

Resolución N° 5164/18

Nro de Expediente:
2016-6437-98-000003

PLANIFICACION

Fecha de Aprobación:
8/11/2018Tema:
ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL

Resumen:

Aprobar, con carácter temporal por un plazo de 5 años, el Estudio de Impacto Territorial del Complejo Polifuncional Antel Arena, con destino centro polideportivo y de espectáculos, ubicado en los predios empadronados con los números 72476, 409482 y 409483 y parte de parcela municipal contigua sin empadronar, con frente a la Av. Dámaso Antonio Larrañaga N° 4049 y 4001.-

Montevideo, 8 de Noviembre de 2018.-

VISTO: las presentes actuaciones relacionadas con la solicitud de aprobación del Estudio de Impacto Territorial del Complejo Multifuncional Antel Arena, con destinos varios, ubicado en los predios empadronados con los números 72476, 409482 y 409483 y parte de parcela municipal contigua sin empadronar, con frente a la Av. Dámaso Antonio Larrañaga N° 4049 y 4001, dentro de los límites del C.C.Z N° 11, Municipio D;

RESULTANDO: que la Unidad de Estudios de Impacto Territorial informa que:

- a) El Complejo Multifuncional Antel Arena, es el resultado de un llamado a concurso de ideas que surge a iniciativa de la Intendencia de Montevideo y de Antel, en el marco de un convenio firmado por ambas instituciones para su construcción y explotación por un plazo de 30 años;
- b) se trata de un emprendimiento que, tanto por su ubicación estratégica en la ciudad, por su escala y destino así como su impronta funcional y simbólica, jugará un rol destacado posicionándose como un referente a nivel nacional;
- c) el predio está comprendido dentro de un sector geográfico de alta significación en la trama urbana de la ciudad;
- d) el Plan Montevideo destaca la importancia de las vinculaciones que se generan a lo largo de los ejes Bvar. Batlle y Ordóñez y Av. Luis Alberto de Herrera, vertebrando áreas heterogéneas desde el punto de vista socio espacial y presentando un renovador impulso de potencial dinámica urbana en el entorno del nodo integrado por Bvar. Artigas y las Avenidas Dr. Luis Alberto de Herrera y José Pedro Varela;
- e) En particular el complejo se ubica en el cruce de la Av Centenario y José Pedro Varela en el predio del ex Cilindro Municipal en los padrones N° 72476, 409482 y 409483 y parte de una parcela municipal contigua sin empadronar;
- f) los cuatro predios fueron fusionados y loteados en ocho lotes, según el plano de alineaciones del Ing. Agrim. Curbelo, totalizando una superficie de 9 hás 2.611 m2;
- g) cuenta con los siguientes antecedentes:
 - expediente N° 2016-6437-98-000244. Aval de Inicio Anticipado de Obras del Complejo Antel Arena. aprobado el 31 de marzo de 2017.
 - expediente N° 2017-6437-98-000019. Aval de Inicio Anticipado de Obras del Anfiteatro Canario Luna.
 - expedientes N° 2018-6410-98-005162. Modificación de Alineaciones y N° 2018-6410-98-005586 Afectaciones del Servicio de Regulación Territorial;

h) Aspectos Urbano Territoriales

Desde el punto de vista formal, el proyecto se inscribe dentro de los ensanches y aperturas vigentes, cumple con los retiros frontales en la zona inmediata de 5 metros y con los restantes parámetros urbanos (altura y F.O.S.).

Las bases del concurso no sugerían límites específicos en referencia a estos parámetros.

El complejo se concibe como una unidad compuesta por varios programas. El elemento central es el "arena" entendido como contenedor cerrado polideportivo y de espectáculos (con capacidad aproximada para 10.000 espectadores).

Este contenedor se ubica en el centro del predio y se conforma como un pórtico hacia la plaza, generando un escenario urbano que da lugar a un espacio de interacción social, integrador, un espacio de transición interior/exterior abierto a la ciudad.

