

Montevideo, 22 de abril de 2022

Ref.Exp. 2022-4006-98-000016
Asentamiento Nuevo Amanecer Los Reyes

Proyecto de Mejoramiento Integral Físico y Social
MVOTMA – PMB / Equipo Técnico PMB
Devolución de Avance de Proyecto Ejecutivo

En nota N° 2022/239 (Ref. N°12718) fechada el 02/03/2022 el PMB hace llegar un avance del Proyecto Ejecutivo que, según consigna la nota, dan cuenta del levantamiento de las observaciones formuladas por el Grupo Asesor el 18 y 22 de enero de 2018 y de la actualización del proyecto según la situación actual del barrio.

A partir de la revisión de la documentación presentada, se procede a enumerar algunos aspectos a considerar para el desarrollo de la etapa de proyecto ejecutivo que viene desarrollando el PMB. Cabe señalar que, más allá de los elementos que se detallan en este informe, la entrega final del proyecto ejecutivo deberá tomar en cuenta los requisitos establecidos por cada Servicio de la Intendencia de Montevideo involucrado en su aprobación.

I. Propuesta urbana

1. En el plano PU03 surge una incongruencia entre las tipologías dibujadas y las indicadas en referencias (donde aparece la tipología “bloque 4 niveles” y su cantidad). Se solicita chequear el plano y corregir, en caso de corresponder, la construcción de bloques de varios niveles.

Actualizar Plano General con nuevas Tipologías.

2. Se solicita chequear que el sector de realojos cumpla con los parámetros establecidos en el Plan Casavalle para este sector a urbanizar (Proyecto de Urbanización -PU- Mendoza y Rinaldi, Ficha 9, pág. 225 de Memoria de Ordenación, y lámina MO-11): Densidad mínima 50 viv/há (de área edificable); FOS mínimo 40%; FOS máximo 60%; Retiro frontal 4m; Altura máx. 9m, y 12m sobre Av. Mendoza.

PMB

Densidad_ 100 viv por há edificable_ Verifica

- Área edificable_ 1.42há

- Cantidad de viviendas_ 142ud

FOS mínimo_ no cumple

Solicitar la misma excepción que para el barrio La Quinta, Tres Palmas, Nuestros Hijos

FOS máximo_ cumple

Retiro frontal 4m_ cumple

Altura_ cumple

Intendencia de Montevideo

Departamento de Desarrollo Urbano

Grupo Asesor de Asentamientos Irregulares

3. Respecto a la propuesta de implantación de las soluciones habitacionales, se sugiere estudiar la posibilidad mezclar algún conjunto de soluciones habitacionales a ampliar con realojos "llave en mano". Se entiende que la concentración de las distintas soluciones habitacionales no es lo más adecuado. Notoriamente se tiende a conformar zonas con viviendas terminadas y soluciones para ampliar, contribuyendo a la fragmentación socio-urbana del propio barrio.

Se acordó la implantación propuesta con el Grupo Asesor por ser licitaciones independientes.

II. Alineaciones y mensura – **RESPONDE NATALIA CENTHI (resta levantar la observa. N°2)**

1. Se solicita presentar plano de alineaciones con las afectaciones vigentes y las afectaciones propuestas.

PMB_ se solicitó el armado de los recaudos a la Ing. Agrim. Nathalia Centi

2. Se informa que la afectación de 40 metros de la Avenida Mendoza continúa vigente, por lo que se reitera lo establecido en la nota del 22/01/2018:

“En próximas etapas, tanto del proyecto de regularización como de planificación de las obras departamentales, será necesario definir y acordar entre ambas instituciones, la necesidad de incorporar los realojos resultantes en caso de considerar la afectación o en su defecto, evaluar un modo de tenencia o uso de los predios para los/as vecinos/as, el que no podrá ser en ningún caso la transferencia de la propiedad debido al mantenimiento de la afectación”.

En ese sentido, se solicita que se explicita cómo se va a intervenir en dichos lotes.

