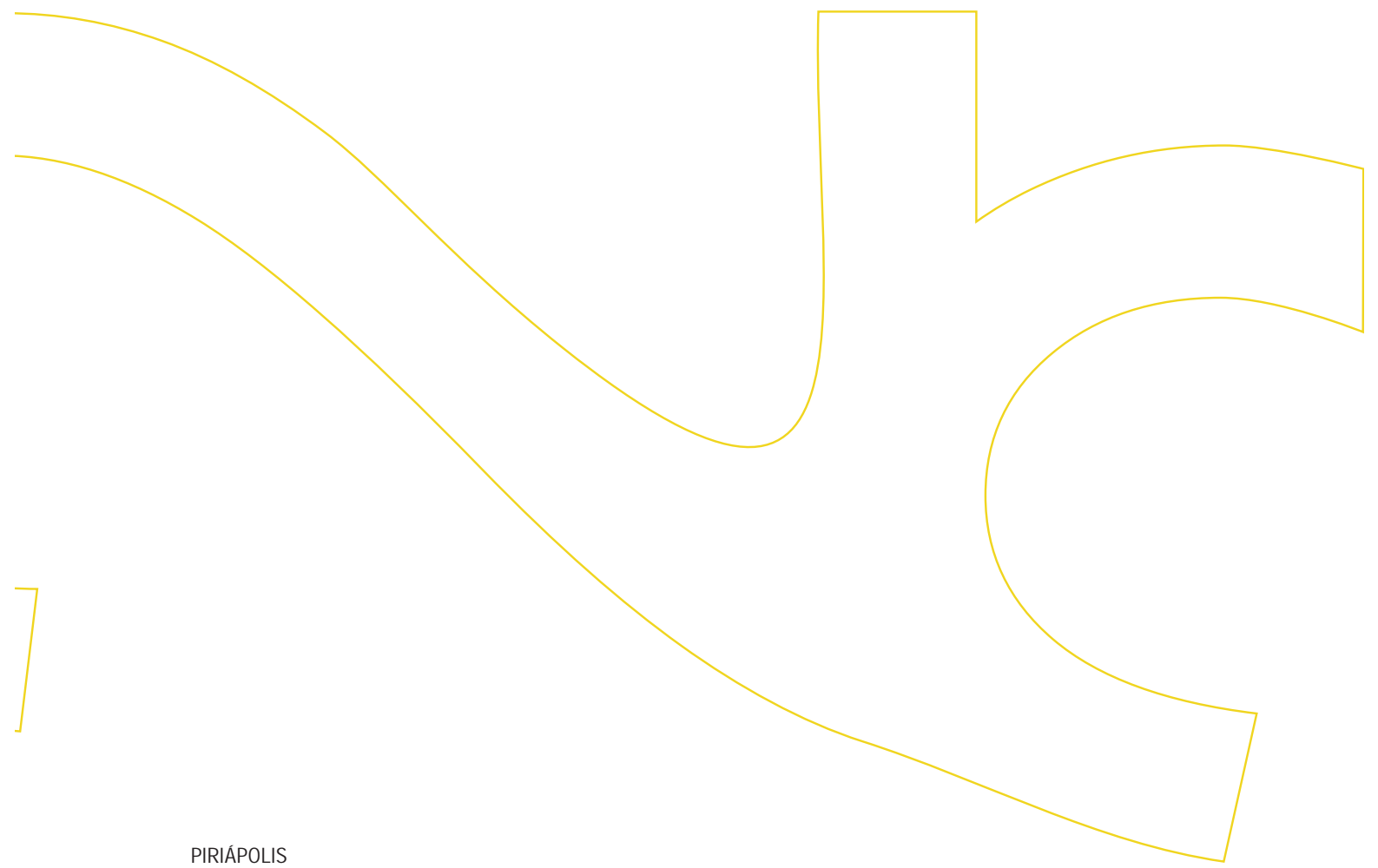


02. piriápolis

talleres territoriales de
maldonado

"construyamos el territorio
departamental entre todos"

T A L L E R
TERRITORIAL
MICRORREGIÓN



PIRIÁPOLIS

Reconocimientos

Convenio Intendencia Municipal de Maldonado

Universidad de la República. Facultad de Arquitectura, ITU.

Intendencia Municipal de Maldonado

Sr. Oscar de los Santos / Intendente Municipal de Maldonado

Arq. Julio Riella / Director General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial

Junta Local de Piriápolis

Gustavo Sosa / Presidente

Mario Invernizzi

Raúl González

Mario Batista

Dario Arbelo

Gabriela Camacho

Carlos Fusé

Federico Casella

Luis Pérez

Víctor González

José Valencia / Secretario

Elbio Casaravilla / Secretario

Universidad de la República

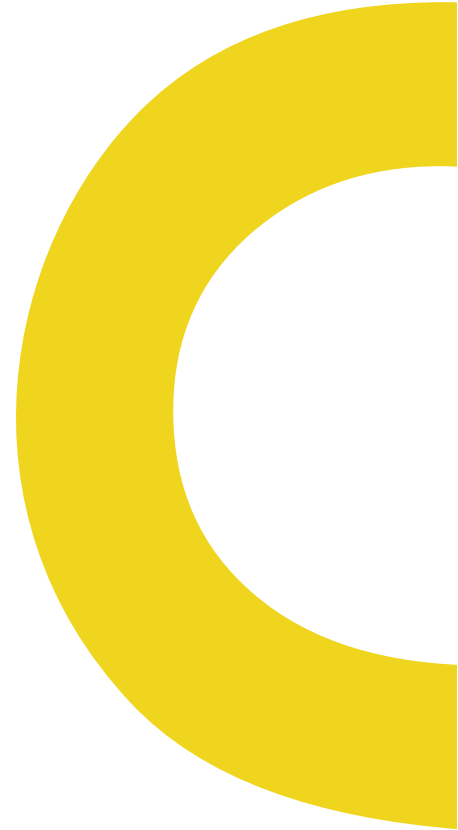
Dr. Rodrigo Arocena / Rector

Arq. Salvador Schelotto / Decano de la Facultad de Arquitectura

Agradecimientos:

A todos los vecinos y demás participantes que dedicaron su tiempo a este proceso participativo, aportando inquietudes, ideas y propuestas.

A los integrantes de las Mesas Representativas que asumieron el compromiso de continuar con el proceso participativo iniciado.





TALLER TERRITORIAL MICRORREGIÓN
PIRIÁPOLIS

EQUIPO DE TRABAJO

Intendencia Municipal de Maldonado

Arq. Julio Riella /Director General de Planeamiento
Urbano y Ordenamiento Territorial

Ing. Jorge Hourcade /Director de División
Ingeniería Sanitaria y Ambiental / Coordinador
de la Unidad de Gestión del Plan Estratégico de
Ordenamiento Territorial del Departamento

Arq. Roberto Gorgoroso

Arq. Agop Adurian

Ing. Agrim. Juan Carlos Bayeto

Arq. Juan Pedro Venturini

Facultad de Arquitectura / Instituto de Teoría de la Arquitectura y Urbanismo

Equipo Base

Arq. Carlos Acuña /Responsable Académico

Arq. Lucio de Souza

Arq. Eleonora Leicht /Coordinadora del Equipo
Técnico

Arq. Carlos Musso

Arq. Débora Vainer

Arq. Alma Varela

Asesores:

Dr. Carlos Castro

Ing. Agr. Manuel Chabalgoity

Colaboradores:

Bach. Andreina Finozzi

Bach. Virginia Osimani

Bach. Alejandro Plada

Bach. Silvina Bonet

Diseño:

Juan Urreta



piriápolis

La Comarca de los Cerros y el Mar

INDICE

1

2

3



PRESENTACIÓN (palabras del intendente)

PREÁMBULO

p

1 TALLER TERRITORIAL. DINÁMICA DE TRABAJO

- 1.1 Desarrollo del Taller de Apertura
- 1.2 Instancias de Trabajo e Intercambio
- 1.3 Taller de Presentación de Propuestas

2 LA MICRORREGIÓN. ELEMENTOS DE DIAGNÓSTICO

- 2.1 Límites de la Microrregión
- 2.2 Inventario Analítico - Crítico
- 2.3 Visión desde la Junta Local de Piriápolis
- 2.4 Principales Desafíos y Temas a Tratar
- 2.5 Elementos de Diagnóstico según las Dimensiones del Ordenamiento Territorial
 - Dimensión Físico - Espacial
 - Dimensión Socio - Económica
 - Dimensión Ecosistémica
 - Dimensión Político-Jurídico-Institucional
- 2.6 Principales Conclusiones del Taller Territorial

3 LA MICRORREGIÓN. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- 3.1 Hacia una Imagen Objetivo: Piriápolis 2025
- 3.2 Directrices Estratégicas Generales
- 3.3 Agenda de proyectos Estratégicos
 - Dimensión Físico - Espacial
 - Dimensión Socio - Económica
 - Dimensión Ecosistémica
 - Dimensión Político-Jurídico-Institucional
- 3.4 Proyectos Estratégicos Primera Etapa

A

ANEXOS

Anexo escrito >

- Síntesis Taller Territorial Abril 2006. Programa y Asistentes
- Inventario Analítico-Crítico Microrregión
- Características de la Actividad Agropecuaria en la Microrregión. Censo Agropecuario 2000

Anexo digital >

- Láminas de la Microrregión Presentadas en las Reuniones de Trabajo
- Versión Taquigráfica del Taller de Apertura
- Decreto IMMa Creación de Unidad de Gestión del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de Maldonado

p

PRESENTACIÓN

Estimados Vecinos:

Presentamos estos Cuadernos como un testimonio de trabajo de lo que ha venido ocurriendo en los Talleres Territoriales, considerados éstos como ámbitos en los que se inició un proceso de planificación participativa, abierta y flexible para la ordenación de nuestro territorio departamental en todas sus escalas.

Se recogen las preocupaciones e inquietudes sobre la situación actual, las visiones de futuro para las próximas décadas, y las propuestas socialmente consensuadas sobre las formas de lograrlo, involucrando a



los diversos actores que intervienen: el vecino, el inversor, el sector público y en especial la administración municipal, abarcando todo el territorio del Departamento de Maldonado.

Estamos aportando juntos a la consolidación de este proceso de planificación, convencidos de que el mismo constituye una herramienta valiosa para coadyuvar desde nuestras circunstancias, a la concreción del modelo de desarrollo productivo, socialmente justo y ambientalmente sostenible que se está impulsando en el País de cara a la Región y el Mundo. En Maldonado estamos avanzando en este sentido, procurando construir entre todos el territorio departamental.

Durante la presente administración aspiramos a continuar contando con la participación de todos los vecinos y vecinas de nuestro Departamento, independientemente de colores partidarios, porque necesitamos el apoyo de todos para acordar las bases de su desarrollo.

La preocupación entonces de nuestra gestión, es la de escuchar y promover un estrecho vínculo con la sociedad, a través de los distintos ámbitos, que ya hemos puesto en práctica y que seguiremos apoyando como por ejemplo, el iniciado para la elaboración y revisión del presupuesto participativo.

En esta oportunidad, hemos procurado el asesoramiento de la Universidad de la República, concretado a través del Instituto de Teoría de la Arquitectura y Urbanismo de la Facultad de Arquitectura. Ello ha constituido un pilar fundamental para la participación de la sociedad en la toma de decisiones, en la construcción de asuntos estratégicos para el desarrollo del territorio y en el contralor ciudadano, como aporte fundamental para la cristalinidad de nuestra gestión.

Estos Cuadernos como testimonio de los acuerdos logrados, constituyen una instancia trascendental en el proceso histórico y social de la construcción del territorio.

Antes de estos Cuadernos, trabajamos durante los Talleres Territoriales y otras instancias de diálogo y encuentro, en el rescate de la cultura de territorio de la comunidad, en la puesta al día del conocimiento de la realidad y sobre todo en imaginar un mejor futuro con equidad social y respecto a él, en la definición de los caminos a recorrer.

A partir de estos Cuadernos, y sobre la base de las Agendas de Proyectos Estratégicos consensuados, continuaremos entre todos en la necesaria tarea de concretar las acciones que impulsen el desarrollo territorial de nuestro Departamento, compartiendo nuestro principal objetivo: CRECER JUNTOS.

Sr. Oscar de los Santos
Intendente de Maldonado

“Construir el Territorio Departamental entre Todos”

Este es el desafío, construir el territorio que sostiene las múltiples actividades humanas en nuestra Región. Región, que a lo largo de los tiempos ha recibido impulsos desarrollistas muy intensos en algunas zonas y estancamientos en otras, generando un paisaje heterogéneo, expresión física de diversas realidades sociales.

En el Departamento, son notorias las asimetrías existentes al interior de la zona costera y entre ésta y el interior rural.

La zona costera, en permanente desarrollo desde comienzos del siglo XX, fue apreciada y disfrutada por la sociedad rioplatense para el veraneo familiar. Sucesivamente fueron creándose pueblos balnearios, habitados al inicio por vecinos de los centros poblados cercanos -Pan de Azúcar, Maldonado, San Carlos-, ampliándose luego con población extrarregional y generando enclaves de resonancia internacional a lo largo de la historia; primero Piriápolis, luego Punta del Este, pero simultáneamente enclaves de exclusión social.

El interior fue perdiendo su población migrando paulatinamente hacia la costa y disminuyendo su actividad productiva, manteniéndose las potencialidades intactas a la espera de desarrollos tradicionales y también innovadores.

Panorama respecto al cual, consideramos como una necesidad imperiosa, la tarea que se propuso impulsar la Intendencia Municipal de Maldonado a los efectos de establecer lineamientos básicos que contribuyan al desarrollo ordenado de las actividades humanas en el territorio departamental, apuntando a una óptima calidad de vida de sus habitantes.

Este trabajo nos involucra a todos, y es entre todos que se realiza a través de los Talleres Territoriales, con la mirada de los vecinos organizados o no, con las entidades sociales, gremiales, empresariales, con los residentes permanentes y con los veraneantes, con el invaluable compromiso técnico-social de la Universidad de la República; en fin con todos.

Somos conscientes que en esta construcción del territorio estamos construyendo el futuro entre todos.

Arq. Julio Riella
Director General de la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial
Intendencia Municipal de Maldonado

p

PREÁMBULO

Esta publicación presenta la síntesis de los resultados de la primera etapa del proceso participativo que se viene desarrollando en la Microrregión de Piriápolis desde abril de 2006 en un nuevo ámbito creado a estos efectos: el TALLER TERRITORIAL, con el cometido de instaurar y poner en marcha un sistema de planificación territorial estratégico, abierto y participativo; soporte continuo para la interacción entre la gestión pública y la social y privada.

A iniciativa del Gobierno Departamental, hacia fines del año 2005 se realizan contactos preliminares para



la firma de un convenio específico con la Universidad de la República (UdelaR) en el marco del Convenio de Cooperación Científico-Técnica suscrito previamente entre ambas partes que se concreta finalmente en marzo del 2006.

Allí se establece que las Facultades de Arquitectura e Ingeniería de la UdelaR, se comprometen a desarrollar en conjunto con la Intendencia Municipal de Maldonado, proyectos de investigación, asesoramiento y desarrollo así como actividades conexas (cursos, talleres, ensayos, etc.) en áreas que se evalúen como de interés común, entre otras: ordenamiento urbano y territorial, manejo integrado de la franja costera, sistema hídrico, transporte y movilidad, catastro y capacitación.

En particular en lo que respecta a la Facultad de Arquitectura, en documento anexo del Convenio se especifican los programas y actividades factibles de ser implementadas para apoyar un proceso de elaboración de un sistema de planificación para el ordenamiento territorial del Departamento de Maldonado.

Como consecuencia del comienzo de las actividades del Grupo de contacto creado en el marco del referido Convenio con delegados de la Intendencia y de la UdelaR, se acordó avanzar en una primera etapa en la instrumentación de un conjunto de "Talleres Territoriales" en respuesta a una primera decisión del gobierno departamental en cuanto a la definición y puesta en marcha del Sistema de Planificación planteado

A los Talleres se los concibió como ámbitos de participación ciudadana constituidos específicamente para el diálogo y el aprendizaje en relación con el territorio como factor del desarrollo y para la concertación público-social y privada de acciones de ordenamiento para cada una de las escalas territoriales consideradas en esta etapa del trabajo: la departamental y la microrregional. En etapas posteriores se abordará la escala de la Aglomeración Maldonado-Punta del Este, San Carlos.

Las actividades previstas se iniciaron en setiembre de 2006 y culminaron en mayo de 2008. Un compromiso asumido por las partes del Convenio fue el de difundir el alcance y los resultados de las tareas desarrolladas a través de la publicación de cuadernos microrregionales y de un cuaderno departamental.

Básicamente la estructura de los contenidos de los cuadernos, presenta en primer lugar, consideraciones acerca de la necesidad e importancia de implementar como proceso gradual y socialmente participativo, un sistema de planificación para el ordenamiento territorial del Departamento contemplando cada una de las escalas territoriales consideradas.

En segundo lugar, se explicita la metodología de trabajo utilizada en especial en lo que refiere al funcionamiento de los Talleres Territoriales.

Posteriormente y como resultado del trabajo conjunto -Administración Municipal, Universidad y Sociedad

Civil-, se expone un diagnóstico sucinto o estado de situación y de su evolución de cada porción del territorio considerado.

El diagnóstico está pautado por un lado, por la consideración de una primera imagen-objetivo o futuro deseable al largo plazo (2025), planteada desde la Administración Central Municipal y desde los gobiernos locales, y por el otro por la recopilación y reinterpretación de antecedentes en lo que refiere a la conformación a lo largo del tiempo, de una cultura del territorio que fue preciso sacar a la luz de manera de sentar bases más sólidas de sustento de las propuestas planteadas.

Por último, la imagen-objetivo al largo plazo y consecuentemente, las directrices generales y la agenda de proyectos estratégicos conforman la parte medular de cada Cuaderno. Socialmente consensuadas a través de los Talleres, constituyen elementos claves para la instauración sostenida en el tiempo de un sistema de planificación para el ordenamiento territorial del Departamento.

En especial, las Agendas de Proyectos Estratégicos para cada Microrregión y el Departamento, constituyen los elementos más innovadores en relación a la planificación territorial tradicional. Fueron definidas y asumidas por todos los participantes, con la convicción de que constituyen guías efectivas para la acción concertada, pública, privada y social al corto, mediano y largo plazo y en particular, para coadyuvar desde un pensamiento prospectivo y sistémico, a la transversalidad de las actuaciones del Gobierno Departamental y de la Juntas Locales en materia del desarrollo territorial.

1

TALLER TERRITORIAL. DINÁMICA DE TRABAJO

El Taller de la Microrregión de Piriápolis fue el segundo en concretarse en el proceso de construcción de ámbitos apropiables por la comunidad y sostenidos en el tiempo, para la elaboración y puesta en marcha del sistema de planificación y de gestión territorial mencionado.

El nuevo ámbito asumió a lo largo de la primera etapa del proceso de planificación, tres modalidades de trabajo que demandaron formas organizativas e insumos de distinto orden dependiendo de las fases de desarrollo del mismo, sujetas a una dinámica operativa cambiante por la intervención de los distintos actores y agentes intervinientes: Apertura del Taller, Instancias de Trabajo e Intercambio y Taller de Propuestas.

1.1 Desarrollo del Taller de Apertura

La apertura del Taller Territorial de la Microrregión se llevó a cabo durante los días 28 y 29 de abril de 2006, en el Club Pirlápolis F.C. de la Ciudad de Piriápolis, con la presencia de vecinos, representantes de organizaciones públicas y privadas, autoridades nacionales, municipales, e integrantes del equipo técnico municipal y universitario.

Su instalación demandó previamente la realización por parte del Gobierno Departamental, de la Junta Local de Piriápolis y de los respectivos equipos técnicos –municipales y de la Facultad de Arquitectura-, de múltiples actividades preparatorias.

Para cumplir con los objetivos previstos, se adoptaron las sucesivas instancias temáticas y organizativas que se exponen a continuación:

Visión preliminar

En sesión plenaria, se procedió a dar lectura a la “visión” o imagen-objetivo al largo plazo (2025) de la Microrregión elaborada por la Junta Local, que puesta a consideración de los presentes, pone en valor sus especificidades actuales y futuras desde la perspectiva de su singular entorno natural y de las actividades que allí se desarrollan.

Desafíos Planteados

Propuestos por la Junta Local y el Gobierno Departamental, se trabajó acerca de un listado de diez temas-problema o preocupaciones, que señalan los principales desafíos a encarar como punto de partida para el inicio del trabajo.

Inventario Analítico-Crítico y Documentación Gráfica

La presentación de Documentación Gráfica y de un Inventario Analítico-Crítico principalmente referido a antecedentes en materia de estudios, propuestas de ordenación y procesos de gestión y concertación público-privada para la Microrregión, resultaron importantes para debatir los temas sobre bases más firmes.

De esta forma se retoma y se pone en valor, un largo proceso de construcción social del territorio de la Microrregión que era importante apreciar en el Taller como el patrimonio de todos.

Grupos de Trabajo y Sesión Plenaria

Posteriormente se conformaron grupos de trabajo según los “temas problema” adoptados. Sus conclusiones figuraron en relatorías que una vez debatidas en sesión plenaria se adoptaron por el conjunto de los asistentes como punto de partida para continuar explorando los caminos posibles para su resolución, mediante formas operativas de concertación público-social y privadas en el marco del proceso de planificación iniciado.

Conformación de la Mesa Representativa

Previamente al cierre del evento se conformó la Mesa Representativa de la Microrregión con representantes de la Junta Local y de organizaciones sociales e instituciones y privadas presentes con el cometido de asumir la continuación del proceso participativo contando con el apoyo del Gobierno Departamental en todos sus niveles y de la Universidad de la República.



1.2 Instancias de Trabajo e Intercambio

Nivel Microrregional

En octubre de 2006, la Administración Municipal y el equipo técnico de la Facultad de Arquitectura hace entrega y expone a la Mesa Representativa y Junta Local para su consideración, las láminas de elementos de diagnóstico y de conclusiones de la Sesión de Apertura del Taller, entendidas éstas como un instrumento de trabajo y de difusión imprescindible.

Nivel Departamental

El día 10 de agosto de 2007 se realizó en el edificio de la Intendencia Municipal una reunión plenaria de las Mesas Representativas de todas las Microrregiones del Departamento para debatir acerca de una propuesta de directrices estratégicas preliminares para el ordenamiento de la Franja Sur del Departamento, elevada por la Administración Municipal y el equipo técnico de apoyo de la Facultad de Arquitectura.

Comenzó así una modalidad de trabajo conjunto de las Mesas para trascender gradualmente las miradas y propuestas locales, con miras a su integración contemplando el conjunto del territorio departamental.

Esta modalidad de trabajo, se continuó el 14 de diciembre de 2007, en que se realizó un nuevo Taller Departamental de Mesas Representativas de las Microrregiones, con el cometido de poner en conocimiento y debatir por un lado, acerca de las propuestas estratégicas formuladas por las diversas Microrregiones y por el otro, acerca de la propuesta tentativa de directrices y agenda de proyectos estratégicos para el conjunto del territorio departamental.

1.3 Taller de Presentación de Propuestas

El día 30 de agosto de 2007 en la sede de la Junta Local, se procedió por parte de la Administración Municipal y del equipo técnico de la Facultad de Arquitectura a presentar para su consideración a la Junta y a la Mesa Representativa ampliada de la Microrregión, la Agenda Tentativa de Proyectos Estratégicos organizada en formato de texto y de grandes láminas, resultado de las distintas instancias de trabajo e intercambio previas.

Posteriormente, el 8 de marzo de 2008 también en la sede de la Junta se efectuó una reunión conjunta –autoridades municipales, Mesa Representativa ampliada, equipo técnico universitario-, a los efectos de una puesta a punto y ajuste de las propuestas más arriba planteadas, y de anunciar la voluntad del Gobierno Departamental, de difundir el proceso de trabajo mediante la publicación de los Cuadernos Microrregionales y Departamental.

2

LA MICRORREGIÓN. ELEMENTOS DE DIAGNÓSTICO

Este apartado refiere a los temas tratados, discutidos y elaborados con los participantes en la sesión de apertura del Taller Territorial de Piriápolis.

Para la realización del diagnóstico de la Microrregión y una mejor comprensión de la misma, se consideró oportuno hacer referencia a diversos aspectos: los límites del área involucrada, el Inventario de antecedentes en materia de planificación y desarrollo, la visión del área provista por las autoridades locales, los temas problemas a considerar en el Taller y los llamados "elementos de diagnóstico" ordenados para cada uno de los componentes del desarrollo territorial.

Los “elementos de diagnóstico” se presentan en cada Taller en un juego de gráficos formato “poster”, que son comentadas por el equipo técnico, abriéndose una instancia de corrección y comentarios acerca de las mismas (disponibles en el CD de esta publicación).

Finalmente, el diagnóstico culmina con la presentación de las conclusiones del taller de apertura por parte de los participantes, según los ejes temáticos de trabajo sugeridos en dicha instancia.

2.1 Límites de la Microrregión

El ámbito territorial adoptado para la Microrregión si bien coincide en su mayor parte con los límites político-administrativos de la jurisdicción de su Junta Local, difiere en su extremo Este.

El límite Oeste es el arroyo Las Tarairas, al Sur la costa marítima, al Norte la Ruta Interbalnearia y por el Este, se extiende hasta el borde Oeste del balneario Sauce de Portezuela y del fraccionamiento La Capuera, tomando en consideración que ese sector que además incluye al balneario Ocean Park, el aeropuerto de Laguna del Sauce, el cuartel y la base aeronaval, está funcionalmente más intensamente vinculado con Maldonado – Punta del Este.

La Microrregión tiene como centro la ciudad balnearia de Piriápolis, a la que se agrega una serie de balnearios fuertemente vinculados con ella, tanto hacia el Oeste como hacia el Este e incluye un espacio de interfase urbano-rural y el área rural propiamente dicha.

2.2 Inventario Analítico – Crítico

El Inventario Analítico-Crítico consiste en un listado ordenado y ponderado de problemas, potencialidades, oportunidades, expectativas, estudios, planes, programas y proyectos de ordenamiento y de los procesos de gestión y concertación público-privada y social que existen en torno al territorio Microrregional.

Constituye la expresión de la cultura territorial del área, patrimonio de todos y por lo mismo, un elemento crucial de completar en el Taller para conocer a cabalidad todos los aportes respecto a los aspectos mencionados.

A su vez, al Inventario se lo concibe como una base para concurrir participativamente a la definición de la imagen-objetivo, a la puesta al día del conocimiento de la Microrregión -principalmente de sus potencialidades-, y en definitiva a la concreción de una Agenda de Proyectos Estratégicos.

A los efectos de este proceso, del Inventario interesa destacar:

Comisión de Vecinos de Punta Colorada: “Propuesta de Lineamientos de Ordenamiento del Balneario de Punta Colorada”. 2007

Organización No Gubernamental Anacahuita: “Diagnóstico y Propuestas de Intervención Urbana y Desarrollo Cultural para la Generación de Empleo con Fundamento en el Patrimonio y el Turismo en la “Comarca de los Cerros y el Mar”, Maldonado 2005

Kaufmann & Asociados: “Plan Estratégico y de Marketing. Piriápolis 2010. Mayo 2005

Intendencia Municipal de Maldonado- (Consultora Isabel Viana & Asoc): “Lineamientos del Plan Director de la Ciudad de Piriápolis y su Zona de Influencia”, Maldonado 1997

El listado del Inventario Analítico-Crítico se presenta en el Anexo Escrito y refiere a los siguientes aspectos:

1. Condicionantes Provenientes de Otros Niveles de Ordenamiento
2. Diagnóstico Territorial
 - a. Medio Físico-Natural. Potencialidades y Restricciones
 - b. Subsistema Urbano. Dinámica y Localización Poblacional
 - c. Grandes Infraestructuras y Equipamientos
 - d. Actividades Económicas
3. Estudios y Propuestas de Ordenamiento Territorial
4. Actuaciones de Ordenamiento
5. Propuestas y Proyectos Específicos.
 - a. Proyectos Específicos
 - b. Programas y Propuestas Presupuestales
6. Marco Jurídico-Institucional. Gestión Territorial

ETAPA I: Plan de Ordenamiento Territorial de la Subregión Suroeste del Departamento de Maldonado.

ETAPA II: Lineamientos Generales del Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Piriápolis. Resumen de Propuesta.

Intendencia Municipal de Maldonado-OSE: "Desarrollo y Protección Ambiental" con alcance departamental (Consultora CAP-Viana, 1995). Realizado en el marco de elaboración del Plan de Saneamiento Ambiental de Maldonado (1993-1994).