El programa se complementa con una gran plaza urbana polifuncional de escala metropolitana, un parque urbano a ambos lados del edificio y diferentes programas sociales como escuela, club de baby fútbol, el auditorio (Canario Luna) y playas de estacionamiento vehicular.

i) cercado y accesos al predio:

la propuesta incluye el cercado parcial del predio. La explanada de acceso al Antel Arena así como el Auditorio Canario Luna quedan directamente vinculados a las Avenidas José Pedro Varela y Dámaso Antonio Larrañaga, fuera de la zona cercada. De igual forma el lote 2, que incluye el centro

educativo y la cancha de baby futbol, no quedan dentro del área cercada. Si bien el diseño definitivo del cerco (alturas, materiales, etc) deberá ser coordinado con la División Espacios Públicos y Edificaciones del Departamento de Desarrollo Urbano, cabe destacar que deberá respetarse el trazado y los accesos aprobados en el presente (2 accesos peatonales y un acceso vehicular por la Av. José Pedro Varela, dos accesos peatonales sobre la Av. Dámaso Antonio Larrañaga y 3 accesos vehiculares sobre la Av. Jacobo Varela);

j) conectividad:

de acuerdo a lo establecido en la Resolución N° 1647/13 de fecha 23 de abril de 2013, el proyecto contempla la conectividad de la calle Valladolid y la Av. José Pedro Varela. En tal sentido se definió el lote 5 como "calle de conexión", la que si bien permanecerá cercada durante la noche, en el horario de 8 a 22 hrs. en verano y de 9 a 20 hrs. en invierno se garantiza su apertura al uso público. Durante los días de eventos, la calle será parcialmente utilizada como estacionamiento y los restantes días del año, el uso será restringido a peatones y bicicletas quedando excluido el uso vehicular. En expediente N° 2018-6410-98-005586 se gestiona su afectación como calle.

k) capacidad locativa y accesos al edificio:

El complejo tiene una capacidad aproximada de 10.000 espectadores, (dependiendo si la configuración del espectáculo es de pie o sentados), que se distribuyen de la siguiente manera:

- 4300 localidades - tribuna baja;
- 4800 localidades - tribuna alta;
- 700 localidades - palcos;
- 100 localidades - discapacitados;
- 100 localidades - nivel de cancha.

Se presentó un informe de simulación de evacuación donde se garantizan las rutas de egreso y puntos de salida suficientes para lograr una evacuación de emergencia de 1.168 espectadores, en un tiempo máximo de 7 minutos.

El plan de evacuación deberá contar con la aprobación de la Dirección Nacional de Bomberos y del Servicio Espectáculos Públicos.

l) Aspectos de tránsito y movilidad

el Departamento de Movilidad realizó un seguimiento detallado del impacto generado por la implantación de un complejo de las características del Antel Arena, considerando los días de eventos con capacidad colmada (10.000 asistentes), estableciendo las siguientes medidas de mitigación:

- dársenas de ómnibus y zonas de espera:

se estiman entre 30 y 50 ómnibus en espera a la salida de un espectáculo con Antel Arena colmado de espectadores. Para ello se realizarán dos dársenas para ómnibus, una sobre la Av. Dámaso Antonio Larrañaga y otra sobre la Av. José Pedro Varela, cada una de ellas con una capacidad para 6 ómnibus. Se establece una zona buffer de espera sobre la Av. Dámaso Antonio Larrañaga entre las calles José Serrato y El Cairo (290 metros contra la acera oeste, entran 23 buses aproximadamente), con acceso a la dársena ubicada sobre la Av. Dámaso Antonio Larrañaga y la ubicada sobre la Av. José Pedro Varela. En tal sentido, la empresa CUTCSA también podría liberar ómnibus estacionados en "Planta Varela" condicionado a que se dirijan sólo a la dársena para ómnibus de la Av. José Pedro Varela. De estos buffers provendrán los ómnibus que llegarán a las dársenas proyectas. Oportunamente se definirá detalladamente la operativa con las empresas de transporte, como por ejemplo agrupaciones por empresas o destinos para cada buffer en particular para el de la Av. Dámaso Antonio Larrañaga, ya que funcionará como "punto terminal". Tal como se realiza actualmente en otro tipo de espectáculos masivos, los días de evento, la zona buffer de la Av. Dámaso Antonio Larrañaga será gestionada por las empresas de ómnibus, las que deberán colocar vallados propios.

- zona de carga y descarga para el Anfiteatro Canario Luna:

se deberá realizar el rebaje de cordón necesario sobre la calle José Serrato, para el ingreso y egreso de vehículos de carga al interior del espacio del Anfiteatro Canario Luna. En este caso no se hará dársena.

- cámaras de videovigilancia:

deberá coordinarse con el Centro de Gestión de Movilidad cantidad, tipo, ubicación y conexión con dicho centro de cámaras de video.