PMB

En respuesta a la nota mencionada de fecha 18 de enero de 2018, la Arq. Silvana Pissano, Directora General Dpto Desarrollo Urbano, responde el 22 de enero de 2018:

“Si bien se comparte en su totalidad el informe del Grupo Asesor, pero en consideración de que para el actual periodo de ejecución de obras no está prevista la ampliación de la Avenida Mendoza y que será en futuros gobiernos departamentales que se evaluara su ejecución según prioridades y recursos a definir, se entiende que oportuno dar el aval al Programa de Mejoramiento de Barrios para que continúe con la elaboración del proyecto ejecutivo de regularización de los asentamientos Nuevo Amanecer-Los Reyes.

En próximas etapas, tanto del proyecto de regularización como de planificación de las obras departamentales, será necesario definir y acordar entre ambas instituciones, la necesidad de incorporar los realojos resultantes en caso de considerar la afectación o en su defecto, evaluar un modo de tenencia o uso de los predios para los/as vecinos/as, el que no podrá ser en ningún caso la transferencia de la propiedad debido al mantenimiento de la afectación según fue explicitado anteriormente.”

Por este motivo se entiende que la observación no es pertinente. – CONFIRMAR

Intendencia de Montevideo

Departamento de Desarrollo Urbano

Grupo Asesor de Asentamientos Irregulares

3. Se solicita presentar plano con amanzanamiento donde se grafiquen las afectaciones, áreas a ceder a calles y espacios públicos, etc. Chequear el tamaño de lotes resultante y situación de las edificaciones respecto a las afectaciones existentes y propuestas.

PMB_ se solicitó el recaudo a la Ing. Agrim. Nathalia Centi

4. En láminas F04-1 (Nuevo Amanecer) y F04-2 (Los Reyes) no se grafican planillas de áreas de los lotes resultantes del fraccionamiento, solo se indican los padrones existentes. Se solicita completar la información, sugiriendo que se plantee la menor cantidad de PH's, en particular en las viviendas nuevas.

PMB

En las láminas F04-1 y F04-2 se incorporó la información solicitada.

La cantidad de PH que se presentan surgen de un estudio exhaustivo y reflejan la situación solicitada.

5. En Nuevo Amanecer, se sugiere revisar el lote 10 (sobre Cno. Colman), respetando la afectación. No queda claro si el área del lote es menor a 180 m². De ser así, se podría considerar ajustarlo, fusionarlo con el lote 9 o convertirlo en espacio público.

PMB – Se ajusta el Lote 10 como espacio público.

6. En Nuevo Amanecer, el pasaje Sobrera hacia Tula tiene 7 m. Se entiende que hay margen para ajustarlo a 8 m.

PMB - Se le solicita ajustar pasaje a la Ing. Agrim. Nathalia Centi

7. Dentro de las afectaciones viales se agrega "calle servidumbre" en Los Reyes. ¿Qué sucede con los lotes 9 y 1? Se solicita clarificar si las construcciones de dichos lotes invaden el espacio público (ver Lám. F04-2).

PMB – en el caso del lote 1 – Las construcciones del lote 1 no invaden espacio público, solo invade el cerco frontal. En el lote 5 – las viviendas invaden el espacio público – En este caso se solicita tolerancia para evitar la demolición de esta vivienda.

III. Vialidad

1. Hay inconsistencias entre tabla de anchos y perfiles transversales tipo. Ejemplo: Matilde Pacheco en ambos tramos, en la tabla indica 7 metros y en los perfiles transversales figura 6,5 y 5 metros.

PMB - Se revisa y corrige.

2. Falta indicar algunos anchos de calles en la planimetría. Ejemplo: Pasaje L, Pasaje J, Calle Nueva LR-1, Matilde Pacheco, Pasaje Sobrera, Calle Nueva NA-2.

PMB - Se revisa y completa.

Intendencia de Montevideo

Departamento de Desarrollo Urbano

Grupo Asesor de Asentamientos Irregulares

3. En las altimetrías indicar intersecciones de ejes con las cotas correspondientes.

Se revisa y completa.