OSE-IMMa (Consultora CSI Ingenieros): Proyecto de Estudio y Consultoría (PEC) 5 correspondiente al Plan de Saneamiento Ambiental del Departamento de Maldonado -. Elaborado en los años 1993 – 1994.

2.3 Visión desde la Junta Local de Piriápolis

El territorio

"Corresponde, de forma introductoria, definir el territorio que ocupa la Microrregión de Piriápolis, y desde la óptica municipal, parece conveniente tomar los límites administrativos de la jurisdicción de la Junta Local de Piriápolis, a saber: por el Oeste, el arroyo Las Tarariras, por el Este, la desembocadura del Arroyo el Potrero, la costa marítima al Sur y la Ruta Interbalnearia al Norte. Este territorio está conformado por una serie de balnearios, mas o menos homogéneos y con una fuerte vinculación con la Ciudad, más un espacio de interfase urbano-rural y una faja de características rurales.

Este territorio presenta un centro importante de servicios, la Ciudad de Piriápolis, que se complementa en relación dual con la Ciudad de Pan de Azúcar, con la que se comunica por el eje vial Bulevar Artigas-Ruta 37. La interacción entre estos centros es parte del pulso cotidiano de la Microrregión y genera un importante flujo de personas, bienes y servicios en ambos sentidos.

Esta importante conexión vial discurre en forma aproximada, paralela al antiguo tendido de la vía férrea -hoy inexistente- y que ha sido objeto de diversos proyectos. En este sentido, es destacable la acción de la Asociación Ferroviaria de Piriápolis, entre cuyos objetivos está la reactivación del antiguo trencito de Piria, y que actualmente administra el Museo Ferroviario.

Asimismo, sobre este eje, se concentra buena parte de la oferta de atractivos turísticos, de indudable valor como parte del patrimonio histórico y cultural de la zona, como son la antigua Iglesia del Pueblo Obrero, la Administración Central (hoy Quebradas del Castillo), el Castillo de Piria, la ex-bodega de Piria, la Estación de Cría de Fauna Autóctona y el acceso al Cerro Pan de Azúcar. También se ubica sobre la ruta el Pueblo Obrero, que en sus orígenes albergó al personal de las empresas de Francisco Piria, y que es hoy orgullosa comunidad integrada al núcleo urbano de Piriápolis.





La red vial

Aparte de la ya mencionada Ruta 37, la Ciudad se conecta con la Capital del País y con los balnearios por la Ruta 10 y la Ruta Interbalnearia, hacia el oeste, y hacia el este, por el camino de los Arrayanes con la ruta 93, Maldonado, el Aeropuerto de Laguna del Sauce y una importante porción de territorio con características rurales. Por la costa, hacia el este, la consolidación de la Ruta Panorámica (ruta 10) genera una opción de comunicación con los balnearios de San Francisco, Punta Colorada y Punta Negra, de enorme atractivo paisajístico y marca una dirección de desarrollo y crecimiento.

Paralela a la costa, discurre la ruta 73 que une el camino de los Arrayanes con Estación Las Flores, estructurando una interfase rural-urbana, con un paisaje de emprendimientos de producción agrícola y de servicios turísticos, de gran potencialidad de desarrollo.

La ciudad

En el epicentro de esta Microrregión, se encuentra la Ciudad de Piriápolis, fundada por Francisco Piria, a finales del Siglo XIX, y cuya actividad imprimiera al Balneario una identidad propia. Enclavada en un paisaje de cerros que mueren en el mar, situación privilegiada en nuestra costa, y planificada y construida en base al esfuerzo empresarial privado, constituyó una de las escasas experiencias de construcción de ciudad, con sus infraestructuras (saneamiento, central de energía, hotelería, rambla costera, puerto, línea férrea, emprendimientos industriales, extracción de minerales, implantación de bosques, etc) por parte de un particular.

Las sucesivas generaciones han ido agregando valor a aquella estructura básica y hoy tenemos una ciudad moderna, con una importante oferta de servicios turísticos, con un patrimonio histórico-cultural de alto valor, con las potencialidades y las tensiones propias de una comunidad heterogénea, de importante aporte aluvional, fuertemente condicionado por el carácter estacional del principal producto turístico que la región ofrece: turismo de sol y playa.

Dentro de la Ciudad, y como eje vertebrador de la vida comercial, encontramos la Rambla de los Argentinos, también obra fundacional, concebida al estilo de los paseos marítimos del Mediterráneo y definida por la presencia del Argentino Hotel, el ex- Hotel Piriápolis -hoy Colonia Escolar- y en el otro extremo, el Hotel Colón. Esta Rambla es el escenario de la vida turística y concentra servicios gastronómicos, hoteleros, oferta comercial, culturales y de diversa índole, y es también escenario de los conflictos entre el peatón y el conductor, es decir, entre el uso peatonal y el vehicular, entre el comercio establecido y el ambulante, entre la gestión colectiva y los intereses particulares. Seguramente, allí radique una de las áreas de acción del planeamiento.

En la Ciudad, se encuentran zonas con tejidos urbanos bien definidos: el núcleo central, zona mixta residencial-comercial, altamente edificado, con abundante equipamiento (educación, salud, servicios estatales, bancos, etc) y los distintos barrios, de densidad relativamente baja.

Sobre la costa, los valores paisajísticos inciden en la preferencia de locación de distintos proyectos de desa-

rollo urbanístico, que encuentran su freno en las rigideces de las ordenanzas vigentes.

Hacia la periferia, la aparición relativamente reciente de los asentamientos irregulares de Selva Negra, Playa Hermosa y San Francisco pauta la instalación en el territorio de una problemática social de alcance nacional, para cuya solución se deberán aunar esfuerzos de la administración municipal, las organizaciones sociales de los pobladores y del Estado.

Dos paisajes

Sería imposible intentar una reseña de Piriápolis, sin hacer referencia a dos elementos que hacen a su imagen, a su identidad y a su inserción suprarregional: el cerro San Antonio y el Puerto de Piriápolis, fruto de una reciente ampliación del original Puerto del Inglés.

La privilegiada conformación orográfica de los cerros, su integración en el desarrollo de la ciudad y la excepcionalidad de las visuales que ofrecen nos obligan a repensar el destino de sus cumbres y el manejo de la ordenanza de construcciones, a fin de asegurar el acceso igualitario al disfrute. También es de mencionar la Aerosilla, única en su género en el país, que ofrece una forma diferente de acceso a la cumbre del San Antonio y que goza de gran aceptación por el público.

El Puerto, construido como parte de una cadena de puertos deportivos, alberga también a una parte de los pescadores artesanales de la zona y dispone de instalaciones para el amarre de embarcaciones que unieron al balneario con la ciudad de Buenos Aires en forma directa, y se ha transformado en un punto de atracción turística, ofreciendo aún posibilidades de desarrollo.

En resumen, la Microrregión constituye un territorio de enormes potencialidades turísticas, paisajísticas, con un alto nivel de calidad ambiental, con posibilidades productivas, con buenas redes de comunicación, con un riquísimo patrimonio histórico-cultural a preservar y proteger que espera la conjunción de los distintos actores sociales, para implementar líneas de desarrollo que aseguren para sus habitantes el bienestar que merecen. El desafío está planteado.”

Junta Local, 28 de Abril de 2006

2.4 Principales Desafíos o Preocupaciones de la Comunidad y de la Administración Municipal

Propuestos por la Junta Local y la Administración Departamental, en la sesión de apertura del Taller Territorial se acordó con los participantes debatir y concluir acerca de los siguientes ejes temáticos:

- Bordes costeros. Gestión, diversidad de situaciones,
- La producción en el territorio: turismo, construcción, pesca, agropecuaria, artesanal y extractiva
- Estrategias de oferta turística. Combinación de playa, bosque, cerro, “balcones de la ciudad” y fauna autóctona.
- Relaciones entre el puerto y la Ciudad. Inserción Regional
- Interacciones con otras Microrregiones: Pan de Azúcar, Solís y Punta Ballena
- Ordenanza vigente. Implicancias sobre el desarrollo urbano y periurbano. Tratamiento de áreas caracterizadas: costa, área urbana y área rural
- La Ciudad de automotores vs. la Ciudad de los peatones. La circulación vial y estacionamientos.
- Revalorización del casco urbano céntrico de Piriápolis.
- Saneamiento y tratamiento de cañadas y cursos de agua dentro de las áreas urbanas
- La irrupción de los asentamiento irregulares

2.5 Elementos de Diagnóstico según las Dimensiones del Ordenamiento Territorial

A continuación se enumeran y comentan los elementos de diagnóstico, ordenados según dimensiones del Ordenamiento Territorial que se adoptaron en base a una lógica de índole sistémica, que permite estudiar el territorio por partes en el entendido de que su consideración, pero especialmente su interacción compleja, permiten una lectura completa de la realidad.

La dimensión Físico-Espacial refiere a la estructura material, ya sea en lo que concierne a lo geográfico natural y paisajístico, como a lo infraestructural o construido. Su lectura, permite esbozar una primera mirada a la materialidad del territorio incluyendo sus procesos y evolución en el tiempo.

La Socio-Económica toma en consideración los aspectos relacionados con la cultura, el tejido social -su organización y cohesión-, así como las actividades productivas existentes en el territorio ya sean primarias, secundarias o terciarias. Estos aspectos en su faceta dinámica permiten a su vez interpretar tendencias y expectativas de posibles desarrollos futuros.

La Ecosistémica toma en cuenta la consideración del territorio como recurso en su interacción con los seres vivos que lo habitan, así como los flujos de materia y energía que lo atraviesan. En constante cambio, producto de procesos naturales y especialmente por la elevada intensidad de la antropización, se analizan sus aspectos cambiantes.

La dimensión Político-Jurídico-Institucional se refiere a los aspectos constitucionales, legales, reglamentarios, etc. que hacen a las posibilidades de administración y gestión del territorio, así como a su entramado institucional tomando en cuenta su conformación y evolución a lo largo del tiempo.

Dimensión Físico - Espacial

La Microrregión en el Departamento

En esta sección se explicitan las singularidades de la Microrregión en el contexto departamental, el proceso de conformación del territorio y los usos y ocupación del suelo.

El estudio de la Microrregión requiere de una primera caracterización considerando el contexto más amplio del Departamento de Maldonado, escala territorial que se trata en profundidad en el Cuaderno 0 de esta colección.

Desde la perspectiva del equipo técnico de apoyo de la Facultad de Arquitectura, el gráfico "La Microrregión en el Departamento" proporciona una síntesis de la realidad departamental, con el objetivo de brindar un panorama general de sus potencialidades así como de su inserción en la Región Sureste del país.

El plano base utilizado es la carta del Servicio Geográfico Militar (SGM) , escala 1:250.000 actualizada en cuanto a caminería y el tejido urbano existente. A efectos de la graficación del territorio marítimo figura la batimetría , dato relevante para el balance de iniciativas respecto a la utilización de la costa y la concreción de emprendimientos portuarios (de cruceros y deportivos) y productivos.

La realidad de la Microrregión en el contexto del Departamento, desde la perspectiva de su población, se grafica en círculos proporcionales a su entidad según los centros poblados existentes. Se presenta asimismo el sistema urbano microrregional indicando la jerarquía correspondiente de cada centro poblado -regional, subregional, zonal, subzonal, local y sublocal- en base al nivel de dotación de los servicios que disponen.

gráfico 01
la microrregión en
el departamento

pag 27



En el territorio, por la vía político-administrativa y/o de acuerdos con organizaciones sociales locales, se reconocen desde la perspectiva de la administración central municipal ocho microrregiones: Maldonado-Punta del Este; Punta Ballena-Laguna del Sauce; San Carlos- La Barra; Pan de Azúcar; Aiguá; Garzón-José Ignacio; Piriápolis; Solís Grande.

Esta Microrregión está situada en un tramo privilegiado de la franja costera sur del país disponiendo de unos 34 km de extensión. Forma parte del sector oeste del Departamento del cual la Ciudad de Piriápolis constituye su principal centro urbano.

Si bien por su superficie participa solo con el 2,4 % del total departamental, comprende el 7% de su población permanente y más del 11 % de las viviendas, según se aprecia en el Cuadro adjunto, donde se detallan también ambas variables considerando todo el ámbito de la Junta Local.

	Superficie en Km2				Población en 2004				Viv. 2004		Densidad Población 2004		
	Urbana	Rural	Total	% del depto.	Urbana	Rural	Total	% del depto.	Total	% del depto.	Urbana	Rural	Total
Total Departamental	141,8	4650,1	4793	100	133594	6598	140192	100	94314	100	942,1	1,4	29,2
Microrregión Piriápolis	24,9	88,7	113,6	2,4	9358	409	9767	7,0	10462	11,1	375,8	4,6	86,0
Extremo Este (1)	20,2	15,5	35,7	0,7	620	25	645	0,5	571	0,6	30,7	1,6	18,1
Microrregión, límite J. Local	45,1	104,2	149,3	3,1	9978	434	10412	7,4	11033	11,7	221,2	4,2	69,7

LA MICRORREGIÓN PIRIÁPOLIS EN EL DEPARTAMENTO

Nota: (1) incluye Sauce de Portezuelo, Ocean Park, La Capuera y el área Rural hasta el arroyo del Potrero.
En áreas Urbanas solo se consideran las viviendas particulares y en el medio Rural se incluyen las viviendas colectivas.
Las densidades son en hab/km2

Constituye una de las áreas turísticas más relevantes del país y por su atractivo y excelente equipamiento, recibe durante la temporada veraniega una significativa cantidad de visitantes.

El balneario de Piriápolis está directamente vinculado por la R37 con la ciudad de Pan de Azúcar el otro centro importante del Sector Oeste y cabecera de una extensa Microrregión, conformando ambos un par urbano, cuya complementariedad se expresa en el importante flujo de personas, bienes y servicios que se genera cotidianamente entre ambos.

También está muy relacionado mediante la ruta 10 con los balnearios de la Microrregión de Solís Grande, que integran su área de influencia zonal.

Características de la Microrregión

gráfico 02 la microrregión

pag. 30/31

En el gráfico adjunto [La Microrregión](#), se traza su delimitación utilizando como base el plano del SGM escala 1:50.000 actualizado. Se señalan los datos de población (censos 1985 y 2004) de las localidades propias de la Microrregión y de las vecinas.

La presencia de un conjunto de cerros próximos o sobre el mar, le imprimen a esta Microrregión un carácter singular en el contexto del estuario platense ya muy próximo con el Océano, que justifica y requiere una gestión que cuide potenciar sus singulares posibilidades de paisaje serrano-marítimo.

gráfico 03 imagen satelital

pag 32/33

La información se complementa con la [Imagen Satelital](#) obtenida con el Programa Informático Google Earth. Proporciona un panorama del territorio visto desde otra perspectiva que resultó importante difundir y analizar en el Taller Territorial.

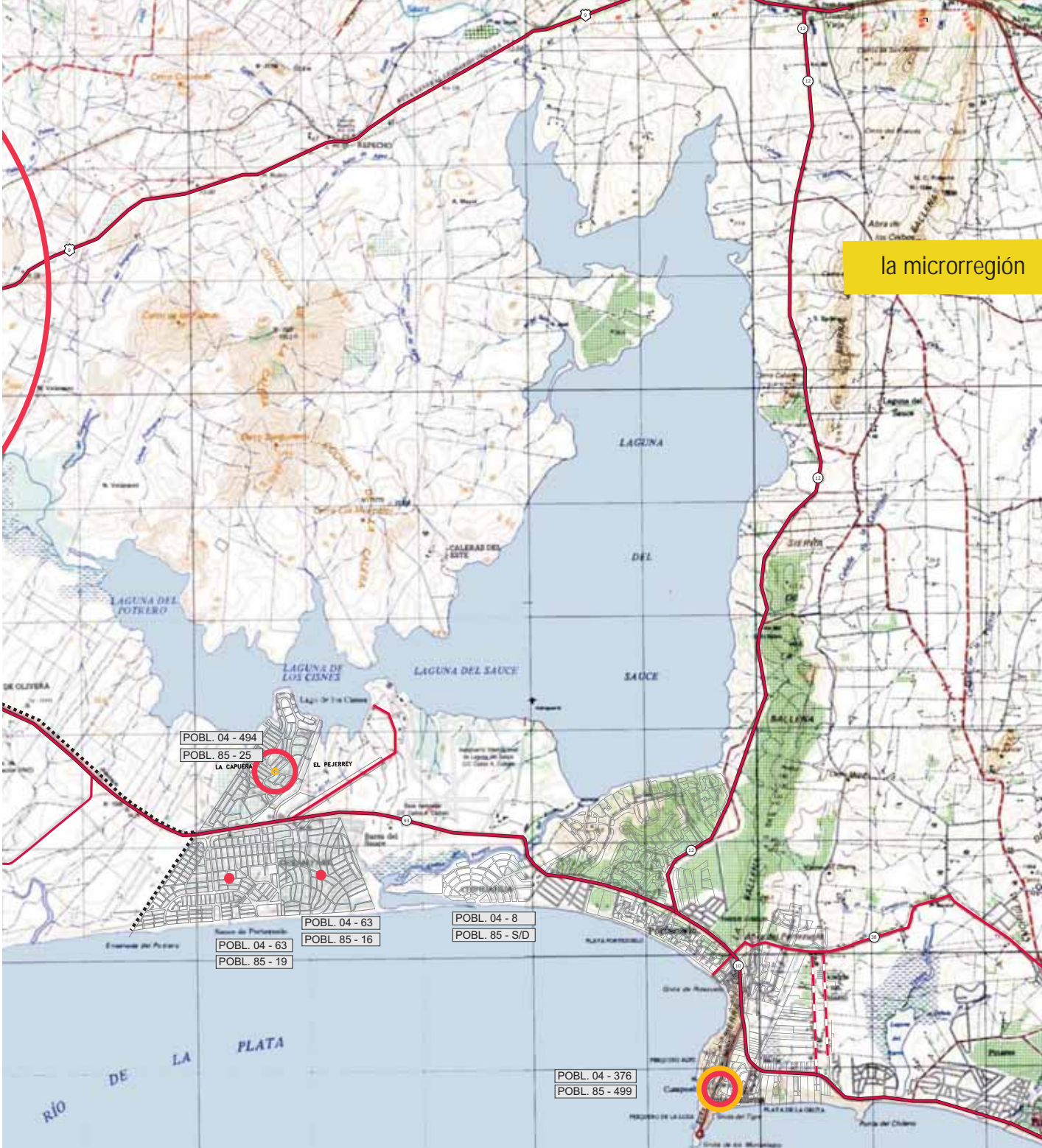
Actualmente la Microrregión está servida por la R37 y el Camino de los Arrayanes que unen Piriápolis con R9 y R93 (Interbalnearia) y con el sistema vial nacional. A su vez, la R10 -"Avenida Costera"-, a la que se agrega la R73 con su traza paralela a la costa, estructuran una amplia área de interfase urbano-rural.

Estos ejes vertebradores principales se complementan con una serie de caminos, destacando por su importancia el tramo costero de alto interés paisajístico que sustituye la traza no realizada de la R10, conectando los balnearios San Francisco, Punta Colorada y Punta Negra con la R 93.





la microrregión



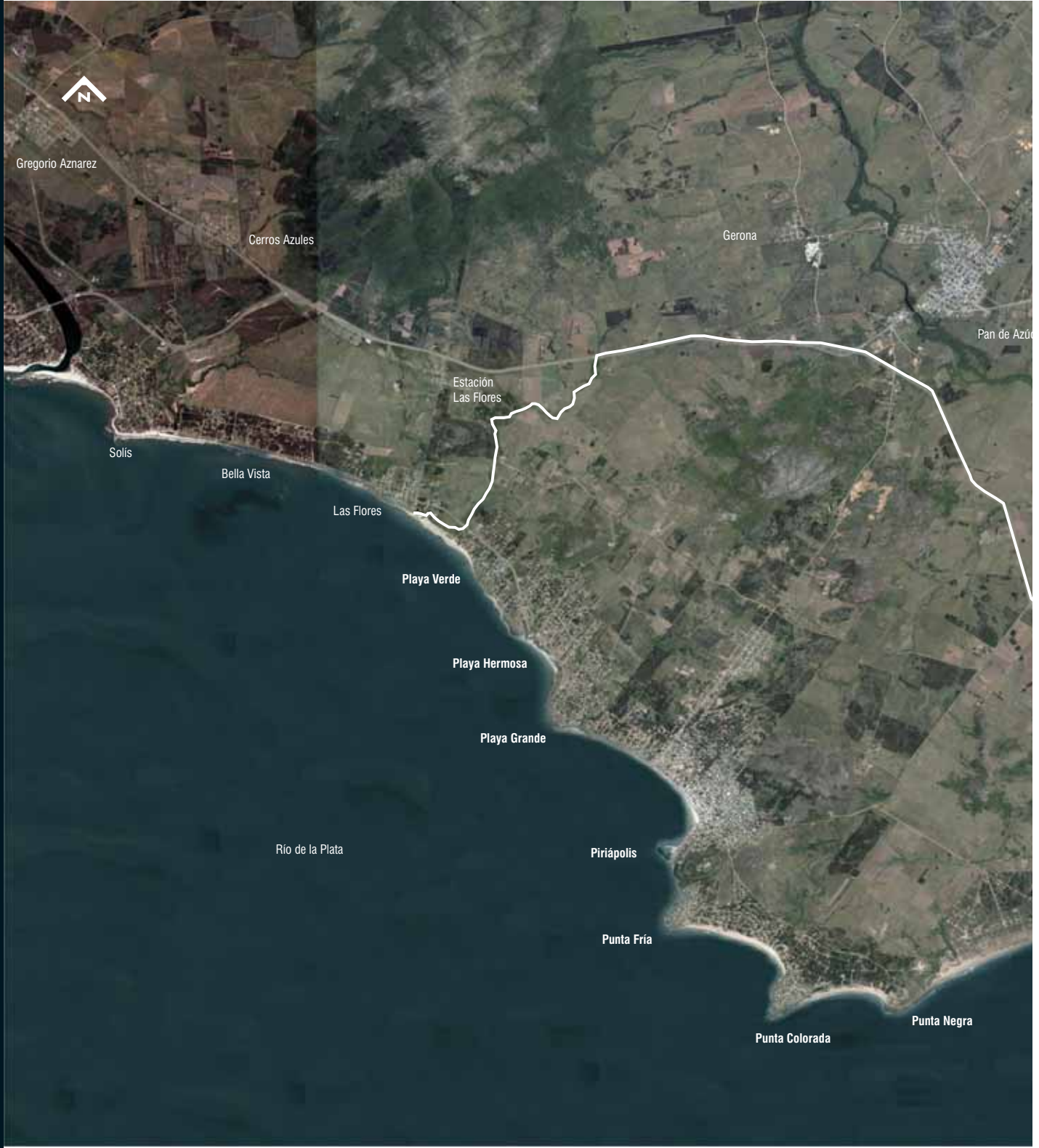
POBL. 04 - 494
POBL. 85 - 25
LA CAPIERA

POBL. 04 - 63
POBL. 85 - 16

POBL. 04 - 8
POBL. 85 - S/D

POBL. 04 - 63
POBL. 85 - 16
POBL. 85 - 19

POBL. 04 - 376
POBL. 85 - 499



Gregorio Aznarez

Cerros Azules

Gerona

Pan de Azú

Estación
Las Flores

Solís

Bella Vista

Las Flores

Playa Verde

Playa Hermosa

Playa Grande

Río de la Plata

Piriápolis

Punta Fria

Punta Colorada

Punta Negra

imagen satelital



bar

Dimensión Físico - Espacial

Proceso de Ocupación y Conformación del Territorio

En la **Cinta Cronológica** se subrayan los principales acontecimientos que fueron dejando sus marcas en este territorio.

Se complementa con **fotografías de época y actuales** que dan cuenta de los grandes cambios que se han producido en menos de cien años y con gráficos y breve reseña que muestran el **proceso de expansión urbana**.

Más en detalle, la radical transformación de esta área comenzó en 1890 cuando Francisco Piria adquirió un extenso predio que incluía varios cerros y un frente costero con playa y la ensenada del llamado Puerto del Inglés, creando un importante emprendimiento agro industrial, (viñedos, olivares, viveros, forestación, bodega, extracción de granito y construcción), reuniendo a estos efectos trabajadores de origen nacional y europeos de diversas nacionalidades, que en muchos casos se radicaron en el lugar.

En 1893, Piria inicia las gestiones para fundar un poblado, a lo que se agrega la creación del puerto, que se aprueba en 1907 y habilita en 1916. Rápidamente destaca el rol balneario del lugar, lo que genera un mayor desarrollo del sector próximo a la costa.

En tanto algo más alejado, se conforma el Pueblo Obrero sobre el eje conformado por la Av. Artigas -inicio de la Ruta 37-, a mitad de camino hacia las instalaciones de talleres y otras dependencias del emprendimiento.

Además la iniciativa, incluyó la realización de otras importantes obras de infraestructura, como la extensa rambla costanera, redes de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica y la línea férrea de trocha angosta que conectaba con la Estación Pan de Azúcar.

Gradualmente se construyen sucesivos hoteles y chalets para arrendar, destacando en la fase inicial el hotel Piriápolis en 1905 actual Colonia de Vacaciones. Paralelamente comienza en 1912 la venta de lotes al público en general y culmina con la inauguración en 1930 del gran Hotel Argentino, en tanto otros particulares y empresarios agregan nuevas viviendas, hoteles y servicios.

Ya a inicios de la década del 30 comienza la expansión hacia el Este, con la extensión de la rambla hasta Punta Fría iniciando Piria el remate de solares. En la década del 40 a través de otros emprendedores, el balneario matriz se extiende hacia el Oeste surgiendo los balnearios Playa Grande y Playa Verde.

Poco después de mediados del siglo XX se completa en ambas direcciones la traza principal de la actual faja balnearia experimentándose un proceso de consolidación que continúa hasta el presente.

Más recientemente, se habilitan la Terminal de Ómnibus, el nuevo edificio de la Junta Local y el de la Casa Municipal de Cultura, y en 1997 se inaugura la ampliación del puerto de Piriápolis apto para movimiento de pasajeros, pesca y turismo.

Si bien el área rural próxima del emprendimiento de Piria fue perdiendo la diversidad e intensidad productiva de la fase inicial, más al este el Instituto Nacional de Colonización (INC) crea hacia mediados del siglo pasado, la Colonia Victoriano Suárez abarcando una extensión de 1770 Has.

gráfico 05

cinta cronológica

pag 36/37

gráfico 04

contrastación
de épocas

pag 35

gráfico 06

gráfico y reseña del
proceso de expansión
urbana

pag 39



Fuente: Oficina Nacional de Turismo: "Vistas aéreas y mapas de la ribera uruguaya", Mdeo s/f en IHA Carp 940/45-76



Vista actual del frente costero.
Fuente: IMMa



Vista de Piriápolis en 1940
Fuente: Revista "Arquitectura" añoXXV n.203, Montevideo, 1940.