- bolardos o dispositivos similares en canteros centrales:

a los efectos de limitar el uso de los canteros públicos como estacionamientos, se deberá limitar físicamente el acceso a los mismos mediante la colocación de dispositivos tipo bolardos o varas de madera cuyo diseño, cantidad y ubicación deberá ser coordinadas con el Servicio de Ingeniería de Tránsito y la División Espacios Públicos y Edificaciones en un plazo máximo de 90 (noventa) días a partir de la aprobación del presente. Deberán colocarse al menos en los canteros frentistas a las Avenidas Dámaso Antonio Larrañaga y José Pedro Varela.

- parada de taxis:

se realizarán dos dársenas itinerantes para taxis (solamente se usarán los días de espectáculos): una sobre la Av. José Pedro Varela y otra sobre la Av. Dámaso Antonio Larrañaga según se grafica en plano. Se generará una zona buffer de espera de taxis sobre la Av. José Pedro Varela entre la Av. Dámaso Antonio Larrañaga y Larravide, donde se podrán acomodar aproximadamente 40 taxis en espera en forma simultánea, que se estiman suficientes para cubrir la salida de un espectáculo con el complejo Antel Arena lleno.

- **estacionamientos:**

la Resolución N° 1647/13 de fecha 23 de abril de 2013 exige un mínimo de 800 sitios de estacionamiento, de los cuales se proponen 814 lugares incluidos en los 8 lotes en cuestión. Adicionalmente se proponen 283 sitios en los padrones N° 186.973 y N° 408.816 propiedad del Ministerio de Defensa según convenio a firmarse con dicho Ministerio. En los mismos se proyectan además 11 lugares para omnibuses. Se proyectan además estacionamientos para motos y bicicletas según lo establecido en la resolución. En todos los casos, los sitios de estacionamiento deberán ser pavimentados, iluminados y señalizados en su totalidad.

m) **Aspectos ambientales**

Se presentó el Plan de Gestión Ambiental de Operación que incluye el Plan de Gestión de Residuos Sólidos, Efluentes Sanitarios y Pluviales, De Nivel de Presión Sonora, de Emisiones Atmosféricas, de Seguridad e Higiene Industrial, Plan de Capacitación, de Monitoreo de Ruido, de Relacionamiento Comunitario Programa de Desempeño Ambiental, Plan de contingencia y emergencias, Plan de Seguimiento y Monitoreo del PGAO y Sistema de Gestión en Seguridad y Salud Ocupacional de AEG. El plan tiende a la obtención de la Autorización Ambiental de Operación otorgada por la DINAMA. Independientemente de ello Antel Arena deberá:

- **gestionar el Plan de Gestión de Residuos correspondiente,**

considerando especialmente las situaciones post-espectáculos;

- **gestionar la autorización del Servicio de Instalaciones Mecánicas y Eléctricas (SIME)**

en referencia al impacto sonoro en la fase de operación se presentaron las pruebas acústicas realizadas sobre la fachada de las viviendas vecinas en función de los valores máximos posibles a alcanzar durante el desarrollo de los espectáculos. Se concluye que, si bien en la situación actual (sin la culminación de los límites perimetrales del edificio: portones, vidrios, puertas y sellado de pases), los niveles acústicos superan los admisibles por norma, no lo hará una vez culminadas las obras. El nivel de la inmisión en el interior de las viviendas más cercanas, no superará los valores máximos admisibles establecidos por la normativa. El Servicio de Instalaciones Mecánicas y Eléctricas deberá controlar dicho extremo para avalar el funcionamiento de los espectáculos del complejo.

- **dar cumplimiento a lo establecido por el Servicio de Estudios de Proyecto de Saneamiento,** en expediente N° 2016-9073-98-000026 en referencia a las conexiones de desagües del emprendimiento.

n) **Aspectos socio económicos**

Se trata de un sector de ciudad que ofrece diversas facilidades para la implantación de un emprendimiento de gran escala que movilizará altos flujos de público, altísima centralidad urbana y metropolitana, muy buena accesibilidad dentro de la estructura vial de Montevideo y buenas facilidades de movilidad para intensos flujos de tránsito, pero que sin embargo en el último medio siglo presentó múltiples señales de deterioro, tanto físico como del soporte de empleo local.

Es esperable que un complejo como el Antel Arena, tanto por las características programáticas de sus espacios interiores y exteriores, así como por la propia concepción arquitectónica del edificio con su plataforma multipropósito de acceso que sugiere un intenso uso del espacio público, constituya un factor inductor positivo sobre el entorno y su gente propiciando la activación de la vida barrial y vecinal. En este sentido vale señalar que se adicionarán tres nuevas líneas de ómnibus, que optimizarán la conectividad del sector con el resto de la ciudad.

Si a ello se suman otros equipamientos de alcance nacional y regional ubicados sobre el eje de la Av. José Pedro Varela, como el Hospital Policial, la reciente instalación del Sanatorio del Banco de Seguros del Estado así como el inminente traslado del Mercado Modelo y la nueva Jefatura de Policía de Montevideo y el Cuartel Central de Bomberos, es esperable que se potencien las externalidades positivas tanto sociales como económicas que logren revitalizar una zona deprimida y muy estratégica de la ciudad. ñ) podría aprobarse la presente gestión, con una superficie total edificada de 35.053 m2, discriminada de la siguiente manera:

- **LOTE 1:** Área del lote 31.239 m2,
destino: Recinto Polideportivo y de Espectáculos,
superficie edificada: 34.192 m2 (pb y otros niveles),
FOS: 36,64 %,

Altura máxima: 28,17 mts,

- **LOTE 2:** Área del lote 5.377 m2,
destino: Centro de educación y Club de baby Fútbol,
superficie edificada: 546 m2,
FOS: 10,15 %,

Altura máxima: 3,96 mts.,

- **LOTE 3:** Área del lote 3.539 m2,
destino: Anfiteatro,
superficie edificada: 315 m2,
FOS: 8,91 %,

Altura máxima: 7,50 mts.,

- **LOTE 4:** Área del lote 16.554 m2,
destino: Plaza y Estacionamientos,
superficie edificada: 0 m2,
FOS: 0 %,

Altura máxima: 0 mts.,

- **LOTE 5:** Área del lote 7.236 m2

destino: Conectividad de la Av. José Pedro Varela y la calle Valladolid,
Estacionamientos
superficie edificada: 0 m2
FOS: 0 %
Altura máxima: 0 mts.

- **LOTE 6:** Área del lote 27.251 m2

destino: Plaza
superficie edificada: 0 m2
FOS: 0 %
Altura máxima: 0 mts.

- **LOTE 7:** Área del lote 1.063 m2

Ensanche de la Av. José Pedro Varela (libre de construcciones y uso)

- **LOTE 8:** Área del lote 352 m2

Ensanche de la Av. Jacobo Varela (libre de construcciones y uso);

CONSIDERANDO: 1º) que el Municipio D se manifiesta de acuerdo con lo informado por la Unidad de Estudios de Impacto Territorial;

2º) que el presente Estudio de Impacto Territorial, es compatible con el entorno receptor, según lo dispuesto en el Art. D.223.368 del Volumen IV del Digesto Departamental y responde a términos de implantación y viabilidad de uso, en relación a los componentes físico- químico, biótico, socioeconómicos y urbanístico del entorno, de acuerdo a lo establecido en los Arts. D.223.390 y D.223.391 del Volumen IV del Digesto Departamental;

3º) que la División Planificación Territorial comparte lo informado precedentemente por la Unidad de Impacto Territorial y promueve el dictado de resolución que autorice el presente Estudio de Impacto Territorial autorizando la implantación del centro polideportivo y de espectáculos (complejo polifuncional Antel Arena), con una superficie total edificada de 35.053 m2 y una capacidad de 10.000 espectadores, ubicado en los padrones N° 72476, 409482, 409483 y parte de parcela municipal contigua sin empadronar, cuya superficie total es de 92.611 m2, otorgándose con carácter temporal por un plazo de 5 años, el que podrá renovarse por tiempo indeterminado de acuerdo a lo previsto en el Art. D.223.314 del Volumen IV del Digesto Departamental, sujeto a la evaluación de los aspectos de operación, gestión y manejo de los espacios interiores y exteriores y al cumplimiento de las condiciones particulares de implantación indicadas;

4º) que el Departamento de Planificación estima conveniente se dicte resolución en el sentido indicado;

EL INTENDENTE DE MONTEVIDEO RESUELVE:

1º. Aprobar, con carácter temporal por un plazo de 5 años a partir de la fecha de aprobación de la presente, el que podrá renovarse por tiempo indeterminado, el Estudio de Impacto Territorial del Complejo Polifuncional Antel Arena, con destino centro polideportivo y de espectáculos, ubicado en los predios empadronados con los números 72476, 409482 y 409483 y parte de parcela municipal contigua sin empadronar, con frente a la Av. Dámaso Antonio Larrañaga N° 4049 y 4001, con una superficie total de 92.611 m2, de los cuales 35.053 m2 son edificados.-

2º. Establecer que la presente autorización quedará sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) el diseño definitivo del cerco perimetral (altura, materiales, etc) deberá coordinarse con la División Espacios Públicos del Departamento de Desarrollo Urbano;
- b) se deberá garantizar la apertura de la calle de conexión de la Av. José Pedro Varela y la calle Valladolid (lote 5) durante el horario de 8 a 22 hrs. en verano y de 9 a 20 hrs. en invierno;
- c) se deberán realizar dos dársenas con capacidad para 6 ómnibus cada una sobre las Avenidas José Pedro Varela y Dámaso Antonio Larrañaga, según se grafica en plano que luce a fs. 288 de obrados;
- d) deberá establecerse que la zona buffer de espera de ómnibus sobre la Av. Dámaso Antonio Larrañaga entre las calles José Serrato y El Cairo será 290 metros contra la acera oeste, con capacidad para 23 buses;
- e) se deberán realizar dos dársenas itinerantes para taxis, una sobre la Av. José Pedro Varela y otra sobre la Av. Dámaso Antonio Larrañaga según se grafica en plano a fs. 288 de obrados, las que serán utilizadas los días de espectáculos;
- f) deberá establecerse que la zona buffer de espera de taxis sobre la Av. José Pedro Varela entre la Av. Dámaso Antonio Larrañaga y la calle Larrañaga será para 40 taxis en espera en forma simultánea;
- g) se deberá realizar el rebaje de cordón necesario sobre la calle José Serrato, para el ingreso y egreso de vehículos de carga al interior del espacio del Anfiteatro Canario Luna. Los ómnibus de murgas que lleguen al Anfiteatro Canario Luna deberán utilizar la misma dársena de ómnibus prevista para el Antel Arena sobre la Av. Dámaso Antonio Larrañaga, haciendo un reservado especial para dichos ómnibus;
- h) se deberá coordinar con el Centro de Gestión de Movilidad la instalación de cámaras de videovigilancia: cantidad, tipo, ubicación y conexión con dicho centro;
- i) se deberá limitar físicamente el acceso a los canteros públicos mediante la colocación de dispositivos tipo bolardos o varas de madera cuyo diseño, cantidad y ubicación deberá ser coordinada con el Servicio de Ingeniería de Tránsito y la División Espacios Públicos y Edificaciones. Deberán colocarse

al menos en los canteros frentistas a las Avenidas Dámaso Antonio Larrañaga y José Pedro Varela,;

j) se deberán realizar 814 sitios de estacionamiento vehicular en los 8 lotes en cuestión y 283 sitios adicionales para autos y 11 sitios para ómnibus en los padrones linderos propiedad del Ministerio de Defensa N° 186973 y N°408816, todo ello según se detalla en plano que luce a fs. 288 de obrados. Deberán estar pavimentados, iluminados y señalizados;

k) se deberá gestionar el Plan de Gestión de Residuos, las habilitaciones de los Servicios Instalaciones Mecánicas y Eléctricas y Estudios y Proyectos de Saneamiento durante la instancia de la Habilidad Comercial del complejo;

l) se deberá obtener la aprobación del Servicio Convivencia Ciudadana (Espectáculos Públicos) y de la Dirección Nacional de Bomberos respecto al plan de evacuación propuesto.-

3º. Establecer que a efectos de futuras gestiones únicamente serán válidos los planos visados técnicamente de fs. 288 a 293 y 296, incorporados al paquete de obrados.-

4º. Comuníquese a los Departamentos de Desarrollo Urbano y Movilidad; al Municipio D; a las Divisiones Vialidad y Planificación Territorial; a los Servicios Contralor de la Edificación, Convivencia Ciudadana, Ingeniería de Tránsito, Estudios y Proyectos de Saneamiento, Instalaciones Mecánicas y Eléctricas y C.C.Z N° 11 y pase por su orden a la Oficina Central del Departamento de Planificación para la liquidación de las reposiciones administrativas correspondientes y a la Unidad de Estudios de Impacto Territorial a sus efectos.-

ING. DANIEL MARTINEZ, Intendente de Montevideo.-

FERNANDO NOPITSCH, Secretario General.-