4. En las altimetrías de cada calle indicar los umbrales extremos, es decir, el de mayor y el de menor cota. En dichas ubicaciones puede ser necesario, para salvar diferencias de cotas importantes, modificar las pendientes transversales volcando el perfil. Para visualizar dichas situaciones deberán presentarse perfiles transversales particulares.

Se revisa y completa

5. La pendiente longitudinal mínima admisible es 0,5%. Se observan pendientes menores a ese valor en: Camino Colman, Pasaje B al Sur, Calle 1, Pasaje Sobrera, Calle Nueva NA-5, Matilde Pacheco NA. En ésta última calle se indica una pendiente de 1,08% entre las progresivas 43,35 y 100, sin embargo, si se calcula la pendiente con las cotas indicadas la pendiente resultante es 0,2%.

Ver este tema con Ing. Vial.

6. En la altimetría de la Calle 2 faltan líneas de terreno, etc.
No se cuenta con un relevamiento topográfico de esa zona, ya que no se pudo acceder al terreno.
7. En las intersecciones con calles importantes (por ejemplo, Matilde Pacheco, Colman, etc) o cuando se trate de calles con gran pendiente longitudinal, debería presentarse una planimetría con cotas de la intersección, ya que en esa zona el perfil tipo suele deformarse transversalmente para ajustarse a la pendiente de la calle de más categoría o de la que sea más importante desde el punto de vista del drenaje.

IV. Saneamiento y drenaje de pluviales

No se encontraron memorias descriptivas acompañando el material presentado.

Con respecto al proyecto de saneamiento

1. Presentar en los perfiles longitudinales de las calles los umbrales de los lotes, incluso los que se encuentran hacia los fondos.
2. Realizar un plano de saneabilidad para identificar posibles casas deprimidas. No se describe si se realizó el estudio de saneabilidad ni qué criterios se utilizan.
3. Justificar las profundidades de 2m en inicio de tramos, ya que aparentemente se estaría profundizando en exceso la red. ¿Que condiciona esa profundidad? ¿Es por la existencia de umbrales enterrados? ¿Se relevaron las cámaras a las que se están conectando?
4. Se solicita:
 - a. Corregir las láminas de manera de llevar por vereda los colectores de saneamiento que tienen conexiones desde un único lado.
 - b. Realizar doble colector para el caso de muchas conexiones o conexiones largas.

Intendencia de Montevideo

Departamento de Desarrollo Urbano

Grupo Asesor de Asentamientos Irregulares

5. Con respecto a las referencias, se solicita indicar en rojo punteado el saneamiento existente y ajustar los gráficos a la guía del SEPS.
6. Deben quedar delimitadas las cuencas de saneamiento que se usan para el cálculo, principalmente las externas al barrio.
7. En términos más específicos, en lámina HI_V16_Rev 1-S02 no queda claro el criterio para la realización de conexiones domiciliarias de aguas servidas en los predios en PH, en particular de las viviendas o soluciones habitacionales nuevas, dado que en algunas PH aparece una sola conexión, mientras en otras aparece una conexión por vivienda o unidad habitacional (ver casos en Nuevo Amanecer de una conexión en L1M33 y L6M23, y varias conexiones en L1M30 y L16M36). Además, se sugiere ajustar el Lote 1 Manzana 30, dado que el trazado del colector por Matilde Pacheco se grafica por dentro del predio.

Con respecto al proyecto de macro drenaje

1. Se solicita presentar las subcuencas de aporte a los pluviales y los cálculos de los mismos. En el caso de trabajar con antecedentes, presentar un resumen de los mismos.
2. Se solicita incorporar en la memoria una descripción de las condiciones de borde que se utilizan: nivel de agua en la cañada donde descargan las bocas de tormenta, nivel de agua en la cañada frente a casas que eran inundables en el diagnóstico, etc. Si se utilizó un modelo brindado por la Intendencia como antecedente, justificar su validez a la altura de los asentamientos en estudio.
3. Presentar un esquema de los niveles máximos alcanzados por el agua en diferentes secciones a lo largo de la modelación y en la zona de estudio. La cota de nivel de agua debe estar en el mismo origen que los umbrales.
4. Presentar el cálculo de la alcantarilla de cruce en Avda. Mendoza y del colector aguas debajo de la misma.
5. Incorporar al proyecto detalles de encuentro de todas las estructuras que deberán construirse sobre la cañada y de obras de drenajes que descarguen en la cañada.
6. Presentar detalles constructivos de todas las alcantarillas de cruce.
7. Presentar detalles de transiciones que minimicen la erosión y demás detalles que corresponden al proyecto ejecutivo.
8. Proyectar las pluviales de la zona de los realojos hasta la disposición final. Definir captaciones y entubados hasta conectarse al macrodrenaje de la Cañada Matilde.

Con respecto al proyecto de microdrenaje

1. Se solicita realizar el cálculo del microdrenaje. No es suficiente con incorporar bocas de tormenta en la proximidad de la cañada. Debe mostrarse, con el cálculo del microdrenaje, que el cordón tiene capacidad suficiente para conducir el caudal que se va acumulando, caso contrario deberán proyectarse entubados y más captaciones.

Intendencia de Montevideo

Departamento de Desarrollo Urbano

Grupo Asesor de Asentamientos Irregulares

2. Incorporar datos de diámetros, longitudes, cotas y pendientes de los caños que llegan a la cañada.
3. Realizar un detalle de cómo realizar dichas conexiones en el talud de la cañada, de forma de minimizar la erosión.
4. Definir servidumbres en los predios que no descargan sus pluviales por gravedad a la cuneta frentista.
5. Mostrar cómo descargan las servidumbres al cordón de la vereda. Definir dimensiones, materiales, pendientes, cotas aguas arriba y aguas abajo, etc. Las mismas deberían materializarse en canaletas de hormigón para que no desaparezcan con el tiempo.
6. Presentar proyecto de microdrenajes de la zona de realojos.

En términos generales, se vuelven a reiterar las observaciones realizadas en el informe del SEPS del 13/10/2014 (Exp. N.º 4050-000691-14) que no han sido levantadas en su totalidad. Se transcribe dicho informe:

“Los asentamientos Nuevo Amanecer y Los Reyes se encuentran ubicados en una zona de la ciudad de Montevideo que actualmente no cuenta con servicio colectivo de saneamiento ni existen infraestructuras importantes de drenaje.

La extensión de la red existente (de tipo separativa) alcanzan el cruce de la calle Matilde

Pacheco de Batlle y Ordoñez con un pasaje que bordea el asentamiento Los Reyes a unos 270 m hacia el Oeste de la Avenida Don Pedro de Mendoza.

En cuanto a las instalaciones de drenaje, se ejecutó recientemente una laminación y mejora de cunetas en el marco de la regularización del Asentamiento Nuestros Hijos ubicado entre ambos asentamientos en vías de regularización (Nº 3980 – SEPS). Estas obras se diseñaron para funcionar en forma compatible con la capacidad (deficitaria) de las infraestructuras existentes aguas abajo.

Por otra parte se desarrolló a nivel de proyecto ejecutivo (Nº 4064 – SEPS) una solución para resolver todos los problemas de capacidad en las infraestructuras de drenaje de los tres afluentes de la cañada Matilde hasta la Avenida General San Martín; que se complementarían con las obras de drenaje previstas en la Operación Urbana cañada Matilde Pacheco (actualmente en etapa de Anteproyecto preliminar) cuyo alcance va desde Avenida General San Martín hasta el punto de descarga de la cañada en el Arroyo Miguelote. Estas obras se podrían estar ejecutando en el marco del PSU V.

En lo que respecta al Informe de 1er etapa de Diagnóstico y Propuesta Integral en el marco de la Regularización de los Asentamientos Nuevo Amanecer – Los Reyes se entiende que la información suministrada por la consultora dista mucho de ser suficiente para su análisis e informe como se solicita en este expediente.

De todas maneras se procesó lo mas posible el material gráfico recibido y, a continuación, se plantean los lineamientos de diseño mas importantes a tener en cuenta al momento de desarrollar soluciones, las que deberán presentarse debidamente justificadas y con suficiente información para hacer posible su análisis.

- 1. Para poder analizar la factibilidad de cualquier propuesta, especialmente en la componente de drenaje, es imprescindible contar con: cálculo hidráulico donde se establezcan por tramos: dimensiones, tirante máximo, velocidad máxima, holgura, etc; relacionados a los períodos de*

retorno ($Tr=10$ años para diseñar y $Tr=20$ años para verificar).

2. El diseño del drenaje deberá verificarse para el peor escenario: ocupación de elevada densidad de viviendas en la cuenca alta (lo que será promovido en parte en el mismo proceso de regularización ya que se preven colocar las viviendas para realojos en los padrones ubicados al sureste del cruce de las Avenidas Pedro de Mendoza y Teniente Rinaldi) coexistiendo con las infraestructuras deficitarias de aguas abajo. Eventualmente se podría verificar la posibilidad de mejorar la capacidad de las estructuras existentes mediante rectificación de cunetas, modificación de entradas vehiculares, etc.

3. La ocupación prevista de los padrones para realojos según lo expresado en el material gráfico entregado determina que las redes de saneamiento y drenaje deberán desarrollarse hasta contener este nuevo fraccionamiento. En lo que refiere al drenaje en particular deberá extenderse la conducción principal minimamente hasta la calle Agustín Jouve, donde existen numerosas denuncias por mal funcionamiento de los escurrimientos superficiales cuya causa es justamente el relleno de los citados terrenos a ocupar. Se deberán verificar las estructuras existentes (por ejemplo la cuneta principal por acera norte de Camino Teniente Rinaldi, la que podría ser sustituida por un tramo entubado ya que la solución con cuneta tan profunda incorpora ó mantiene una condición de riesgo para el tránsito peatonal y vehicular a pesar de la incorporación de barandas).

4. En el punto 2 se definió el escenario de diseño, en el que se admitirá que la altura de agua se mantenga a 30 cm del borde de la cuneta, siempre y cuando se cumpla con las condiciones de diseño de la Guía de Proyectos para el escenario que se cuente con la totalidad de las infraestructuras hacia aguas abajo; por medidas de seguridad se exige que el canal tenga calle a ambos lados; condición que podrá determinar un aumento de viviendas a realojar. Se sugiere además que las secciones transversales de las calles tengan caída hacia el canal, incorporando las correspondientes protecciones.(...)”

V. Viviendas y espacios públicos

1. En los recaudos presentados aparece solamente una tipología. Se solicita incorporar los recaudos de la totalidad de las tipologías correspondientes.

PMB se agrega la información solicitada.

2. En la lámina EBU 01-03 surge la duda respecto a la creación del espacio libre en calle nueva NA-1, Manzana 26 de Nuevo Amanecer. Se solicita dar continuidad a dicho espacio público, evitando la generación de cortes para el acceso a predios particulares.

Ver in situ la situación de esta vivienda si es posible el acceso por el pasaje 1 eliminando el pasaje por NA-1.

VI. Otros aspectos generales

1. En cuanto al salón comunal propuesto y la policlínica, sería deseable tener un compromiso de los actores que se harán cargo de la gestión.

Se adjunta compromiso de ASSE.

2. Se solicita la presentación del Proyecto de Desarrollo Barrial (PDB) a desarrollar durante el transcurso de las obras.

Se envía por parte del PMB

3. Respecto al Alumbrado Público se debería contar con la aprobación de la UTAP, por lo cual se solicita que se presenten los recaudos correspondientes.

Está pendiente el envío de los Recaudos a la UTAP.

4. En cuanto a Energía Eléctrica y Agua Potable se debería contar con las aprobaciones o las viabilidades de los proyectos.

El proyecto del tendido de la red Eléctrica estará a cargo de UTE.

El proyecto original es viable se adjunta respuesta de la Ing. Sarah Domínguez de OSE.

Se presentará plano ajustado en OSE a la brevedad para su aprobación.