Vista actual de la bahía de Piriápolis
Fuente: IMMa

contrastación de épocas



Vista aérea de Piriápolis
Fuente: Oficina Nacional de Turismo: "Vistas aéreas y mapas de la ribera uruguaya", Mdeo. s/f en IHA Carp 940/63



Vista panorámica actual de Piriápolis
Fuente ITU



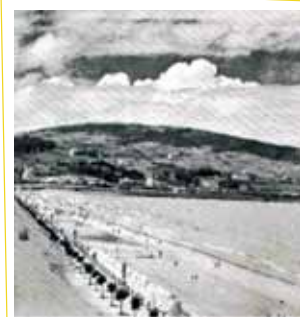
Vista actual del Castillo Piria
Fuente: IMMa

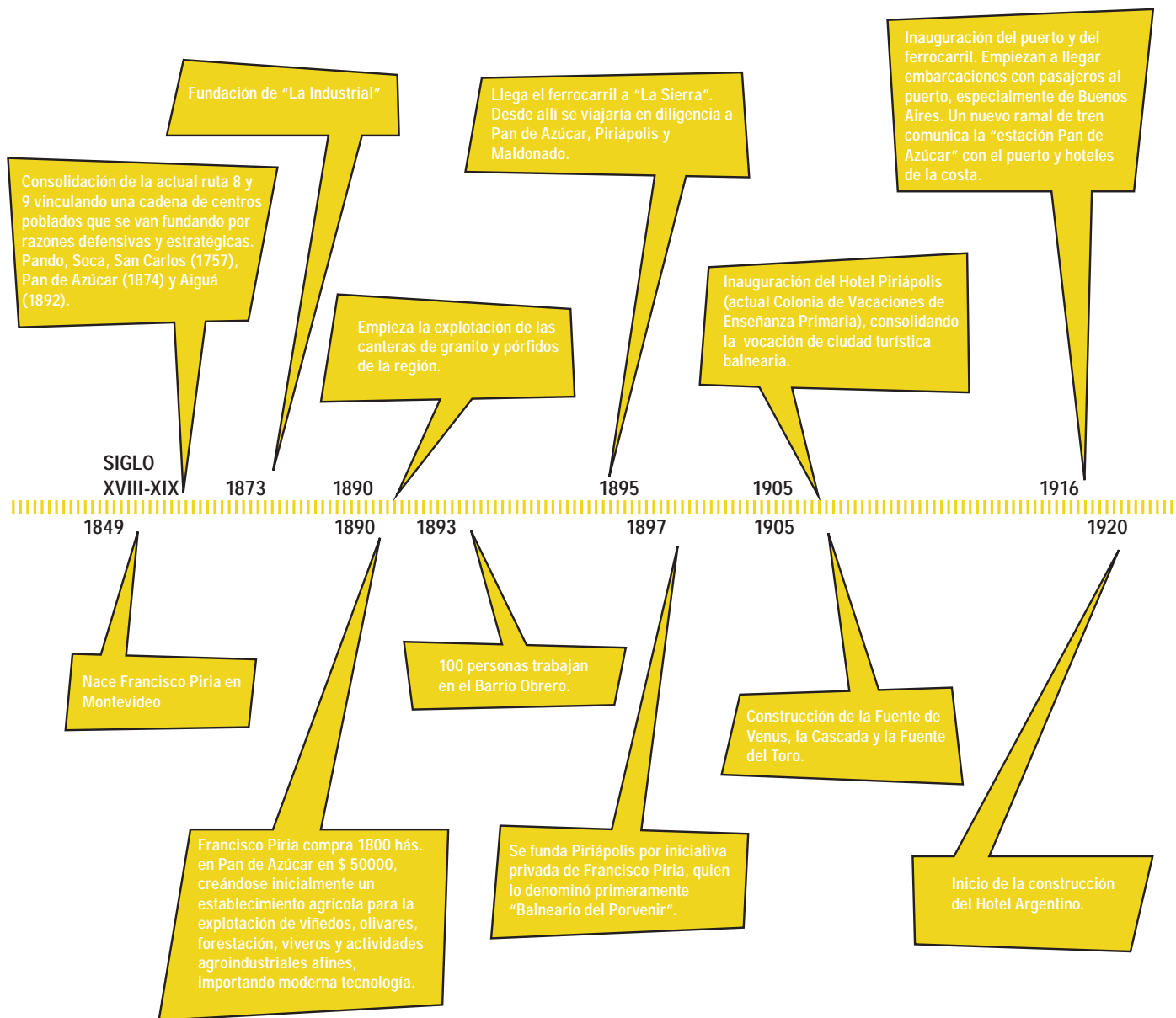
Fuente: Oficina Nacional de Turismo: "Vistas aéreas y mapas de la ribera uruguaya", Mdeo s/f en IHA Carp 940/45-76

Vista del puerto en 1940
Fuente: Revista "Arquitectura" añoXXV n.203, Montevideo, 1940.

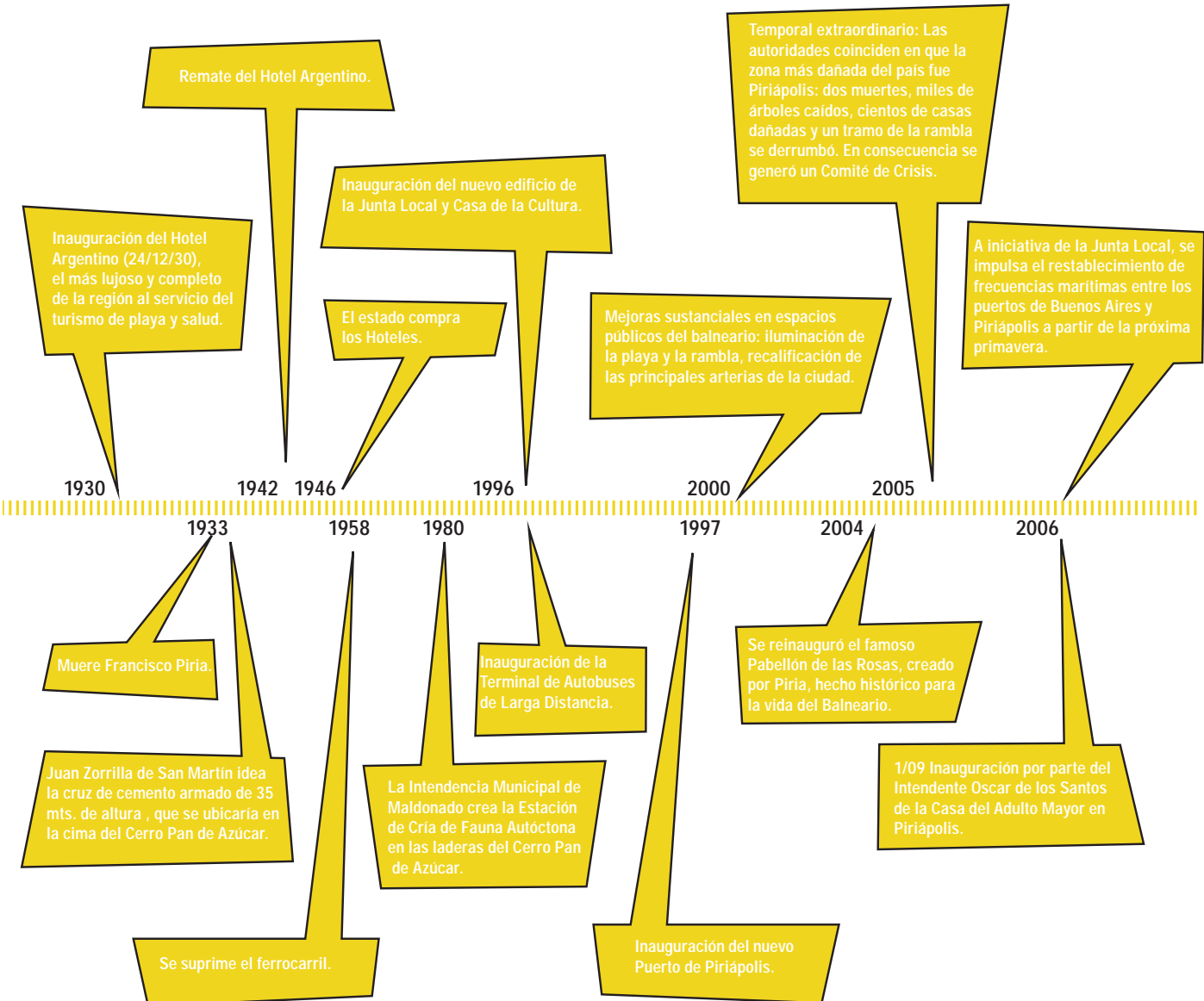


Vista actual del puerto desde el cerro San Antonio.
Fuente: IMMa





cinta cronológica



PROCESO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

Por razones estratégicas la costa de Maldonado fue desde tempranas épocas objeto de particular interés, dando origen a varios centros poblados.

Sin embargo, no es hasta 1897 que Francisco Piria funda el "Balneario del Porvenir" -actual Piriápolis- acompañando el auge del veraneo costero que se daría a principios del siglo XX.

Desde la última década del siglo XIX, Piria venía impulsando, un conjunto de actividades extractivas, de explotación agrícola y agroindustriales afines, cuyo personal se albergó en el denominado Barrio Obrero fundado en 1893 y que hoy es orgullosa comunidad integrada al núcleo urbano de Piriápolis.

Consolidando la vocación de ciudad turística balnearia, en 1905 se inaugura el Hotel Piriápolis y en 1916 el puerto y el ferrocarril, llegando embarcaciones con pasajeros fundamentalmente de Buenos Aires.

Hacia 1920 se inicia la construcción del Hotel Argentino inaugurado en 1930, el más lujoso y completo de la región al servicio del turismo de playa y salud. Tres años después fallece Piria.

En 1946 los hoteles pasan a poder del Estado y doce años después se suprime el ferrocarril.

En 1980 la Intendencia Municipal de Maldonado crea la Estación de Cría de Fauna Autóctona en las laderas del Cerro Pan de Azúcar.

La Terminal de Autobuses de Larga Distancia (1996) y el nuevo Puerto de Piriápolis (1997) constituyen una mejora sustancial en los servicios de enlace; impulsándose en 2006, a iniciativas de la Junta Local, el restablecimiento de frecuencias marítimas entre los puertos de Buenos Aires y Piriápolis.

Situada en un paisaje de cerros que culminan en la costa, Piriápolis actualmente configura un centro importante de servicios turísticos, con un patrimonio histórico-cultural de alto valor, dentro de un territorio de enormes potencialidades turísticas y paisajísticas, con alto nivel de calidad ambiental, posibilidades productivas y buenas redes de comunicación.

Dimensión Físico - Espacial

Uso y Ocupación del Suelo

El gráfico de **Ocupación del Suelo** muestra el área urbanizada y el territorio rural circundante, graficando al interior de la trama urbana, la ocupación del suelo según la proyección de las construcciones en cada uno de los padrones.

La **localización de los servicios** se muestra ordenados según funciones o grupos de actividades en forma sistémica: Habitacional; Bienestar Social; Producción, Abastecimiento y Administración; Enlaces.

En el territorio rural la textura de la imagen satelital y las curvas de nivel expresan a grandes rasgos su diversidad geográfica, de ocupación y productiva.

Un aspecto a destacar de la Ciudad de Piriápolis es que dispone de un área central polifuncional consolidada volcada hacia el mar orientada hacia el suroeste, de especiales características paisajísticas incluyendo magníficas puestas de sol.

Abarca el tramo inicial de la Rambla de los Argentinos y se extiende por las calles transversales y primeras paralelas y especialmente por la Av. Piria, así como hacia el entorno de la Plaza Artigas y el tramo de Rambla de los Ingleses frente al Puerto.

Allí se localizan los principales comercios, hoteles, restaurantes y otros servicios, incluyendo el liceo y dependencias estatales y municipales que conviven con edificios de vivienda y casas-habitación.

En el resto del área consolidada hay una mayor proporción de construcciones de uso residencial particular, pero se intercalan también dos grandes camping y edificios para otros destinos especialmente en tramos de la Avenida Artigas y Calle Simón del Pino.

El uso principal en las demás zonas urbanizadas, como en el caso de los diversos balnearios próximos, es el residencial, con predominio de la tipología de vivienda unifamiliar con altura limitada, intercalándose algunos hoteles, apart-hoteles, paradores y comercios de abastecimiento cotidiano.

Por último, se constata una presión importante sobre el territorio que asume dos modalidades principales. Por un lado, de habilitación de usos residenciales de alta densidad que dependiendo de sus características, puede entrar en conflicto con la voluntad extendida de sectores de población de preservar las bondades paisajísticas que aporta la presencia de los cerros. Por el otro, de extensión del tejido urbano existente en contradicción en general, con una realidad notoria de subocupación del área urbana actualmente fraccionada.

gráfico 07

ocupación del suelo

pág. 41

gráfico 08

uso del suelo

pág. 42/43

ocupación del suelo

Playa Verde

Playa Hermosa

Playa Grande

Piriápolis

Río de la Plata

Punta Fria

San Francisco












Punta Colorada

Punta Negra





REFERENCIAS:

 HABITACIÓN

-  1- Casco histórico
-  2- Barrio obrero
-  3- Residencia
-  4- Barrio jardín
-  5- Hotel
-  6- Vivienda colectiva
-  7- Vivienda colectiva (cooperativa)
-  8- Vivienda colectiva (torre)
-  9- Camping
-  10- Albergue
-  11- Asentamientos



 BIENESTAR SOCIAL

- 1- Enseñanza primaria
- 2- Enseñanza secundaria
- 3- Salud pública
- 4- Salud privada
- 5- Iglesias y asociaciones religiosas
- 6- Clubes sociales y deportivos (canchas)
- 7- Esparcimiento - cine/teatro/centro de espectáculos
-  8- Plaza / Parque público
-  9- Playa

 PRODUCCIÓN, ABASTECIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN

- 1- Comercio general
- 2- Comercio grandes superficies
- 3- Artesanías
- 4- Administración Pública
- 5- Oficinas de negocios inmobiliarios
- 6- Banca



 ENLACES

- 1- Correo, Antel, Ute
- 2- Estaciones de Servicio
- 3- Difusora
- 4- Terminal de autobuses
-  5- Recorrido ómnibus local
-  6- Recorrido ómnibus interdepartamental
- 7- Puerto
- 8- Pista de aterrizaje

SANEAMIENTO

-  - área de cobertura

CENTRALIDADES

-  - centralidad
-  - centralidad comercial casco histórico





uso del suelo



Piriápolis

ría

San Francisco

Punta Colorada

Punta Negra



Dimensión Socio - Económica

Panorama de Población y Vivienda por Localidad

En el Cuadro adjunto se indica para cada una de las localidades y el área rural de la Microrregión, el tipo de localidad, su jerarquía urbana, la cantidad de población residente en baja temporada y de viviendas según los censos de 1985 y 2004, con sus porcentajes de crecimiento durante dicho período.

LOCALIDAD	Denominación	Jerarquía	Tot. Viv. 04	Pob. 04	Tot. Viv. 85	Pob. 85	% Crec. Viv.	% Crec. Pobl.
Piriápolis	ciudad	Zonal	7123	7899	4232	5878	68,3	34,4
Playa Verde	balneario	Sublocal	578	250	296	133	95,3	88,0
Playa Hermosa	balneario	Sublocal	1101	382	415	155	165,3	146,5
Playa Grande	balneario	Sublocal	990	715	423	300	134,0	138,3
Punta Colorada	balneario	Sublocal	325	62	211	38	54,0	63,2
Punta Negra	balneario	Sublocal	175	50	17	11	929,4	354,5
ST Urbano Microrregión			10292	9358	5594	6515	84,0	43,6
Rural			170	409	165	458	3,0	-10,7
TOTAL Microrregión			10462	9767	5759	6973	81,7	40,1
Sce. Portezuelo	balneario	Sublocal	51	63	17	19	200,0	231,6
Ocean Park	balneario	Sublocal	194	63	10	16	1840,0	293,8
La Capuera	fraccionamiento	Sublocal	315	494	20	25	1475,0	1876,0
Rural extremo Este			11	25	10	29	10,0	-13,8
TOTAL Microrregión con límite Junta Local			11033	10412	5816	7062	89,7	47,4

MICRORREGIÓN PIRIÁPOLIS,
POBLACIÓN Y VIVIENDA SEGÚN
LOCALIDAD, 1985 - 2004

Nota: - En áreas Urbanas se consideran solo viviendas particulares y en área Rural también las viviendas colectivas

En el Cuadro que le sigue se agrega para esos años, una estimación de las viviendas ocupadas y de la población total en alta temporada con su respectivo crecimiento porcentual.



En esta sección figuran consideraciones sobre la Población, Vivienda, Tejido Social, Turismo y Actividades Conexas, Usos del Suelo Rural y Estructura Parcelaria Rural de la Microrregión.

MICRORREGIÓN PIRIÁPOLIS.
POBLACIÓN Y VIVIENDA,
ESTIMACIÓN EN ALTA
TEMPORADA 1985 – 2004

LOCALIDAD	Denomina- ción	Jerarquía	Viv. 04 Estim. Ocup.	Pob. 04 Estimada	Viv. 85 Estim. Ocup.	Pob. 85 Estimada	% Crec. Viv.	% Crec. Pobl.
Piriápolis	ciudad	Zonal	6474	30396	3892	17936	66,3	69,5
Playa Verde	balneario	Sublocal	529	2459	271	1246	95,2	97,4
Play.Hermosa	balneario	Sublocal	1005	4787	375	1783	168,0	168,5
Play. Grande	balneario	Sublocal	898	4138	383	1728	134,5	139,5
P. Colorada	balneario	Sublocal	281	1343	191	896	47,1	49,9
Punta Negra	balneario	Sublocal	154	731	15	74	926,7	887,8
Subtotal Urbano Micror.	9341	43854	5127	23663	82,2	85,3		
Scs. Portez.	balneario	Sublocal	48	214	15	70	220,0	205,7
Ocean Park	balneario	Sublocal	149	711	9	39	1555,6	1723,1
La Capuera	fracciona- miento	Sublocal	298	1063	19	47	1468,4	2161,7
Subtotal Urbano con límite Junta Local			9836	45842	5170	23819	90,3	92,5

Nota: Elaboración propia con datos del INE

Estos datos se complementan con la información contenida en los Cuadros generales de Diagnóstico del Departamento, que se presentan en el Cuaderno Departamental ("Cuaderno 0"), donde se agregan los datos del censo de 1996.

En Piriápolis, centro de jerarquía funcional zonal de la Microrregión, la población continua creciendo. De 1996 a 2004, con una tasa bastante menor a la de 1985 a 1996 pero siempre inferior a la del promedio departamental.

La cantidad de viviendas siguió aumentando con tasa elevada, impulsada por la construcción de viviendas de uso estacional, siendo bastante similar la de 1985 a 1996 a la de 1996 a 2004.

En los balnearios situados al Oeste, Playa Grande, Playa Hermosa y Playa Verde, la población tuvo un fuerte incremento con una tasa mucho mayor que la del promedio departamental.

En ellos la cantidad de viviendas siguió creciendo con tasas muy altas superiores a las de población y hubo un descenso significativo de los porcentajes de viviendas ocupadas e incremento de las de uso estacional.

En los balnearios situados hacia el Este, Punta Colorada y Punta Negra, la población aumentó básicamente en el periodo 1985 a 1996. Pero mucho más significativo y sostenido fue el fuerte incremento de viviendas, generado por el gran aumento de las de uso estacional.

En conclusión, el menor crecimiento relativo de Piriápolis se debe a que una parte importante, se sigue dando en los balnearios próximos, especialmente en los situados hacia el Oeste, resultando para el conjunto urbano de la Microrregión, una tasa apenas inferior al promedio departamental.

En La Capuera en cambio, se produjo un fuerte crecimiento tanto de la población como de las viviendas durante todo el periodo. Allí, el aumento de la cantidad de hogares de 1996 a 2004 superó al de viviendas, y el porcentaje de viviendas ocupadas que había disminuido a la mitad para 1996 aumentó pasando del 36,4 en 1996 al 53,3% en 2004.

En el área rural hubo una leve disminución de población, pero no de viviendas que se mantuvieron casi sin variantes.

Dimensión Socio - Económica

Densidad y Dinámica de Población y Vivienda según Áreas Urbanas

Para apreciar la dinámica del comportamiento de la **población y vivienda** en las áreas urbanas costeras de la Microrregión, en los gráficos adjuntas de Densidad de Población y Vivienda 1996-2004 se presentan datos de:

- densidad de población residente en baja temporada por segmento censal en 1996 y 2004 y los porcentajes de variación en dicho período.
- densidad de viviendas particulares por segmento censal en 1996 y 2004 y los porcentajes de variación, en dichas áreas urbanas.

Antes de entrar a un análisis más detallado del comportamiento de las densidades de población y vivienda es interesante contrastar los gráficos de variación de la población con el de la vivienda medidos en porcentaje de crecimiento entre 1996 y 2004.

En general, el crecimiento más significativo de vivienda se da en las áreas urbanas receptoras de la población visitante en alta temporada. Con la población, sucede lo contrario. Con tasas de crecimiento sensibles menores a las de la vivienda, el crecimiento de la población residente no es acompañado con un crecimiento consecuente de la vivienda.

Se agudiza así a lo largo del tiempo, un fenómeno por un lado, de subocupación creciente durante la baja temporada de un stock importante de vivienda y por el otro, de dificultades para acceder a ella de sectores de la población residente con bajos ingresos.

Respecto al comportamiento de la densidad de población, se aprecian notorias diferencias en distintos sectores de la ciudad de Piriápolis. En áreas contiguas al centro, en 1996 llega a superar los 30 hab./ha., aunque disminuye algo para el 2004.

En otros sectores del centro, en el casco consolidado y en el Barrio Obrero la densidad supera los 20 hab./ha., disminuyendo por debajo de los 8 hab./ha., en Los Ángeles, Punta Fría, San Francisco y los balnearios próximos, donde solo en el noreste de Playa Grande en 2004 la densidad es de casi 6 hab./ha.

La dinámica poblacional en el período indicado muestra diferentes situaciones, con disminución de población tanto en áreas del casco consolidado de Piriápolis como en los balnearios. En tanto, otras áreas tuvieron un importante aumento, como el Barrio Country, el extremo Oeste de Los Ángeles, el entorno del Cerro San Antonio, sectores de San Francisco, el área costera de Playa Grande y la porción más alejada de la costa de Playa Hermosa.

En las densidades de vivienda también hay notorias diferencias. Así, mientras que en el centro de Piriápolis y áreas contiguas se superan las 15 viv./ha., llegando a casi 20 en 1996 y a 23 viv./ha. en 2004, en otras partes de la Ciudad apenas superan las 8 Viv./ha. o están en el entorno de 5 a 7, lo que se repite en los balnearios, donde en los más lejanos las densidades son aún menores.

La variación de vivienda en el período 1996 - 2004, fue en general positiva, con aumento de la densidad. Las áreas con mayor crecimiento en la Ciudad coinciden con las de aumento de población: Barrio Country, extremo Oeste de Los Ángeles, entorno del Cerro San Antonio y sectores de San Francisco.

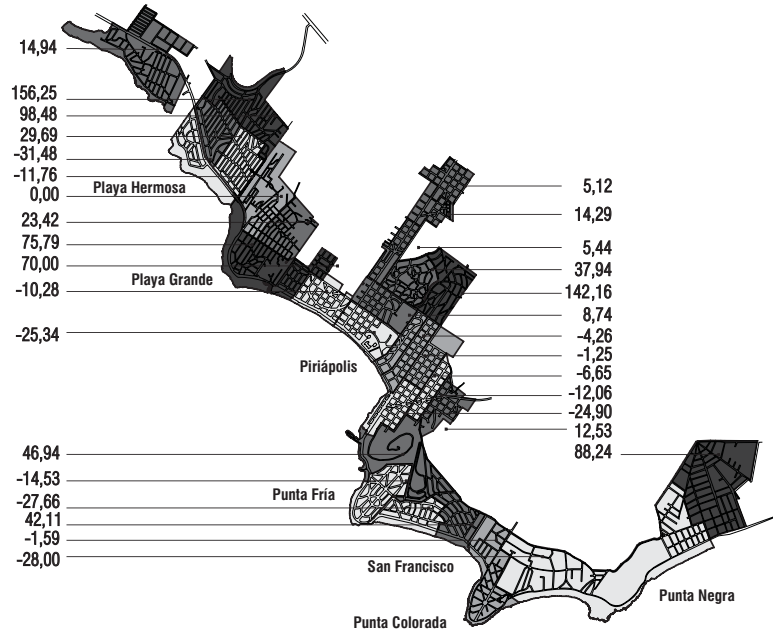
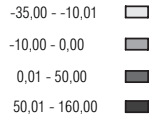
En otros balnearios, en el área alejada de la costa de Playa Hermosa el aumento de vivienda también coincide con el de población, pero en la parte este de Punta Colorada y Punta Negra, el incremento de viviendas responde a razones de uso estacional.

gráfico 09

densidad de población y vivienda 1996-2004

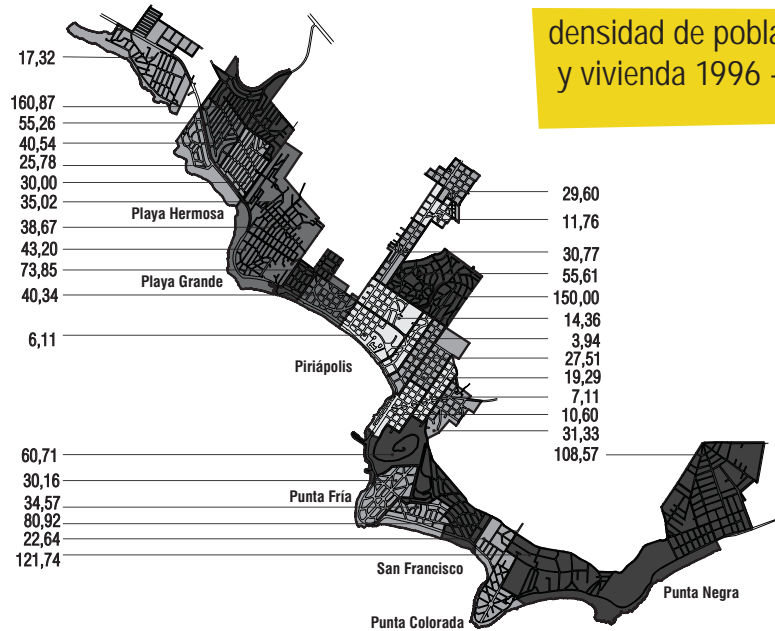
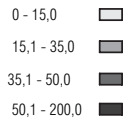
pág. 47/48/49

VARIACION DE POBLACIÓN
(porcentaje de crecimiento)



densidad de población y vivienda 1996 - 2004

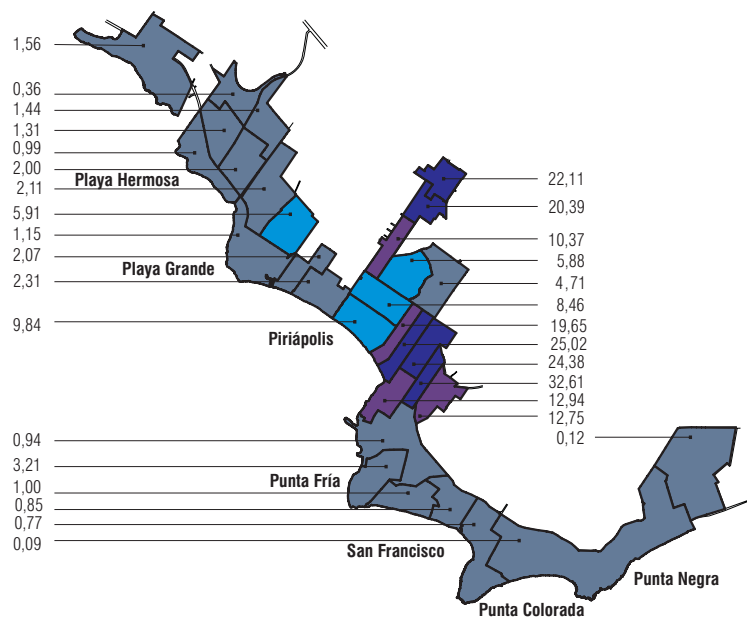
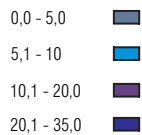
VARIACION DE VIVIENDA
(porcentaje de crecimiento)



DENSIDAD DE POBLACIÓN año 1996

(habitantes por hectárea)

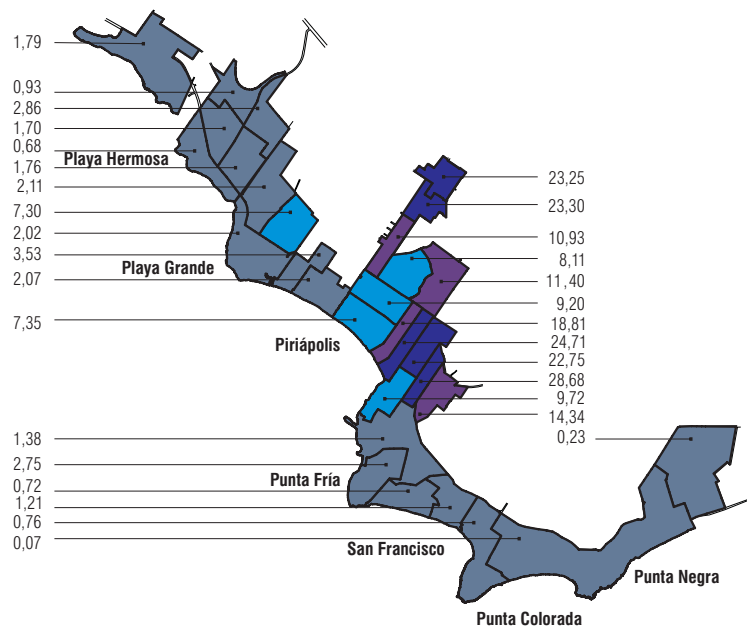
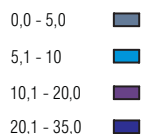
(datos: ine)



DENSIDAD DE POBLACIÓN año 2004

(habitantes por hectárea)

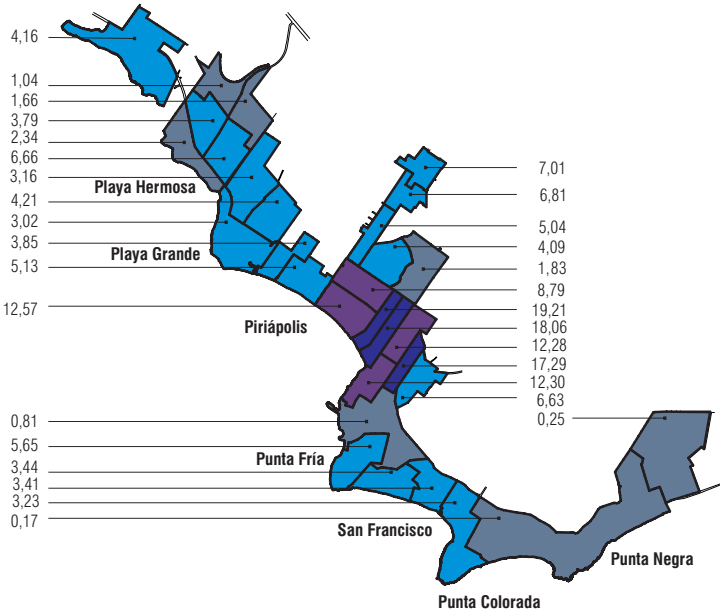
(datos: ine)



DENSIDAD DE VIVIENDA año 1996
(viviendas por hectárea)

(datos: ine)

0,0 - 3,0	■
3,1 - 8,0	■
8,1 - 15,0	■
15,1 - 25,0	■

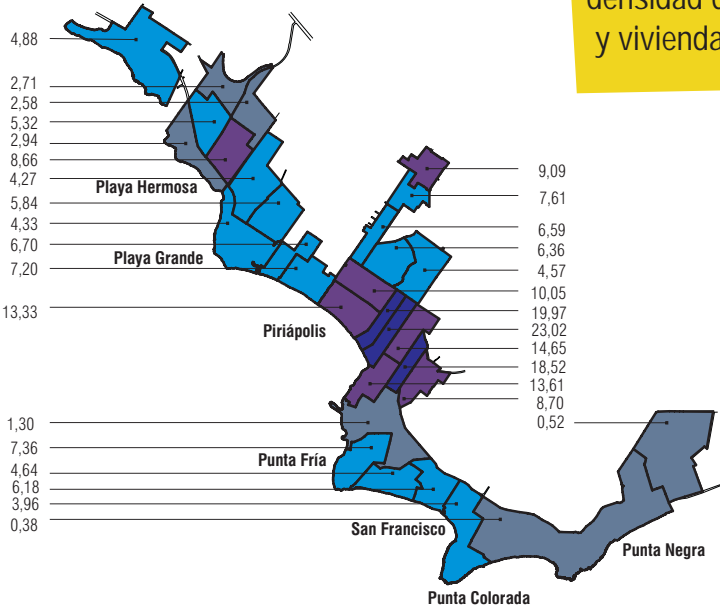


densidad de población y vivienda 1996 - 2004

DENSIDAD DE VIVIENDA año 2004
(viviendas por hectárea)

(datos: ine)

0,0 - 3,0	■
3,1 - 8,0	■
8,1 - 15,0	■
15,1 - 25,0	■



Dimensión Socio - Económica

Realidad y Tejido Social

La situación social de la Ciudad de Piriápolis y balnearios próximos, se aprecia en el gráfico adjunto, a través de la representación de la proporción de **hogares con Carencias Críticas** en vivienda en 1996 según segmento censal, definida por el INE.

