departamento. Hoy nos toca el Plan Fray Bentos y su zona de influencia como ámbito de aplicación.

Básicamente las categorías son tres: una urbana, una suburbana y una rural.

A su vez estas categorías se subdividen, la urbana en urbano consolidado y urbano no consolidado. ¿Qué quiere decir esto? Lo urbano consolidado es aquella ciudad que tiene todos los servicios de infraestructura. El urbano no consolidado es aquel que carece de alguno de esos servicios de infraestructura pero cuya lógica es netamente urbana, vendría a asemejarse a lo que tributariamente conocemos como suburbano, o sea aquella zona que está entremedio de lo urbano y lo rural que en realidad es ciudad, no cuenta con los servicios de infraestructura.

Luego tenemos la categoría suburbana, que se determina en suburbanos continuos o enclaves suburbanos. ¿Qué es la categoría suburbana? Son aquellas actividades que si bien prestan o brindan servicios a lo que es rural, es una actividad básicamente urbana, tiene un vínculo estrecho con la ciudad pero en realidad está más en una lógica de otro tipo de suelos, con otro tipo de lotes, con otro tamaño de predios.

Luego tenemos el rural, que se divide en rural productivo y rural natural. El productivo es aquel en el que podemos producir y el natural es aquel que debemos preservar.

Y como cuarta categoría –si bien no es categoría– es por la que se le da al suelo el atributo de potencialmente transformable. ¿Qué quiere decir esto? Que este suelo es rural con el atributo de potencialmente transformable, o sea que puede llegar a

transformarse en un suelo suburbano. Eso hace que a través de un programa de actuación integrada se puedan elaborar distintas instancias de participación y de negociación con quienes propongan este programa de actuación integrada, y se cambie la categoría de suelo a través de una consulta a los vecinos que se ven afectados por ese cambio.

Es de destacar que el suburbano se puede fraccionar en menos de 5 hectáreas y el rural se mantiene por ley en 5 hectáreas. Antes todos éramos conscientes de que el rural se podía fraccionar en menos a través de la excepción que daba la Junta Departamental y esos lotes podían ser menores de 5 hectáreas. Hoy, con la Ley de Ordenamiento Territorial el rural se fracciona en 5 hectáreas y no se puede fraccionar en menos. En todo caso, ese suelo tendría que ser suburbano para poder ser una fracción menor a 5 hectáreas. (mm)/

No sé si quedaron dudas.

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. Dentro del ámbito de aplicación seguimos explicando las diferentes categorías. Vemos lo que es la ciudad, después vamos a analizar las distintas zonas reguladas urbanas, en cuanto a urbano y urbano no consolidado.

La gran mancha verde es todo lo rural que queda dentro del ámbito de aplicación. Después encontramos los sub urbanos que hoy el plan categoriza, y tenemos algunas manchas de otro color que básicamente refieren a lo que es potencialmente transformable.

“Acá” vemos el ámbito de aplicación. Lo que hicimos fue tratar de identificar distintos sectores que van desde Las Cañas, como Zona “A”, y siguiendo el sentido de las agujas del reloj, identificando y delimitando zonas que tienen diferentes categorías, usos y condiciones que están reguladas en el propio plano. O sea que cada una de estas zonas tiene un plano aparte, que lo define, lo encuadra por padrón, por los usos que se permiten y los que no se permiten o los que pueden estar condicionados.

ARQUITECTA CECILIA RODRÍGUEZ. La categorización de suelo nos permite ordenar el territorio, es decir llegar a definir dónde ubicar tal o cual actividad y que no haya conflictos entre las distintas actividades.

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. Como decíamos, en principio nuestra idea fue la de generar, contribuir o transmitir que, como modelo de ciudad, Fray Bentos fuera una ciudad de cara al río. Entonces, lo que se busca desde el punto de vista residencial es tratar de intervenir con categorizaciones, –“esta” Zona “C” es la zona del Anglo– tratamos de conectar la propia ciudad con emprendimientos que fueran, como límite, hasta Las Cañas tratando de potenciar la riqueza que tiene en la costa del río, nuestro territorio, que la mayor parte lo hemos recorrido por río, en su largo trecho es de barrancas. E indudablemente reconocer los otros fenómenos que pasan hacia el Este o Noreste que son los desarrollos industriales y logísticos.

“Acá” empezamos a separar las zonas –les pedimos esfuerzo para tratar de verlo–. “Esta” es la zona que abarca Las Cañas que a su vez se divide en tres sub zonas.

“Esta” es la zona del centro poblado que los usos son los que se indican “ahí”, son básicamente lo que hoy existe en el propio centro poblado tratando de densificar u optimizar lo que ya está. Todos “estos” tienen una ficha normativa –el del centro poblado– en cuanto a la regulación a nivel edilicio, arquitectónico y paisajístico.

“Esta” es la sub Zona “A-2”, es la zona al Norte del centro poblado de Las Cañas, lo que todos conocemos como “Los Paraísos”, que son “estos” que están “acá”. Esa manchita verde es el camping de “Los Paraísos” que es donde no se permite fraccionar, se mantiene ese camping porque es parte de la identidad de los fraybentinos y también de los visitantes y es un servicio que ofrece el balneario. Lo que se está intentando es permitir el fraccionamiento de los padrones contiguos hacia el Norte de Las Cañas con fracciones de 600 metros, intentando generar mayor oferta a nivel de lotes para ocupar. Se busca la conexión entre Las Cañas y Fray Bentos a nivel de costa de río.

Cada una de estas zonas, insisto, tiene limitantes desde el punto de vista de ocupación del suelo, frontal, altura máxima, siempre preservando, si bien queremos acercarnos al río por la potencialidad que tiene también queremos, de alguna manera, preservar esa característica.

“Esto” es al Sur de Las Cañas, lo que conocemos como la zona de Los Pescadores, en la que están permitidos los usos deportivos, recreativos, zona de campamento y hay un par de padrones, el 5982 y 5984, que se permiten fracciones de 5.000 metros cuadrados para usos vinculados al turismo, para que se hagan hostales, hoteles o colonias de vacaciones. Pero en realidad está limitado porque el área, es un área preliminar y dividirlo en 5.000 metros cuadrados implica que no se puede maximizar ese fraccionamiento.

“Aquí” pasamos a la Zona “B”, para ubicarlos “este” es el molino, el paso viejo, el hipódromo, el cruce de la panorámica con el camino del hipódromo. La Zona “B” también se divide, “acá” tenemos el puente de madera. Se trata de ofrecer con otras condiciones en categoría sub urbana, como posibles fraccionamientos.

Lo que vemos “acá” son las zonas “B-1”, “B-2” y “B-3”. La B1 está desde el camino del hipódromo hacia abajo, se permiten lotes de 2.000 metros cuadrados, “acá” estamos permitiendo lotes de 600, “acá” lotes de 2.000 metros cuadrados y hacia el Norte estamos permitiendo fraccionamiento de lotes de una hectárea.

“Esa” gran mancha que ven es zona inundable o sea que no se permite ningún fraccionamiento o cualquier fin residencial.

“Esta” zona, la mancha violeta que ven, continúa hasta el camino del molino permitiendo la continuidad o conectar, mediante la ruta Fray Bentos – Las Cañas, con posibles fraccionamientos de una hectárea.

ARQUITECTA CECILIA RODRÍGUEZ. Estos suelos se categorizan como suelos sub urbanos. Si bien son predios más pequeños es una lógica, es decir que la actividad permitida es la residencial pero no es una lógica urbana, o sea no va a ser el típico parcelario de cualquier localidad.

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. “Aquí” ven sintéticamente una foto del lugar que lo define y en realidad determinados aspectos a nivel de ocupación del suelo. El FOS que es el factor de ocupación del suelo tratando de preservar los aspectos naturales que existen sobre la construcción, pero también se permite la construcción por eso el FOS es del 20 %. Los retiros frontales, las alturas máximas, los retiros que existen. En donde la posibilidad máxima es de una hectárea, se permiten dos viviendas como máximo tratando de que la gente se apropie de ese espacio pero no de densificar.

“Esta” es la zona del Anglo, el muelle del Anglo, toda la zona definida y hay que hacer una aclaración que se trabajó en conjunto con la Comisión de Gestión del Anglo

que la integra Patrimonio, la propia Intendencia, Dinot y un asesor de la Unesco, William Rey. Esta categorización en realidad surge de los trabajos que existían sobre este territorio en particular e indudablemente que para nosotros, era necesario abordar el tema con ellos porque hay una postulación, ya tenían un camino recorrido y están en la etapa de armar el dossier, tienen que entregar el documento final para la postulación en diciembre y es necesario que la postulación esté contenida dentro de un instrumento del ordenamiento territorial o sea dentro de un plan local. Eso le da fortaleza ante cualquier pedido. A eso lo hemos conversado, Mauro Delgrosso se excusó por no poder venir, son los planos que están dentro del propio documento. Se caracteriza por tres zonas: “C-1”, “C-2” y “C-3”.

“Esta” es la zona del barrio Obrero y la zona fabril, “esta” es la zona del campo de golf, los corrales abiertos, la Sociedad Nativista, el camino de tropas, el resguardo de Aduanas. Y la mancha que ven en verde es lo que se quiere preservar como rural natural que es el recorrido de la panorámica.

La gran mancha, no lo dije, es sub urbano donde teniendo en cuenta la preservación de los bienes tangibles e intangibles del patrimonio que ha definido la comisión de gestión del Anglo se puede intervenir. Hemos asistido a charlas con los expertos que han venido en el proceso del cumplimiento de los pasos que hay que dar, donde se dice que la declaratoria ante la Unesco no significa congelamiento ante los territorios. Entonces, con cuidado, preservando y dejando bien claro las cosas que no se pueden tocar, se puede ofrecer una dinámica de crecimiento en esta zona.

“Esta” es la Zona “C-1” tenemos todo el conjunto fabril, el barrio Obrero y el Inglés que es la zona de la Casa Grande. (mg)/

Los usos permitidos en la Zona “C-2” son básicamente deportivos, turísticos y culturales, abarca todo lo que es la parte del campo de golf, la zona de corrales, la Sociedad Nativista; pero hay lugares como los corrales abiertos, el camino de tropas y Sociedad Nativista en los que no se permite el fraccionamiento, en los otros lugares sí y con distintas condiciones. Es declarado suburbano con fraccionamientos que van desde una hectárea, 1.000 metros, 700 metros. Son zonas con potencial residencial.

La zona Rural Natural tiene un alto valor paisajístico, monte nativo, es un grupo de generación exótica, es básicamente inundable. Acá se permiten determinadas mejoras pero que no requieran infraestructura permanente o que traicionen la vocación de ese suelo.

“Este” es un esquema de manchas que ha venido puliendo la Comisión de Gestión del Anglo, y dentro de esas grandes manchas son identificadas como zonas altas en la topografía de todo el lugar dentro de la categorización de suburbano, zonas con mayor potencial para posibles fraccionamientos residenciales.

Pasamos rápidamente a la Zona “D” que es la zona del Colegio Laureles y Canal XII. “Este” es el Colegio Laureles, “este” es el barrio jardín de UPM y “este” es el camino San Salvador. Aquí está declarado como suburbano, como una sub-categoría interface urbano-rural porque hay actividades que compiten entre sí en el sentido de que se permite desde la residencia con determinadas condiciones pero también la parte de logística.

ARQUITECTA CECILIA RODRÍGUEZ. El suelo interface básicamente es donde conviven varias realidades, ya sea la residencial con aquellas que son compatibles con la residencia. No generan un problema, pueden convivir y en realidad no se les determina como de un lado o de otro sino que las definimos como “interface”. En

realidad hay lotes que tienen actividades vinculadas a la rural y lotes que tienen realidades vinculadas a lo urbano.

