

PROYECTO RENOVACIÓN URBANA ENTORNO MERCADO MODELO

FASE II.

Elaboración del Proyecto

Avance Mayo 2019



PROYECTO

RENOVACION URBANA ENTORNO MERCADO MODELO

CONTENIDO

- I. INTRODUCCIÓN
- II. PAUTAS PARA LA ELABORACIÓN Y GESTIÓN DEL PROYECTO
 - Visión
 - Criterios generales para el desarrollo del proyecto
 - Criterios particulares de ordenamiento territorial para el ámbito
 - Criterios para el abordaje de la gestión

I. INTRODUCCIÓN

Considerando todos los aportes e insumos citados en el documento “Diagnóstico e insumos para la elaboración del Proyecto”, en el correr de este año está prevista la toma de decisiones respecto al futuro de la zona en lo que refiere a definir las estrategias para elaborar y ejecutar el/los proyectos a nivel urbano (equipamientos, espacios públicos, usos, infraestructuras, etc.), y en relación a los programas y actividades a desarrollar en los predios públicos, y a las modalidades de gestión. Y a partir del segundo semestre de 2019 comenzarían a implementarse y desplegarse los diferentes mecanismos que se definan (licitación pública, llamados a expresiones de interés, proyectos de participación público-privada o de promoción pública, entre otras opciones).

II. PAUTAS PARA LA ELABORACIÓN Y GESTIÓN DEL PROYECTO (avance a la fecha)

A lo largo del proceso, tanto de los estudios realizados como de las instancias de participación de diversidad de actores han surgido y se han ido reafirmando los lineamientos y los componentes a trabajar para la transformación, reconfiguración y el desarrollo integral a futuro del ámbito.

A continuación se describe lo avanzado en cuanto a lineamientos y criterios con base en los cuales desarrollar esta Fase de elaboración del proyecto, tareas a desplegar en el año en curso, así como a la forma de organización para llevarlas adelante.

VISIÓN

En primer lugar, se ha avanzado en la definición de la visión futura de la pieza teniendo en cuenta su rol e identidad actual, sus características y potencialidades, su vocación y posicionamiento con relación al entorno y a la estructura urbano-metropolitana en su conjunto:

_Un BARRIO DEL S. XXI

Los cambios de paradigma en las formas de habitar, en los medios de transporte, en los modos de trabajo y empleo, en las formas de encuentro, recreación y comunicación; la revolución tecnológica, de las tecnologías de información y comunicación inciden y permean todos los ámbitos de nuestra cotidianeidad. La red de redes habilita cada vez más, de forma exponencial, estos nuevos modos de movilidad (uber, birrodados de préstamo georreferenciados), de educación y cultura, de trabajo y economía (economía circular, coworking), de consumo (rappi, pedidosya, e-commerce) y de habitar (coliving, airbnb, etc).

En las configuraciones —y reconfiguraciones— de los espacios urbanos, se condensan y reflejan estos paradigmas en los que la sociedad se reconoce.

En este sentido el criterio es transformar esta área de Montevideo en **un espacio del SXXI: construir colectivamente un polo de atracción donde la gente elija vivir, con diversidad de oportunidades y espacios para la experiencia urbana CONTEMPORÁNEA plena, conjugando en el espacio-tiempo el habitar, el trabajar, estudiar, encontrarse, recrearse.**

Reconfigurar y reinterpretar el espacio urbano con base en los siguientes paradigmas:

_Un ámbito donde **la innovación atraviese todas las esferas** que atañen al territorio en su sentido más amplio –el soporte físico (infraestructuras, servicios, espacios públicos, estructuras edilicias, etc.), lo cultural y los intangibles, pilares del colectivo social– así como las interrelaciones entre dichas esferas; un lugar para las mentes jóvenes, donde se propone como desafío, que cada componente se defina a partir de estrategias creativas e innovadoras.

Supondrá pensar disruptivamente en muchos aspectos; en términos de hábitat (tanto en lo que refiere a la conformación y modos de acceder a los espacios más domésticos (vivienda), de espacios productivos y de trabajo, así como en lo que refiere a los públicos y colectivos que habilitan la convivencia).

_Construir un **distrito modelo, donde habitar y ejercer plenamente la ciudadanía en la era digital.**

Esta construcción implicará acciones disruptivas para vencer barreras y **lograr el “derecho a la ciudad”**: la democratización de los componentes más característicos de la urbanidad: movilidad, servicios públicos (saneamiento, alumbrado, etc), equipamientos y espacios públicos, etc.

Los cambios en la sociedad se generan a partir de ideas, que se consolidan y validan a través del intercambio entre la ciudadanía. Por ello para las ciudades en general y para el futuro del barrio en particular, es fundamental facilitar las interacciones sociales y el protagonismo ciudadano.

En este sentido, la computadora, el celular y demás aparatos interconectados mediante las redes digitales, proporcionan una comunicación bidireccional entre personas y grupos. Las tecnologías de información y comunicación (TIC'S) en general están en constante evolución y expansión; y como ya se dijo tienden a ocupar un lugar creciente en la vida humana y en el funcionamiento de las sociedades. Ofrecen un abanico de herramientas que permiten hoy conjugar saberes que dan lugar a la inteligencia colectiva.

En particular, las tecnologías cívicas favorecen la participación activa de la ciudadanía en la conformación de políticas públicas y contribuyen a la mejora de la gobernanza. Constituyen una herramienta clave, y en este sentido también será fundamental generar capacidad para integrarlas.

CRITERIOS GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

_DESARROLLO CENTRADO EN LAS PERSONAS

Abordar el desarrollo urbano asociado al desarrollo económico con objetivo en el desarrollo humano. Implica adoptar soluciones centrándose en las personas.

El desarrollo humano supone a su vez, una visión de desarrollo sostenible, que conjuga las condiciones sociales, políticas y económicas del colectivo social a la vez que atiende la protección del ambiente.

En esta dirección, la propuesta deberá apostar al logro de condiciones de bienestar en sentido amplio; contribuir a generar un ámbito inclusivo y accesible; un barrio con oportunidades y atractivo para vivir, trabajar y recrearse; para la infancia, la juventud y las personas mayores. Lograr las mejores condiciones de vida para la gente requiere también excelencia en la dotación de infraestructuras y servicios y en general en cuanto a la calidad del espacio urbano.

ABORDAJE MULTIESCALA

Se reafirma, como se ha planteado desde el inicio del proceso, el abordaje multiescala, con foco en las siguientes miradas:

1. **La escala urbana**, abarcando en general la pieza territorial comprendida entre el Bvar. Batlle y Ordóñez y las Av. José P. Varela y Dámaso A. Larrañaga, con enfoques particulares respecto a su reestructuración interna y a su integración al tejido y lógicas urbano-metropolitanas, y en particular su articulación con las lógicas y usos del entorno.
2. **La escala urbano-arquitectónica**, que permite desarrollar proyectos específicos, en particular para los predios que ocupa actualmente el Mercado.

ETAPABILIDAD

Se prevé que la transformación del área suceda en un lapso de tiempo que abarcaría por lo menos el mediano plazo. A los efectos de concentrar las acciones y obtener impactos en la recalificación del hábitat, generando sinergia entre las inversiones públicas y privadas, se considera importante la planificación y gestión del desarrollo del proyecto en etapas, considerando las condiciones de coyuntura económica y social de nuestra realidad.

DENSIDAD

La modalidad de ciudad compacta habilita una masa crítica que contribuye al logro del uso racional del suelo y que favorece las sinergias entre los diversos agentes.

La densificación del área se verá reflejada en la intensidad de ocupación del suelo, en particular en la edificabilidad (cuyas pautas se definirán en el proyecto urbano).

_ DIVERSIDAD

En contraposición a la especialización de sectores promovido a mediados del siglo pasado, se apunta en este proyecto a la consolidación de un tejido urbano mixto y complejo, con diversidad de usos que tiendan a la vitalidad del espacio público las 24hs del día; favoreciendo la convivencia y la seguridad ciudadana.

_ FLEXIBILIDAD

Por el mismo motivo se entiende conveniente que, para el desarrollo del proyecto se adopten instrumentos y mecanismos de planificación y gestión lo suficientemente flexibles para absorber las oportunidades que puedan surgir, así como los cambios del contexto y de coyuntura a lo largo del tiempo.

Implicará en particular habilitar resultados morfológicos y programáticos abiertos y establecer una base acotada de parámetros fijos para orientar el desarrollo y ordenamiento territorial (ocupación y usos del suelo).

CRITERIOS PARTICULARES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL ÁMBITO

Se describe a continuación lo avanzado en cuanto a la identificación de criterios de base para orientar la re-ordenación de esa pieza territorial.

INSTRUMENTOS PARA EL ORDENAMIENTO Y GESTIÓN TERRITORIAL

Área de Promoción: En la *escala urbano-metropolitana*, para el ordenamiento y gestión de la pieza territorial, se propone como instrumento general el Área de Promoción definida en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) como “Bvar. Battlle y Ordóñez– L. A. de Herrera, ya que se encuentra casi en su totalidad dentro de sus límites. Al identificarse como una unidad territorial objeto de intervenciones urbanas prioritarias, cuyo desarrollo tendrá proyecciones en el resto del territorio, se habilita la posibilidad de asignar Régimen Específico a los efectos de la gestión del suelo, a toda el área o a parte de ella.



Imágen Primer Premio
Urrutia, Zurmendi, Artecona, Dutine, Falkenstein, Brazeiro, Bresque, Do Santos, Dutine,
Facio, Falkenstein, Gomez, Mastropierro, Nuñez.
**Concurso Internacional de Ideas “MERCADO MODELO MONTEVIDEO.
Pensar la ciudad del siglo XXI”.**

Esta potencialidad se reafirma con las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (aprobadas en 2013), que identifican esta área de promoción como un “Territorio Estratégico”, y en particular la definen como área de proyecto específico: “Entorno Mercado Modelo”.

Unidades de Actuación: En la *escala urbano-arquitectónica*, dentro del área de promoción se podrán establecer una o varias Unidades de Actuación para la gestión y ejecución de ese suelo, desarrollando los correspondientes Proyectos de Detalle, y estableciendo los términos de ordenamiento, urbanización, equidistribución de cargas y beneficios y retornos de valorizaciones.

ESTRUCTURACIÓN Y USOS DEL SUELO

Vocación residencial del área: se propone la reconstitución del tejido residencial acompañada de la dotación acorde de servicios y equipamientos de proximidad, y de la reestructuración de la conectividad local y zonal. Se recomienda la integración de diversos perfiles poblacionales, promoción de la densificación atendiendo las características de la demanda, tanto en cuanto a grupos (apostando a sectores jóvenes y a las nuevas demandas derivadas de inmigrantes), como a tipologías de las soluciones habitacionales (coliving por ejemplo).



Imágen Concurso

Galeano, Orrico, González, Tapia, Ferreira, Acuña

Concurso Internacional de Ideas “MERCADO MODELO MONTEVIDEO.

Pensar la ciudad del siglo XXI”.

Incorporación y mejora del espacio público. Se propone en tanto “hito” de la renovación del paisaje urbano, la dotación de un espacio público de calidad como componente simbólico de la nueva identidad del barrio y como articulador de escalas. La propuesta debería también considerar



Montaje de elaboración propia en base a ideas del concurso.

la mejora/acondicionamiento de los espacios existentes, en particular del espacio público calle.

El Mercado Modelo como elemento simbólico. El Mercado y sus actividades constituyen un elemento de identidad para los habitantes del barrio. Si bien no tiene protección patrimonial en lo que refiere a su valor arquitectónico, la propuesta deberá atender a la preservación de la memoria colectiva, interpretando/reinterpretando su valor simbólico.

Usos y actividades de los predios de la IM. Se reconoce la importancia estratégica para el futuro del área que tendrán las alternativas programáticas y los usos que se definan para los predios que ocupa hoy el MM. Allí reside la oportunidad de desencadenar nuevas dinámicas que posicionen la pieza a escala urbano-metropolitana. En este sentido se considera deseable que las actividades por su perfil y alcance, se integren a la lógica de los grandes equipamientos del entorno, y funcionen en complementariedad con la oferta existente y prevista a futuro; y a la vez, que actúen como atractoras de otras inversiones y generadoras de empleo, desencadenando desarrollo también a nivel local.

Con base en la exploración realizada en las diversas instancias de la Fase 1, se van reafirmando algunas alternativas de programas, cuya viabilidad deberá analizarse en la próxima etapa:

- Polo de Industrias creativas / Producción audiovisual, usinas creativas.

Actividades intensivas en creatividad.

La cultura genera trama, oportunidades, e ingresos.

Estímulos fiscales a la producción audiovisual internacional y nacional.

- Centro de ciencia, tecnología e innovación / Parque de las ciencias.

Espacio donde puedan confluír diversas actividades con foco en la innovación y tecnología, entre otros: space maker (espacios de hacer, experimentar), museo de ciencias para los niños (ciencia viva), startup (empresas en su etapa temprana que se desarrollan y potencian integrando el uso de tecnologías digitales –coworking–, capacitación IT c/campo de prueba).

Las actividades I+D+i con foco en la innovación en tecnología digital, en tecnología de la información y comunicación, generan empleos para jóvenes. Los medios digitales tienen un gran impacto a costo bajo.

Estímulos fiscales a inversiones I+D.



Montaje de elaboración propia en base a ideas del concurso.

- **Parque recreativo / Parque de diversiones virtual.**

Centro de recreación cubierto, audiovisual. Juegos interactivos (entretenimiento S XXI)

- **Centro deportivo / Instalación deportiva comunitaria.**

Área deportiva vinculada al eje deportivo-recreativo.

Se identifica una plaza deportes -del S XXI-, como modelo que más se adaptaría a necesidades de la zona (con pileta climatizada, olla de skate, etc., servicios que no tiene la zona). Podría ser atractor de población.

- **Educación / mini campus universitario.**

Con 1 o 2 facultades, con servicios asociados (vivienda, cowork, coliving).

- **Distrito mayorista / "outlets".**

De indumentaria, artículos para la construcción, para la casa, de informática, etc. (implantación de relativos bajos costos).

- **Gran espacio público-plaza.**

Se integra el verde con espacios multifuncionales (cubiertos, semi – cubiertos).

- **Edificio en espera.**

Asignación de un uso provisorio, a partir de algunas mínimas intervenciones de puesta en valor.

Gestión adaptativa: intervención mínima y abierta a una asignación de usos futuros más intensos (supone una dimensión temporal y de acción para que no se deprecie el capital físico y cultural, que es el edificio y el propio lugar).

CRITERIOS PARA EL ABORDAJE DE LA GESTIÓN

Considerando la envergadura de la tierra pública propiedad de la IdeM y el suelo de propiedad privada que conlleva la intervención, y reconociendo la importancia de dar continuidad en el tiempo a la transformación y desarrollo del ámbito, así como la necesidad de orientar las acciones de los diversos actores en el espacio y en el tiempo asegurando la concreción de los objetivos planteados, es sustantivo implementar una estructura robusta para llevar adelante la gestión del proyecto en general, la ejecución de las intervenciones públicas en particular, así como la articulación con los diversos actores públicos y privados.

CREACIÓN DE UN ORGANISMO GESTOR

Se propone la conformación de una unidad de gestión potente. **Este organismo deberá tener las atribuciones necesarias para desplegar todas las acciones y gestiones que el proyecto requiera, para definir, coordinar y articular la acción pública de los diferentes niveles de gobierno y realizar las correspondientes previsiones para el financiamiento de las mismas, así como orientar e incentivar la inversión en el área de la actividad privada, proponiendo (previo análisis y fundamentación respecto a su pertinencia), medidas escalonadas en el tiempo como excenciones en tributos, etc.**

ACCIONES DE APALANCAMIENTO

Empujar, estimular el desarrollo local, implica entre otros, crear oportunidades: de generar empleo, que atraigan inversiones; y ello a su vez requiere inversión pública.

En este sentido se entiende fundamental prever el financiamiento desde la Intendencia -en tanto promotora del desarrollo- para crear un espacio público de excelencia, hito que da carácter al nuevo paisaje y al espacio urbano, cuya ejecución debería comenzar de manera inmediata una vez producido el traslado del MM. Para ese mismo momento se entiende también conveniente, prever el financiamiento de las obras de

infraestructuras, fundamentalmente de vialidad, que permitirán la reestructuración del ámbito.

_SEÑALES DE VOLUNTAD Y DECISIÓN DE CAMBIO: INTERVENCIONES TEMPRANAS

Se entiende importante dar señales claras y concretas desde la órbita pública, en cuanto a la prioridad del área como objetivo de desarrollo y a la decisión política de su promoción. En este marco, se plantea la articulación de acciones que impacten en el espacio público: intervenciones en relación al equipamiento urbano, con dispositivos de movilidad e infraestructuras sustentables (iluminación led, jardines de captación pluvial, paradas inteligentes, rampas de accesibilidad universal, entre otros); eventos que a modo de hitos, permitan dar visibilidad al proyecto para el más amplio involucramiento de toda la población, en especial, la más joven, u otras ideas que en este sentido puedan surgir.