Del mismo, surgen notorias diferencias entre sectores del casco consolidado donde la proporción no llega al 10%, y otras zonas como la del norte del Barrio Obrero con casi el 22%. En el noroeste de San Francisco y el noreste de Playa Grande, se supera el 30% llegando la proporción al 40% al noroeste de Playa Hermosa.

El porcentaje de hogares con Carencias Críticas era mayor en los balnearios próximos con el 18 %, por el predominio de carencias en materia de vivienda, por los materiales utilizados. Porcentaje muy superior al del conjunto de la Ciudad de Piriápolis con el 8%, en este caso generado por la fuerte incidencia de problemas de hacinamiento.

La situación más problemática se presenta en La Capuera donde la proporción de hogares con Carencias Críticas era de casi el 69% del total, con fuertes deficiencias en el abastecimiento de agua.

Según el relevamiento censal de 2004, están alojados en asentamientos irregulares en la 3ª sección censal: 51 hogares con un total de 205 personas.

Por lo anterior, las áreas que se definen como de prioridad social para el accionar de la Administración Municipal y la de otros organismos públicos competentes, comprenden La Capuera, el asentamiento de Selva Negra al noreste de Piriápolis, el Barrio Obrero y ciertos sectores de San Francisco y Playa Hermosa, mismas que figuran en el gráfico de **Áreas de Prioridad Social y de Organizaciones Sociales** adjunto.

Al respecto de las organizaciones sociales, la información anterior sobre Áreas de Prioridad Social, se complementa con la localización de organizaciones sociales o grupos organizados que conforman el rico entramado social de la Microrregión.

Complementariamente se listan a continuación un conjunto de instituciones y/o organizaciones sociales que son importantes referentes del punto de vista de la acción vecinal para el proceso participativo de planificación iniciado.

gráfico 10

hogares con
carencias críticas

pág. 51

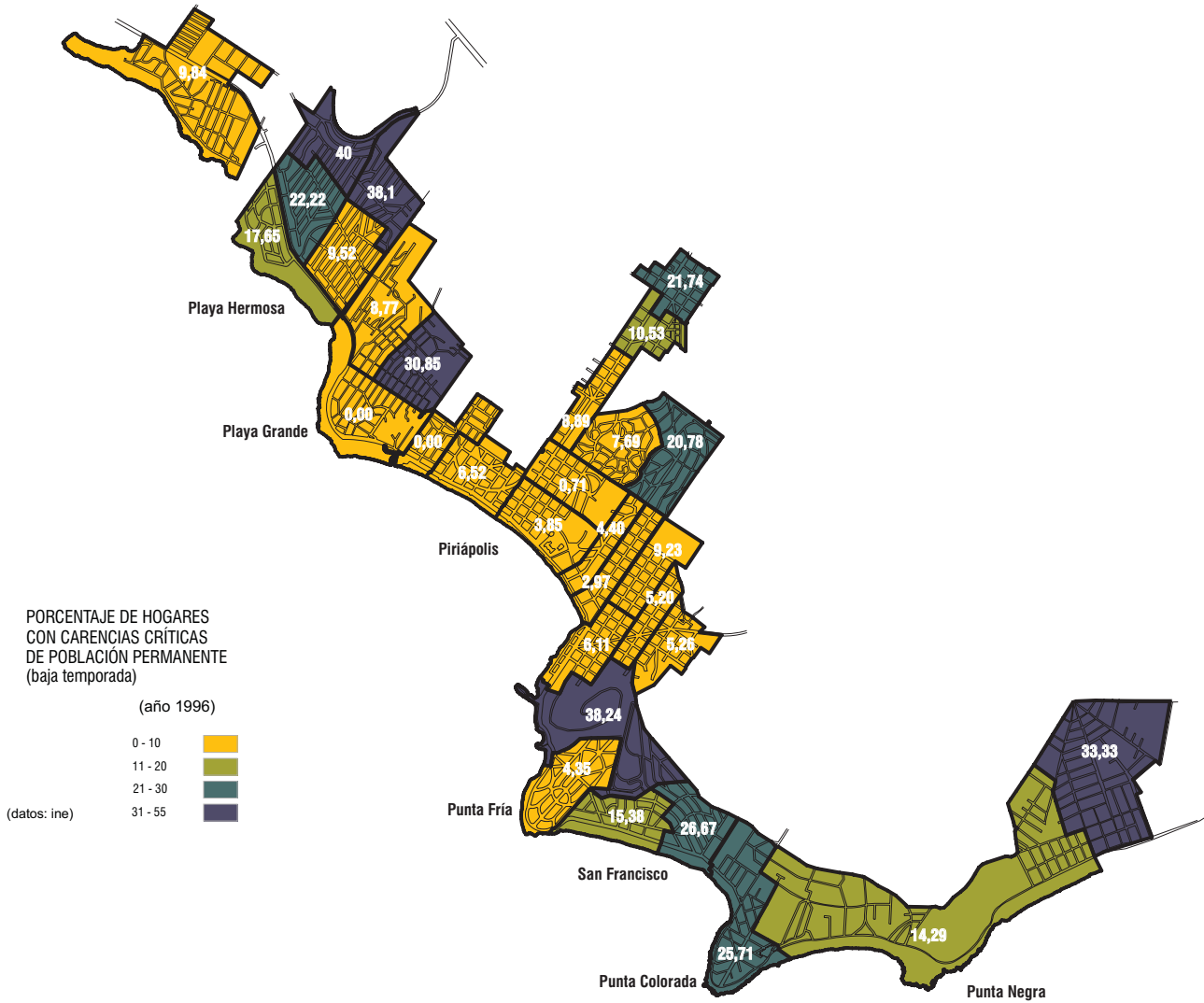
gráfico 11

gráfico de áreas
de prioridad social
y organizaciones
sociales

pág. 53



hogares con carencias críticas



Instituciones u Organizaciones

Ciudad de Piriápolis

Liga Vecinal.Cerro S.Antonio
Comisión Barrial. Fuente Venus
Comisión Barrial. Country
Comisión Barrial Los Angeles
Comisión Barrial Pueblo Obrero
Comisión Asentamiento.Selva Negra
Comisión Barrial Bolier
Comisión Barrial Vecinos Calle Las Piedras
Comisión Barrial B° La Falda
Comisión Barrial Tomás Gomensoro
Club Social y Deportivo Tabaré Piriápolis
Club Social y Deportivo Ateneo
Club Social y Deportivo Rampla Juniors
Piriápolis Fútbol Club Social y Deportivo
Club de Bochas
Club Social y Deportivo Country

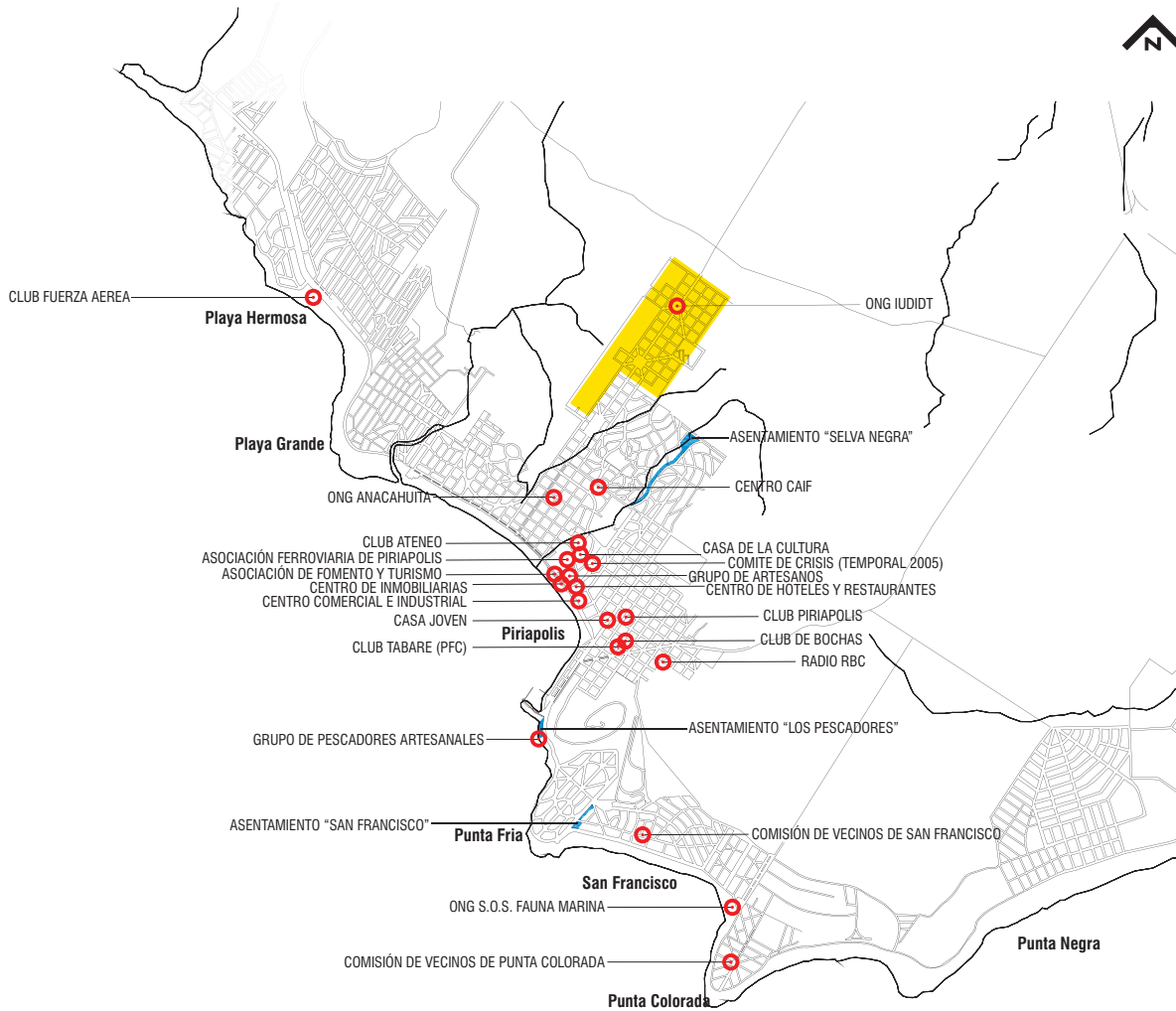
Balnearios

Comisión Barrial. Playa Verde
Comisión Barrial Playa Hermosa
Comisión de Fomento Playa Grande (en formación)
Comisión Barrial Playa Grande
Comisión de Fomento Punta Fría
Comisión de Fomento Playa San Francisco
Com. San Francisco Comisión Barrial
Centro Aeronáutico Piriápolis - Punta Colorada
Comisión Vecinal Punta Colorada (ONG)
Comisión Vecinal Punta Negra
Comisión Barrial Punta Negra


Localidades y Parajes

Comisión Barrial La Capuera
Comisión Vecinal Km 110 (en formación)






ÁREAS DE PRIORIDAD SOCIAL

áreas de prioridad social 

asentamiento 

ORGANIZACIONES SOCIALES E INSTITUCIONES

organización, institución o grupo organizado 

áreas de prioridad social y organizaciones sociales

Dimensión Socio - Económica

Turismo y Actividades Conexas

El Turismo constituye la actividad motora principal de la economía Microrregional. Para valorar su importancia, cabe destacar que según estimaciones al año 2004, la población visitante en alta temporada casi quintuplica en cantidad a la población residente en la ciudad de Piriápolis y en balnearios próximos desde Playa Verde a Punta Negra.

Como se aprecia en los Gráficos de **Población y Vivienda en Baja y en Alta Temporada 1985-2004**, la tendencia de la relación mencionada ha venido aumentando significativamente desde 1985 al 2004 con una clara incidencia en la generación de oferta de vivienda estacional, servicios de hotelería, gastronomía, traslados y de otras actividades comerciales conexas.

Comparativamente, la cantidad estimada de la población visitante del conjunto Maldonado-Punta del Este con respecto a la residente, no alcanza en 2004 a triplicarla.

La tendencia antes señalada, se confirma comparando los datos del Ministerio de Turismo sobre los visitantes ingresados a Uruguay en el primer trimestre de los años 2005 y 2008. En el periodo considerado, la cantidad de ingresados al País con destino a Piriápolis aumentó un 22% con un promedio de estadía de algo más de 11 días en la última temporada.

Es interesante además, hacer referencia al gasto total de los visitantes llegados del exterior a Piriápolis en el primer trimestre del 2008. Fuentes del Ministerio de Turismo y Deporte lo estiman en 22,5 millones de dólares, cantidad que dividida por el total de población urbana residente en la Microrregión, representa 2400 dólares per cápita. En el mismo período, en la aglomeración Maldonado-Punta del Este-San Carlos, esta cantidad ascendió a 2280 dólares cifra apenas inferior.

De esta manera, la derrama teórica per cápita del gasto se lo podría entender como un indicador que muestra en términos relativos, similares efectos del turismo y actividades conexas en ambas economías locales, aunque aún hoy limitados por sus características estacionales.

El análisis del destino del ingreso de divisas generados por el turismo receptivo según rubros de actividad, constituye otra forma de aproximación más real al comportamiento del sector en la Microrregión que permitiría a su vez, definir y direccionar de mejor manera las políticas de promoción y consolidación de aquellas actividades que se estimaran más relevantes.

Suponiendo una distribución del gasto en Piriápolis similar a la del promedio general del total de los destinos

gráficos 12/13

población y vivienda en
baja y en alta temporada
1985-2004

pág. 56/57-58/59



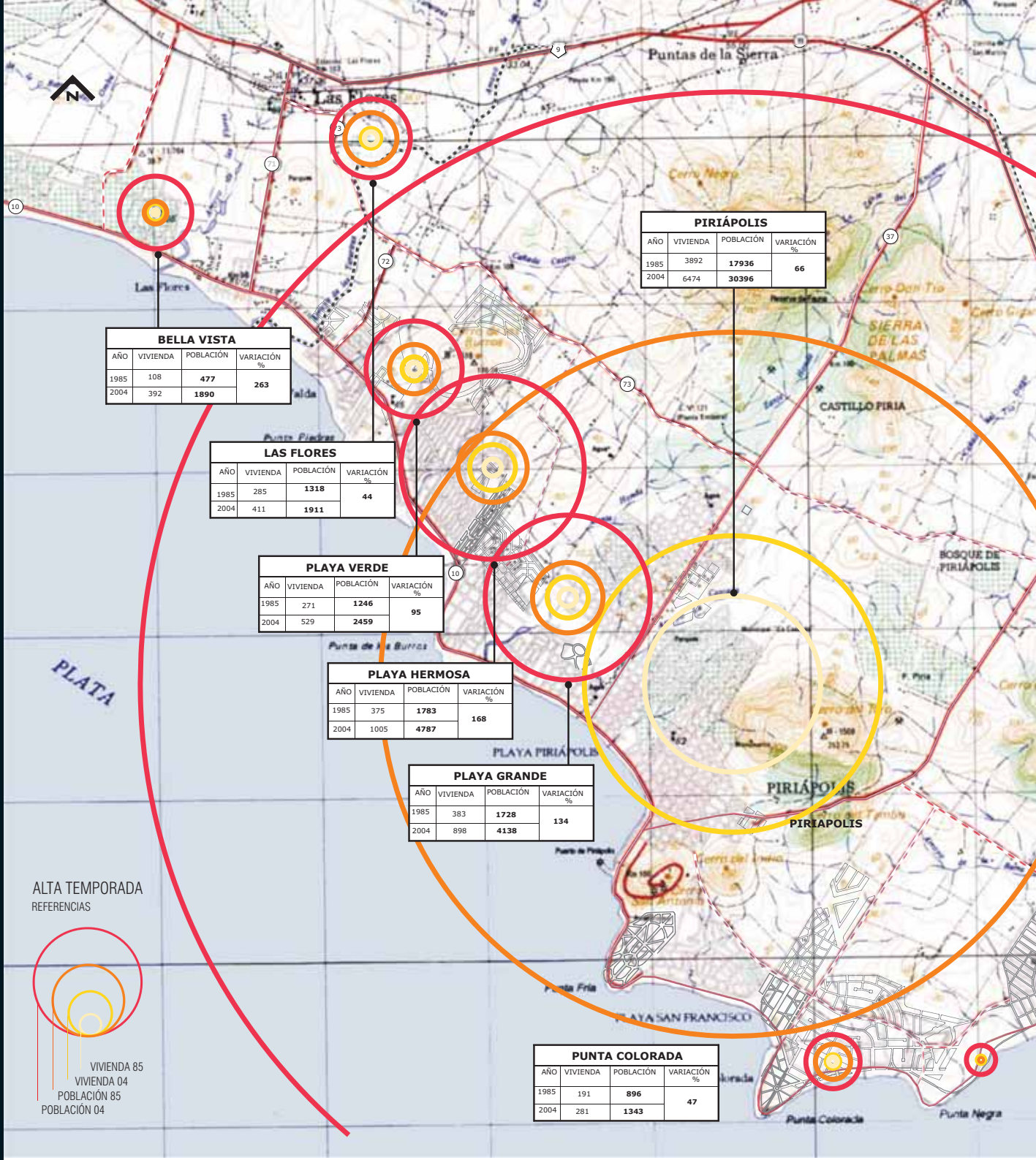


turísticos del País, en el primer trimestre del 2008, el alojamiento representó un 36%, la alimentación un 24%, las compras un 13%, transporte un 6% y finalmente otros rubros el 21% restante.

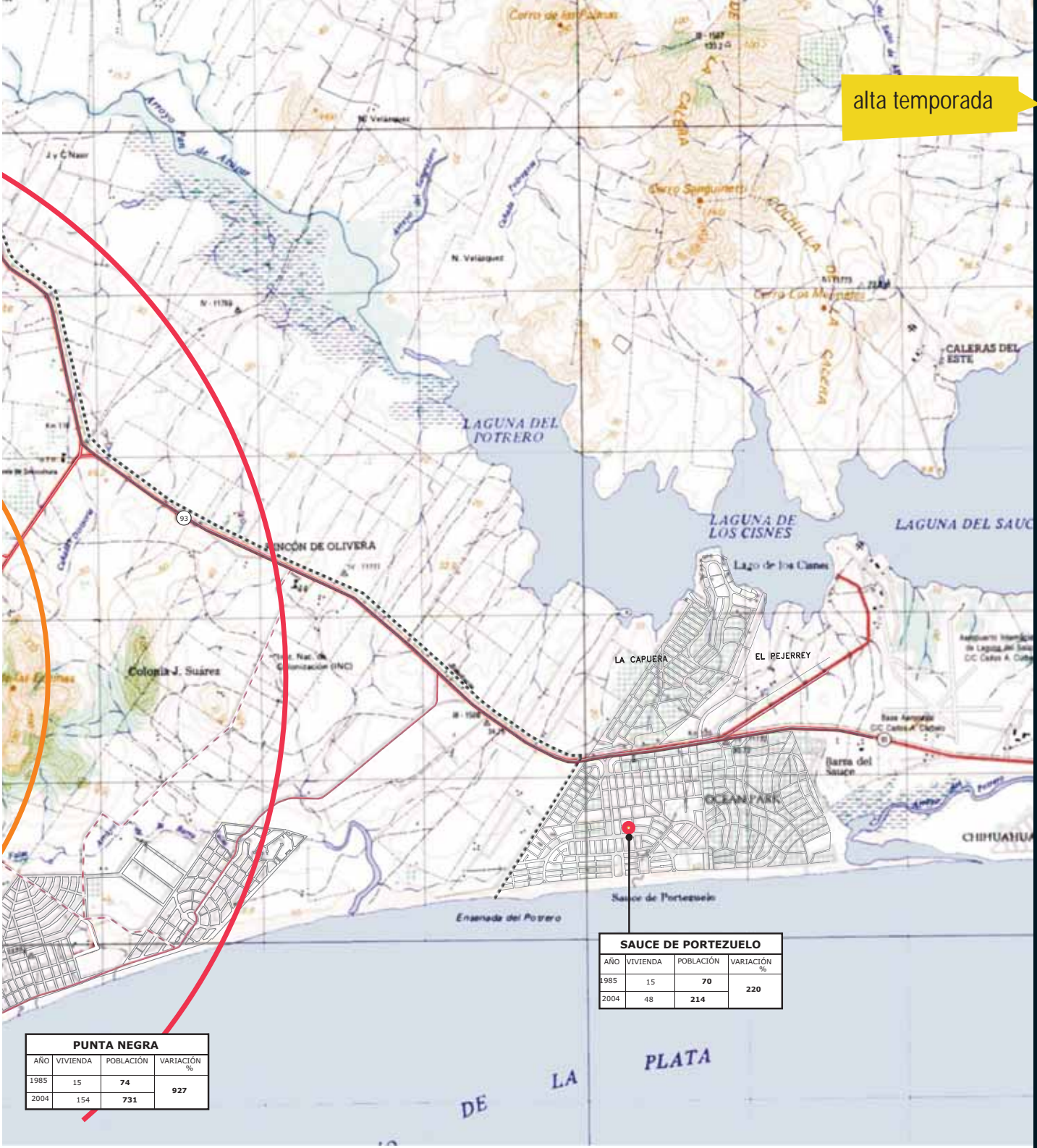
En otro orden de cosas, según resultados del relevamiento del año 2005 realizada por dicho Ministerio, de los visitantes ingresados al País con destino a Piriápolis en el primer trimestre, el 28% aprecia con mayor agrado el producto turístico playa-rambla-costa en tanto el 44%, valoraron con mayor agrado la totalidad de los productos turísticos del área: costa, serranía, paisaje, fauna, servicios, ambiente, etc.

En esta última dirección, de los resultados de la encuesta realizada en 2005 en el marco de la elaboración del Plan Estratégico y de Marketing. Piriápolis 2010 (Consultora Kaufmann y Asociados) patrocinado por el MINTUR, surgía que para el 77% de los encuestados, la "naturaleza o paisaje" constituía el motivo determinante de la elección del destino. La decisión fue asumida por el 72%, por experiencia propia, 22% por referencias de otras personas y solo un 5% por publicidad turística.

Lo anterior, termina de ratificar la potencialidad de la Ciudad y de la Microrregión como polo turístico, por sus singulares valores en el contexto departamental, nacional y macrorregional. Pero a la brevedad, se hace imprescindible renovar, relanzar y difundir la oferta de productos turísticos, en base a la calidad de sus recursos naturales y concomitantemente, fortalecer las infraestructuras, los recursos culturales y las actividades conexas.