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. Es como un límite de la ciudad.

“Este” es el padrón de la Escuela Agraria, que se mantiene como categoría rural. “Aquí” también se permiten lotes de 2.500, frentes mínimos de 30, como verán el FOS –o sea la ocupación del suelo– es del 10% de 2.500, la altura máxima, los niveles –o sea elementos bajos– y la construcción de una vivienda por lote.

“Aquí” pasamos a la Zona “E” denominada “Laureles”, que es un urbano no consolidado, es la zona contigua a la anterior. “Acá” está el Colegio Laureles, camino San Salvador, es la zona que está a espaldas del terreno de Canal XII y el propio arroyo Laureles. Ahí entendemos que se abre una posible oferta de terrenos urbanos no consolidados para el crecimiento de la ciudad, para el alojamiento de cooperativas que hoy reconocemos y hemos trabajado con ellos también; la mayor demanda de viviendas existe a nivel de cooperativas. Creemos que después de haber pasado este proceso el plan está ofreciendo posibilidades de mayor disponibilidad de suelos en el entendido de la inclusión social, de no generar terrenos que estén súper apretados y alojando a un montón de cooperativas porque no tienen otra opción.

También aquí el área mínima de lotes es de 300 metros cuadrados en esta zona.

“Esto” que ven acá es calle Alzáibar, el cementerio, y toda “esta” zona que es bien vasta en cuanto a área creemos que cubre una demanda, obviamente que después marcan otras reglas del mercado; 300 metros cuadrados en lotes, y se genera una flexibilización en cuanto a acceder a 200 metros, igual que en los frentes mínimos. Entendemos que esa demanda a veces se resuelve por un criterio económico.

ARQUITECTA CECILIA RODRÍGUEZ. Esta flexibilidad de la que habla Guillermo está hecha en la Ley de Ordenamiento Territorial, o sea la ley fija como lote mínimo 300 metros pero para la vivienda de interés social, que lo que rescatamos acá es que es para cualquier programa ya sea a nivel nacional o departamental, que el lote pueda llegar a ser de 200 metros.

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. Y obviamente por su dimensión la construcción de una vivienda por lote.

Pasamos a la Zona “F” que es “La Feria”.

“Aquí” está la vía férrea; “esto” es la ruta General Artigas; el camino a “La Feria” y la conexión con la ruta puente-puerto.

Toda esta zona está declarada como una zona de interface urbano-rural. Confesamos que fue de las zonas más complejas porque la hemos ido a recorrer padrón a padrón y conviven una serie de actividades productivas, residenciales... Entendíamos que había que tomar una decisión y por eso se la declaró como una interface.

Lo que se permite ahí son áreas mínimas de lotes de una hectárea, sin perjuicio de las (...) que ya existen previo a la ley.

El factor de ocupación es del 15%, relativamente bajo, y como es de una hectárea se permite la construcción de hasta dos viviendas por lote. Indudablemente que existen retiros frentistas a la ruta 2 y al camino “La Feria”.

“Acá” entramos a una de las zonas que nos generó mayor interacción, sobre todo con la ANP, en cuanto al trabajo en conjunto que se hizo, la devolución y la participación que tuvimos por parte de ellos, el interés por el tema de reflotar y hacer crecer nuestro puerto con la actividad económica que tiene el departamento; y básicamente en las charlas que hemos tenido lo que requieren es que el puerto necesita área –todos conocemos la ubicación y la situación del puerto, es la zona celeste– y lo que se ha hecho es declarar determinados padrones contiguos a la zona portuaria como de uso para actividad portuaria.

Hay una particularidad, que es el padrón 1508, que tiene un valor estratégico porque si bien hoy tiene la posibilidad de ser adquirido por el puerto también es cierto que en un plazo en el plan si el puerto no demuestra interés o no es adquirido por él puede regirse por la zona que está más arriba, que es la Zona “H”, que tiene carácter residencial.

Se va a exigir una calle colectora de acceso a la propia actividad portuaria. Durante el proceso de elaboración el plan el padrón 4023, que es Barboza, ya fue adquirido por la ANP, ya es área portuaria; entendemos que va en beneficio del crecimiento del puerto.

ARQUITECTA CECILIA RODRÍGUEZ. ¿Qué es una calle colectora? Una calle colectora es aquella que va en paralelo a la ruta o al camino y lo que hace es descomprimir esa ruta o camino que tiene una circulación diferente a la que puede llegar a circular por la calle colectora. Es una afectación que queda al interior del padrón, o sea tenemos la línea del predio de este padrón hacia adentro de la misma, ahí va la calle colectora de manera de no generar cruces en lo que sería la ruta, que sea una entrada única; en este caso que van a ser camiones básicamente, que puedan circular por allí y maniobrar sin dificultad de ingreso a la ciudad sin tanto inconveniente. (ld)/

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. Igualmente –acompañando lo que dice Cecilia– el crecimiento de la ciudad hacia el noreste y el crecimiento de la actividad portuaria, van a generar algún conflicto desde el punto de vista de la resolución de los pases. Estamos en conversaciones, en sintonía con el Ministerio de Transporte y Obras Públicas para resolver determinados puntos de accesos estratégicos. La calle colectora justamente limita o elimina el cruce en cualquier lado de la ruta puente-puerto.

“Esto” es la Zona “H”, barrancas de Cánepa, básicamente todos lo conocen. El padrón 1508 que también está incorporado a esto en la medida en que no sea adquirido por la ANP o cualquier otro que pudiera trabajar con ANP, a nivel de empresa privada.

“Esto” es básicamente el J-3, JC-23, todo lo que es la zona que está ya consolidada como residencial. Y “este” es en realidad el camino a la playa Ubici.

“Aquí” se divide “H-1 y H-2” y a su vez el “H-2” está dividido en “b” y “c” –que lo vamos a ver más adelante–, no sé si lo llegan a ver pero toda “esta” es la zona del J-3, que está consolidada y que en realidad tiene un área mínima de lotes posibles de 300 metros.

Toda la zona que conocemos detrás de la barraca La Toma, que hoy tiene un proceso de urbanización importante desde el punto de vista del crecimiento de viviendas individuales, es lo que definimos como “H-2”, que tiene el límite en el camino a la playa Ubici, donde los lotes aquí son de 1.000 metros con frentes mínimos de 20; y en el resto –que es la zona desde el fraccionamiento de Barboza, donde está la toma de

OSE y lo que es el fraccionamiento viejo de Antel, cuyo crecimiento también es incipiente– se permiten lotes de 500 metros cuadrados.

Indudablemente tienen fichas normativas que regulan a nivel de vertido, de ocupación, obviamente como decimos el (¿...?), la calidad paisajística, cada una de estas cosas que hoy no tiene sentido entrar, en eso pero que están detalladas paso a paso en el documento que ustedes tienen.

“Esto” es la Zona “I-Yaguareté”, el camino a la playa Ubici y en realidad la curva, el arroyo Yaguareté.

Los usos permitidos acá son residencial de baja densidad y “acá” van a ver una franja verde más oscura, que atendiendo a la lógica y previendo un posible crecimiento, se dejó una franja de unos 240 metros de ancho que abarca lo que hoy conocemos como Marfrig-Jugos del Uruguay, que son actividades industriales, no se van a permitir industrias en esa zona pero sí se las reconoce y obviamente se mantienen. Esta zona la pensamos en virtud de lo conversado con el puerto, de que este necesite seguramente mayor área para trabajar con empresas que desarrollan actividades complementarias a esa lógica.

(Dialogados)

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. Yaguareté Chico, perdón.

Esto es un poco lo que decíamos, los lotes aquí van a ser básicamente de una hectárea, con un factor de ocupación del suelo relativamente bajo. En el caso de que fuera residencial se permite construcción de dos viviendas, de hecho hay una (¿...?) ahí hacia el río, que hay construcciones residenciales. Y los usos autorizados en la faja de 240 metros –como decíamos– son comerciales, de logística y de servicios a la ruta, vinculados y de apoyo a la actividad portuaria; reconociéndose y permitiéndose los actuales usos industriales.

Hay un retiro *non edificandis* de 40 metros –que es un poco lo que decía Cecilia hoy– y en la medida en que eso se consolide, será necesario realizar una calle colectora para descomprimir.

“Esto” es la Zona “J-UPM-TLM”, que es básicamente mantener la categorización y la vocación que ha adquirido nuestro territorio en cuanto al desarrollo industrial hacia el noreste de... “Acá” vemos la ubicación de la planta de UPM, “esto” es Paso de Frontera –lo que era la ex Zona Franca– y “esto” es todo lo que es la parte de TLM. Aquí lo que se permiten son actividades industriales y logísticas de apoyo a las industrias. Las áreas mínimas de esos lotes son de una hectárea.

Se exige también, dentro de los lotes, un área de amortiguación ambiental, justamente para preservar y tener controlada la actividad industrial.

Pasamos a la Zona “K-La Víbora y Paso de Frontera”.

(Dialogados)

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. “Esto” en realidad es la zona de Paso de Frontera que entendemos que, teniendo en cuenta el desarrollo y ojalá la mejora que viene, teniendo el punto de ingreso del puente internacional a nivel de bienes, de personas y de ingreso de turismo, que pudiera hacer crecer esta zona –por lo menos– o

dejarlo para un desarrollo a nivel logístico. Lo que es la zona de la ruta 24 y ruta 2, todo lo que ha sido el desarrollo incipiente en cuanto al crecimiento a nivel de instalación de empresas, que todos reconocemos que ha sido un fenómeno, donde seguramente el mayor desorden estaba ahí en cuanto al ordenamiento territorial.

Aquí los usos permitidos son obviamente servicios a la ruta, comerciales, emprendimientos artesanales. Los usos prohibidos en esta zona son los residenciales e industriales y planteamos áreas mínimas de lotes para establecimientos de empresas de una hectárea.

El plan prevé cierta flexibilidad en cuanto a los fraccionamientos, habilitando a tener por lo menos un par de fracciones que pudieran tener el 10% menos de una hectárea –porque a veces es muy difícil tener exactamente el área–. La idea es justamente que esa zona se consolide como polo logístico y existe un retiro *non edificandis* de 25 metros sobre la ruta 24 y de 40 metros sobre la ruta 2.

ARQUITECTA CECILIA RODRÍGUEZ. El retiro *non edificandis* lo que quiere decir es que es una afectación que no se puede construir pero sí se puede ocupar. Por ejemplo, si se quiere hacer una zona de estacionamiento, perfectamente se puede hacer. Lo que sí no se puede es construir. ¿Por qué? Porque nos da la posibilidad de que si en algún momento hay que extender la ruta o lo que sea y además también como para preservar la actividad que se está realizando allí, es que se propone ese retiro.

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. Pasamos a la Zona “L” que también es M’Bopicuá. “Acá” vemos la ruta 24, la ruta 2, el entronque y todo lo que es hacia el Norte, en el camino M’Bopicuá que va hacia el río Uruguay.

Esta zona se declara como rural potencialmente transformable suburbano. El “potencialmente transformable” –como bien decía Cecilia– para nosotros es una opción que da la ley de poder permitir consolidar una zona, en la medida en que los hechos se vayan dando como fueron pensados. O sea, es no declararlo suburbano ahora –que lo podríamos hacer– ¿por qué?, porque justamente esa zona todavía no ha tenido ese crecimiento incipiente. Todo indica que sí. Entonces el “potencialmente transformable” implica que una vez que se consoliden esos fenómenos, el área de desarrollo logístico se pueda transformar de rural a suburbano para que sea ocupado por empresas con el uso de logística.

“Acá” ven dos grandes delimitaciones que son las dos unidades porque la ley exige que se definan unidades de actuación, porque no todo se va a declarar suburbano de una. La idea es que si hay empresas que quieren instalarse... Estamos hablando de que “esta” es la zona logística de La Víbora; si se quisieran instalar, seguramente se promueva transformar este suelo de rural a suburbano.

ARQUITECTA CECILIA RODRÍGUEZ. A estas zonas que se prevén como de un futuro crecimiento de la parte de logística, en realidad al tener el atributo, se le siguen permitiendo las actividades rurales, (nc)/ porque si directamente fueran sub-urbanas, los productos que allí se van a dar para la producción tiene que respetar el uso de ese suelo.

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. “Esto” es la Zona “M”, ruinas del saladero M’Bopicuá, es un rural potencialmente transformable también a suburbano, pero a diferencia de lo anterior es la zona que entendemos puede ser transformable a

suburbano para el uso industrial. ¿Por qué? Porque básicamente está con el padrón lindero de UPM. Entonces estas zonas también son definidas con dos unidades de actuación, en el caso de instalarse industrias en nuestro departamento que estén vinculadas directamente al mayor desarrollo logístico que ha tenido la zona, y de alguna manera trata de definir concretamente y ordenar el territorio para que la zona industrial esté vinculada a lo que son toda la accesibilidad y los modos ferroviarios. No olvidemos que en realidad se procura la conectividad a nivel de carreteras pero también -ojalá- la reactivación del modo ferroviario.

Entonces, aquí se definen las dos unidades de actuación.

“Esta” en realidad es la Zona “N”. Volvemos un poco al inicio y nos volvemos a ubicar: “este” es el molino, el Paso Viejo, el camino del hipódromo; “esta” es la zona en la que queda el colegio Laureles. Aquí lo declaramos rural con el atributo de potencialmente transformable a suburbano, pero con la lógica de uso residencial. Recuerden que esta zona, que es la “B-2”, ya la habíamos declarada suburbana con uso residencial. Entonces entendemos que si la comunicación entre Fray Bentos y Las Cañas se consolida a nivel de ocupación de este suelo con uso residencial, hoy nosotros sabemos que esto está *plantado*, que es una actividad netamente de suelo rural pero puede haber la decisión en esta área menor de continuar el régimen de ocupación de suelo a nivel suburbano, obviamente con condiciones a nivel de residencia de baja densidad. Estamos hablando de fraccionamiento de una hectárea.

La zona de rural natural, que es otra de las categorías de la que hablaba la arquitecta Cecilia Rodríguez, básicamente está definida por los márgenes de los arroyos que dan al río Uruguay y son de una extensión aproximada a los 300 metros y el conjunto de bienes naturales de la zona del Anglo, que es todo lo que vemos “acá” de la zona de la Panorámica.

El resto, todo “esto”, entendemos que es rural productivo. Es básicamente el ámbito definido por el Instituto Nacional de Colonización, indudablemente con carácter y vocación de rural productivo, y también aquellos padrones que pertenecen a particulares y que hoy se dedican a la producción.

Como ven, dentro del ámbito de aplicación mayoritariamente se mantiene, se conserva, un suelo rural, y obviamente que un suelo rural implica excluir cualquier proceso de urbanización.

ARQUITECTA CECILIA RODRÍGUEZ. Y dentro del proceso de urbanización está incluida una actividad que no sea propia del medio rural. O sea, la actividad que sea logística o industrial tiene que ir a la zona que está determinada en el Plan. No puede instalarse en el suelo rural.

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. Y “aquí” pasamos a lo que es el casco urbano de la ciudad que se define en zonas urbanas reguladas, que básicamente son 6 zonas: la zona del centro, con corte en calle Sarandí; la zona del pericentro, que es el barrio Jardín y toda la parte del Laureles; el barrio Matogrosso; el barrio Fray Bentos 2000; la parte del barrio Las Canteras y la del barrio Fripp. Nosotros lo definimos así a nivel de nombres pero no necesariamente implican esos; sabemos que hay más barrios pero están delimitados.

Cada una de estas zonas tiene dentro del documento un estudio pormenorizado de las actividades que se pueden realizar. Obviamente que básicamente son de orden urbano con criterios de construcción, con criterios paisajísticos, con criterios de altura,

con criterios de retiros, con criterios y tolerancias en cuanto a posibilidad de fraccionamiento de lotes de determinado metraje y para viviendas de interés social de otro tipo de metraje. Este es un poco el detalle que existe, que no vale la pena detallar uno por uno porque sería muy extenso.

Pasamos ahora a otro aspecto del documento, que básicamente es la Memoria de Gestión, que se está trabajando con la doctora Martín y con la economista, porque la ley implica y nos exige a todos elaborar este tipo de documentos, ordenar el territorio, y condensar todo este proceso técnico, social y político en un documento, pero ese documento no puede quedarse en un documento, a ese documento hay que gestionarlo ¿no? Porque si no queda simplemente en un libro que está en biblioteca. Para eso indudablemente necesitamos trabajar en conjunto y elaborar un perfil de gestión de cada uno de los instrumentos. ¿Por qué? Porque hoy tenemos el Plan de Los Arrayanes aprobado por la Junta Departamental, el Plan de Young aprobado por la Junta Departamental, en elaboración las directrices, y cada uno de esos planes ya son normas, y como son normas están rigiendo, y como están rigiendo debemos regular cualquier actividad en el territorio sobre esos planes.

Existen un montón de demandas en Los Arrayanes, en Young, a nivel de fraccionamientos, de aplicación de normativas, que necesariamente requiere elaborar una Memoria de Gestión en la aplicación.

Bueno, a “esto” lo teníamos conversado con la Comisión de Gestión del Anglo. Para nosotros también fue un gusto trabajar con ellos. No fue un proceso fácil por la complejidad que tiene, porque seguramente entramos como a destiempo, pero también es cierto que hay un montón de cosas de competencias que son objeto de la Comisión de Gestión del Anglo y del plan de manejo que ellos van a elaborar sobre cualquier intervención.(mm)/ ¿Por qué? Porque se está procurando declararlo sitio de interés histórico patrimonial mundial.

“Estos” son los estudios que han hecho, hoy estuve con el arquitecto Delgrossi y me dijo que, seguramente, ellos vengán como comisión de gestión del Anglo a hacer una explicación de todo el camino recorrido. Lo más importante es plantear que tienen terminado o casi terminado el *dossier* que es el documento que tienen que presentar ante la Unesco para la postulación definitiva. Indudablemente que eso tiene mayor fortaleza si está incluido dentro de un instrumento, como plan local, aprobado por la Junta.

Esa es la vocación del Anglo, ellos definen un área núcleo que es todo el Anglo y lo que hace quedar –al Anglo– en una lógica tentacular porque lo del Anglo no es simplemente el recinto fabril o el barrio Obrero o el barrio Inglés sino que es un montón de otras cosas que algunas son tangibles, las podemos tocar y ver, y otras hay que reconocerlas como parte de la historia.

Se está trabajando con otros organismos, en este caso con la Facultad de Arquitectura haciendo un relevamiento de toda el área núcleo y el barrio histórico en un relevamiento patrimonial. El propio plan prevé incorporar el inventario patrimonial en un análisis técnico arquitectónico en cuanto a estudio manzana por manzana, relevamiento de fachada más fachada, justamente para que en la gestión del plan se traten de conservar perfiles urbanos de este tipo, estamos hablando del Banco República, Amedrín, el hotel, esa manzana como un ejemplo. Esto se ha hecho en todo lo que se definió como: “el casco el histórico de la ciudad”.

ARQUITECTA CECILIA RODRÍGUEZ. Este inventario patrimonial también está contenido como uno de los instrumentos que propone la Ley 18.308 como instrumento de ordenamiento territorial.

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. “Esto” es lo que habíamos visto, la categorización. Y eso define lo que es la Nativista, el campo de golf, la posible ampliación del campo de golf, el camino de tropas, los corrales abiertos, que la categorización propuesta por la Comisión de Gestión del Anglo es declarado como sub urbanos. Digamos respetar esas cuencas visuales y la conexión que tiene esa zona a nivel de un estudio técnico que se ha hecho de preservación de determinados lugares.

Ahora pasamos a lo que hablábamos como hecho innovador, le damos la palabra al ingeniero Sergio López, el tema de la evaluación ambiental y estratégica que contiene el plan y tiene la aprobación de Dinama.

INGENIERO AGRÓNOMO SERGIO LÓPEZ. Buenas tardes.

Lo que voy a decir es concreto para que puedan hacer las preguntas que tengan.

Lo principal a destacar, más allá de la obligatoriedad por ley que se presente para cualquier plan de ordenamiento del territorio, de una evaluación estratégica ambiental, es tener bien claro la diferencia que es la evaluación estratégica como lo pide la ley, y lo que sentimos nombrar comúnmente, la evaluación de impacto ambiental que se les pide a los diferentes emprendimientos que califican dentro del Decreto 349 de Dinama.

Entonces, la evaluación ambiental estratégica contempla en forma genérica y armónica el desarrollo sostenible –como bien dice la ley– que se debe contemplar tanto la actividad económica, los recursos ambientales y la actividad social o la sociedad civil.

En ese análisis estratégico que se hizo del Plan Fray Bentos había que buscar un punto de equilibrio para tratar de localizar y caracterizar los distintos tipos de suelos que se presentaron recién. Un caso concreto como ejemplo de lo que aporta la evaluación ambiental estratégica más allá del detalle que está escrito en el documento, es el punto de equilibrio que tuvimos que buscar en la Zona “G”, zona Puerto, porque la realidad marca que el puerto está instalado ahí y que hay complejos habitacionales cercanos y no podemos negar la importancia que va a tener en un futuro el Puerto. Por lo tanto, ahí hay que permitir, de alguna manera, que si fuese otra zona que no estuviese instalada determinadas actividades o desarrollos industriales y/o estructuras y complejos que son necesarios que estén en el Puerto. Por ejemplo, la Zona “H” que también permite algunas actividades logísticas capaz que preferiríamos que no estuviera en la ruta Puente-Puerto pero indudablemente si vemos un horizonte más allá de cinco o diez años necesitamos ir previendo eso.

Naturalmente que el aporte ambiental de la evaluación estratégica ha sido el ir acompañando la elaboración decreto por decreto en cuanto a la categorización, uso y posibilidades de uso en los diferentes lugares que actualmente no estaban contemplados. Un ejemplo, más allá de la lógica que se ha dado en estos años, son los lugares industriales netamente los que se han instalado en UPM y la zona de M’Bopicuá, tanto con la terminal logística, el vivero y el polo de M’Bopicuá, asimismo se ha aportado contigua a la Zona “K” y Zona “M” y –si no me equivoco– ha sido determinado potencialmente transformable poniéndole mayor énfasis al desarrollo futuro que pensamos puede tener el ferrocarril hacia el puerto porque es un enclave muy

importante para que en zonas aledañas en ese cruce que se da en la ruta a M'Bopicuá y la vía férrea, puedan desarrollarse determinadas estaciones de transferencia que pueden venir bien que estén localizadas allí. Ha sido más esa lógica que el prever que se pueda extender la Zona "K", porque la lógica empresarial indica que la Zona "K" prefiere los emprendimientos de logística que están siempre sobre los frentes de la ruta 2 y ruta 24.

A modo de síntesis, queda en el *Power Point* algunos conceptos de la evaluación ambiental estratégicas, cuáles han sido identificados como los mayores problemas y a modo de resumen cuáles son las estrategias que contempló en los diferentes articulados del plan Fray Bentos para mitigar de alguna manera los problemas ambientales que se han encontrado.

No olvidemos –lo digo a título personal– y no le pidamos al Plan Fray Bentos que solucione todos los problemas ambientales cuando podemos tener un buen soporte y sostén en la ordenanza que, desde hace un tiempo, tiene el departamento de Río Negro. Muchas gracias.

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. Esto sería el resumen de la exposición, es bastante complejo. Como decía Juan Carlos el canal de comunicación, luego de un proceso técnico, de maduración de nosotros mismos, en realidad somos técnicos locales trabajando para nuestro territorio. También hemos tenido un proceso social, hemos provocado las reuniones necesarias con todos los actores que hayamos entendido pertinente. Hemos intercambiado información a través de los informes de incidencia con los entes y vimos con beneplácito que, por ejemplo, Antel, ANP, se hayan leído todo el documento porque han aportado cosas puntuales que la única manera de hacerlo era leyendo todo el documento. Entendemos que eso estimula, se ha trabajado complementariamente. Indudablemente que también se ha trabajado con el actor político, hemos interactuado en determinadas reuniones con los representantes para demostrar los avances.

Entendemos que este canal está abierto si bien estamos en el –ojalá– de último paso para que esto empiece a regir y quedamos a disposición de cualquier consulta o de ampliación de la información.

SEÑOR PRESIDENTE. Tiene la palabra el señor Edil Almirón.

SEÑOR JOSÉ L. ALMIRÓN. Hay un cartel que anuncia la instalación de un emprendimiento de "La Víbora" para "allá", en la zona que ustedes definen como rural. ¿Ese emprendimiento está habilitado?

ESCRIBANO JUAN C. GONZÁLEZ. No, no tiene la habilitación. Es decir que en este momento estaría fuera de norma.

SEÑOR JOSÉ L. ALMIRÓN. ¿Qué se hace al respecto?

ESCRIBANO JUAN C. GONZÁLEZ. Si se aprueba el plan como está actualmente evidentemente habrá que intimar el cese de actividad.

SEÑOR PRESIDENTE. Muy bien. Tiene la palabra el señor Edil Amaral.

SEÑOR HUGO AMARAL. Gracias, señor Presidente.

Quedé con dudas, ¿es un cartel o está en marcha el emprendimiento?

(Dialogados)

SEÑOR PRESIDENTE. Disculpe señor Edil, evitemos el dialogado por el trabajo de las taquígrafas.

SEÑOR HUGO AMARAL. Quería agradecerles a los señores integrantes de la UGT, la presencia en la última etapa desde el punto de vista de la actuación conjunta entre Ejecutivo y Legislativo. Muy gentilmente han participado las veces que se los ha invitado tanto para el Plan de Gestión Territorial Los Arrayanes como para el Plan de Young, (mg)/ no la finalización sino la complementación de los tres planes para el departamento de Río Negro.

Quiero agradecerles en nombre de la Comisión de Legislación –en primera instancia– y de los demás compañeros de la Junta la presencia de ustedes y la buena disposición que han tenido siempre por todas las consultas respecto al trabajo que han realizado.

SEÑOR PRESIDENTE. Tiene la palabra la señora Edila Berta Fernández.

SEÑORA BERTA FERNÁNDEZ. Gracias, señor Presidente. Buenas tardes para todos.

Yo no integro la Comisión de Legislación por eso es que tal vez no manejo en profundidad esta información que han venido a compartir.

En primer lugar quiero felicitarlos porque uno puede comprobar que han trabajado mucho y bien y que estas cosas hacían mucha falta porque nos permiten vislumbrar un ordenamiento muy oportuno y necesario.

Quisiera preguntarles qué quiere decir FOS, entiendo que es la ocupación del suelo pero para no quedarme con mi conclusión quería que me lo expliquen; y en segundo lugar preguntarles acerca de si la zona marcada, donde actualmente se planta que es la Colonia Tomás Berreta, toda esa información que les permitió conocer los fraccionamientos y las actividades del Instituto de Colonización, si esa actividad productiva que se realiza allí genera para ustedes algún tipo de preocupación en cuanto a la cercanía del centro poblado y de las actividades turísticas que se pretenden realizar o que se realizan en la zona, si eso genera alguna preocupación y si está prevista alguna intervención en ese sentido, es decir que se permita plantar determinadas cosas y otras no, teniendo en cuenta que en la zona de M'Bopicuá –si mal no entendí– ustedes no categorizan todavía como suburbano porque precisamente se realizan actividades rurales que estarían en conflicto con lo estrictamente suburbano.

ESCRIBANO JUAN C. GONZÁLEZ. Pretendo contestarle la última parte.

Evidentemente en las zonas productivas rurales es mayor la injerencia del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca sin perjuicio de que las normas departamentales digan hasta qué distancia se puede fumigar o hasta qué distancia puede haber determinadas actividades; además están los planes de manejo de suelos. Se ha avanzado y se está avanzando mucho en cuanto al cupo de las zonas rurales. En cuanto al FOS tal vez los arquitectos puedan dar una explicación más clara.

ARQUITECTO GUILLERMO LEVRATTO. Con respecto a lo rural-productivo entendemos que no hay ningún conflicto, igual amerita cualquier tipo de control. No entendemos un territorio que se quiera desarrollar a nivel urbano sino un territorio

rural-productivo que esté circundándolo. Entendemos que existe una vinculación y una complementariedad, de hecho los colonos son nuestros, son de la ciudad y entendemos que existe una vinculación que amerita trabajar un montón de aspectos y también en la parte de la salida de la producción estableciendo prioridades e intervención de caminería. No podemos intervenir el área porque es resorte del Instituto Nacional de Colonización. Pero la vocación es potenciar esa productividad manifiesta que tiene el territorio. Indudablemente que no es resorte estrictamente departamental, por eso decía Juan Carlos que hay que coordinar, trabajar y estimular y una de las maneras es sostenerlo con el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca.

ARQUITECTA CECILIA RODRÍGUEZ. En lo que refiere al factor de ocupación del suelo es aquel porcentaje o porción del padrón que se puede ocupar; por ejemplo, si tenemos un factor de suelo del 10% y un terreno de 1.000 metros cuadrados ese 10% equivale a 100 metros, la construcción puede tener 100 metros cuadrados. Si bien hay criterios que determinan cómo se computa ese factor de ocupación del suelo, porque no es lo mismo una construcción que tener un porche o un estacionamiento, en líneas generales es el porcentaje que se puede ocupar.

SEÑOR PRESIDENTE. Tiene la palabra la señora Michelena.

ASISTENTE SOCIAL SARA MICHELENA. Simplemente para hacer una aclaración o una sugerencia.

Cuando presentamos esto presentamos la categorización del suelo, los usos permitidos y hay un capítulo que Guillermo lo mencionó que es fundamental para nosotros que es la memoria de gestión. Esa consulta que hace el Edil Almirón sobre qué se va a hacer, en la memoria de gestión estaría la necesidad de marcar los pasos que se deben seguir para saber que la categorización del suelo y los usos permitidos o no permitidos se estén controlando.

ARQUITECTA CECILIA RODRÍGUEZ. Ese control se puede llevar adelante a través de lo que es la Ley 18.308 que cita lo que es la policía territorial. La 18.308 le mandata al Gobierno Departamental ser policía territorial. Para eso necesitamos capacitar a un equipo que se encargue de ese control y que pueda recorrer el territorio y ver que aquello que se está llevando adelante cumpla lo que dicen nuestros instrumentos de ordenamiento territorial. Por ahí es fácil identificar un lugar si cruzamos por allí y hacer el llamado de atención, pero en realidad hay muchos rincones por los que quienes estamos en esto no pasamos.

ASISTENTE SOCIAL SARA MICHELENA. Y metiéndonos en este tema de la policía territorial, esa figura bastante compleja para su comprensión e implementación, también la Unidad de Gestión Territorial está haciendo contactos y coordinando con otros organismos del Estado, como es el Ministerio de Ganadería, la Mesa de Desarrollo a nivel departamental, para buscar puntos de encuentro y para que en esta gestión y ese control que tengamos que hacer sumemos los esfuerzos y aprovechemos los recursos existentes para que se gestione de la mejor manera el territorio, se use de la mejor manera posible y cuando aparezcan los efectos negativos podamos tener una respuesta rápida. Y en esa capacitación que está mencionando Cecilia de la necesidad que tiene que haber, se está implementando con ellos la forma de capacitar referentes locales en cada localidad del departamento.

ESCRIBANO JUAN C. GONZÁLEZ. Queremos evitar la superposición de diferentes actores haciendo las mismas cosas, por eso ya hemos tenido una reunión con gente del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, el lunes 18 vamos a tener una reunión importante otra vez y estamos esperando una reunión con representantes de AFE. Tratamos de buscar complementarnos con el resto de los organismos.

ARQUITECTA CECILIA RODRÍGUEZ. Estamos articulando básicamente con lo que es la Policía, que está en todas partes del territorio, y creemos que es un actor fundamental para esto y buscarle la vuelta. No es a modo de excusa pero ningún departamento del país ha logrado efectivizar esta policía territorial; Río Negro viene avanzando y trabajando en sacar lo mejor de esto.

SEÑOR PRESIDENTE. Tiene la palabra el señor Roberto Benelli.

INGENIERO AGRIMENSOR ROBERTO BENELLI. Quería aclarar que una vez aprobado el instrumento cualquier ciudadano puede hacer una denuncia de uso fuera del ordenamiento, no solo la Policía que podamos ejercer sino cualquier ciudadano.

SEÑOR PRESIDENTE. Tiene la palabra el señor Edil Almirón.

SEÑOR JOSÉ L. ALMIRÓN. Eso me llevó a replantear la pregunta porque el tema es que aún no está aprobado el ordenamiento territorial, y la pregunta es: esa empresa que proyecta instalarse ahí si ya presentó su proyecto, porque cuando esa empresa dijo “aquí me voy a instalar” es previo al ordenamiento territorial. Por lo tanto la pregunta es si ya tiene la habilitación por parte de la Intendencia, cosa que bien podría haber sido porque no está aprobado el ordenamiento territorial. (ld)/

ESCRIBANO JUAN C. GONZÁLEZ. La ley 18.308 es una ley de orden público que empezó a regir en noviembre del 2008 y establece los usos de suelos rurales, o sea que cualquier emprendimiento si es posterior a 2008 tiene que aceptar lo que dice la ley. Si es anterior nos vamos a encontrar con casos ya consumados. Este caso es de absoluta (¿?) aunque no exista el plan. Lo que podría pasar es que el plan no se lo permitiera, entonces ahí sí podría solucionarse. Tal como está el proyecto, el plan va a quedar afuera. Pero ya está afuera.

ARQUITECTA CECILIA RODRÍGUEZ. La gente que está llevando adelante ese emprendimiento debería haber solicitado una viabilidad territorial a la Intendencia, esa viabilidad, que debe decidir dónde se puede localizar tal o cual emprendimiento, nos llega directamente a la UGT y hasta el momento no hemos tenido esa solicitud.

SEÑOR PRESIDENTE. No habiendo más interesados en realizar consultas, simplemente nos resta agradecer a los integrantes de la UGT por haber venido. (Hora 20:28')

---ooo0ooo---



Rosanna Ojeda
Secretaria Interina



Roberto Godoy
Presidente