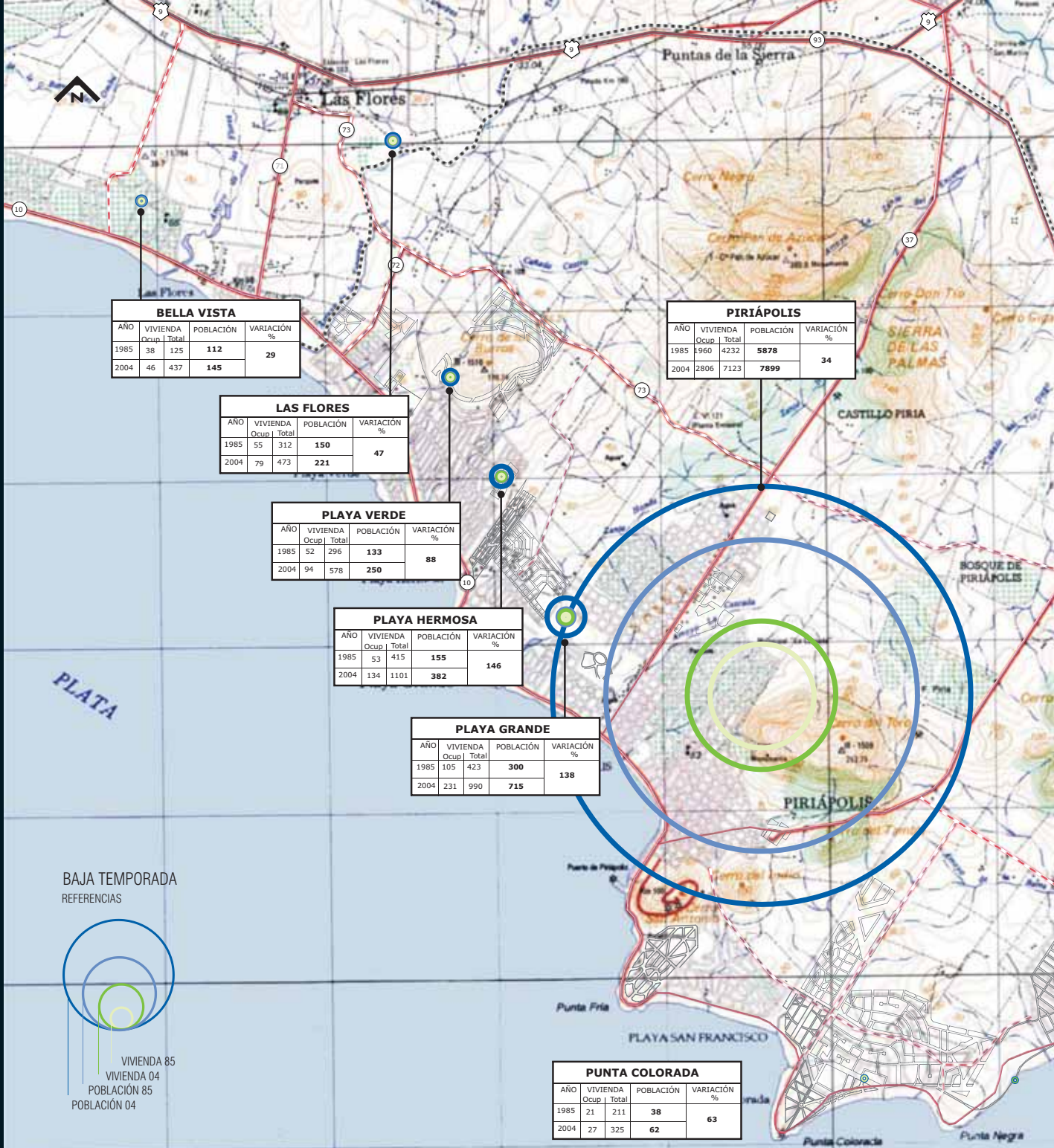


alta temporada

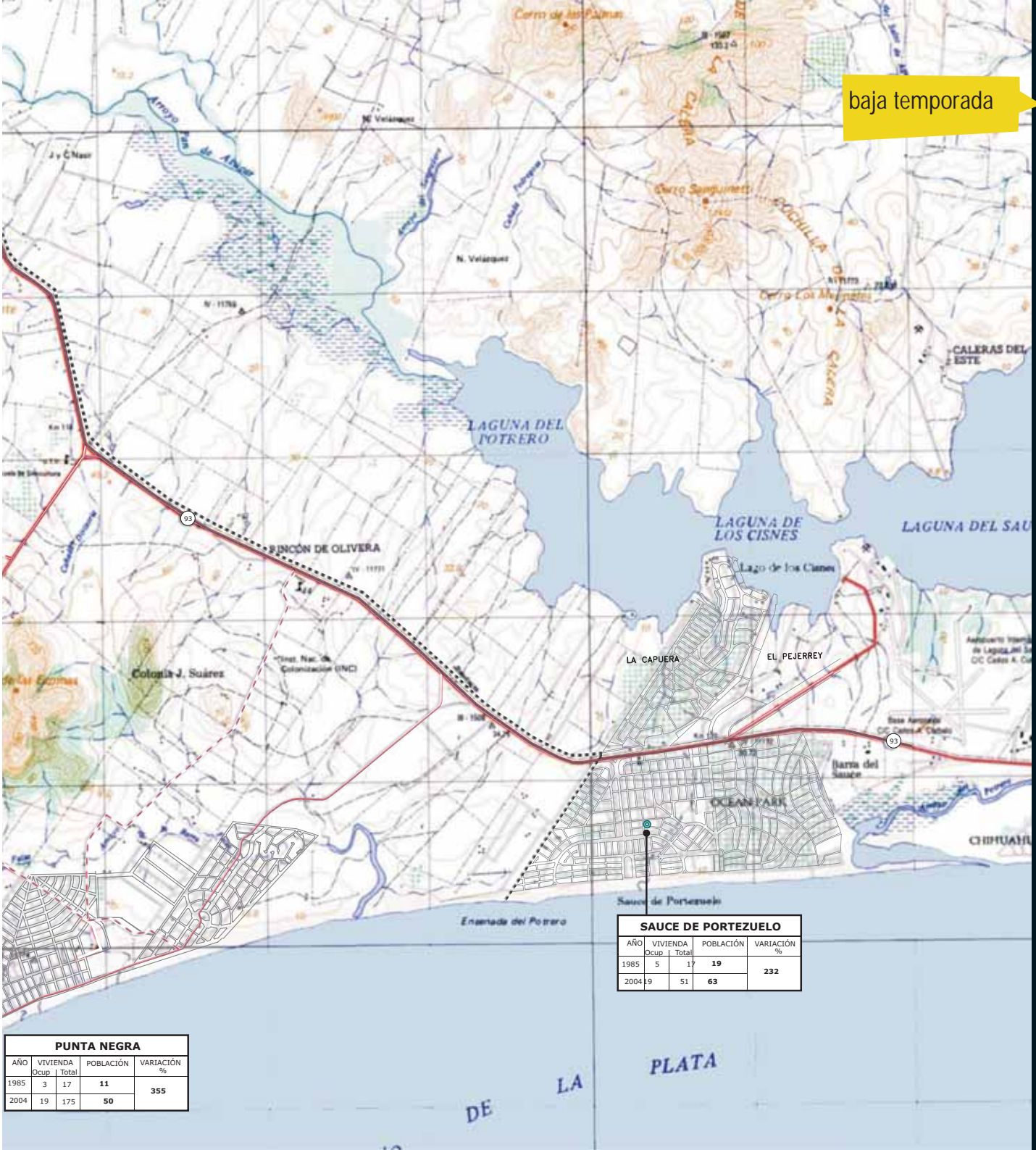


PUNTA NEGRA			
AÑO	VIVIENDA	POBLACIÓN	VARIACIÓN %
1985	15	74	927
2004	154	731	

SAUCILLO DE PORTEZUELO			
AÑO	VIVIENDA	POBLACIÓN	VARIACIÓN %
1985	15	70	220
2004	48	214	



baja temporada

**SAUCEDO DE PORTEZUELO**

AÑO	VIVIENDA		POBLACIÓN	VARIACIÓN %
	Ocup.	Total		
1985	5	17	19	232
2004	19	51	63	

PUNTA NEGRA

AÑO	VIVIENDA		POBLACIÓN	VARIACIÓN %
	Ocup.	Total		
1985	3	17	11	355
2004	19	175	50	

Dimensión Socio - Económica

Caracterización General y Uso Actual del Suelo Rural

La Microrregión de Piriápolis considerando el área total de la jurisdicción de la Junta Local, representa un 3% de la superficie departamental. Caracterizada históricamente por el uso turístico-balneario, el área urbana total a su vez, cubre la quinta parte de su extensión. En consecuencia, el área rural se reduce a 11.000 has., de las cuales algo más de 9.000, corresponden a unidades productivas.

A su vez, las particularidades territoriales de la Microrregión, generan una actividad agropecuaria de relativa significación en el contexto departamental.

Por un lado, constituye un espacio que a su pequeño tamaño adiciona condicionamientos del marco físico natural con la presencia de sectores de serranía, un extendido frente costero, todo lo cual acota las posibilidades de uso agropecuario.

Por el otro, la presencia de un área rural con sectores de importante valoración paisajística, grados significativos de antropización, tensionada en sus formas de usos y ocupación por otras actividades como la turística, determinan una utilización agropecuaria extensiva, con núcleos de uso más intensivo en sectores de tierras de valle y planicies.

Más precisamente, según datos del Censo Agropecuario del año 2000, la Microrregión tenía 9219 has. bajo uso agropecuario, lo cual significaba el 2.4% del total departamental. Tal superficie se distribuía en 62 explotaciones o predios, que representaban el 3% de las del departamento y la actividad generaba un total de 176 empleos, o sea un 4% del total. Dichos guarismos indican una actividad que dentro de su bajo aporte absoluto, en términos relativos denota una intensidad de uso superior al promedio departamental.

Indicadores	Microrregión Piriápolis	Maldonado	Relación Microrregión / Maldonado (%)
Número total de explotaciones	62	2062	3,01
Superficie agropecuaria (ha)	9219	396487	2,33
Población trabajadora	176	4254	4,14
Productor y familia (no rem)	92	3.176	2,90
Asalariados	84	1.078	7,79
T. asalariado/t. familia	0,91	0,34	-
Hectáreas por explotación	148,69	192,28	-
Hectáreas por trabajador	52,38	93,20	-
Tamaño mediano de predio		86,65	-

INDICADORES GENERALES
AGROPECUARIOS - 2000

En relación a los usos, en comparación con la distribución departamental, resalta la gran importancia relativa de las tierras destinadas a la agricultura que explican el 14.5 % de las destinadas a esos usos en el total del Departamento si bien ocupa tan sólo el 3.2 % de la superficie agropecuaria total de la Microrregión.

Los usos pecuarios y forestales participan con valores promedios en el contexto departamental, siendo el ganadero el más extendido con el 75 % de la superficie microrregional, en tanto el forestal ocupa el 14%.

APROVECHAMIENTO DE LA
TIERRA: SUPERFICIE EXPLOTADA
POR USO DEL SUELO 2000

Uso Del Suelo	Microrregión Piriápolis		Maldonado		Relación Microrregión / Maldonado %
	(ha)	%	(ha)	%	
Tierras de uso pecuario	6896	74,80	331435	83,59	2,08
Tierras de uso agrícola	295	3,20	2036	0,51	14,49
Tierras de uso forestal	1287	13,96	54491	13,74	2,36
Tierras improductivas	741	8,04	8.525	2,15	8,69
TOTAL	9.219	100,00	396.487	100,00	2,33

El uso agrícola vegetal se refiere a 295 has., de las cuales 74 se dedicaban a cultivos hortícolas, en un total de 13 unidades productivas, concentrando 4 de ellas el 30% con superficies individuales mayores a 5 has. La importancia de este rubro está dada por el hecho de que la Microrregión con su escaso tamaño aporta el 26 % de la producción hortícola del departamento. También resaltan 16 has. de cultivos permanentes distribuidos en tres unidades productivas. Los cultivos cerealeros ocupan tan sólo 19 has. de maíz.

DISTRIBUCIÓN DE TIERRAS
AGRICOLAS POR TIPO DE
CULTIVO - 2000

Tipo De Cultivo	Microrregión Piriápolis		Maldonado		Relación Microrregión / Maldonado %
	(ha)	%	(ha)	%	
Cerealeros e industriales	19	6,44	549	26,96	3,46
Hortícolas	74	25,08	283	13,90	26,15
Permanentes	16	5,42	181	8,89	8,84
Tierra Arada y Rastrojo	186	63,05	1023	50,25	18,18
TOTAL	295	100,00	2.036	100,00	14,49

De las 1287 has. de uso forestal, sólo 332 corresponden a plantaciones artificiales realizadas sin apoyo de la ley forestal, en 29 explotaciones mayoritariamente de especies de eucaliptos.

Los usos pecuarios abarcan casi 7000 has. de la Microrregión localizados en unidades pequeñas de producción. Presentan una carga animal de 6.417 cabezas vacunas y 3.567 ovinas, lo cual denota formas de utilización de intensidad definidas por el INE similar al promedio departamental. Además, dos unidades productivas realizan lechería comercial concentrando el 7% del rodeo lechero departamental, generando a su vez algo más del 8% de la producción total de leche.

DISTRIBUCIÓN DE TIERRAS
PECUARIAS POR TIPO DE TAPIZ
- 2000

Tipo De Tapiz	Microrregión Piriápolis		Maldonado		Relación Microrregión / Maldonado %
	(ha)	%	(ha)	%	
Campo natural	5286	76,65	287268	86,67	1,84
Campo natural mejorado	436	6,32	21975	6,63	1,98
Praderas y Forrajes		17,02	22192	6,70	5,29
TOTAL	6.896	100,00	331.435	100,00	2,08

Dimensión Socio - Económica

Tamaño del Parcelario

En el Gráfico y cuadros adjuntos se muestra un panorama de la estructura parcelaria del área rural de la Microrregión

gráfico 14

gráfico de parcelario rural

pag 62/63

REFERENCIAS

0 - 10 Há

50 - 150 Há

predio con extractivas

espejo de agua

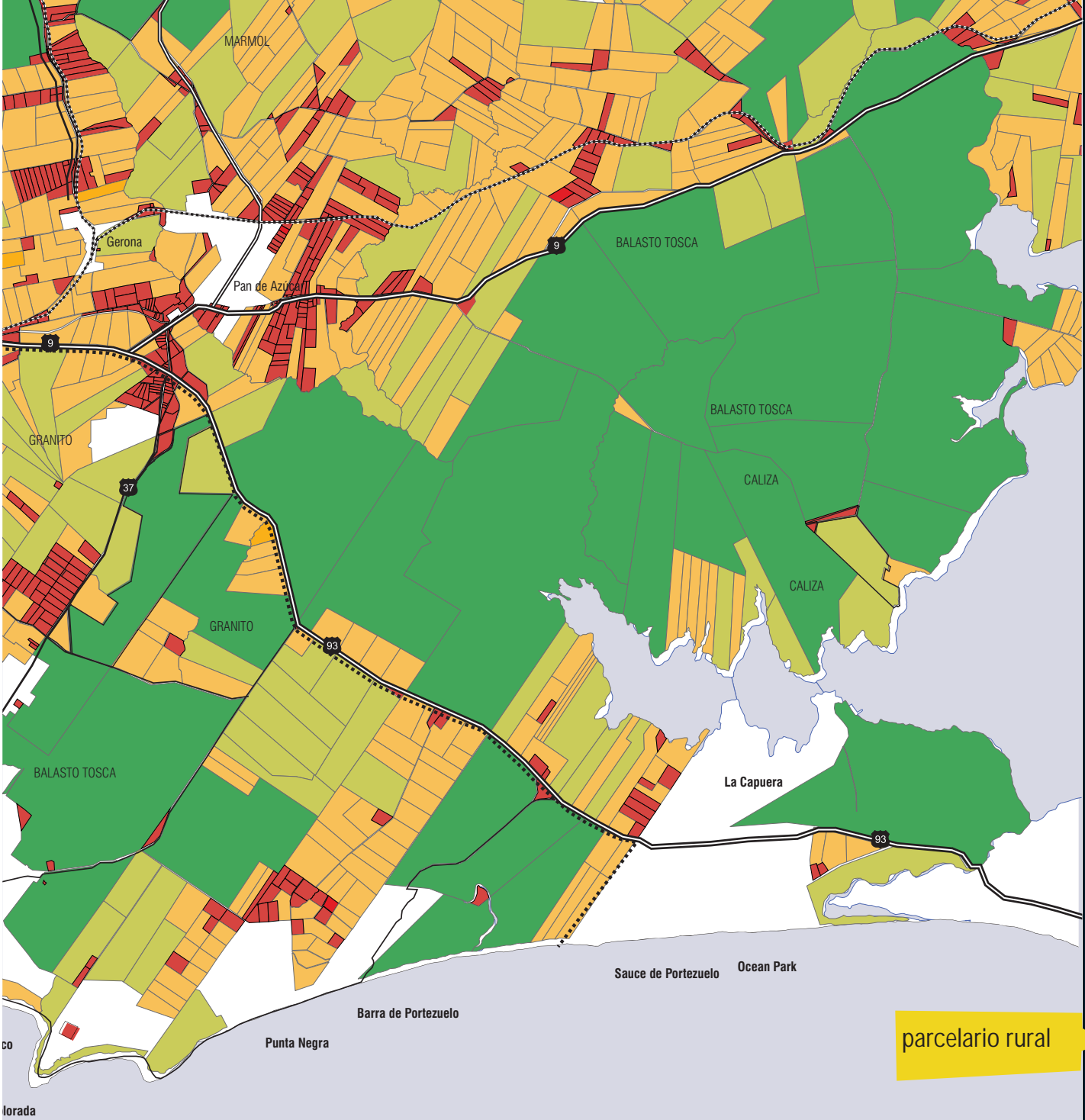
10 - 50 Há

mayor a 150 Há

limite microrregión

localidades





parcelario rural

co
lorada

Dimensión Ecosistémica

Sistema Serrano

El sistema serrano le otorga a la Microrregión una de sus características más relevantes por su relacionamiento con el sistema costero, generando particulares paisajes cuyo cuidado y enriquecimiento van a depender del entendimiento entre otros factores, de su fragilidad ecosistémica para continuar con el proceso de su antropización urbana y rural.

La **serranía en el territorio** de la Microrregión constituye una prolongación hacia la costa de la Sierra de la Ánimas separada de ésta, por una estrecha fractura a partir de la cual se sucede un subsistema serrano peculiar que oficia de "parte aguas" entre la cuenca del Estuario del Río de la Plata y la de la Laguna del Sauce.

La componen la Sierra de las Palmas y diversos cerros destacando el Pan de Azúcar con 423 mts. de altura, el del Toro con 253 mts. y el cerro San Antonio de menor altura sobre la costa, estos dos formando parte determinante del marco natural y construido de la Ciudad de Piriápolis. Además se agregan el Cerro de los Burros con 171 mts. al norte de Playa Verde y el Cerro de Las Espinas con 180 mts. hacia el este del área rural.

"(...) El ramal Sur de la Sierra de Carapé es la Sierra de las Ánimas, la cual se formó como resultado de la acción de los agentes erosivos sobre un potente filón que hizo intrusión por una fractura de más de 50 km., extendiéndose con dirección Norte-Sur. Sus alturas principales son el Cerro de las Ánimas (507m.) y el de Pan de Azúcar (423m) (...).

[El Cerro Pan de Azúcar] (...) presenta su cumbre aplanada y cubierta de gramíneas, en sus flancos se localizan las vertientes de numerosos arroyos, cuyas márgenes poseen frondosa vegetación. La singularidad del Cerro Pan de Azúcar es su monte negruzco, su aislamiento y la regularidad de sus formas. Sus faldas son pedregosas y su cúspide lisa. Su vista es de utilidad para los navegantes del Río de la Plata, desde tiempos antiguos, y se lo aprecia a una distancia de aproximadamente 64 Km., con tiempo despejado, desde la Isla de Lobos. (...)"

Fuente: Autores Varios: Maldonado Expedición Natural. Serie Coleccionable. Año 2006. Fascículo II. Junio 2006. Publicación Semanario Realidad.

Al llegar al mar este sistema serrano genera una costa diferente a la predominante en el resto del Departamento, conformando tres principales penínsulas con elevaciones: Punta Fría, Punta Colorada y Punta Negra dando lugar en las dos primeras, a balnearios con emplazamientos privilegiados en el contexto de las ofertas turísticas costeras del país.

Respecto al resto de la Microrregión, el sistema serrano genera una serie de atractores también de singulares características, como entre otras, el complejo de instalaciones y actividades desarrollado en el Cerro Pan de Azúcar.

En su cumbre se ubica una cruz de hormigón armado de 35 mts. de altura ideada por Zorrilla de San Martín. Su escalera interior conduce hacia sus brazos, que se convierten en un balcón privilegiado para contemplar ampliamente la belleza del paisaje serrano y costero.

"(...) En la base del Cerro, se ubica la Estación de Cría de Fauna Autóctona (E.C.F.A.). En este sitio se encuentra el mayor rebaño de venados de campo (*Ozotocerus bezoarticus*). Este magnífico mamífero fue declarado Patrimonio Natural de la Humanidad junto con las Dunas de Cabo Polonio. Estos ejemplares han sido casi exterminados por la caza indiscriminada. Abundan representantes de nuestra flora indígena (Aruera, Molle, Arrayán, Chirca de Monte, etc) (...)"

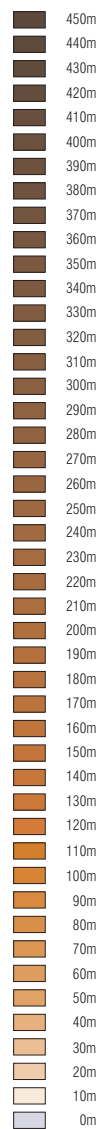
Fuente: Autores Varios: Maldonado Expedición Natural. Serie Coleccionable. Año 2006. Fascículo II. Junio 2006. Publicación del Semanario Realidad.

gráfico 15

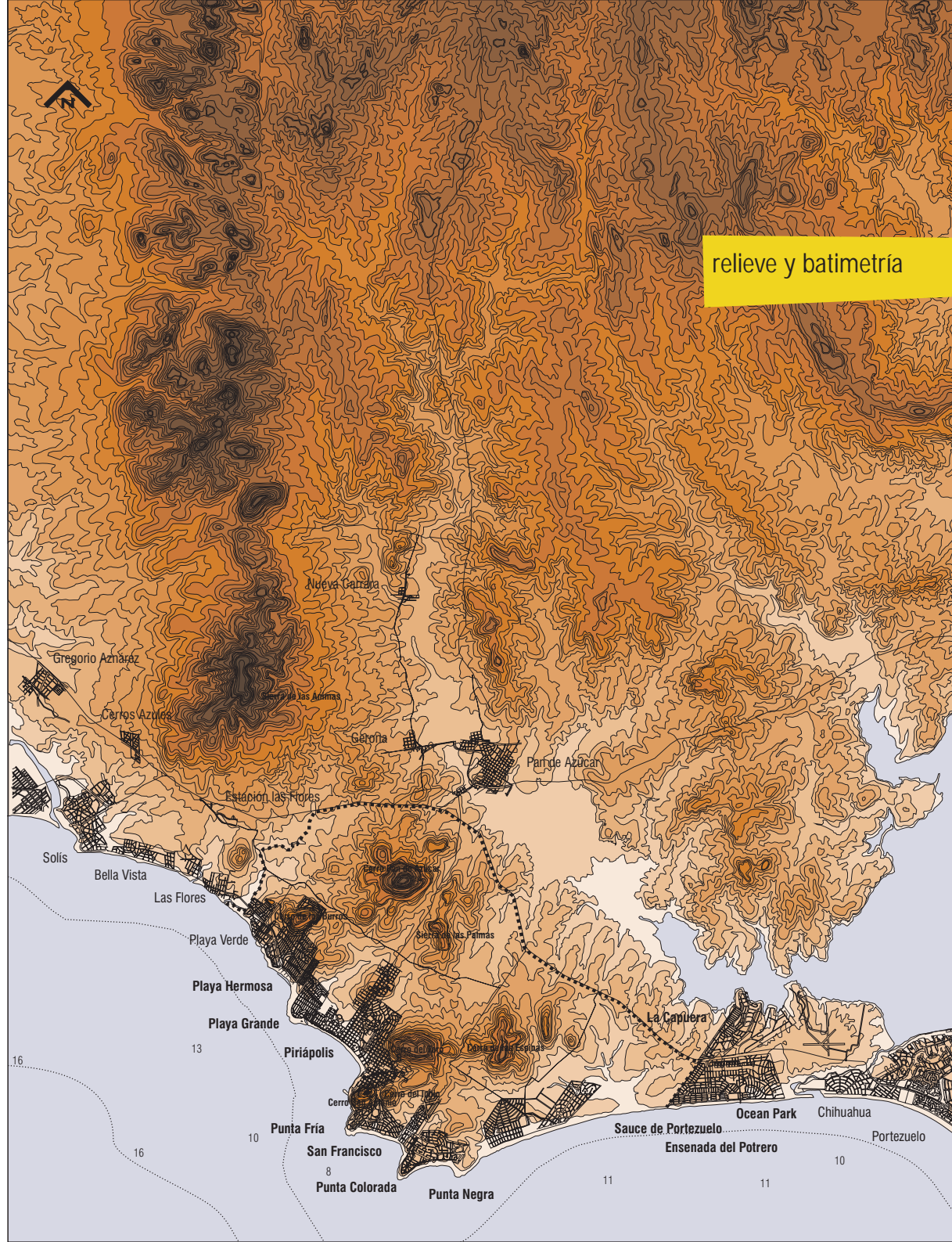
relieve y batimetría

pag 65

En esta sección se hace referencia al sistema serrano, la aptitud de los suelos, a la cuenca hidrográfica a la que pertenece la Microrregión y a aquellos aspectos relevantes sobre los ecosistemas naturales, analizando su estado en la actualidad y señalando los riesgos y situaciones delicadas en que algunos de ellos se encuentran.



relieve y batimetría



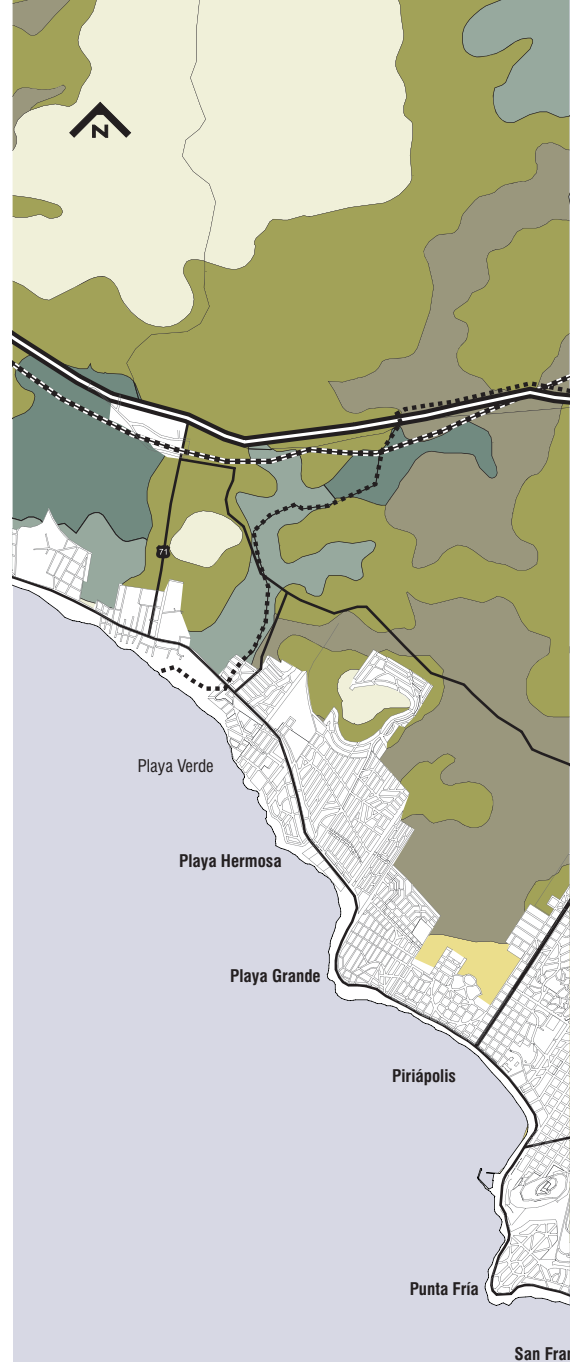
DISTRIBUCIÓN DE LAS TIERRAS POR TIPO DE APTITUD DEPARTAMENTO DE MALDONADO		
	hectáreas	(%)
Aptitud para cultivos con limitaciones	63093	13,43
A1	415	0,09
A2	1731	0,37
A3	60948	12,97
Aptitud dominante pecuaria y silvo pastoril	349097	74,31
AP	75551	16,08
P	17757	3,78
PF	255789	54,45
Tierras frágiles de protección ecosistémica	57585	12,26
F	4504	0,96
R	53082	11,30
TOTAL	469776	100,00

DISTRIBUCIÓN DE LAS TIERRAS POR TIPO DE APTITUD MICRORREGIÓN PIRIÁPOLIS		
	hectáreas	(%)
Aptitud para cultivos con limitaciones	1702	15,27
A1	415	3,72
A2	71	0,65
A3	1215	10,90
Aptitud dominante pecuaria y silvo pastoril	6054	54,33
AP	3963	35,56
P	0	0,00
PF	2091	18,76
Tierras frágiles de protección ecosistémica	3388	30,40
F	668	5,99
R	2720	24,41
TOTAL	11144	100,00

Fuente: Elaboración propia con información de Plano de Aptitud de Suelos Año 2007.
Dirección de Suelos y Aguas / MGAP

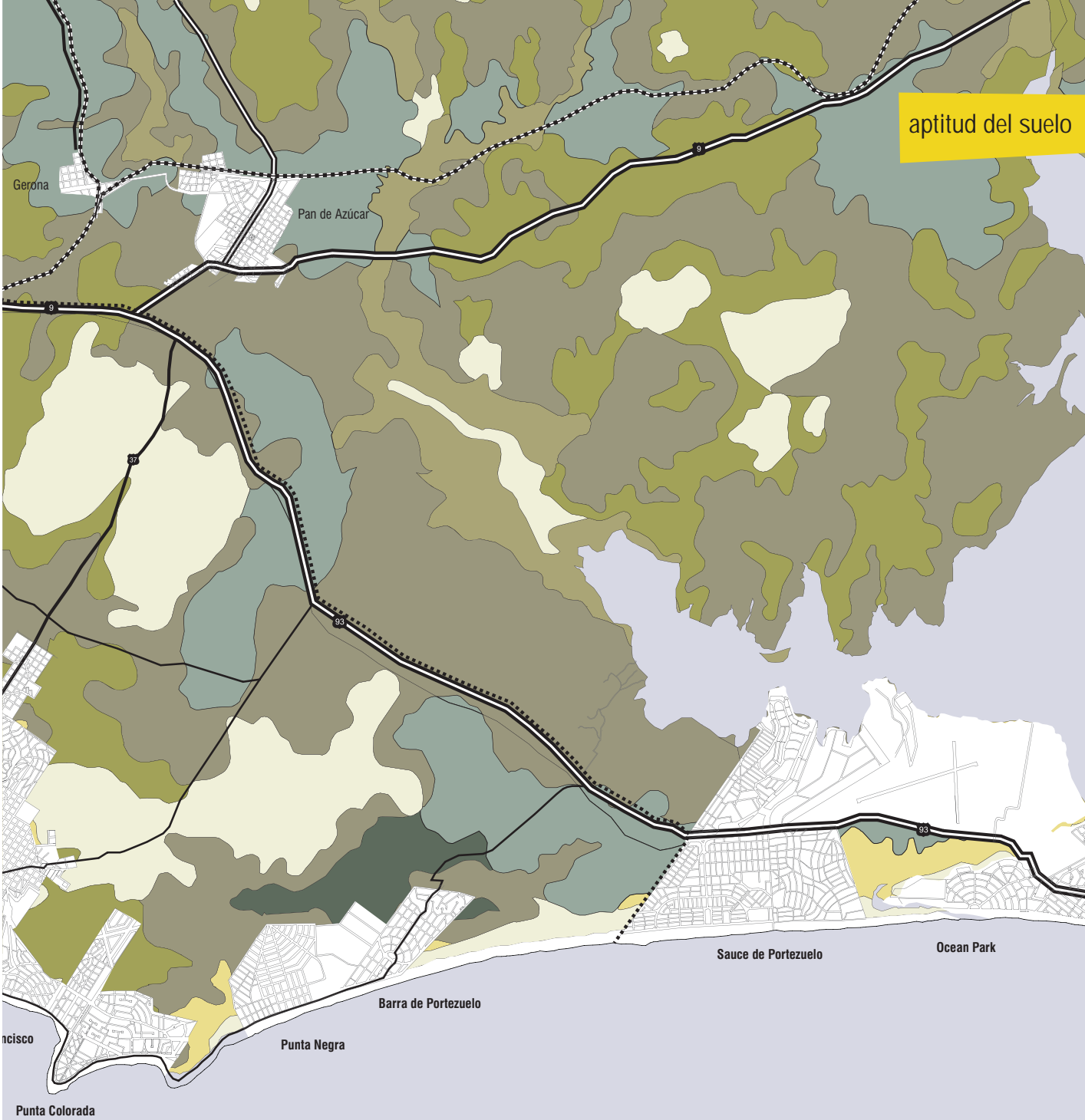
REFERENCIAS

A1	tierras cultivables con muy escasas limitaciones para la generalidad de los tipos de utilización de tierras	AP	tierras aptas para pasturas aunque con muy severas limitaciones para ser cultivadas (rotación muy cortas y localizadas)	F	tierras aptas para una amplia gama de tipos de utilización de tierras en pasturas y forestales, tierras silvopastoriles por excelencia
A2	tierras cultivables con moderadas limitaciones para la generalidad de los tipos de utilización de tierras	P	tierras aptas para pasturas y muy limitadas para tipos de utilización de tierras exclusivamente forestales	R	tierras sin aptitud agraria, reservas naturales
A3	tierras cultivables con severas limitaciones para la generalidad de los tipos de utilización de tierras	PF	tierras aptas para tipos de utilización de tierras exclusivamente forestales		localidades



San Fran

aptitud del suelo



Gerona

Pan de Azúcar

ncisco

Punta Negra

Barra de Portezuelo

Sauce de Portezuelo

Ocean Park

Punta Colorada

De esta manera, el sistema considerado en conjunto, otorga a la Microrregión, posibilidades ciertas para romper la estacionalidad y recibir visitantes durante todo el año, en base a la riqueza de la diversidad geomorfológica y de fauna y flora, de este ecosistema.

Dimensión Ecosistémica

Aptitud de los Suelos

La Microrregión presenta un potencial de suelos que no se destaca en su comparación relativa en el contexto departamental, ya que representando sólo el 3 % de su superficie, concentra igual proporción de las tierras con aptitud para la producción agrícola, es decir, unas 1702 has.

La categoría de aptitud más extendida es la de usos pecuarios y agrosilvo-pastoriles con 6.054 has. Las restantes 3388 son tierras frágiles desde el punto de vista ecosistémico, correspondiendo principalmente a las dunas costeras y cumbres serranas.

En el cuadro y gráfico adjunto se presentan en detalle la **distribución de las tierras por tipo de aptitud** en el Departamento y en la Microrregión, estableciendo la participación de cada categoría en la respectiva escala territorial de tal manera que permite comparar ambos resultados.

gráfico 16
aptitud del suelo

pag 66/67

Dimensión Ecosistémica

Cuencas Hidrográficas

Dadas las características de la Microrregión resulta relevante su lectura desde la perspectiva de las cuencas hidrográficas del Departamento, entendidas éstas, como un sistema complejo y determinante para una ordenación de su territorio acorde a la oferta ambiental existente.

En el mismo se reconocen trece cuencas hidrográficas de las cuales la Microrregión forma parte en su casi totalidad de la denominada "Río de la Plata" que se caracteriza por la existencia de una serie de corrientes de agua que al descender de la serranía desembocando en el mar, generan situaciones potencialmente interesantes, aunque actualmente en muchos casos dando lugar a conflictos de distinta naturaleza.

Conflictos que se generan ya sea en tramos de cauces que atraviesan las áreas urbanas, como en la franja costera alterando el comportamiento de su dinámica ya comprometida por los procesos de urbanización, dominantes en la casi totalidad del frente costero.

Dimensión Político-Jurídico-Institucional

Esta sección muestra los aspectos jurídicos, reglamentarios y normativos que tienen relación con la gestión y construcción del territorio. Se presentan datos sobre la normativa general y específica que hacen a la misma.

La reciente aprobación de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible pone a los Gobiernos Municipales en la necesidad de actualizar los aspectos que tienen que ver con la temática. En efecto, existe la posibilidad de utilizar los nuevos instrumentos y atribuciones definidas pero condicionados a la aprobación de los respectivos Planes. En la medida en que se desarrolle el trabajo de elaboración de dichos marcos generales y particulares sobre la materia, se podrán ir disponiendo de las herramientas y controles correspondientes.

Dimensión Político - Jurídico - Institucional

Gobierno Local

Dado el carácter de emprendimiento privado que tuvo Piriápolis, durante el período fundacional y la fase de consolidación del balneario, la instalación y funcionamiento de los servicios urbanos fue encarada por Piria y su empresa La Industrial y recién luego de su muerte a fines de 1933, fueron siendo asumidos por el Gobierno Departamental o el Nacional según su naturaleza.

Posteriormente se crea la Junta Local de Piriápolis con jurisdicción sobre la parte sur de la 3ª Sección Judicial y en junio de 1960 mediante la Ley N° 12.736, Piriápolis es elevada a la categoría de ciudad.

Dimensión Político - Jurídico - Institucional

Normativa

gráfico 17

normativa de edificación y cuadro de disposiciones según sectores y zonas.

La normativa vigente se presenta en el Gráfico adjunto de **Normativa de Edificación**. Los usos del Suelo están regulados por las Disposiciones del Texto Ordenado de las Normas de Edificación, edición 2001 (TONE) de la Intendencia Municipal de Maldonado, según artículos que refieren a zonas caracterizadas de la Microrregión.

En el sector Piriápolis se distinguen tres zonas, las que comprenden varias subzonas, con variantes en cuanto a los destinos, tipo de edificación, condiciones mínimas de los predios, F.O.S., F.O.T., alturas de edificación, etc.:

- Centro
- Residencial
- Barrio Jardín

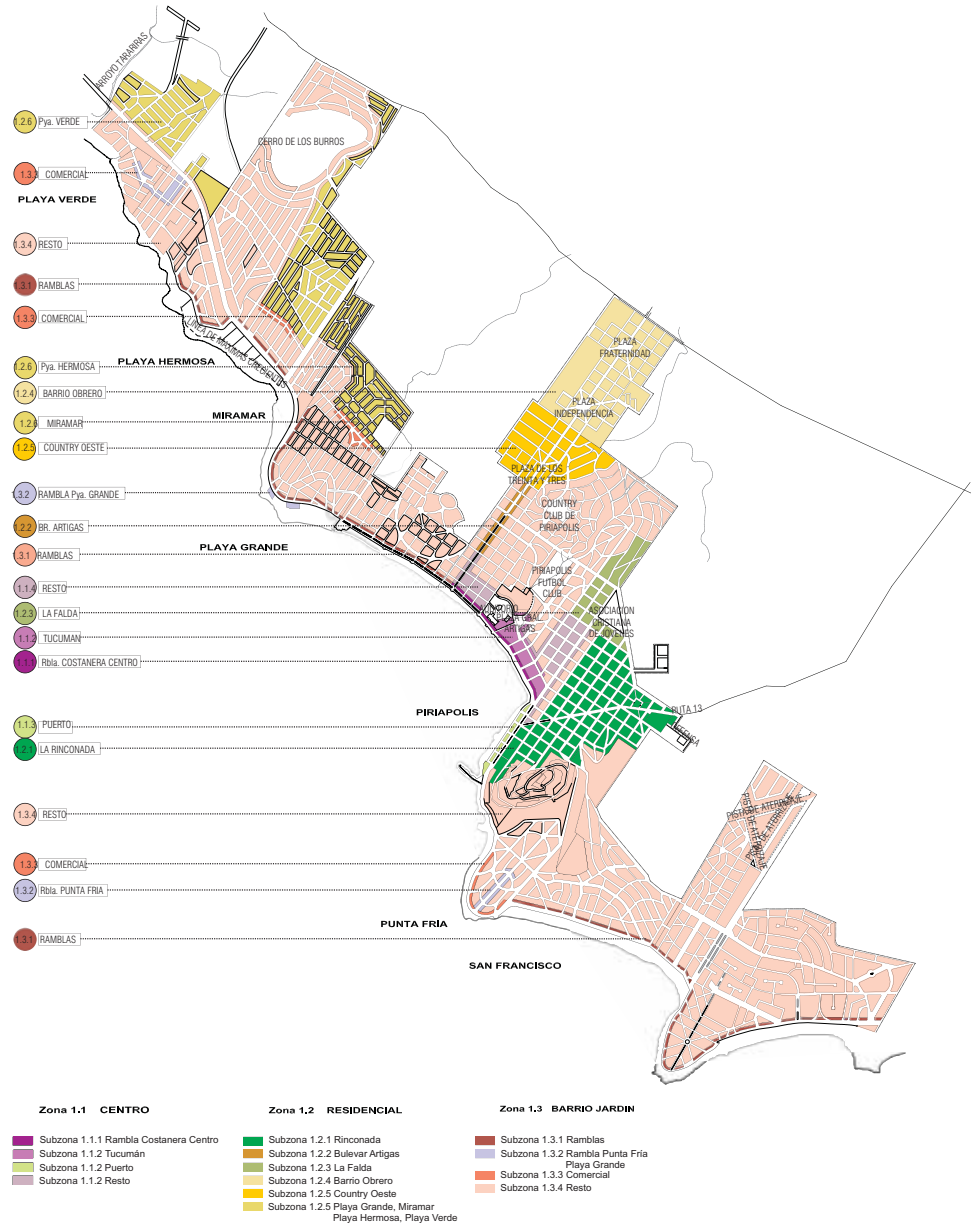
En los Talleres Territoriales y en otros ámbitos de trabajo, se han presentado distintos planteos solicitando la modificación de ciertos aspectos de la normativa vigente de modo de adecuarla a las nuevas realidades del desarrollo urbano de Piriápolis y de su Microrregión, que están actualmente a estudio de las oficinas técnicas del Ejecutivo Departamental.

pag 70/71

SECTOR	ZONA	REF.	SUBZONA	DESTINO	TIPO DE EDIFICACIÓN	CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS PREDIOS	
1. PIRIÁPOLIS	1.1 CENTRO	■	1.1.1 RBLA. COSTANERA CENTRO	HABITACIÓN Y COMERCIAL	BLOQUES BAJOS	500m2 - 20m de frente	
					EDIFICACIONES BAJAS		
			1.1.2 TUCUMÁN	HABITACIÓN Y COMERCIAL	BLOQUES BAJOS	500m2 - 20m de frente	
					EDIFICACIONES BAJAS		
			■	1.1.3 PUERTO	HABITACIÓN Y COMERCIAL	EDIFICACIONES BAJAS	
			■	1.1.4 RESTO		BLOQUES BAJOS	500m2 - 20m de frente
						EDIFICACIONES BAJAS	
		1.2 RESIDENCIAL	■	1.2.1 RINCONADA	HABITACIÓN	EDIFICACIONES BAJAS	-
	1.2.2 BULEVAR ARTIGAS			HABITACIÓN	BLOQUES MEDIOS	2000m2 - 30m de frente	
					EDIFICACIONES BAJAS		
	1.2.3 LA FALDA			HABITACIÓN	BLOQUES BAJOS	500m2 - 30m de frente	
					BLOQUES MEDIOS	2000m2 - 40m de frente	
					EDIFICACIONES BAJAS		
			■	1.2.4 BARRIO OBRERO	HABITACIÓN	BLOQUES BAJOS	500m2 - 30m de frente
						CONJ. EDIF. BAJAS ALTA DENS.	500m2 - 30m de frente
						EDIFICACIONES BAJAS	
			■	1.2.5 COUNTRY OESTE	HABITACIÓN	EDIFICACIONES BAJAS	hasta 500m2 mayores de 1000m2
			■	1.2.6 Pya. GRANDE - MIRAMAR - Pya. HERMOSA - Pya. VERDE	HABITACIÓN	EDIFICACIONES BAJAS	hasta 500m2 mayores de 1000m2
		1.3 BARRIO JARDÍN	■	1.3.1 RAMBLAS	HABITACIÓN	EDIFICACIONES BAJAS	hasta 500m2 mayores de 1000m2
	1.3.2 Rbla. COMERCIAL PUNTA FRIA y PLAYA GRANDE			HABITACIÓN Y COMERCIAL	EDIFICACIONES BAJAS	hasta 500m2 mayores de 1000m2	
	1.3.3 COMERCIAL			HABITACIÓN Y COMERCIAL	EDIFICACIONES BAJAS	hasta 500m2 mayores de 1000m2	
		■	1.3.4 RESTO	HABITACIÓN	EDIFICACIONES BAJAS	hasta 500m2 mayores de 1000m2	

SECTOR	ZONA	REF.	CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS PREDIOS	FOS	FOS SS	FOS PB	FOS PA	FOS V	FOT	ALTURA EDIFICACION	
1. PIRIÁPOLIS	1.1 CENTRO	■	500m2 - 20m de frente	70	70	-	30		160	12m - PB + 3PA	
				70	70	-	30		100	7m - PB + PA	
			500m2 - 20m de frente	30	70	-	30		120	12m - PB + 3PA	
				30	70	-	30		100	7m - PB + PA	
				40	40	-	40	40	80	7m - PB + PA	
				30	70	-	30	40	120	12m - PB + 3PA	
				40	40	-	40	40	80	7m - PB + PA	
					40	40	-	40	40	80	7m - PB + PA
					30	70	-	30	40	300	28m - PB + 3PA
					40	40	-	40	40	80	7m - PB + PA
					30	70	-	30	50	120	12m - PB + 3PA
					30	70	-	30	50	300	28m - PB + 3PA
		1.2 RESIDENCIAL	■		40	40	-	40	40	80	7m - PB + PA
				30	70	-	30	40	300	28m - PB + 3PA	
	2000m2 - 30m de frente			40	40	-	40	40	80	7m - PB + PA	
				30	70	-	30	50	120	12m - PB + 3PA	
	500m2 - 30m de frente			30	70	-	30	50	300	28m - PB + 3PA	
				40	40	-	40	40	80	7m - PB + PA	
				30	70	-	30	40	120	12m - PB + 3PA	
				60	70	-	60	30	120	7m - PB + PA	
				40	40	-	40	40	80	7m - PB + PA	
				40	50	-	40	40	80	7m - PB + PA	
				30	40	-	30	50	60	7m - PB + PA	
				40	40	-	40	40	80	7m - PB + PA	
		1.3 BARRIO JARDÍN	■	hasta 500m2	40	50	-	40	40	80	7m - PB + PA
				30	40	-	30	50	60	7m - PB + PA	
	mayores de 1000m2			40	40	-	40	40	80	7m - PB + PA	
				30	30	-	30	50	60	7m - PB + PA	
	hasta 500m2			35	50	-	35	40	70	7m - PB + PA	
				25	30	-	25	60	50	7m - PB + PA	
	35	50	-	35	40	70	7m - PB + PA				
	25	30	-	25	60	50	7m - PB + PA				
	35	40	-	35	50	70	7m - PB + PA				
	25	30	-	25	60	50	7m - PB + PA				
	35	40	-	35	50	60	7m - PB + PA				
	25	30	-	25	60	40	7m - PB + PA				

normativa de edificación y cuadro de disposiciones según sectores y zonas



En algunos aspectos, la recientemente aprobada Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, modifica cuestiones sustanciales, lo cual tendrá incidencia necesariamente en la adecuación de la normativa contenida en el TONE. Algunos capítulos específicos tienen que ver con:

- la categorización de suelos (urbano, suburbano y rural más sus subcategorías), la cual pasa a ser competencia directa del Gobierno Municipal.
- la participación eventual en procesos de modificación de categorías de suelo por la vía de los Programas de Actuación Integrada y/o Operaciones Territoriales Concertadas.
- la puesta en práctica de las funciones de policía territorial.
- modificaciones producto de las Disposiciones Especiales como la referente a la limitación de la UPH a áreas urbanas y suburbanas, así como la definición de una máxima superficie entre trama circulatoria de 10.000 metros cuadrados.

2.6 Principales Conclusiones del Taller Territorial

Desafíos planteados

Los desafíos o principales preocupaciones de la Administración Municipal y de los participantes del Taller se abordaron en su Sesión de Apertura a través de tres comisiones de trabajo.

Comisión 1

- Bordes costeros. Gestión, diversidad de situaciones
- La producción en el territorio. Turismo, construcción, pesca, agropecuaria, artesanal y extractiva

Comisión 2

- Estrategias de oferta turística. Combinación de playa, bosque, cerro, "balcones de la ciudad" y fauna autóctona
- Relaciones entre el puerto y la ciudad. Inserción regional
- Interacciones con otras Microrregiones: Pan de Azúcar, Solís y Punta Ballena

Comisión 3

- Ordenanza vigente. Implicancia sobre el desarrollo urbano y periurbano. Tratamiento diferenciado de áreas caracterizadas: costa, área urbana y área rural
- La Ciudad de los automotores vs. la Ciudad de los peatones. La circulación vial y estacionamientos
- Revalorización del casco urbano céntrico de Piriápolis
- Saneamiento y tratamiento de cañadas y cursos de agua dentro de las áreas urbanas
- Irrupción de asentamientos irregulares

Las conclusiones referidas a cada aspecto considerado se basaron por un lado, en una idea de visión o de futuro deseable al largo plazo, por el otro, en los antecedentes que surgieron del inventario analítico-crítico -particularmente los proyectos incluidos en el plan quinquenal de inversiones de la administración municipal-, y por último, en el diagnóstico-pronóstico aportado por el equipo técnico universitario.

En el gráfico adjunto, se presenta un resumen de las **conclusiones de cada comisión** acompañadas de una especial mención a los proyectos previstos en el plan quinquenal municipal incluyendo los respectivos montos asignados en el mismo. La versión taquigráfica de las relatorias de los tres grupos de trabajo se presenta en el Anexo Digital.

gráfico 18

temas problemas y conclusiones del taller por comisiones de trabajo

pag 74 a 77

Integración de la Mesa Representativa

La jornada de apertura del Taller Territorial de Piriápolis culminó con la formación de una Mesa Representativa de la Microrregión con los cometidos de retomar las actividades emprendidas y avanzar hacia la siguiente etapa del proceso de carácter propositivo tendiente al ordenamiento del territorio de la Microrregión a partir de una imagen de futuro deseable, identificando las directrices generales y una agenda de proyectos estratégicos.

La Mesa se integró inicialmente con las siguientes personas representativas de diversas instituciones y organizaciones sin perjuicio de nuevas incorporaciones:

Gustavo Sosa (Junta Local), Sabino Zubeldía y Luisa Magis (Coordinadora de Comisiones Barriales), Daniel Costas (Comisión de Vecinos de Punta Colorada), Jorge Figueredo (Grupos Inversores), Noel Martínez (AFEPI), Enrique Leivas (Instituto Uruguayo de Investigación y Desarrollo Turístico), Marina Martínez (Asociación de Artesanos), Pablo Puig (DINARA), Daniel Gasalla (Cámara de Inmobiliarias), Dardo Verdier (SAU Maldonado, Zona Oeste), Pedro Bollatti (en representación de inmobiliarias).





temas problemas y conclusiones

- BORDES COSTEROS. GESTIÓN, DIVERSIDAD DE SITUACIONES
- LA PRODUCCIÓN EN EL TERRITORIO: TURISMO, CONSTRUCCIÓN, PESCA, AGROPECUARIA, ARTESANAL Y EXTRACTIVA

La problemática de la propiedad de la faja costera. Se constatan tensiones entre la propiedad pública y privada.

Posibles soluciones: permuta de tierras.

Reconocimiento de las potencialidades y atractivos de la faja costera. Necesidad de un estudio a fondo de la Dinámica de Costas.

Reconocimiento del Puerto como equipamiento estratégico. Nuevas tensiones que genera: desplazamiento de los pescadores artesanales.

Puesta en valor de la cultura en torno a la Pesca, no solo como actividad productiva. Roles y posibilidades de insertarse a un centro turístico.

Las alternativas productivas del territorio: valoración de la microrregión de Piriápolis por su potencial agroalimentario.

-ESTRATEGIAS DE OFERTA TURISTICA. COMBINACIÓN DE PLAYA, BOSQUE, CERRO, "BALCONES DE LACIUDAD" Y FAUNA AUTÓCTONA

-RELACIONES ENTRE EL PUERTO Y LA CIUDAD. INSERCIÓN REGIONAL

-INTERACCIONES CON OTRAS MICRORREGIONES: PAN DE AZÚCAR, SOLÍS Y PUNTA BALLENA

Buscar nuestra identidad, primero nos vimos identificados por un aspecto histórico y llegamos a la conclusión de que no podíamos permitirnos perder este acervo.

Mantener un perfil bajo de altura edilicia, sobre todo en la franja costera sin excepciones. Hacer los tendidos de cables subterráneos en la búsqueda de la estética urbana de Piriápolis.

Defender los bosques y las áreas verdes a través de un plan de reforestación renovable y sustentable y una mejora y defensa de los espacios verdes en general, particularmente de aquellos que están en manos de la Intendencia, donde sería más fácil ponerse ya a trabajar. Revisión de la actual Ordenanza de manejo de bosques y su estricto cumplimiento, también sin excepciones.

Cuidar la imagen de los Cerros, especialmente del San Antonio, "que parece un puercoespín"

Puesta en valor de los emprendimientos ya existentes vinculados a la Fauna Autóctona: Criadero de yacarés Cerros Azules, Reserva de Pan de Azúcar y SOS Fauna Marina de Punta Colorada.

Integrar el Puerto a la Ciudad desde el punto de vista funcional cultural y productivo, promoviendo entre otras iniciativas, el desarrollo de actividades deportivas y culturales vinculadas a la náutica y la conformación de un circuito en base a la peatonalización de la Rambla de los Ingleses del hotel Colón hasta el Puerto como lugar de encuentro de los jóvenes y como paseo gastronómico.

Crear una Comisión de Patrimonio que se relacione con la de Pan de Azúcar y eventualmente con la de otras microrregiones. Realizar un inventario del patrimonio cultural, urbano, verde y de emprendimientos.

Conclusión general: debe ser el Estado, con la participación de la sociedad, el que defina y aplique la política de desarrollo del balneario por encima del interés privado.

PLAN QUINQUENAL DE INVERSIONES 2005-2010

Nº	PROYECTOS	PESOS
190	Acondicionamiento Playa piriapolis al este	106.000
191	Reacondicionamiento Playa Hermosa	576.000
192	Bancos de Hormigon - Balneario Los Angeles	50.880
193	Reparacion rampas playa La Piscina	190.800
2	Conservacion de dunas	724.976
200	Estacion Arqueologica Cerro Los Burros	1.060.000
21	Electrificacion rural	301.549
22	Mantenimiento de caminos rurales pavimentados	943.979
23	Mantenimiento de caminos rurales	1.026.473
24	Mantenimiento por contrato rural	424.791
25	Alcantarillas H rurales	471.990
68	Plan de Huertas Familiares	165.099
63	Fondo de Desarrollo Productivo	2.413.516
51	Desarrollo Local	386.284

Nº	PROYECTOS	PESOS
197	Castillo Piria	2.491.000
198	Salon Casa Cultura Piriapolis	37.100
199	Casa Cultura Piriapolis	132.500
187	Ampliation Junta Local Piriapolis	293.069
201	Horno de Ceramica en Piriapolis	96.000
195	Microcentros deportivos en Piriapolis	1.119.996
4	Parquizacion de espacios publicos	509.749
76	Quilchos en Parques del Departamento	194.234
5	Iluminacion de vias publicas	1.666.623
15	Eliminacion de tendidos aereos urbanos	157.330
189	Punta Colorada Reparacion y ampliation Fauna Marina	183.168
31	Programa satelite de turismo regional	319.516
35	Inversion turistica publicitaria	3.301.985
36	Inversion turistica impresa	776.938
14	Circuito en la Sierra y Circuito en Chacras turisticas y maritimas	158.589
10	Adquisicion de materiales	5.935.308
12	Obras civiles varias	1.065.687
9	Mantenimiento extraordinario por contrato urbano	2.359.948
30	Proyecto de Centros Comunales y especiales de infraestructura	238.423

Nº	PROYECTOS	PESOS
194	Cicloviás en Piriapolis	699.600
78	Señalización horizontal	2.098.411
79	Señalización vertical	632.404
80	Programa estudiantil	4.240.664
81	Resguardos Peatonales y señalización	789.961
82	Obras de canalización y control de tránsito	269.015
83	Gestión de tránsito semaforizado	391.382
100	Infraestructura vial en barrios	3.180.000
155	Infraestructura vial y recapados zona oeste del departamento	1.908.000
90	maquinaria Vial	11.654.706
74	maquinaria según requerimientos	712.355
3	Parquización y equipamiento de cursos de agua	249.698
17	Adquisición de terrenos inundables	485.586
18	Canalización y mantenimiento de cursos de agua	157.330
19	Reposición general y ampliación de pluviales	471.990
159	Construcción de presa de laminación	8.160.000
160	Colector costero zona centro	1.908.000
162	Colector en balneario Los Angeles	636.000
163	Colectores pluviales Barrio La Falda	636.000
73	Camiones barométricos	404.655
55	Proyecto Personas vulnerables	485.586
65	Apoyo a proyecto social PIAI	183.240
66	construcción equipamiento uso comunitario	1.972.543
69	Soluciones Habitacionales	20.489.045
70	Construcción de Hogares transitorios	1.946.925
71	Adquisición de Tierras para programas de viviendas	4.103.905
72	Infraestructura urbana para la vivienda social	5.898.130
188	Plan Piloto de Refugiados en Piriapolis	549.504
48	Inversión Social (seguridad protección y vigilancia)	6.180.102
59	Acción comunitaria	2.593.787

OTROS RUBROS	46.524.622	
TOTAL PIRIAPOLIS	150.255.845	10,49%
TOTAL INVERSIONES EN EL DEPARTAMENTO	1.431.753.733	100%

-ORDENANZA VIGENTE. IMPLICANCIA SOBRE EL DESARROLLO URBANO Y PERIURBANO. TRATAMIENTO DIFERENCIADO DE ÁREAS CARACTERIZADAS: COSTA, ÁREA URBANA Y ÁREA RURAL.

-LA CIUDAD DE LOS AUTOMOTORES VS. LA CIUDAD DE LOS PEATONES. LA CIRCULACIÓN VIAL Y ESTACIONAMIENTOS.

-REVALORIZACIÓN DEL CASCO URBANO CÉNTRICO DE PIRIÁPOLIS.

-SANEAMIENTO Y TRATAMIENTO DE CAÑADAS Y CURSOS DE AGUA DENTRO DE LAS ÁREAS URBANAS.

-LA IRRUPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES.

Ordenanza: revalorización de la imagen de la ciudad con el perfil tradicional que la ha caracterizado, promoviendo la consolidación de su imagen propia.

Alturas. Cuando se considere viable una opción de altura, que la normativa exija la liberación del suelo creando, en consecuencia, corredores visuales jerarquizando el espacio urbano.

No se descarta la posibilidad de que en algunos lugares la Ordenanza pueda admitir la altura, pero, evidentemente, que esta pase por el precio de la jerarquización del entorno y los corredores visuales como exigencia mínima para que se consolide esa propuesta.

Las zonas comerciales deben observarse con una óptica particular y establecer en la norma o en la gestión que su condición de tal no signifique una actitud que exceda a sus derechos avasallando el derecho de terceros.

"Definir políticas y criterios en los temas de nuevos fraccionamientos". Queremos que la visión futura de crecimiento tenga la posibilidad de tener diferentes opciones con mayor elasticidad o mayor apertura en opciones de inversión.

Recuperar la visión panorámica de los cerros con una imagen natural ponderada. La normativa debe estar acorde a jerarquizar un espacio más bucólico que urbano.

Se acusa un déficit notorio en las circulaciones vehiculares paralelas a la costanera. Se sugiere un Estudio de una circulación integral incluyendo los accesos al área.

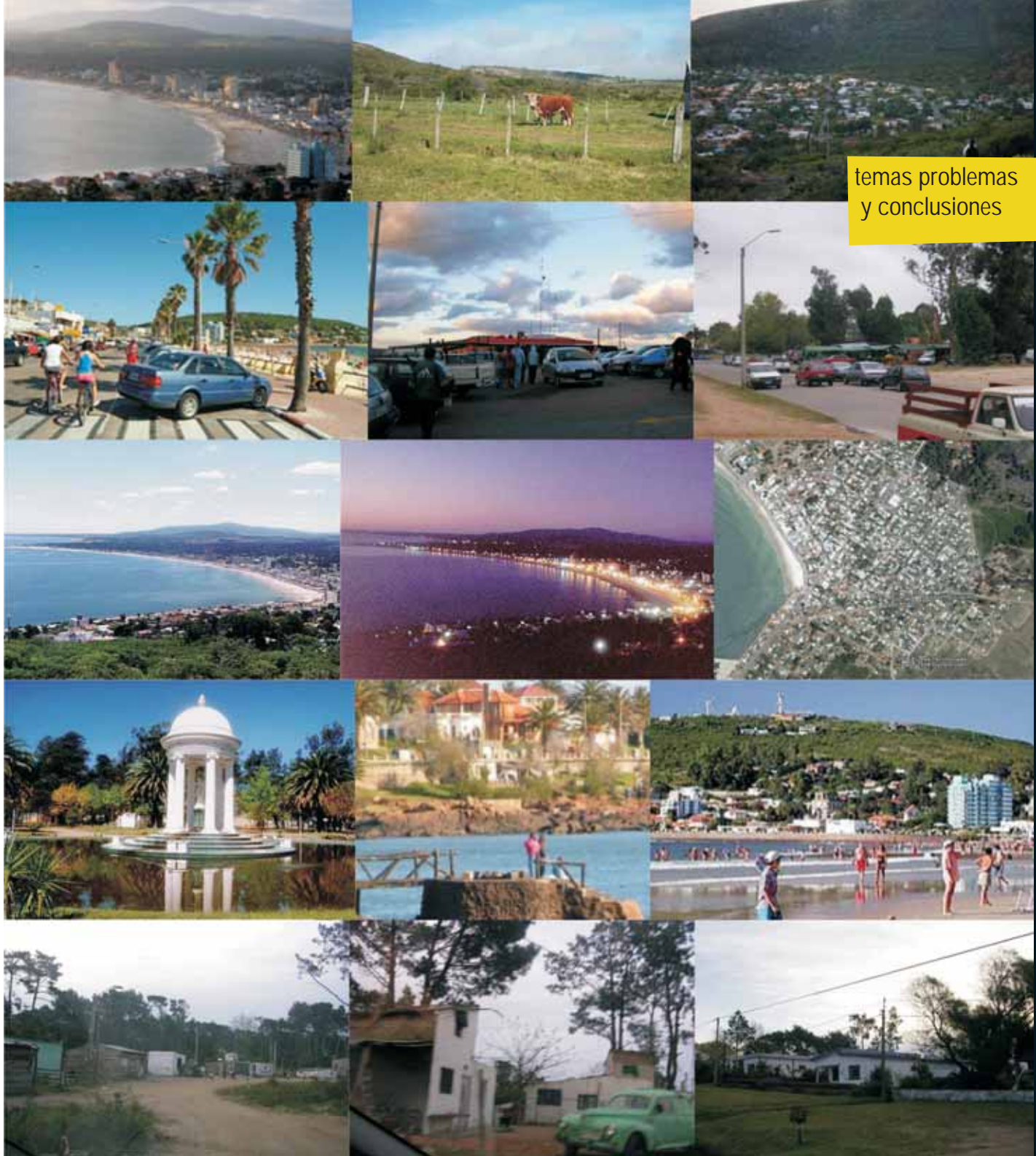
Revalorizar la imagen de la ciudad, no solo recogiendo disposiciones en la normativa, sino además promoviendo intervenciones directas con el criterio urbano correspondiente.

Coordinar la red de saneamiento y la ubicación de la planta de tratamiento con los planes de uso del suelo que el Gobierno Departamental defina.

Recuperar y equipar las Cañadas como espacios urbanos y recreativos, propiedad del colectivo.

"La evolución de los asentamientos". Esta es una problemática que, evidentemente, no es solamente de esta zona, es de todo el Departamento.

temas problemas
y conclusiones



3

LA MICRORREGIÓN. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

A partir de las conclusiones de la Fase de Apertura del Taller Territorial, y de los aportes técnicos y político-administrativos volcados en este ámbito de trabajo por los representantes de la Junta Local, el Gobierno Departamental y la Universidad de la República, se pasó a la etapa propositiva.

En posteriores reuniones con la Mesa Representativa ampliada, se fue acordando una Imagen-Objetivo o de futuro deseable al 2025 y a partir de ella se esbozaron tentativamente, Directrices Generales y la Agenda de Proyectos estratégicos para el ordenamiento y desarrollo de la Microrregión.

En esta publicación las propuestas, se presentan como punto de partida para la instauración del proceso de planificación participativa iniciado y como tal perfectibles de ser ajustadas a lo largo del tiempo para adaptarse a las nuevas circunstancias.

3.1 Hacia una Imagen Objetivo: Piriápolis 2025

“La Comarca de los Cerros y el Mar”

Retomando la visión planteada en el Taller por la Junta Local, la Microrregión de Piriápolis constituye un territorio de características singulares respecto al Departamento y al País.

Dispone de destacadas potencialidades turísticas por sus peculiares condiciones paisajísticas de mar y serranía, con un alto nivel de calidad ambiental, con posibilidades productivas, con buenas redes de comunicación, con un riquísimo patrimonio histórico-cultural a preservar y proteger, que espera la conjunción de los distintos actores sociales para implementar líneas de desarrollo que aseguren para sus habitantes el bienestar que merecen.

En consecuencia, a la Ciudad de Piriápolis y su Microrregión se la avizora al 2025 con un alto nivel de vida de su población residente y marco cultural, natural y construido, muy valorado por la población visitante.

Fruto todo ello de su vocación turística -base de su economía-, potenciada al máximo por su rico patrimonio preservado y enriquecido, y por sus peculiares condiciones ambientales: urbana, serrana y costera únicas en el país, equilibradamente promovidas y gestionadas mediante la conjunción de la acción pública, social y privada.

3.2 Directrices Estratégicas Generales

Las Directrices Estratégicas se inscriben en una estrategia central de ordenación del territorio departamental de promoción y manejo responsable de los bienes y recursos -naturales y culturales- que conforman su significativa oferta ambiental.

Ello implica la implementación de una política de contención de la mancha urbana con un perfil actual de expansión y dispersión territorial, y concomitantemente:

- la protección y valorización de las áreas rurales de producción agropecuaria y de paisaje natural o construido
- la búsqueda de sinergia entre el capital cultural y natural
- la participación de la población y otros actores sociales involucrados en el proceso continuo de construcción del territorio.

En lo que respecta a la Microrregión y derivado de su vocación, se destaca la importancia de:

- proteger y valorizar los sistemas, costero y de serranía
- fortalecer y potenciar el sistema de equipamiento existente –portuario, hotelero, de interés paisajístico, de esparcimiento, etc.-, como factores claves para el desarrollo del turismo como principal motor de su economía
- mejorar la calidad del hábitat de la población residente y en especial las condiciones de vida de la población más vulnerable

En la Agenda de Proyectos Estratégicos, se detallan las Directrices más específicas en las cuales se inscriben las líneas de acción y los proyectos.

Las directrices de ordenamiento territorial (...) constituyen el instrumento que establece el ordenamiento estructural del territorio (...), determinando las principales decisiones sobre el proceso de ocupación, desarrollo y uso del mismo. (Art. 16 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).

Expresan un conjunto de intenciones, procedimientos y métodos que se entienden estratégicas para alcanzar la imagen-objetivo propuesta y enmarcar las estrategias específicas para cada dimensión estudiada.

3.3 Agenda de Proyectos Estratégicos

El Concepto de Estrategia se lo puede entender como aquellas acciones que se proponen levantar los obstáculos para lograr el cambio, en relación a las tramas de intereses.

Líneas de Acción (o campos de actuación) estratégicas, son campos complejos de actuación que corresponden a los temas críticos identificados

Proyectos Estratégicos constituyen el desglose operativo de las líneas estratégicas

La Agenda está conformada por una serie de proyectos de importancia estratégica en la medida de que se consideran de especial significación para concurrir gradualmente hacia la imagen de futuro deseable al largo plazo (2025).

Los mismos se ordenaron en un primer nivel, según cuatro dimensiones del desarrollo territorial: físico-espacial, socio económica, ecosistémica y político-jurídico-institucional. En un segundo nivel, éstos se desglosan según determinadas estrategias y dentro de cada una de ellas, por líneas de acción.

Como se comentaba al principio, desde el punto de vista metodológico, las Agendas de Proyectos Estratégicos fueron definidas y asumidas por todos los participantes en las distintas instancias de trabajo con la convicción de que constituyen guías efectivas para la acción concertada -pública, privada y social- al corto, mediano y largo plazo.

Y en particular, como guías para coadyuvar a la transversalidad de las actuaciones y a la superación de deficiencias procedimentales del conjunto del sector público, en especial del Gobierno Departamental y de las Juntas Locales en materia del ordenamiento territorial.

En relación a lo anterior, se entendió necesario desde la perspectiva de la Administración Departamental, la creación de una Unidad de Gestión del Plan Estratégico para el Ordenamiento Territorial del Departamento de Maldonado en la órbita de la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial (resolución 0395/2008).

El cometido de dicha Unidad es el de tomar a su cargo la continuación del proceso de implementación y puesta en marcha del sistema de planificación participativa estratégica para la ordenación del territorio departamental, contemplando principalmente tres escalas: micro regional, departamental y de la aglomeración central (Maldonado — San Carlos — Punta del Este), desarrollando a estos efectos entre otras las siguientes actividades:

- Coordinación de los trabajos con el ITU de Facultad de Arquitectura de la Universidad de la República, que se vienen desarrollando en el campo del ordenamiento territorial, y teniendo en cuenta especialmente la participación de las Mesas Representativas de las Ocho Microrregiones del Departamento de Maldonado.
- Implementación de Planes Especiales para diversas zonas y/o centros poblados del Departamento, dentro de lo cual se destaca la Aglomeración Central.
- Implementación de Concursos de Ideas para desarrollar en el área de uso del suelo y ordenamiento territorial.
- Articulación con organismos nacionales, como la DINOT del MVOTMA, acciones conducentes a mejorar la implementación del Sistema de planificación estratégica para el Ordenamiento Territorial del Departamento de Maldonado, y que aseguren una debida conciliación con el mismo tipo de planes correspondientes a los niveles regional y nacional.
- Articulación de otras acciones de la Universidad de la República que eventualmente pudieren surgir y que signifique realizar estudios y propuestas (Gestión Ambiental de Cuencas, etc).
- Elaboración por sí y para algunas situaciones particulares, de todo tipo de estudio y/o propuesta de ordenamiento territorial, así como perfeccionamiento e instrumentación del marco normativo urbano - territorial y edilicio.
- Colaboración y desarrollo de actividades tendientes a obtener fondos de financiamiento para la ejecución de proyectos y tareas que se deriven del Plan Estratégico para el Ordenamiento Territorial del Departamento de Maldonado.
- Ser consultiva y colaborativa hacia todo el organigrama de la Intendencia, atendiendo en forma fundamental la función predictiva ante el desarrollo de acciones municipales. (Ver Anexo Digital)

La Agenda se presenta en la Publicación a través de tres modalidades. Las dos primeras se diseñaron para el trabajo en el Taller. Una, tipo planilla organizada según lo anteriormente indicado, otra, mediante etiquetas para cada proyecto que se localizan en el mapa de la Microrregión y en las que mediante un color se identifica la dimensión correspondiente.

La tercera modalidad que se expone a continuación, la Agenda de Proyectos Estratégicos se ordena en forma similar a la presentada en formato planilla.

Gráficos de Planilla de Proyectos Estratégicos y de los Proyectos Estratégicos en el Territorio de la Microrregión figuran en la solapa de la presente publicación.

Dimensión Físico-Espacial

Estrategias

1 impulso y/o revalorización del patrimonio cultural y paisajístico de la microrregión

Línea de acción

Puesta en valor de las cualidades de la Ciudad de Piriápolis y de su entorno

Proyectos

- Circuito turístico de identidad y paisaje R 37 y R 73 integrando patrimonio, actividades artesanales y agropecuarias
- Promoción de los Circuitos turísticos temáticos existentes, entre otros: "Arte y Naturaleza", "Piriápolis Místico para Peregrinos", "Castillos y una Peculiar Iglesia", "Piriápolis- Paso a Paso por la Historia", "Trilogía de las Fuentes, San Antonio y la Virgen", "Ecología y Rescate" (Centro de Hoteles y Restaurantes de Piriápolis)

Línea de acción

Puesta en valor del patrimonio urbano-arquitectónico local

Proyecto

- Inventario del patrimonio urbano-arquitectónico existente y categorización

2 Revalorización de la estructura e imagen urbana de la Ciudad de Piriápolis y Franja Costera con el perfil tradicional que la caracteriza

Línea de acción

Recalificación de imagen urbana y reordenamiento de actividades en el frente costero de la Ciudad de Piriápolis

Proyecto

- Concurso de ideas para la recalificación de la imagen urbana y reformulación de actividades del frente costero de Piriápolis (Rambla de los Argentinos- Rambla de los Ingleses- Cerro San Antonio)

Línea de Acción

Redefinición y recalificación de tramos y sectores costeros en su rol funcional y calidad espacial

Proyectos

- Formulación participativa de propuestas de lineamientos de ordenación para las áreas singulares de la franja costera (Playa Verde, Playa Hermosa, Playa Grande, San Francisco, Punta Colorada, Punta Negra), retomando al respecto, la experiencia de los vecinos de Punta Colorada
- Recalificación de la Rambla y Balnearios San Francisco y Punta Colorada como paseo (iluminación, ciclo vía, estacionamientos, etc.)

3 Mejoramiento de la accesibilidad y conectividad

Línea de acción

Fortalecimiento de los sistemas de conectividad terrestre y marítima

Proyectos

- Adecuación de Ruta 37: ensanche, mejora de pavimento y banquetas
- Pavimentación del Camino que conecta el de los Arrayanes y la Av. Tercera de Punta Colorada
- Acondicionamiento del "Camino Vecinal" como vía complementaria de flujo vehicular para acceder a los balnearios San Francisco, Punta Colorada y Punta Negra
- Reactivación de la Terminal de Ferries Buenos Aires – Piriápolis
- Acondicionamiento del área portuaria como terminal pesquera

Línea de Acción

Recalificación del sistema vial de la Ciudad de Piriápolis

Proyecto

- Repavimentación con riego asfáltico de todas las calles por la que se tendió el saneamiento



4 Consolidación de la infraestructura de saneamiento y evacuación de pluviales

Línea de acción

Extensión del saneamiento y tratamiento de cañadas y cursos de agua dentro de las zonas urbanas

Proyectos

- Tratamiento y disposición final del saneamiento de Piriápolis (OSE-UGD)
- Ampliación de la cobertura de saneamiento al Este de sector de San Francisco y Punta Fría, al Norte Barrio Country y Barrio Obrero, al Oeste Barrio Los Angeles
- Recuperación, preservación y acondicionamiento de cañadas Zanja Honda, Arroyo La Cañada y otras cañadas menores
- Saneamiento Ecológico en La Capuera
- Revisión de la red de saneamiento existente que data de la época de Piria
- Presa de laminación Cerro del Toro-Fuente Venus

Dimensión Socio-Económica

Estrategias

1 Impulso permanente a la actividad turística como base de la economía del Área

Línea de Acción

Actuación concertada público-privada para el fortalecimiento de la actividad en la Microrregión

Proyecto

- Revitalización de complejos de interés turístico y cultural, integrados como sistema: Cerro del Toro, Parque de la Cascada, Castillo Piria, Reserva de Fauna y Cerro Pan de Azúcar y Castillo Pitamiglio

2 Diversificación de la actividad económica

Línea de acción

Fortalecimiento de diversas actividades productivas articuladas a las del turismo: construcción, pesca, agropecuaria, artesanal y extractiva

Proyectos

- Inventario georreferenciado de emprendimientos productivos con especial atención a los agroturísticos
- Dotación de equipamiento adecuado para la actividad pesquera artesanal
- Gestión Coordinada de la Colonia Victoriano Suárez, INC-Colonos-IMMA



3 Mejoramiento sustancial del hábitat y condiciones de vida de la población más vulnerable del área

Línea de acción

Regularización de tenencia y fortalecimiento del sistema de infraestructura y servicios a la población y de espacios públicos en las áreas de "prioridad social": Barrio Obrero y asentamientos irregulares de Selva Negra y de San Francisco

Proyectos

- Apoyo al Proyecto Social PIAI (Proyecto Personas Vulnerables)
- Realojo de asentamientos Selva Negra, Stella Marys, San Francisco (68 familias). Dirección de Integración y Desarrollo Local, IMM; MVOTMA
- Atención permanente a la "emergencia social". Atención de urgencias (incendio, rotura por vientos, caída de techos, etc.)
- Banco de materiales. Suministro de materiales para mejora de viviendas y modificación de red sanitaria interna para conexión urbana

4 Fortalecimiento del tejido social organizado

Líneas de Acción

Promoción y/o consolidación de organizaciones sociales del área

Proyecto

- Desarrollo de jornadas de intercambio con Mesa representativa de la Microrregión en el marco del ámbito de trabajo para la concertación público-privada-social: Talleres Territoriales

Dimensión Ecosistémica

Estrategias

1 Manejo costero integrado

Línea de acción

Coordinación de políticas interinstitucionales de manejo costero integrado

Proyecto

- Estudio de dinámica costera para el tramo de costa de Piriápolis (en ejecución por IMFIA – Facultad de Ingeniería)

2 Manejo integrado de laderas y cumbres

Línea de acción

Gestión y conservación de las condiciones ambientales de laderas y cumbres

Proyectos

- Regulación y control de modalidades del uso en laderas y cumbres de cerros
- Coordinación interinstitucional URSEC – IMMa para el otorgamiento de permisos de implantación de antenas
- Adecuación de la normativa urbano-edilicia existente (entre otras, solicitud de quinta fachada)

3 Mejora de calidad ambiental

Línea de acción

Gestión de residuos sólidos

Proyecto

- Contratación de vertederos de ramas y escombros

Dimensión Político-Jurídico-Institucional

Estrategias

1 Adecuación del marco de ordenación, normativo e institucional vigente

Línea de acción

Revisión del marco normativo urbano-edilicio para la ciudad de Piriápolis y su entorno, que contemple nuevas realidades y la particularidad de la serranía y faja costera considerando a su vez las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

Proyecto

- Conformación de Grupo de Trabajo con delegados de la Junta Local, Departamento de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial de la IMMa y de la Mesa Representativa de la Microrregión

2 Regularización Dominial

Línea de acción

Regularización dominial en áreas de particular interés funcional y ecosistémico

Proyecto

- Regularización del estado dominial de la playa del Balneario San Francisco

3.4 Proyectos Estratégicos Primera Etapa

A continuación se listan aquellos proyectos estratégicos que se entendieron necesarios de emprender y en su caso impulsar en lo inmediato en forma concertada, camino de concretar la imagen-objetivo del futuro deseable al largo plazo, sin que ello signifique que todos puedan ser posibles de ser completados en el presente período de gobierno.

Dimensión Físico-Espacial

Concurso de ideas para la recalificación de la imagen urbana y reformulación de actividades del frente costero de Pirlápolis (Rambla de los Argentinos- Rambla de los Ingleses- Cerro San Antonio)

Adecuación de Red vial de la Microrregión

- Ruta 37: Ensanche, mejora de pavimento y banquetas
- Pavimentación del Camino que conecta el de los Arrayanes y la Av. Tercera de Punta Colorada
- Acondicionamiento del "Camino Vecinal" como vía complementaria de flujo vehicular para acceder a los balnearios San Francisco, Punta Colorada y Punta Negra

Circuito turístico de identidad y paisaje R 37 integrando patrimonio, actividades artesanales y agropecuarias

Tratamiento y disposición final del saneamiento de Piriápolis (OSE-UGD)

Dimensión Socio-Económica

Realojo de asentamientos Selva Negra, Stella Marys, San Francisco (68 familias). Dirección de Integración y Desarrollo Local, IMM; MVOTMA

Dimensión Ecosistémica

Estudio de dinámica costera para el tramo de costa de Piriápolis (en ejecución por IMFIA – Facultad de Ingeniería)

Dimensión Político-Jurídico-Institucional

Conformación de un Grupo de Trabajo para la elaboración de propuesta de adecuación del marco normativo urbano-edilicio para la Ciudad de Piriápolis y su entorno

La Ruta 37 como gran puerta de entrada al balneario Pirlápolis, el Camino que conecta el Cno. de los Arrayanes y la Av. Tercera de Punta Colorada como entrada a los balnearios al Este de Pirlápolis, Puerto Piriápolis

A

1

ANEXOS

ANEXO ESCRITO

Taller Territorial de Apertura. Programa y Asistentes

Viernes 28 de abril de 2006

Apertura del Taller a cargo del Director General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, Arquitecto Julio Riella.

Los Talleres Territoriales. Alcance y metodología de trabajo, a cargo del Arquitecto Carlos Acuña, Facultad de Arquitectura, Universidad de la República.

Visión preliminar municipal de la Microrregión, a cargo de integrantes de la Junta Local de Piriápolis y Dirección General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial.

10 Preocupaciones de la Administración Municipal, a cargo de integrantes de la Junta Local de Piriápolis y Dirección General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial.

Comentarios de los asistentes.

Sábado 29 de abril de 2006:

“De las preocupaciones a la construcción de las propuestas entre todos”. El punto de partida. Las preocupaciones. Exposiciones, comentarios y debate entre los asistentes.

Los próximos pasos.

ASISTEN:

Por la Intendencia Municipal de Maldonado: Sres. Roberto Gorgoroso, Jorge Hourcade, Julio Riella y Juan Venturini.-

Por distintas fuerzas vivas de la zona: Sres. Sosa, Miriam Acuña, María Cristina Coian, Raúl González, Miriam Nieddu, Leopoldo Dommer, Eduardo de los Campos, Alfredo Pacheco, Jorge Rubio, Eduardo Goinheix, José Luis Chifflet, Gustavo Guillén, Pablo Puig, Mariela Trujillo, Augusto Suárez, Aldo Braga, Omar González, Walter Bonilla, Richard Tesore, Raúl Eula, Pedro Bollati, Mario Páez, Román Hernández, Ada Piñeiro, Rodolfo Batista, Maximiliano Meilán, Gabriela Camacho, Oscar Meneses, Inocencio González, Jorge Figueredo, Marcelo Adámoli, Antonio Martínez, Antonio Arsuaga, Rodolfo Larenza, Alejandro Martínez, Enrique Leivas, Rubens Rodríguez, Marina Martínez, María Rosa Soria, Adolfo Pieri, Mario Invernizzi, Favio Montero, Dardo Bardier, Sabino Zubeldía, Elizelda Ríos, Mario Batista, Laura Magis, Ernesto Viera, Daniel Costas, Cristina Nieto, Pedro Gala y Carlos Acuña.-

Por la Junta Departamental de Maldonado: Gastón Pereira y Rubén Toledo.-

Por Facultad de Arquitectura - Universidad de la República: Carlos Acuña, Eleonora Leicht, Alma Varela

Inventario Analítico-Crítico

Problemas, potencialidades, oportunidades, expectativas, estudios, planes, programas y proyectos de ordenamiento y de gestión del territorio ubicado entre el Río de la Plata y la Ruta Nacional N° 9, con límite al Oeste por el Balneario Playa Verde y al Este por el Balneario Punta Negra.

Contenido

Condicionantes Provenientes de Otros Niveles de Ordenamiento

Diagnóstico Territorial. Potencialidades y Restricciones

Medio físico-natural.

Sub-sistema urbano, dinámica y localización poblacional

Gandes infraestructuras y equipamientos

Actividades Económicas

Estudios y Propuestas de Ordenamiento Territorial
 Actuaciones
 Propuestas y Proyectos Específicos
 Marco Jurídico-Institucional. Gestión Territorial
 Fuentes Parciales de Consulta

Condicionantes Provenientes de Otros Niveles de Ordenamiento

Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial. MVOTMA, 1997

El Ministerio, dentro del área de la DINOT, elabora en el 1997 el documento, Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo como una primera experiencia de equipo en régimen transdisciplinar. Los lineamientos interpretativos que se tomaron en cuenta a los efectos de la modelización territorial están ligados a enfoques perceptivos de una realidad definida como heterogénea y variable en donde no es posible homogeneizar objetivos y lineamientos.

El trabajo de escenarios de atractores territoriales incluye el área de estudio como un objeto singular captador de masa crítica involucrado en las tres escalas definidas (departamental, urbana, microrregional). Dentro de estas bases de referencias el Ministerio ha organizado una serie de intervenciones y recopilación de datos que derivó en Proyectos Especiales, generalmente presentados a organismos internacionales y muchos en ejecución.

Entre ellos se destaca el "Plan de Acción Ambiental" <http://www.oas.org/osde/publications/Unit/oea12s/ch00.htm> donde figuran los siguientes programas:

Entre ellos se destacan el "Estudio Ambiental Nacional"¹, disponible en <http://www.oas.org/dsd/publications/unit/oea10s/begin.htm#Contents>, donde figuran preocupaciones respecto de las problemáticas urbanas y territoriales siguientes: crecimiento desmedido de la mancha urbana, manejo de cuencas y problemas de contaminación, calidad del agua y manejo de residuos sólidos. Asimismo se plantean programas y proyectos de interés algunos de los cuales refieren al Departamento y la Microrregión:

- Programa de Saneamiento Ambiental y en particular el "Proyecto de Saneamiento del Interior del País"
- Programa de Manejo y Recuperación Costera que comprende la elaboración de planes y proyectos con acciones compatibles generales y/o localizadas:
 - Plan de Gestión Ambiental de la Costa Uruguaya
 - Proyecto de Conservación y Recuperación de Playas
 - Programa de Actualización del Catastro y Legislación para la Conservación Costera. -Proyecto de Reordenamiento de Asentamientos Turísticos
 - Plan de Gestión Ambiental de las Costas

Diagnóstico Territorial. Potencialidades y Restricciones

Medio Físico-Natural

La información sobre los aspectos físicos-naturales de la zona se encuentra diseminada en diferentes instituciones y con diversos niveles de detalles.

¹ Oficina de Planeamiento y Presupuesto (OPP), Organización de los Estados Americanos (OEA), Banco Interamericano de Desarrollo (BID), 1992.

La cartografía de Tipos de Suelos fue elaborada por PRENADER perteneciente al Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca (MGAP) para todo el país. Dichas Láminas CO.N.E.A.T. fueron realizadas a escala 1:50.000 y se basaron en fotografías aéreas de la década del '60.

En cuanto a la geología, si bien existe un mapa 1:500.000 de todo el país, la Dirección Nacional de Minería y Geología (DINAMIGE) ha realizado cartografía con un nivel de detalle mayor. En tal sentido, aunque está aún sin publicar, ya se ha relevado la zona de interés a una escala 1:100.000.

Otra información que puede aportar al Taller es la proveniente de las Cartas Topográficas del Servicio Geográfico Militar. Para la zona, los mapas con mayor detalle se encuentran a escala 1:50.000 y son las hojas G-29 Piriápolis, F29-30 San Carlos – Punta del Este y E-29 José Ignacio. Si bien el aporte de esta documentación tiene su importancia no hay que perder de vista que la elaboración de las mismas fue realizada hace varios años y no se han realizado las actualizaciones correspondientes.

Por su parte, la Dirección Forestal, dependiente del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca viene realizando el inventario forestal del país desde hace varias décadas. La última actualización realizada es a escala 1:50.000 y fue hecha con imágenes satelitales del año 2000.

Otra información a tener en cuenta, tanto para los aspectos anteriormente mencionados o para otro tipo de propósitos, son las imágenes satelitales a las que se pueden acceder en forma gratuita. Dichas imágenes provienen de los satélites Landsat y están disponibles en <http://www.landsat.org/index.html> para los años 1990 y 2000.

Existen además una cantidad de documentos, estudios y ensayos que tratan directamente o hacen referencia a esta zona, de las cuales se adjunta listado en Anexo Digital.

Subsistema Urbano y Dinámica y Localización Poblacional

Para el estudio del sistema urbano y la localización poblacional es imprescindible manejar la información oficial del Uruguay que es aportada por el Instituto Nacional de Estadística (<http://www.ine.gub.uy/>). Dicho instituto posee la información de población en los años 1952, 1908, 1963, 1975, 1985, 1996 y 2004 (Fase 1).

Un dato no menor a tener en cuenta para los análisis de población, sobretodo para esta zona, es lo referente al turismo. Así pues, los pobladores de esta zona se ven incrementados sustancialmente en las épocas estivales con personas extranjeras y nacionales de otros lugares. En tal sentido se hace necesario recurrir a las Estadísticas del Ministerio de Turismo y Deporte (www.mintur.gub.uy). Estas, si bien son encuestas y no se han realizado sistemáticamente todos los años desde que se instauraron, pueden ser una buena guía a tener en cuenta.

Por otro lado esta zona tiene una dinámica muy particular, tanto a la interna de la micro-región como en su interconexión con el resto del país. En lo referente a la estructura interna se observan fragmentos urbanizados inconexos que se reflejan en una creciente desestructuración socio-territorial. Asimismo existe una alta movilidad de la población que hace que el área de influencia de esta Microrregión, con un movimiento diario de pasajeros, se extienda a otras ciudades como pueden ser Minas, Treinta y Tres e incluso Florida.

Grandes Infraestructuras, Equipamientos y Sistemas de Disposición de Residuos

En cuanto a la inversión en infraestructura el Departamento de Maldonado ha tenido un buen destaque. Varias fueron las obras que aquí se han llevado a cabo en los últimos 15 años. Muchas de estas inversiones provienen del otorgamiento de permisos a nivel nacional y no solo municipal. Dentro de las inversiones más destacadas se pueden mencionar: Aeropuerto Internacional de Laguna del Sauce; Doble Vía Montevideo-Maldonado; adecuación del sistema de producción – almacenamiento – transporte y distribución de Agua Potable, así como ampliación de redes de Saneamiento; oleoducto, y en el campo de propender a un desarrollo acorde con el medio ambiente, el sistema municipal de disposición de residuos.

El sistema, cuenta con una gestión diferencial según el tipo de residuos, de forma que los domésticos (más contaminantes) se disponen en el Relleno Sanitario de Las Rosas (ubicado próximo a Camino de Los Ceibos a 5 km en dirección SUROESTE desde San Carlos), mientras que los restos de poda y escombros (materiales menos contaminantes) lo

hacen en vertederos controlados.

Particularmente la zona de esta Microregión puede ser atendida con el Vertedero de Cerro Pelado (ubicado a 1 km al NORTE del Barrio Cerro Pelado de Maldonado), y el vertedero de Pan de Azúcar ubicado en el Km. XX de la Ruta Nacional N° 9.

El Relleno Sanitario de Las Rosas tienen un adecuado control de los impactos hacia el ambiente, de forma que se evita el volado de elementos livianos, la proliferación de roedores, moscas y malos olores, así como el tratamiento de la emanación de líquidos y gases. Sobre este punto se destaca la implantación de la Planta de Biogás, una central que disminuye la liberación de gases de efecto invernadero (metano) y produce energía eléctrica considerando su condición combustible.

Actividades Económicas

Las actividades de la Microrregión están condicionadas fuertemente por el turismo. Prácticamente no se encuentran otro tipo de actividades económicas que directa o indirectamente no apunten a ese sector de la economía tal como surge de la propuesta siguiente:

Kaufmann y Asociados: "Plan Estratégico y de Marketing. Piriápolis 2010". Mayo de 2005. Trabajo encomendado por el Ministerio de Turismo.

A estos efectos, se formaron las siguientes comisiones de trabajo:

- Comité para la Prevención en Seguridad de Piriápolis

Objetivo General: planificación y prevención en seguridad.

- Comisión de Juventud y Deporte

Objetivo General: prevención y planificación de desarrollo y actividades juveniles.

- Comisión de Planificación Urbana, Medio Ambiente y Conservación del Patrimonio

Objetivo General: planificación de urbanización y cuidado del medio ambiente.

- Comisión de Cultura, Eventos y Difusión

Objetivo General: planificación, promoción y cuidado patrimonio y cultura local.

- Comisión de Promoción, Difusión y Venta del Destino Turístico Piriápolis

Objetivo General: Planificar y controlar todas las acciones que ayuden a la promoción y venta del destino, así como supervisar la difusión de prensa y otras formas de contacto entre la Comisión Piriápolis 2010 con otras organizaciones.

- Grupo (Técnico) de Trabajo: Desarrollo de Marca Piriápolis.

Objetivo Particular: desarrollar una estrategia comunicacional que genere valor agregado y dé entidad local a la diversidad de propuestas turísticas, manifestaciones culturales, y productos comerciables de Piriápolis.

- Comisión de Asuntos Comerciales y Profesionales de Piriápolis

Objetivo General: asesoría en Derecho Comercial y áreas afines a los comerciantes y profesionales de la zona.

- Asesoría Financiera

Objetivo General: asesorar a la Comisión Piriápolis 2010 en formas de financiamiento, así como en control presupuestal de programas que se vayan desarrollando.

Estudios y Propuestas de Ordenamiento Urbano y Territorial

Los antecedentes recogidos in situ y posteriormente indagados registran proyectos territoriales y planes de ordenamiento que marcan distintos períodos históricos a la vez que distintos modelos.

Instituto de Historia de la Arquitectura (IHA), Facultad de Arquitectura de la Universidad de la República: "Estudios y Documentación de la Obra de Piria". En anexo digital figura información disponible También existe documentación en el Castillo de Piria y en otros centros de documentación de Piriápolis.

Intendencia Municipal de Maldonado-OSE (Consultora CAP-Viana, 1995): "Desarrollo y Protección Ambiental con Alcance Departamental". Realizado en el marco de elaboración del Plan de Saneamiento Ambiental de Maldonado (1993-1994).

Intendencia Municipal de Maldonado (Consultora Isabel Viana & Asoc): "Lineamientos del Plan Director de la Ciudad de Piriápolis y su Zona de Influencia", Maldonado 1997-98

ETAPA I

Plan de Ordenamiento Territorial de la Subregión Suroeste del Departamento de Maldonado.

ETAPA II

Lineamientos Generales del Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Piriápolis. Resumen de Propuesta.

Organización No Gubernamental Anacahuita: "Diagnóstico y Propuestas de Intervención Urbana y Desarrollo Cultural para la Generación de Empleo con Fundamento en el Patrimonio y el Turismo en la Comarca de los Cerros y el Mar". Piriápolis 2005

Comisión de Vecinos de Punta Colorada: "Propuesta de Lineamientos de Ordenamiento del Balneario de Punta Colorada". 2007

Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA): "Temas de Ordenamiento Territorial". Publicación DINOT. Diciembre 1998

En relación a Maldonado figuran en la publicación los siguientes artículos:

- Intendencia Municipal de Maldonado: "Proyecto de Zonificación del Departamento de Maldonado en Areas Caracterizadas"
- Intendencia Municipal de Maldonado: "Normas de Localización de Actividades Industriales y Comerciales"

Universidad de la República. Facultades de Ingeniería (IMFIA) y Ciencias (Instituto de Biología- Sección Limnología): "Diseño de Estrategias para Recuperar Laguna del Diario de acuerdo a sus Usos Actuales". Estudio costado por el Programa de Desarrollo Tecnológico (PDT).

Universidad de la República. Facultad de Ciencias (Instituto de Biología-Sección Limnología): "Evaluación de la calidad del agua y alternativas de manejo de la Laguna del Sauce"

Estudio costado por el Programa de Desarrollo Tecnológico (PDT). Seguimiento a cargo de la Unidad de Gestión Desconcentrada (UGD) de OSE.

Intendencia Municipal de Maldonado-Unión Vecinal Laguna del Sauce, Punta Ballena: "Jornadas sobre el Desarrollo de Puertos Turísticos – Deportivos" (13 y 14 de setiembre de 2005, Casa de la Cultura de la Ciudad de Maldonado): Documento resumen de los temas tratados y Documento para la discusión. Contenido: Asistentes – Síntesis del Desarrollo – Propuesta de próximos pasos – Comentario – Conclusiones y documento para la discusión denominado "Lineamientos para el Análisis de Sitio de Puertos Deportivos, Maldonado, Uruguay" elaborado por los técnicos argentinos especialistas en este tipo de actividades: Lic. Horacio Ezcurra e Ing. Sergio Schmidt. Ezcurra y Schidt, invitados presentes en la reunión. Disponible en División de Ingeniería Sanitaria y Ambiental de la IMMaldonado.

OSE-IMMa (Consultora CSI Ingenieros): "Proyecto de Estudio y Consultoría (PEC) 5 correspondiente al Plan de Saneamiento Ambiental del Departamento de Maldonado" -. Elaborado en los años 1993 – 1994.

Copia de estos proyectos se encuentran en la Unidad de Gestión Desconcentrada de OSE Maldonado y otra en la División de Ingeniería Sanitaria y Ambiental de la IMMaldonado.

Actuaciones

Puerto de Piriápolis (MTO)
Terminal de Autobuses de larga Distancia (IMM)
Edificio de la Junta Local (IMM)
Casa de la Cultura (IMM)

Propuestas y Proyectos Específicos

Convenios con la Universidad de la República

Mediante el Convenio Marco del 1º/nov/2000 y el Convenio Específico del 12/ago/2005, celebrados entre la IMMaldonado y la Universidad de la República, se acordó la realización de las actividades que siguen:

- "Apoyo al Desarrollo de un Sistema de Ordenamiento Territorial del Departamento de Maldonado: Talleres Territoriales" a cargo de la Facultad de Arquitectura.
- "Estudios de Problemas Costeros de Maldonado – Primera Parte" a cargo de la Facultad de Ingeniería

Marco Jurídico-Institucional de Gestión Territorial

NORMAS URBANO-TERRITORIALES

NORMATIVA NACIONAL

Ley 10723 - FORMACIÓN DE CENTROS POBLADOS. Queda exclusivamente reservada a los Gobiernos de los Departamentos respectivos, la autorización para subdividir predios rurales con destino directo o indirecto a la formación de centros poblados, así como aprobar el trazado y la apertura de calles, caminos o sendas o cualquier clase de vías de tránsito que impliquen amanzanamiento o formación de estos centros poblados.

Ley 10866 - MODIFICATIVA DE LA LEY 10723.

Ley 13493 - CENTROS POBLADOS se establece que las autoridades competentes no autorizaran ningún fraccionamiento de terrenos sin que se hayan previsto las instalaciones para el suministro de energía eléctrica y adecuado abastecimiento de agua potable, 1966.

Decreto Ley 14530 - INTENDENCIAS MUNICIPALES se les transfiere las áreas que en los fraccionamientos de tierras se destinen a espacios libres u otros destinos de interés general, 1976.

Decreto Ley 15452 - VENTA DE SOLARES se modifican disposiciones de la ley 13.493, referente a los fraccionados sin aprobación municipal.

Ley 14.859 - CÓDIGO DE AGUAS. 1978. El Estado promoverá el estudio, la conservación y el aprovechamiento integral simultáneo o sucesivo de las aguas y la acción contra sus efectos nocivos. El Poder Ejecutivo es la autoridad nacional en materia de aguas.

Ley 16.466 - DE IMPACTO AMBIENTAL. Declárase de interés general y nacional la protección del medio ambiente contra cualquier tipo de depredación, destrucción o contaminación, así como la prevención del impacto ambiental negativo o nocivo y, en su caso, la recomposición del medio ambiente dañado por actividades humanas.

Dec. 435/94 - REGLAMENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

Ley 10.751 - PROPIEDAD HORIZONTAL. Se da el régimen para poseer pisos o departamentos, dentro de ciertos edificios.

Ley 17.292 - URBANIZACIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL. (Título III) Las urbanizaciones desarrolladas en zonas urbanas, suburbanas o rurales, que encuadren dentro de las previsiones de la presente ley y de las normativas municipales de ordenamiento territorial, podrán registrarse por el régimen de la propiedad horizontal.

Se entiende por "urbanización de propiedad horizontal", todo conjunto inmobiliario dividido en múltiples bienes o lotes objeto de propiedad individual, complementados por una infraestructura de bienes inmuebles y servicios comunes, objeto de copropiedad y coadministración por parte de los propietarios de los bienes individuales

Dec. 323/01 - REGLAMENTO DE URBANIZACIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE (N° 18.308).

Aprobada por el Ejecutivo el 18 de junio de 2008, constituye un paso importante para la instalación definitiva de la temática de la ordenación territorial -la que se declara a texto expreso como de interés general- en las agendas de los gobernantes nacionales y departamentales, a partir de una exhaustiva regulación de la materia, incluyendo los aspectos competenciales de los distintos órganos y los instrumentos con que contarán para llevar adelante las políticas territoriales.

NORMATIVA DEPARTAMENTAL

Ordenanza de División Territorial del 02/08/1940

Res. 3086/94 – Reglamentación para la aprobación de nuevos fraccionamientos

Dec. 3382 – Clubes de Campo, 1978 disponible en www.maldonado.gub.uy

Dec. 3659 – Preservación del Medio Ambiente

NORMAS DE EDIFICACIÓN

NORMATIVA NACIONAL

Ley 15.896 – Preservación y Defensa contra incendio (Reglamento Dec. 333/00)

Ley 17.188 – Establecimientos Comerciales de Grandes Superficies. Dictánse normas relativas a establecimientos comerciales de grandes superficies destinados a la venta de artículos alimenticios y de uso doméstico.

Ley 17.852 – Contaminación Acústica. Esta ley tiene por objeto la prevención, vigilancia y corrección de las situaciones de contaminación acústica, con el fin de asegurar la debida protección a la población, otros seres vivos, y el ambiente contra la exposición al ruido.

NORMATIVA DEPARTAMENTAL

Dec. 3718 – Texto Ordenado de Normas de Edificación (TONE) disponible en www.maldonado.gub.uy

Dec. 3733 – Modificación de TONE para la zona de Solís, Piriápolis y Arco de Portezuelo disponible en www.maldonado.gub.uy

Se adjunta anexo (ANEXO2)

Dec. 3602 – Ordenanza de manejo del Bosque Urbanizado

Dec. 3455 – Viviendas de construcción No Tradicional disponible en www.maldonado.gub.uy

Dec. 3605 – Ordenanza sobre Campamentos de Turismo, Casas Rodantes, Tiendas de Campaña y similares.

Dec. 3735 – Ordenanza de Construcción de Canchas Deportivas al aire libre. disponible en www.maldonado.gub.uy

Dec. 3715 – Cementerios Privados

Dec. 3339 – Ordenanza sobre Sistemas de Transporte Vertical

Dec. 3595 – Ordenanza de Cartelería y Publicidad

Dec. 3338 – Zonificación Comercial (Reglamentada por Res. 182/98, 183/98, 184/98 y 1782/02)

Res. 4149/97 – Requisitos para Discotecas

Res. 4667/91 – Ordenanza de Ruidos Molestos

Res. 172/95 – Instalación de Venta de Comida al Paso

Dec. 3441 – Ordenanza para instalación de depósitos de Garrafa y Cilindros de Supergas

En el ámbito de la Intendencia Municipal funcionan diversas Comisiones Asesoras, tales como:

- de Fraccionamiento
- de Zonificación Industrial y Comercial (CAZIC)
- de Costas

Estas funcionan con técnicos que desempeñan otros cargos dentro de la Administración Municipal. No se dispone de técnicos encargados específicamente de la planificación territorial.

Fuentes Parciales de Consulta

Arana, Mariano: "Paisajes y Medio Ambiente. Algunas Consideraciones sobre las Áreas Costeras en Uruguay", en Medio Ambiente y Turismo. Centro Latinoamericano de Ciencias Sociales, Buenos Aires. 1983

Instituto de Historia de la Arquitectura. Facultad de Arquitectura, Universidad de la República: "Piriápolis: Listado de Documentos Disponibles". Montevideo, 2006

Intendencia Municipal de Maldonado-OSE: "Desarrollo y Protección Ambiental". Edición IMMa, 1995.

Intendencia Municipal de Maldonado: "Maldonado en su Bicentenario", 1958.

Intendencia Municipal de Maldonado: sitio web de la Intendencia: www.maldonado.gub.uy

MEVIR http://www.mevir.com/La%20obra/Mapa_general/Maldonado/maldonado.html

MGAP: Sistema De Información Censo Agropecuario SICA 2000. DIEA Estadísticas Agropecuarias. Contacto: sica@mgap.gub.uy

MGAP: MAPAS DE POBREZA RURAL disponibles en <http://www.uruguayrural.gub.uy/>

MTOP <http://www.mtop.gub.uy/hidrografia/piriapolis/>

MVOTMA: "Temas de Ordenamiento Territorial". Edición MVOTMA, 1998

MVOTMA: "Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo". Edición MVOTMA Montevideo, 1996. Re-edición 2004.

OPP, OEA, BID: Estudio Ambiental Nacional, 1992. Acuerdo de cooperación técnica entre el Gobierno del Uruguay y el Banco Interamericano de Desarrollo, para financiar un estudio ambiental a nivel nacional, con la finalidad de incorporar la dimensión ambiental en los planes y proyectos de desarrollo gubernamentales.

Parlamento: "Base de Datos, Leyes y Decretos Leyes". Sitio Web del Parlamento <http://www.parlamento.gub.uy/ConsultaLeyes.asp>

Sosa Zerpa, Gustavo: "Maldonado" en Colección "Los Departamentos", Editorial Nuestra Tierra, Montevideo, 1970.

Características de la Actividad Agropecuaria en la Microrregión. Censo Agropecuario 2000

tamaño del rodeo (cabezas)	número de explotaciones	Superficie explotada (Has)	Existencia de Vacunos			
			total		por explotación	Por Hectárea
			Cabezas	(%)		
TOTAL	49	8.930	6.417	100,0	131	0,72
Menos de 20	22	474	193	3,0	9	0,41
De 20 a 100	20	1.977	862	13,4	43	0,44
De 101 a 200	2	574	249	3,9	125	0,43
De 201 a 500	2	1.260	721	11,2	361	0,57
De 501 a 1000	2	1.141	1.030	16,1	515	0,90
De 1001 a 2000	0	0	0	0,0	0	0,00
Más de 2000	1	3.504	3.362	52,4	3.362	0,96

NÚMERO DE EXPLOTACIONES CON VACUNOS, SUPERFICIE EXPLOTADA Y EXISTENCIAS DE VACUNOS, SEGÚN TAMAÑO DEL RODEO VACUNO.

Áreas de Enumeración: 1004005.

Concepto	Número de Explotaciones
Núm. de explotaciones de lechería comercial	2
Superficie explotada (ha)	847
Total de ganado lechero	637
Vacas-masa	
Total	310
En ordeño	231
Secas	79
Producción de leche año censal (lt)	
Total	1.378.000
Por explotación	689.000
Por hectárea	1.627
Por vaca-masa	4.445
Promedio por explotación	
Superficie (ha)	424
Ganado lechero (cabezas)	319
Vacas masa (cabezas)	155

NÚMERO DE EXPLOTACIONES QUE HACEN LECHERÍA COMERCIAL Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS EXPLOTACIONES DE LECHE

NÚMERO DE EXPLOTACIONES CON OVINOS, SUPERFICIE EXPLOTADA Y EXISTENCIAS DE OVINOS, SEGÚN TAMAÑO DE LA MAJADA

	Tamaño de la Majada (cabezas) Número de Explotaciones Superficie Explotada (ha)		Existencias de ovinos			
			total		por explotación	por hectárea
			Cabezas	(%)		
TOTAL	28	6.531	3.567	100,0	127	0,55
Menos de 50	17	567	336	9,4	20	0,59
De 50 a 200	6	1.256	653	18,3	109	0,52
De 201 a 500	3	642	721	20,2	240	1,12
De 501 a 1000	1	562	560	15,7	560	1,00
De 1001 a 2000	1	3.504	1.297	36,4	1.297	0,37
De 2001 a 3500	0	0	0	0,0	0	0,00
Más de 3500	0	0	0	0,0	0	0,00

Áreas de Enumeración: 1004005.

NÚMERO DE EXPLOTACIONES CON BOSQUES ARTIFICIALES Y SUPERFICIE PLANTADA, POR ESPECIE

Especie	Total			Con más de 10 ha de Bosques		
	Número de Explotaciones (1/)	Superficie (ha)		Número de Explotaciones (1/)	Superficie (ha)	
		Total	Promedio		Total	Promedio
TOTAL	29	332	11	7	264	38
Eucaliptus grandis	2	3	2	2	3	2
Otros eucaliptos	27	305	11	7	252	36
Pino	2	3	2	1	1	1
Sauce	0	0	0	0	0	0
Alamo	2	2	1	1	1	1
Otras	4	19	5	1	7	7

1/ Las explotaciones que tienen más de una especie plantadas se contabilizan una única vez a efectos del total. Áreas de Enumeración: 1004005.

BOSQUES ARTIFICIALES: SUPERFICIE TOTAL Y SUPERFICIE PLANTADA EN EL MARCO DE LA LEY DE PROMOCIÓN FORESTAL, SEGÚN TAMAÑO DE PLANTACIÓN.

Tamaño de la Plantación (ha)	Total		Con Apoyo de la Ley		Sin Apoyo de la Ley	
	Hectáreas	(%)	Hectáreas	(%)	Hectáreas	(%)
TOTAL 1/	332	100,0	0	0,0	332	100,0
Menos de 3	21	6,3	0	0,0	21	6,3
De 3 a 10	47	14,2	0	0,0	47	14,2
De 11 a 20	36	10,8	0	0,0	36	10,8
De 21 a 50	128	38,6	0	0,0	128	38,6
De 51 a 100	100	30,1	0	0,0	100	30,1
De 101 a 500	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Más de 500	0	0,0	0	0,0	0	0,0

1/ Las explotaciones que tienen superficie plantada bajo ambos sistemas se computan una única vez a efectos del total. Áreas de Enumeración: 1004005.

Tamaño del Bosque (ha)	Explotaciones		Superficie de Bosques	
	Número	(%)	Hectáreas	(%)
TOTAL	20	100,0	954	100,0
Menos de 5	12	60,0	19	2,0
De 5 a 10	2	10,0	20	2,1
De 11 a 20	0	0,0	0	0,0
De 21 a 50	3	15,0	115	12,1
De 51 a 100	0	0,0	0	0,0
De 101 a 200	2	10,0	350	36,7
Más de 200	1	5,0	450	47,2

NÚMERO DE EXPLOTACIONES CON BOSQUES NATURALES Y SUPERFICIE OCUPADA POR LOS MISMOS, SEGÚN TAMAÑO DEL BOSQUE.

Áreas de Enumeración: 1004005.

Número de Plantas	Explotaciones	Número de Plantas		Superficie		Producción (ton)
		Total	En Producción	Total	Regada	
TOTAL	1	3.100	3.100	9	0	110
Menos de 1.000	0	0	0	0	0	0
De 1.000 a 5.000	1	3.100	3.100	9	0	110
De 5.001 a 10.000	0	0	0	0	0	0
De 10.001 a 20.000	0	0	0	0	0	0
De 20.001 a 50.000	0	0	0	0	0	0
De 50.001 a 100.000	0	0	0	0	0	0
Más de 100.000	0	0	0	0	0	0

CÍTRICOS: NÚMERO DE EXPLOTACIONES CON PLANTAS, NÚMERO DE PLANTAS, SUPERFICIE Y PRODUCCIÓN SEGÚN NÚMERO DE PLANTAS.

Áreas de Enumeración: 1004005.

Número de Plantas	Número de Explotaciones	Número de plantas		Superficie		Producción (ton)
		Total	En Producción	Total	Regada	
TOTAL	2	1.672	1.662	5	0	17
Menos de 1.000	2	1.672	1.662	5	0	17
De 1.000 a 5.000	0	0	0	0	0	0
De 5.001 a 10.000	0	0	0	0	0	0
De 10.001 a 20.000	0	0	0	0	0	0
De 20.001 a 50.000	0	0	0	0	0	0
De 50.001 a 100.000	0	0	0	0	0	0
Más de 100.000	0	0	0	0	0	0

FRUTALES DE HOJA CADUCA: NÚMERO DE EXPLOTACIONES CON PLANTAS, NÚMERO DE PLANTAS, SUPERFICIE Y PRODUCCIÓN, SEGÚN NÚMERO DE PLANTAS.

Áreas de Enumeración: 1004005.

NÚMERO DE EXPLOTACIONES CON CULTIVOS DE HUERTA A CAMPO Y SUPERFICIE SEMBRADA, SEGÚN TAMAÑO DE HUERTA (A CAMPO Y PROTEGIDA)

Tamaño de Huerta (ha)	Explotaciones		Superficie Sembrada	
	Número	Porcentaje	Hectáreas	Porcentaje
TOTAL	13	100,0	74	100,0
Menos de 0.5	0	0,0	0	0,0
De 0.5 a 1	5	38,5	4	5,4
De 1 a 3	2	15,4	6	8,1
De 3 a 5	2	15,4	8	10,8
Más de 5	4	30,8	56	75,7

Áreas de Enumeración: 1004005.

CULTIVOS CEREALEROS E INDUSTRIALES: NÚMERO DE EXPLOTACIONES QUE SEMBRARON, SUPERFICIE SEMBRADA Y SUPERFICIE INSTALADA CON SIEMBRA DIRECTA, POR CULTIVO

Cultivo	Número de Explotaciones	Superficie Sembrada (ha)		Con Siembra Directa		
		Total	Por Explotación	Explotaciones	Superficie	
					(ha)	(%)
TOTAL 1/	8	19	2	0	0	0,0
Trigo	0	0	0	0	0	0,0
Cebada cervecera	0	0	0	0	0	0,0
Avena para grano	0	0	0	0	0	0,0
Lino	0	0	0	0	0	0,0
Alpiste	0	0	0	0	0	0,0
Arroz	0	0	0	0	0	0,0
Maíz 1ª	8	19	2	0	0	0,0
Girasol 1a	0	0	0	0	0	0,0
Sorgo granífero 1ª	0	0	0	0	0	0,0
Soja 1ª	0	0	0	0	0	0,0
Maíz 2ª	0	0	0	0	0	0,0
Girasol 2a	0	0	0	0	0	0,0
Sorgo granífero 2ª	0	0	0	0	0	0,0
Soja 2ª	0	0	0	0	0	0,0
Algodón	0	0	0	0	0	0,0
Caña de azúcar	0	0	0	0	0	0,0
Maíz de Guinea	0	0	0	0	0	0,0
Maní	0	0	0	0	0	0,0
Tabaco	0	0	0	0	0	0,0
Otros	0	0	0	0	0	0,0

1/ Las explotaciones que realizaron más de un cultivo se contabilizan una única vez a efectos del total.
Áreas de Enumeración: 1004005.

2

ANEXO DIGITAL

Láminas de la Microrregión presentadas en las reuniones de trabajo

1. La Microrregión en el Departamento
2. Microrregión. Imagen Satelital y Población Residente por Localidad.
3. Población y Vivienda. Alta y Baja Temporada
4. Proceso de Expansión Urbana
5. Densidad de Población y Vivienda 1996-2004
6. Áreas de Prioridad Social y Tejido Social Organizado
7. Uso y Ocupación del Suelo
8. Relieve y Batimetría. Normativa de Edificación
9. Aptitud, Uso Actual del Suelo y Parcelario Rural
10. Temas Problema. Conclusiones Taller Territorial
11. Apuesta al Largo Plazo. Agenda de Proyectos Estratégicos
12. Proyectos Estratégicos en el Territorio Microrregional

Versión taquigráfica del Taller de Apertura

Decreto de conformación de la Unidad de Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial

