

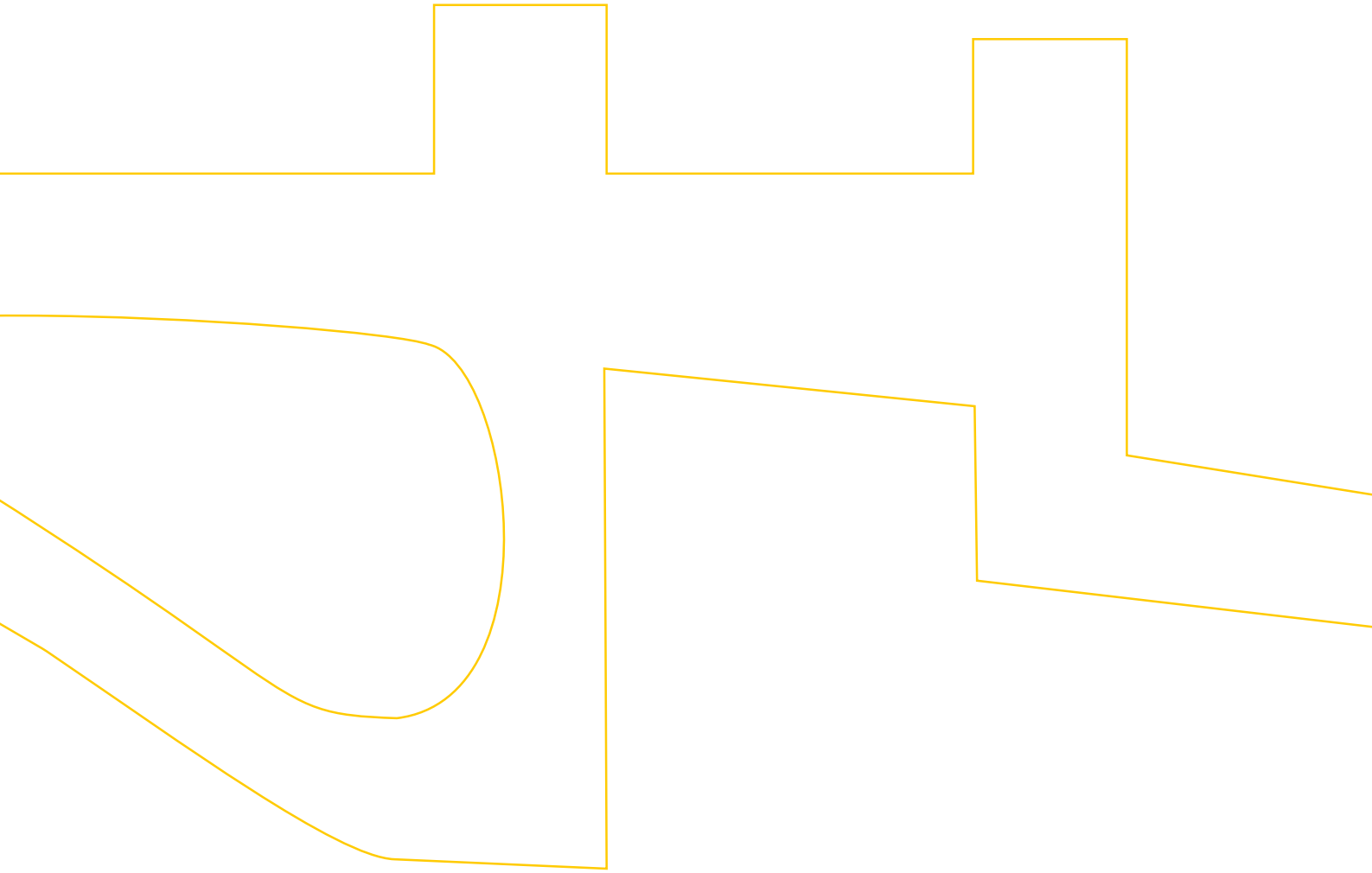
A stylized map of Maldonado and Punta del Este, Uruguay, rendered in dark blue and yellow. The map shows the coastline and the bay. A speech bubble points to a specific location on the map.

04. maldonado / punta del este

**talleres territoriales de
maldonado**

“construyamos el territorio
departamental entre todos”

**T A L L E R
TERRITORIAL
MICRORREGIÓN**



MALDONADO / PUNTA DEL ESTE

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

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
MALDONADO / PUNTA DEL ESTE

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. Agrím. 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

maldonado / punta del este

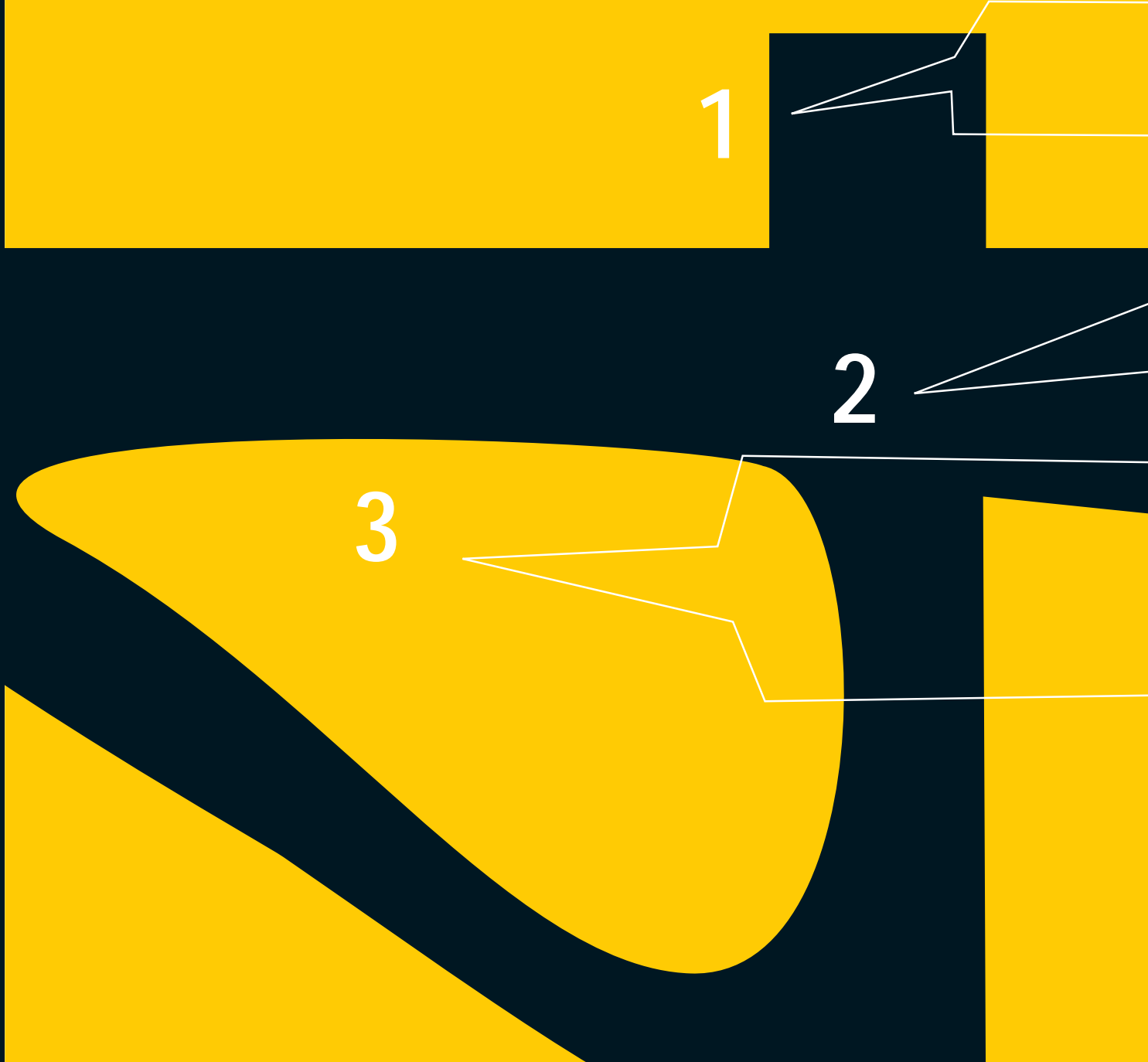
Capital Turística del Cono Sur

INDICE

1

2

3



PRESENTACIÓN

PREÁMBULO

p

1 TALLERES TERRITORIALES. DINÁMICA DE TRABAJO

- 1.1 Apertura del Taller
- 1.2 Instancias de Trabajo e Intercambio
- 1.3 Taller de Presentación de Directrices Estratégicas

2 LA MICRORREGIÓN. ELEMENTOS DE DIAGNÓSTICO

- 2.1 Límites de la Microrregión
- 2.2 Inventario Analítico - Crítico
- 2.3 Visión desde la Administración Municipal
- 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
 - Conclusiones a los Desafíos Planteados
 - Integración de la Mesa Representativa

3. LA MICRORREGIÓN. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- 3.1 Hacia una Imagen Objetivo: Maldonado-Punta del Este 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

4 ANEXOS

- Anexo Escrito >
 - Inventario Analítico-Crítico Microrregional
 - Síntesis Talleres Departamentales: Programa y Asistentes
 - Características de la Actividad Agropecuaria en la Microrregión
- Anexo Digital >
 - Láminas de la Microrregión Presentadas en el Taller
 - Versión Desgrabada del Taller de Apertura
 - Decreto de Conformación Unidad de Gestión

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 Maldonado-Punta del Este desde agosto de 2006 principalmente, 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.

El proceso iniciado en enero de 2006 a iniciativa del Gobierno Departamental, se desarrolla en el marco del

convenio de Cooperación científico-técnica suscrito en su oportunidad entre la Intendencia Municipal de Maldonado y la Universidad de la República; hacia fines del año 2005 se firma un convenio específico con la UDELAR.

A través de las Facultades de Arquitectura e Ingeniería, la Universidad se comprometió a desarrollar en conjunto con la IMM, 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 concibe 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: la departamental y la microrregional.

Las actividades previstas se iniciaron formalmente, en términos del Convenio, 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.

No obstante cabe precisar que la consideración del “todo” –departamental y regional-, aunque en forma preliminar estuvo presente desde el principio del proceso participativo. En efecto, el debate acerca de los territorios singulares requería de la consideración simultánea aunque gradual de lógicas de transformación



que por sus características, responden a circunstancias que se dan a escalas territoriales más amplias. La síntesis del trabajo realizado a escala departamental y regional se presenta en el llamado "Cuaderno Departamental", que complementa los cuadernos microrregionales.

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, se entiende que constituyen elementos clave para la instauración sostenida en el tiempo de un sistema de planificación para el ordenamiento territorial del departamento.

Más concretamente, en lo que respecta al conjunto del territorio microrregional, en el presente cuaderno se exponen debidamente contextualizadas, las propuestas que resultaron de un proceso de diálogo y construcción colectiva que desde sus inicios optó por priorizar la escala microrregional.

Dicho de otra manera, el contenido del Cuaderno Maldonado-Punta del Este o "Cuaderno 4", recoge y sintetiza en buena medida las miradas y propuestas estratégicas que se fueron formulando en el proceso de trabajo en Talleres realizado en la Microrregión.

En especial, las agendas de proyectos estratégicos para cada Microrregión y el Departamento, constituyen el elemento más innovador 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 a la transversalidad de las actuaciones del Gobierno Departamental y de la Juntas Locales en materia del desarrollo territorial.

1

Los "Talleres Territoriales" son ámbitos para la elaboración y puesta en marcha de un sistema de planificación estratégico, abierto y participativo.

TALLERES TERRITORIALES. DINÁMICA DE TRABAJO

Los "Talleres Territoriales" son ámbitos para la elaboración y puesta en marcha de un sistema de planificación estratégico, abierto y participativo. Las actividades realizadas se dieron en tres principales momentos que son la Apertura del Taller, las instancias de trabajo e intercambio y el Taller de Propuestas.

Su instalación e institucionalización, se inició en enero de 2006 por iniciativa del Gobierno Departamental. Dicho proceso continúa en marcha.



1.1 Apertura del Taller

En el marco del desarrollo de un Sistema de Ordenamiento Territorial del Departamento de Maldonado, la apertura del Taller Territorial de la Microrregión se llevó a cabo los días 11 y 12 de agosto de 2006.

El día 11 de agosto se inició la actividad con autoridades nacionales, municipales, integrantes del equipo técnico universitario y actores locales en el Salón de Actos de la Intendencia Municipal de Maldonado.

En sesión plenaria, se lanzó la tarea con la presentación por parte de las Autoridades Municipales de los objetivos y expectativas con que se daba inicio a la misma. Posteriormente la Facultad de Arquitectura-ITU realizó una presentación acerca de los posicionamientos conceptuales y metodológicos sobre los cuales se sustenta la realización de los Talleres Territoriales.

Las principales tareas desarrolladas en esta etapa fueron:

La "Visión" Preliminar

Inmediatamente se procedió a dar lectura a la visión preliminar o imagen objetivo de futuro para la Microrregión elaborada por la Administración Municipal que puesta a consideración de los presentes, subraya las fortalezas y debilidades, pone en valor sus especificidades y singularidades desde la perspectiva de su entorno natural y de las actividades humanas que allí se desarrollan.

El Inventario Analítico-Crítico

Se dio a conocer todo el material recopilado durante la elaboración de un inventario analítico-crítico (ver anexo escrito) -problemas, potencialidades, oportunidades, expectativas, estudios, planes, programas y proyectos de ordenamiento y de gestión del territorio departamental en las tres escalas consideradas y de los procesos de gestión y concertación público-privada, realizados a lo largo del tiempo en la Microrregión estudiada. A su vez se realiza una descripción de los contenidos de una serie de carteles que presentan elementos de diagnóstico previamente realizados por la Facultad de Arquitectura-ITU.

La presentación de todos estos documentos permitió la discusión posterior con más elementos de juicio.

Los Desafíos Planteados

A continuación se conformaron equipos de trabajo según los temas problema o desafíos planteados para la Microrregión. Dichos "desafíos" constituyen un listado elaborado por la Administración Municipal en base a intercambios previos con interlocutores locales. Las conclusiones de los equipos de trabajo figuraron en relatorías que hicieron suyas los presentes en la sesión plenaria de cierre del taller de apertura.

«Maldonado se dividió en cuatro grupos. El primer grupo abordó "Procesos de construcción de territorio urbano y uso industrial y comercial". El segundo grupo abordó "Hábitat social". El tercer grupo abordó algún subpunto de "Impacto e infraestructura", "Vialidad y Transporte", "Saneamiento" y "Sistemas costeros". El cuarto grupo abordó "Patrimonio histórico", conjuntamente con "Espacios públicos". Ese fue el ordenamiento que se tuvo y de ahí salieron los cuatro informes.»

Las problemáticas sobre las que se discutió fueron variadas. Dadas las peculiares características de la Microrregión -en cuanto a las especificidades que diferencian la realidad territorial, social, económica y funcional de Maldonado y Punta del Este- fueron realizadas dos instancias de Taller el día 12 de agosto. Por un lado se reunieron los actores con mayor interés en la problemática de Maldonado Ciudad y por otro los que atendían a la zona Punta del Este.

La Conformación de la Mesa Representativa

Al finalizar el Taller de Apertura se dio lugar a la conformación de la Mesa Representativa (ver el capítulo 2.6). La misma se integra con representantes de las organizaciones sociales e instituciones presentes en el Taller Territorial y se constituye en el interlocutor válido para el intercambio y discusión con las Autoridades Municipales y el equipo técnico de la Facultad de Arquitectura-ITU.

El Taller de Maldonado-Punta del Este fue el cuarto en realizarse a lo largo de este proceso de construcción de ámbitos para la elaboración y puesta en marcha de un sistema de planificación y de gestión territorial diferenciada con carácter estratégico, abierto y participativo.

«En Punta del Este los tres grupos trabajaron con las mismas temáticas, basándose en dos puntos de interés. Se trabajó básicamente con "procesos de construcción de territorio urbano y rural" e "impacto e infraestructuras de desarrollo". A esos puntos se le agregaron elementos de saneamiento, transporte y patrimoniales.»

1.2 Instancias de Trabajo e Intercambio

En las instancias previas al Taller Territorial se sucedieron una serie de reuniones de contacto y consulta con actores locales para la definición de aspectos organizativos y de contenido. Se concretó la lista de invitados, el protocolo de funcionamiento, los lugares de reunión apropiados para el evento así como la lista de desafíos a tratar para la Microrregión.

Se asumió el compromiso de proseguir las actividades iniciadas en el taller de Apertura, con el principal cometido de definir a través de la continuación de este proceso participativo, las propuestas concretas a ser llevadas adelante en forma concertada con los organismos públicos competentes en el tiempo acordado.

En particular se tuvieron instancias de trabajo particulares con las mesas representativas de Maldonado Ciudad y de Punta del Este, donde se trataron problemáticas específicas, a la vez que se amplió la base de información sobre la cual se elaboraron las propuestas presentadas en la agenda.

1.3 Taller de Presentación de Directrices Estratégicas

El día 10 de agosto de 2007 se realizó el Taller de presentación de Directrices Estratégicas para la Franja Sur. Dicho Taller consistió en la presentación de la primera hipótesis -para debatir y en carácter provisorio- a todos





los involucrados en los Talleres Territoriales de todas las microrregiones del departamento. Sobre la base de lo discutido en las instancias anteriores se elaboró una agenda tentativa de propuestas estratégicas que fue presentada para la discusión y generación de acuerdos. Esta instancia permitió una primera coordinación en una escala superior a la microrregional.

El día 27 de agosto de 2007 a partir de lo presentado y en reunión con la mesa representativa de Maldonado Ciudad, se planteó la necesidad de realizar nuevas instancias parciales con actores locales para desarrollar temáticas específicas. Para ello se subdividió el territorio y las problemáticas de Maldonado Ciudad en tres áreas. En particular se acudió a dichas áreas para presentar lo avanzado y recibir nuevas inquietudes y preocupaciones desde el medio social. Las mismas ocurrieron el día 24 de septiembre en la zona centro-sur y los días 25 y 26 de septiembre en las zonas este y oeste.

Asimismo se realizaron reuniones los días 9 y 19 de octubre donde se presentaron propuestas específicas por otros equipos de trabajo que tuvieran intereses e inquietudes sobre el área y se trataron temáticas diversas con las mesas representativas e invitados especiales.

El día 14 de diciembre de 2007 se organizó el Taller Departamental, instancia donde se presentan y sintetizan las propuestas estratégicas que se fueron formulando y discutiendo desde las diferentes microrregiones, articuladas y coordinadas.

Finalmente el día 12 de marzo de 2008 se efectuó una reunión con la Mesa Representativa a efectos de realizar una puesta a punto y ajuste de las propuestas, así como anunciar la voluntad de difundir el proceso de trabajo mediante la publicación de los Cuadernos microrregionales y departamental.

En el transcurso de la elaboración de esta publicación, se realizaron intercambios de material entre el equipo técnico de la IMM, el ITU y la Mesa Representativa. Dichos intercambios permitieron ajustar los contenidos y acercarse a una redacción consensuada entre todas las partes.

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 Maldonado-Punta del Este.

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 láminas formato “poster”, que son comentadas por el equipo técnico, abriéndose una instancia de corrección y comentarios acerca de las mismas. Formato que resultó decisivo para un mejor intercambio de ideas acerca de la realidad, desafíos y oportunidades para la Microrregión (las láminas exhibidas están disponibles en el CD de esta publicación)

Finalmente, el apartado 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.

En los Talleres Territoriales, los elementos de diagnóstico fueron expuestos a través de un juego de láminas formato “poster”, disponible en el anexo digital de esta publicación.

2.1 Límites de la Microrregión

Los límites de la Microrregión Maldonado-Punta del Este responden a la delimitación siguiente: el Río de la Plata, siguiendo el Océano Atlántico, el arroyo Maldonado, hasta la ruta 9, siguiendo por ella hasta la cima de la sierra de la Ballena, hasta ruta 38 (camino Lussich), luego por este hasta la cañada Marrero y por esta hasta el borde este de la Laguna del Diario.

Si bien estos fueron los límites fijados para el trabajo desarrollado en los Talleres Territoriales, cabe aclarar que no coinciden plenamente con los jurisdiccionales. Punta Ballena no tiene jurisdicción legal propia, por lo cual la existencia del taller en esa Microrregión implicó la incidencia sobre un área territorial perteneciente a la jurisdicción de Maldonado-Punta del Este. Por lo tanto para el presente trabajo se consideró un territorio menor al que le correspondería.

Microrregión Maldonado-Punta del Este
Superficie: 177,8 Km² (4% del Departamento)
Población: 83.886 Hab. (59,8% del Departamento)

2.2 Inventario Analítico – Crítico

La presentación de un Inventario analítico-crítico sobre antecedentes en materia de estudios y propuestas de ordenación de la Microrregión, permitió debatir los temas anteriores con más elementos de juicio.

Para su elaboración, se partió fundamentalmente de los trabajos, documentos, etc., realizados por una cultura de ordenación del territorio fuertemente afianzada en el área. Dicho de otra manera, se retomó así un proceso de construcción social del territorio de la Microrregión que era importante apreciar en el Taller como el patrimonio de todos.

El detalle completo del inventario para Maldonado-Punta del Este se encuentra en Anexo 3. Los mismos se clasificaron para su presentación en seis capítulos: condicionantes provenientes de otros niveles de ordenamiento; diagnóstico territorial; estudios y propuestas de ordenamiento territorial; actuaciones; propuestas y proyectos específicos; y marco jurídico institucional.

De ese listado presentado en la instancia de Taller, se extraen de entre todos los capítulos, aquellos ítems que se consideran principales antecedentes:

Intendencia Municipal de Maldonado-OSE “Desarrollo y Protección Ambiental” con alcance departamental (Consultora CAP-Viana). Se realizó en el marco de la elaboración del Plan de Saneamiento Ambiental de Maldonado (1993-1994).

Urbanizaciones en Propiedad Horizontal según Ley 17.292 en la trama urbana de la zona Balnearia se han instalado algunos Barrios Privados, por ej sobre Av. del Mar se habilitaron La Residence y La Arbolada, y sobre Boulevard Artigas a la altura de la Parada 7, el barrio Boulevard Park.

El inventario Analítico-Crítico contiene:

1. Condicionantes provenientes de otros niveles de ordenamiento
2. Diagnóstico territorial A. Medio físico-natural. Potencialidades y restricciones. B. Sub-sistema urbano, dinámica y localización poblacional C. Grandes infraestructuras y equipamientos D. Actividades económicas
3. Estudios y propuestas de ordenamiento territorial
4. Actuaciones
5. Propuestas y proyectos específicos
6. Marco jurídico-institucional. Gestión territorial

Reasentamientos, La Intendencia en coordinación con el PIAI ha creado 70 lotes en B° Santa Teresita, y 70 al Sur de Maldonado Nuevo para realojo de familias que residían en los asentamientos.

Rehabilitación del centro de Maldonado (Plaza San Fernando y calle Sarandí)

Reciclaje y Semi-peatonalización de 3 cuadras de la calle Sarandí. Dotando a la plaza de un moderno equipamiento con importantes cambios en los pavimentos, la iluminación, bancos, papeleras, duplicando las áreas verdes, etc.

Reciclaje de la Plaza Artigas de Punta del Este

Obras de adecuación del área de la Feria Artesanal, de su iluminación, sus áreas verdes e instalación de un área de servicios conformada por un local gastronómico y baños públicos, eliminándose los locales ajenos a la plaza.

Planta de Descarga de Barométrica

Se habilitó a 1000m de la planta urbana un predio de 10 há para la descarga de las barométricas de San Carlos, Maldonado y Punta del Este, haciéndose un tratamiento extensivo de los residuos en lagunas.

Colector perimetral

Anillo de circunvalación de la zona de Punta del Este y Maldonado que permitirá acceder a la zona este sin tener que atravesar por las ramblas de playa mansa y brava. En proyecto de ejecución.

Los centros poblados de Maldonado y Punta del Este han tenido un funcionamiento simbiótico a lo largo de la Historia, incidiendo el desarrollo de uno en el crecimiento del otro; ambos centros con características y peculiaridades propias, pero con una vinculación funcional muy fuerte.

2.3 Visión desde la Administración Municipal.

“Procedemos, entonces, a una lectura de la visión, o consideraciones generales de la Administración en lo referente al área Maldonado - Punta del Este. Los centros poblados de Maldonado y Punta del Este han tenido un funcionamiento simbiótico a lo largo de la Historia, incidiendo el desarrollo de uno en el crecimiento del otro; ambos centros con características y peculiaridades propias, pero con una vinculación funcional muy fuerte.

A partir de la Península de Punta del Este y su puerto, se desarrollaron asentamientos costeros hacia el Río de la Plata y hacia el Océano Atlántico. El punto de mayor concentración social y económica se produjo en la propia Península con un paulatino decrecimiento en la medida que nos alejamos de dicho centro. Los desarrollos costeros guardan diferencias significativas. El desarrollo urbano hacia el Este presenta mayor peso específico que aquel producido hacia el Oeste, a pesar de tratarse de un área de gran belleza paisajística y con potenciales ambientales de gran significación.

Resulta imprescindible encontrar propuestas de desarrollo vital y sostenible que acompañen dichas potencialidades, permitiendo un uso del suelo con mayor racionalidad. A juicio de esta Administración se considera de vital importancia proponer una política de ordenamiento territorial basada en el desarrollo equilibrado del uso del suelo urbano en general.

Asimismo, ha de reconocerse virtudes y defectos del marco normativo existente, que ha aportado coherencia al manejo del espacio, proponiendo su revisión en forma cauta. Se deben incorporar a la misma, herramientas de gestión ágiles para actuar en áreas territoriales caracterizadas así como también involucrar



a la comunidad en la toma de decisiones, a los efectos de encarar el desarrollo evolutivo en forma óptima. También tender a una mejor distribución de la riqueza en los espacios, de las inversiones y de la calidad del medio ambiente como componentes decisivos que apunten a una mejor calidad de vida.

La complejidad del área requiere medidas reguladoras que pauten las distintas interacciones correspondientes a los intercambios energéticos, dentro de una sociedad heterogénea caracterizada fundamentalmente por encontrarnos con una población permanente vinculada estrechamente al sector de servicios y una población flotante de altos recursos con demandas y objetivos diferentes. Es indudable que una sociedad altamente compleja requiere ámbitos urbanos también complejos. Estas realidades -la actual y las pretéritas- evidencian un parámetro a tener muy presente.

Si bien las normas apuntan a una concepción urbana que se pretende alcanzar, el proceso a través del cual se concretan los hechos, no guarda un ritmo razonable de crecimiento coherente con los restantes parámetros económicos. Este concepto es válido para toda la región, pero es particularmente significativo en el área Maldonado-Punta del Este.

El desarrollo urbano de Punta del Este se manifestó a lo largo del tiempo en ciclos con altas y bajas, detectables en forma notoria en la construcción de la vivienda suntuaria y temporal, donde ha imperado, por sobre todas las cosas, la inversión de capital dirigida a la renta directa, fabricando la oferta en los momentos donde los costos de producción resultan más convenientes para la misma, sin tener en cuenta el costo social con el cual debe acomodarse, procurando una distribución de la riqueza equilibrada a lo largo del tiempo.

Una política de incentivos y restricciones evitará la retracción de inversión en los ciclos negativos provocados por haberse incrementado la oferta sin la correspondiente demanda. Los "boom" de la construcción y sus correspondientes depresiones provocan desocupación de la mano de obra por estancamientos prolongados de la industria de la construcción. Deben evitarse así las estridencias que, como los fuegos artificiales, deslumbran por un instante y luego nos arrojan a indeseados períodos de oscuridad.

El entorno urbano de Maldonado ciudad debe, a juicio de esta Administración, reconstruirse y reestructurarse, tomando como objetivos esenciales los beneficios que le pertenecen a la sociedad, como retorno de inversión del colectivo en su más amplio espectro.

Debemos medir dicho retorno en calidad de vida, principalmente en los sectores más carenciados. Esto significa infraestructura urbana excelente en aquellos espacios que no cuentan con ella, formalizando su integración con el equipamiento adecuado: saneamiento, energía eléctrica, agua potable, pavimento, accesibilidad, alumbrado público, espacios recreativos, cobertura de salud, educación y seguridad.

Los asentamientos irregulares existentes en el entramado de referencia presentan la incuestionable consolidación que les ha otorgado su prolongada permanencia: Barrio Kennedy, El Placer -sobre el Arroyo

Maldonado-, Granja Cuñetti, etc. Estos deben ser motivo de una política particularizada que integre dichas comunidades al colectivo social y urbano, sin descuidar que la problemática se encuentra inserta en una realidad dinámica de permanentes cambios, vinculada necesariamente a la actividad industrial que prevalece en la zona: el turismo y la construcción. La población ha crecido motivada por el movimiento inmigratorio hacia esta zona en búsqueda de fuentes de trabajo y mejores estándares de vida que no siempre se ven satisfechos. El proceso continúa en forma alarmante.

Las consecuencias sociales que conlleva el desencuentro entre las expectativas y la realidad generan problemáticas sociales severas. Sólo un desarrollo consolidado de las actividades económicas en las que el retorno de la inversión social resulte en correspondencia al esfuerzo y energía del colectivo, resultará en herramientas contundentes para combatir con soluciones de fondo esta realidad.

El transporte público es un agente vinculante que se destaca particularmente entre los componentes de la infraestructura urbana. Es un indicador económico integrante del costo real para el habitante que necesariamente hace uso de él.

Cada zona urbana, cubierta con un servicio de transporte colectivo adecuado, mejora la calidad de vida, integra, permite la interacción social, cultural, económica, recreativa, equilibrando las oportunidades. En tal sentido la Administración pretende ajustar el diseño de la mencionada infraestructura con criterios sociales integradores, con cobertura total y sin áreas marginadas.

Para cada asentamiento la Administración diseñará una política de soluciones sin prórrogas: la propiedad de la tierra, la infraestructura, la regularización y jerarquización de las construcciones, la instrumentación de los espacios públicos y el equipamiento urbano. Dicho equipamiento urbano debe destacarse como un acontecimiento principal en el espacio de la calle, los resguardos públicos, los bancos, las papeleras, deben tener, incuestionablemente, un diseño excelente y genérico, sin perjuicio de la zona urbana en donde se localice, que junto con el alumbrado, el pavimento y las aceras, conforman un espacio ciudadano con el cual se identifica el habitante, con la necesaria lectura que la calidad de diseño no es sólo un privilegio de una parte de la sociedad. Sobre dicho espacio interactuarán con su actividad los propios individuos, comercios, actividades recreativas, artesanos, música, deporte, que con su dinámica complementarán el escenario urbano. De ese modo se construye identidad social, se jerarquiza, se gravita la memoria colectiva, incluyendo al visitante o al vecino a tiempo limitado. El arraigo y la conciencia colectiva, con fuertes vínculos al entorno donde habita, ayudan a combatir las enfermedades sociales.

Recuperar la práctica de la utilización de los espacios públicos es fundamental para la sociedad.

Se ha perdido, la práctica de utilización de espacios públicos abiertos e integradores. Recuperar la avidez por los parques y los jardines, socializando su uso con la adecuada política de servicios, es parte fundamental para que la sociedad recupere su capacidad de conciencia colectiva y valore las reales potencialidades que significa vivir en comunidad.

El acervo histórico se debe integrar con acento particular en la secuencia ciudadana. El espacio público conformado por los edificios históricos debe inducir a su visita ineludible y recurrente. Itinerario turístico, histórico, cultural, donde se refleje la simbología de un pasado que respalda al presente. Estilos arquitectónicos, yesería, artes aplicadas, uso de materiales, costumbres de época, etc.

La contrapartida de una proyección hacia las siguientes generaciones está reflejada en las propuestas que se han elaborado: Maldonado como centro urbano del conocimiento, base para la implantación de complejos universitarios, centros de enseñanza, de investigación, centro de convenciones y actividades similares y complementarias.

La costa -oceánica y del Río de la Plata- es la faja de interfase de gran significancia para la consolidación

de políticas que apunten a un medio ambiente de excelencia. Resulta parte de un sistema lacunar costero, donde la conformación de los bosques de coníferas urbanizados son el punto de partida para un desarrollo sustentable en el cual la inversión se encuentre subordinada al mantenimiento del espacio verde existente, afectando la menor cantidad de suelo posible. El perfil, como corte transversal en la costa, debe consolidar la misma, con funciones compatibles, sin volúmenes que agredan o distorsionen la presencia básica del bosque y su encuentro con el mar.

La ruta costera existente induce a una lectura distorsionada en el contexto de funciones de sus áreas inmediatas, introduciendo el error sistemático de afirmar la necesidad de viabilizar alturas sobre la costa. Aquí la presión inmobiliaria actúa pretendiendo consolidar dichos programas arquitectónicos en altura, cuando la búsqueda del paisaje capturado desde lo alto, resulta, igualmente valedero desde implantaciones alejadas de la faja costera. Sin perjuicio de reconocer que existen zonas urbanas consolidadas con el perfil edilicio existente, donde por el contrario deben perseguirse calidad de diseño y alternativas de uso de suelo con contrapartidas en las que se liberen, ante la altura, espacios abiertos y amplias perspectivas.-

En la costa, la bahía de Maldonado fue y será un atractivo paisajístico por excelencia; no obstante el desarrollo coherente, debe promover infraestructura de servicios capaz. La dinámica, cada vez mayor, requiere actualización de respuestas por la consolidación de una infraestructura portuaria que responda a la más amplia necesidad inherente a un balneario de escala internacional. Las propuestas de uso del suelo deben respaldar dichos acontecimientos costeros, sin descuidar lo existente y lo estructurado, pero promoviendo, indudablemente, nuevos enfoques urbanos que atiendan los cambios en los pesos específicos del crecimiento del territorio.

Tales desarrollos implicarán el diseño de los conectores de acceso a la región y -cuando corresponda- la adecuación de los vínculos circulatorios internos.”

2.4 Principales Desafíos y Temas a Tratar

Con el objetivo de constituirse en un inicio para el intercambio y la discusión, la Administración Municipal junto con los actores involucrados en las reuniones preparatorias, trabajó en la elaboración de un listado de diez temas-problema o preocupaciones. Dicho listado se presenta a los Talleres Territoriales abierto y con el objetivo de ser manejado según la voluntad de la Asamblea. Es decir que parte de la dinámica prevista para la instancia implica el manejo y modificación de los temas-problema ya sea para incorporar alguno que no esta presente en el listado, como para agrupar temas de similar carácter.

El listado presentado es el siguiente:

Proceso de Construcción del Territorio Urbano y Rural
 Edificación en altura
 Edificios en altura sin terminar (Avda. Roosevelt, etc.)-Incentivo fiscal o sanción
 Construcciones en primera fila.
 Casco de Maldonado. Revitalización, densificación
 Zona Faro
 Barrios privados, (Urbanizaciones en PH, Clubes de Campo, etc.)
 Conurbación Maldonado San Carlos (Ruta 39)
 Transformación del suelo rural en área urbana y chacras turísticas
 Normativa y gestión edilicia y urbanística

Uso Industrial y Comercial

Locales bailables o con música en vivo
 Ubicación de las Industrias
 Grandes Superficies
 Actividad comercial en la zona Faro de Punta del Este

Hábitat Social

Asentamientos irregulares y áreas urbanas precarizadas
 Densidad y tipología de los nuevos Conjuntos habitacionales, (Viviendas individuales o Bloques de Apartamentos)
 Cantidad máxima de viviendas por emprendimiento
 Tamaño mínimo de solares
 Área mínima de las unidades habitacionales
 Equipamiento comunitario
 Cobertura de infraestructura de servicios (agua, saneamiento, iluminación)

Impacto de Infraestructuras de Desarrollo

Ampliación y Gestión del Puerto Punta del Este
 Aeropuerto de El Jagüel
 Nuevo Puerto en Piedras del Chileno con amarras deportivas y muelles para Ferry
 Centro de Convenciones en el Jagüel
 Universidad pública y privada
 Antenas de telecomunicaciones y Redes de TV cable, etc

Vialidad y Transporte

Alternativas de circulación rápida este-oeste (By-pass)
 Estacionamientos en el casco urbano de Maldonado y en la Península (alta temporada)
 Transporte público
 Transporte turístico
 Movilidad en la trama urbana, normas de circulación y calles preferenciales

Saneamiento

Disposición final
 Cobertura del sistema

Patrimonio Histórico. Conservación, Revalorización, Explotación Turística

Las baterías en la Bahía,
 Edificaciones en la Isla Gorriti.
 Casco de Maldonado Plaza del Vigía, Cachimba del Rey, Museos, etc

Sistema Costero e Insular. Islas, Playas, Anteplayas, Lagunas, Bañados

Tratamiento y regulación, uso y accesos públicos a la faja costera e islas
 Recuperación y conservación de las dunas
 Recuperación de la Laguna del Diario
 Servicios en las Playas (Paradores, Kioscos, Baños)
 Áreas inundables arroyo Maldonado

Espacio Público

Mantenimiento y tratamiento de playas, parques, plazas y espacios verdes y calles
 Retiros y uso del espacio público (ferias, verdulerías, tarimas, kioscos, barracas, etc.)
 Cursos de agua urbanos (equipamiento y tratamiento sanitario)

2.5 Elementos de Diagnóstico según las Dimensiones del Ordenamiento Territorial

A continuación se enumeran y comentan los elementos de diagnóstico, ordenados según las dimensiones del Ordenamiento Territorial para el enfoque elegido. Se considera para ello una lógica sistémica, es decir que si bien se estudian las dimensiones por partes, esto se hace en el entendido de que las partes, pero especialmente su interacción compleja, permiten una lectura completa de la realidad.

La dimensión Físico-Espacial refiere a lo concerniente a las estructuras materiales, ya sean geográfico naturales y paisajísticas, tanto como infraestructurales o construidas. Una primera mirada material del territorio incluyendo los procesos y evoluciones en el tiempo.

La Socio-Económica toma en consideración los aspectos relacionados con 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, tomando en cuenta su conformación y evolución a lo largo del tiempo.

Dimensión Físico- Espacial

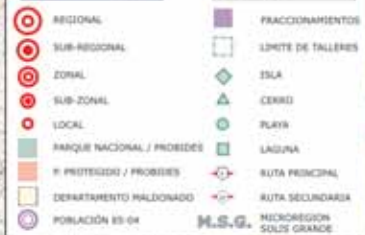
La Microrregión en el Departamento.

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, las que figuran en la lámina citada: Maldonado-Punta del Este; Punta Ballena; San Carlos- La Barra; Pan de Azúcar-Gerona-Nueva Carrara; Aiguá; Garzón-José Ignacio; Piriápolis; Solís- Playa Verde-Gregorio Aznarez.

El estudio de la Microrregión de Maldonado-Punta del Este hace necesario referirlo al contexto más amplio del Departamento de Maldonado. En el Cuaderno 0 de esta colección se presentan los aspectos concernientes a esta escala. Como se menciona en el anexo escrito: Inventario Analítico Crítico existen una serie de estudios realizados desde diferentes ejes temáticos a lo largo de la historia de los análisis diagnósticos y la Planificación del Departamento.

Desde la perspectiva del equipo técnico de apoyo de la Facultad de Arquitectura, el gráfico titulado “La Microrregión en el Departamento” proporciona una síntesis de la realidad departamental, con el objetivo de brindar un panorama general de las diversas potencialidades del territorio departamental en su inserción en

gráfico 01
la microrregión en
el departamento



la microrregión en el departamento



Fuentes:
 Carta Servicio Geográfico Militar
 INE (Instituto Nacional de Estadísticas)
 DINAMA (Dirección Nacional de Medio Ambiente)
 PROBIOS (Programa de Conservación de la Biodiversidad y Desarrollo Sustentable en las Humedales del Este)
 ITU (Instituto de Teoría y Urbanismo - fac. de Arquitectura Serville Hidrográfico de la Marina)

la región y respecto a esta realidad, posicionar la Microrregión.

El plano base utilizado es la carta del Servicio Geográfico Militar¹, actualizada en cuanto a caminería y fraccionamientos existentes hasta la actualidad. A efectos de la graficación del territorio marítimo figura su batimetría², 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.

En el referido gráfico, se presenta un primer panorama de la población urbana y rural dispersa residente en el departamento. La misma se grafica en círculos proporcionales a la entidad de las localidades. Se explicita asimismo la jerarquía urbana, determinada según el nivel de dotación de servicios de cada una de ellas, en: Regional, Subregional, Zonal, Subzonal, Local y Sub-local.

Características de la Microrregión.

| | Superficie en Km2 | | | % del | Población en 2004 | | | % del | Viv. Total | % del | Densidad Población 2004 | | |
|---------------------------------|-------------------|-------|-------|--------|-------------------|-------|--------|--------|------------|--------|-------------------------|-------|-------|
| | Urbana | Rural | Total | Depto. | Urbana | Rural | Total | Depto. | 2004 | Depto. | Urbana | Rural | Total |
| Total Departamental | 141,8 | 4650 | 4793 | 100 | 133594 | 6598 | 140192 | 100 | 94314 | 100 | 942,1 | 1,4 | 29,2 |
| Microrregión Mald. - P.delE. | 49,3 | 128,5 | 177,8 | 3,7 | 82761 | 1125 | 83886 | 59,8 | 54841 | 58,1 | 1678,7 | 8,8 | 471,8 |

LA MICRORREGIÓN
MALDONADO - PUNTA DEL
ESTE EN EL DEPARTAMENTO

Nota: No se incluye la superficie de las islas Gorriti y de Lobos, que suman 0,7 km2 y 0,4 km2 respectivamente.

La Microrregión se destaca en el resto del Departamento, por su fuerte carácter urbano. En efecto, el 28% de la superficie de la Microrregión es urbana. Este porcentaje es el más alto de todas las microrregiones del departamento. Si bien las microrregiones de Piriápolis y Punta Ballena se le acercan en porcentajes, el grado de consolidación y ocupación de la superficie definida como urbana es mucho menor en estas últimas. Asimismo dichas zonas son mayormente zona urbana balnearia, con lo cual la diferenciación se hace mayor, ya que Maldonado-Punta del Este presenta, mayormente, una denominación de centro poblado, ciudad o ciudad capital.

Maldonado Ciudad y Punta del Este constituyen una aglomeración junto a la ciudad de San Carlos, que conforma un Área Metropolitana destacada a nivel nacional. El paisaje predominante consiste en un marco de perspectivas naturales en un imponente entorno urbano construido. Característica que se acentúa con el tiempo y que se incrementa con cada ciclo creciente de la industria de la construcción. Esta es la impronta singular que diferencia a la Microrregión y que deberá tenerse en cuenta para su futuro desarrollo.

Las zonas naturales que se ubican al interno de las zonas urbanas, se presentan con un grado de antropización muy avanzado y así esos paisajes recorribles, se ofrecen con un alto grado de equipamiento: en particular las playas de las paradas en la Mansa y en avance creciente del lado de la Brava. Los parques internos presentan también un grado de antropización y equipamiento semejante, aunque el estado de conservación de los mismos sea variado. Es de esperar que esta tendencia se mantenga, acentuándose en

1 escala 1:250.000, hoja "Punta del Este" SI 21-12 y hoja "Treinta y Tres" SI21- 8, Edición 1 1989

2 levantadas a partir de las cartas 5, 20 y 31 del Servicio Geográfico de la Marina.

la medida que otras microrregiones del Departamento apuesten crecientemente a una caracterización más “natural”.

Las consecuencias de esta fuerte antropización, son también las principales características de las cuestiones que se discuten en la realidad cotidiana de la Microrregión. Las preocupaciones con respecto al hábitat de la población más vulnerable, el mantenimiento del nivel de actividad apuntando a una diversificación de la actividad productiva, las temáticas específicas como el saneamiento, devienen en temas característicos y específicos de esta Microrregión. El grado de antropización, así como su condición de atractor de población con expectativas de obtener empleo en las actividades productivas (en particular en la construcción), hacen de estas cuestiones la discusión cotidiana y el día a día de las preocupaciones de la gente.

Sin embargo existe también un amplio territorio, perteneciente a la Microrregión, entre la ruta 39 y la sierra de la Ballena con características diferentes. Posee importante cantidad de instalaciones de industria extractiva, que constituyen fuente de materiales de construcción para la zona urbana. Asimismo presentan algunas áreas de producción agrícola que se ubican predominantemente cercanas a la ruta 9.

gráfico 02

la microrregión

pág. 35

En el gráfico “La Microrregión” se describe la delimitación de la misma, utilizando como base el plano del Servicio Geográfico Militar 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, haciéndose evidente el peso poblacional de Maldonado, Punta del Este, Pinares-Las Delicias y San Carlos.

Es importante tener en cuenta que los límites considerados para el Taller Territorial Maldonado-Punta del Este no coinciden exactamente con los jurisdiccionales. Como ya se ha mencionado, la existencia de un Taller en la Microrregión de Punta Ballena implica un cierto territorio sobre el cual sus actores locales tienen incidencia y vocación de participación. Este territorio pertenece en parte a la jurisdicción de Maldonado-Punta del Este. Por lo tanto aparecen en el gráfico ambos tipos de límites: el jurisdiccional y el utilizado para los talleres.

gráfico 03

imagen satelital

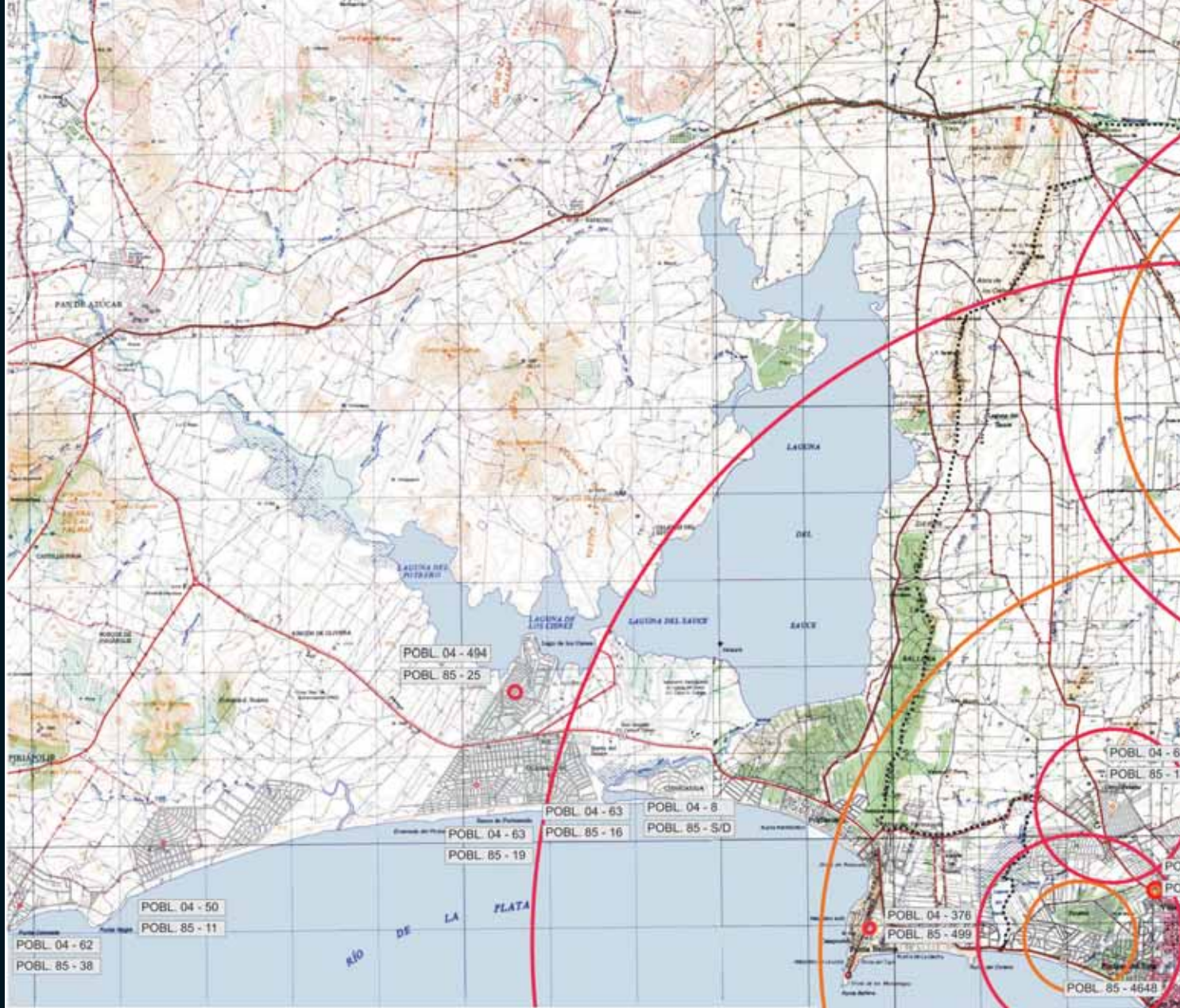
pág 37

La **foto satelital** de “Google Earth” permite apreciar el territorio de la Microrregión en su totalidad. Esta vista resulta de especial interés en los Talleres Territoriales, pues aporta una visualización que no es común para la población en general. Se puede comprender, gracias a ella, la extensión y la complejidad del territorio, apreciando las diferentes realidades.

La situación de la Microrregión desde la perspectiva de su población se evidencia también en el gráfico “La Microrregión en el Departamento” en círculos proporcionales a la entidad de la misma. Se muestra también la evolución que ha tenido en el período 85-04. Las localidades se grafican según su jerarquía urbana, determinado según el nivel de dotación de servicios de cada una de ellas en: Regional, Subregional, Zonal, Subzonal, Local y Sub-local.

El Departamento posee un crecimiento intercensal (1985-2004) del 48,6%, en comparación al 9,6% de todo





LEGENDA CONVENCIONAL

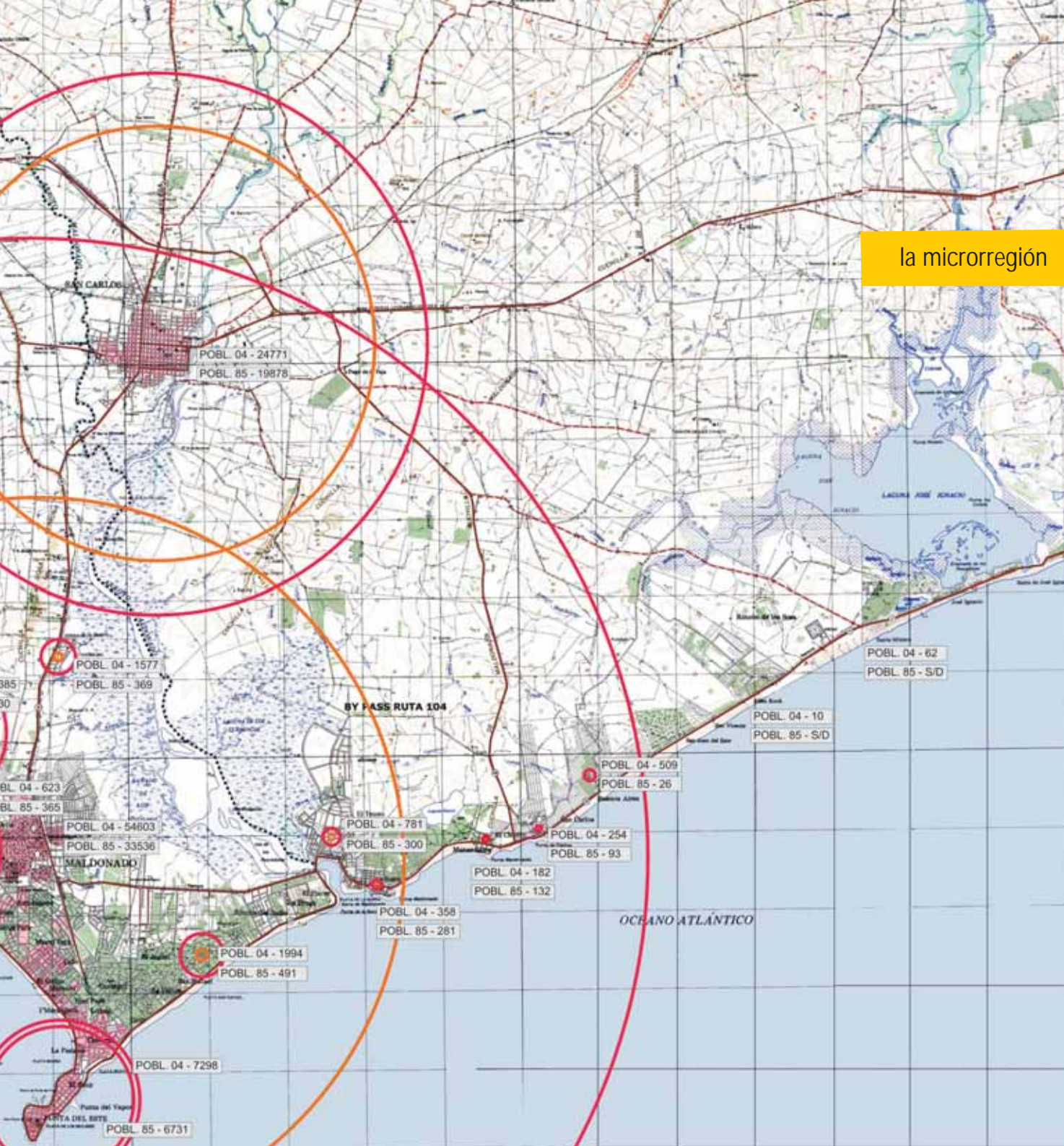
| SÍMBOLO | CONVENCIONAL |
|-----------------|-------------------------------|
| [Red line] | Carretera asfaltada |
| [Orange line] | Carretera de tierra |
| [Blue line] | Río |
| [Green area] | Parque |
| [Black dot] | Edificio |
| [Red circle] | Limites de taller territorial |
| [Orange circle] | Población 85-04 |

TACUAREMBO LA PAZ
CHUY
Región de la Paz

LEGENDA CONVENCIONAL

| SÍMBOLO | CONVENCIONAL |
|-----------------|---------------------------|
| [Dashed line] | Limite taller territorial |
| [Orange circle] | Población 85-04 |

FUENTE:
 - CARTA SERVICIO GEOGRÁFICO MILITAR AGOSTO 1991
 - ACTUALIZACIÓN ITU CON DATOS DE LA INTENDENCIA MUNICIPAL DE MALDONADO
 - INE, Instituto Nacional de Estadística



la microrregión



el país. En particular la Microrregión presenta tasas altísimas. En el citado período intercensal, hubo un aumento de población del 74,3%, si bien el área rural de la Microrregión, disminuyó su población en 27,7%. Se destaca claramente el crecimiento de algunas localidades como por ejemplo Maldonado Ciudad y Pinares-Las Delicias.

La Microrregión presenta la dotación de servicios más amplia del departamento, la cual es funcional también para la población de otras microrregiones y en algunos casos supera la escala del departamento.

La inserción en el marco internacional del departamento es casi exclusivamente inducida por su rol turístico. La Microrregión posee el principal atractor en este aspecto a escala internacional. La marca "Punta del Este" se destaca comparativamente a otros enclaves de similar rango y características en la región y el mundo. Aunque estrictamente algunos de los sitios considerados de primer orden y más visitados (ej: La Barra, José Ignacio), no pertenecen a la Microrregión, internacionalmente son conocidos bajo el nombre de esta localidad.

Desde este punto de vista se la puede entender como una de las unidades de explotación turística significativas del departamento, junto a otras definidas tentativamente según oferta turística, particularidades geográficas, culturales, perfil de los usuarios, características tipomorfológicas, etc. tales como las siguientes: Balneario Solís-Playa Verde; Piriápolis-Punta Colorada-Punta Negra; Punta Ballena; La Barra; Balneario Buenos Aires; José Ignacio; y desde José Ignacio a Laguna Garzón.

Adicionalmente la Microrregión cuenta con algunos atractivos turísticos, escasos en el territorio, que la destacan: los valores histórico-patrimoniales que posee Maldonado Ciudad por tener un proceso fundacional que se retrotrae en el tiempo y que ha dejado algunos hitos materiales y culturales que son de destacar. Sin embargo la mayoría de éstos no son preservados y explotados en todas sus posibilidades.



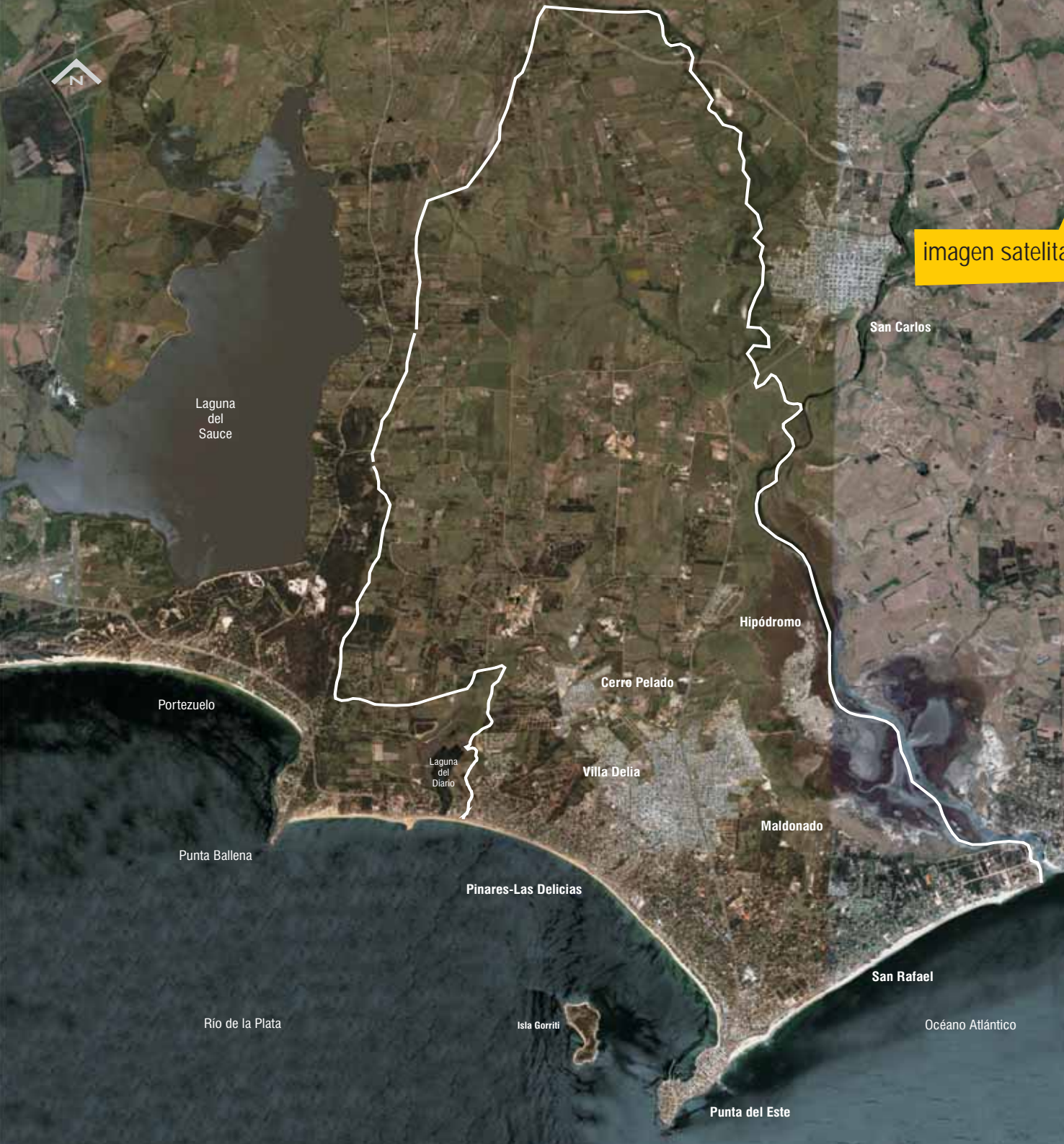


imagen satelital

Evolución Histórica y Proceso de Expansión Urbana

En la **cinta cronológica** de evolución histórica y proceso de expansión urbana se anotan los principales acontecimientos que marcaron el proceso de ocupación del territorio de esta Microrregión desde su fundación. Algunos de estos momentos con sus construcciones realizadas, han dejado huellas de atractivo interés por ser poco frecuentes en nuestro país. Por ejemplo el Cuartel de Dragones realizado en el año 1771, la torre del Vígía de 1800, o la Catedral de Maldonado de 1801.

gráfico 05
cinta cronológica

pag 40/41

Asimismo, constituyen momentos relevantes en la historia de la Microrregión, la gigantesca realización de las plantaciones de árboles que constituyeron con el tiempo un agregado al paisaje, que termina construyendo la identidad de la Microrregión. En el año 1794 Pérez del Puerto comienza con esta política, que es retomada por Lussich en 1896.

Algunas realizaciones, que constituyen patrimonio relevante, han sido dejadas de lado y de alguna manera olvidadas. Fotografías antiguas y actuales comparadas muestran los enormes cambios que se han producido a lo largo del tiempo.

El **comparativo de imágenes** de 1930 a 1986 en vista aérea de la península es sorprendente. En algo más de 50 años las modificaciones en ocupación y grado de antropización de la península son notables.

gráfico 04
contrastación
de épocas

pag 39

La evolución del territorio fraccionado, entre 1850 y 1950 muestra un **proceso de expansión** de la mancha urbana de enormes proporciones. Dicha expansión sobre el territorio circundante continuó aceleradamente hasta el día de hoy, coincidiendo con periodos de auge de la construcción.

gráfico 06
proceso
de
expansión

pag 43

De la Utopía a la Realidad

Se plantea mediante la frase **de la utopía a la realidad** un recorrido histórico por dos modelos de prefigurar el futuro del territorio. En el utilizado en este trabajo, se apela fundamentalmente al instrumento de Talleres Territoriales para promover la ordenación. Hoy en día es ampliamente aceptado el imprescindible “empoderamiento” de los actores sociales. La palabra del colectivo social o de los protagonistas de la vida cotidiana, debe ser estimulada y escuchada para profundizar en el desarrollo del territorio. En el modelo utilizado en el pasado la mirada del “maestro”, en este caso la del Prof. Arq. Gómez Gavazzo, se la consideraba desde la sociedad y desde la esfera pública con un peso definitivamente decisivo. La prefiguración del futuro definida por el arquitecto era deseable e inevitable. Hoy sabemos que el territorio es también su gente y que ellos son quienes conocen en mayor detalle las peculiaridades de su evolución.

gráfico 07
de la utopía a
la realidad

pag 44/45





Fuente: Ubela, J.: "Playas Uruguayas. Punta del Este, Punta Ballena, Maldonado"
Montevideo, c. 1920.



Vista desde el Conrad. 2006



Fuente: Ubela, J.: "Playas Uruguayas. Punta del Este, Punta Ballena, Maldonado"
Montevideo, c. 1920.

Vista desde la Playa Mansa. 2006



contrastación de épocas



Vista aérea 1930.
En Giuria, B.; Gattas, M. Cronología Barrios Pintos, A.
"Crónica de Punta del Este". Montevideo, 1987.

Vista aérea 1957.
En Barrios Pintos, A.: "Maldonado en su bicentenario".
Montevideo, 1958.



Vista aérea 1986.
En Giuria, B.; Gattas, M. Cronología Barrios Pintos, A.
"Crónica de Punta del Este". Montevideo, 1987.



Vista aérea c. 1957.
En Barrios Pintos, A.: "Maldonado en su bicentenario".
Montevideo, 1958.

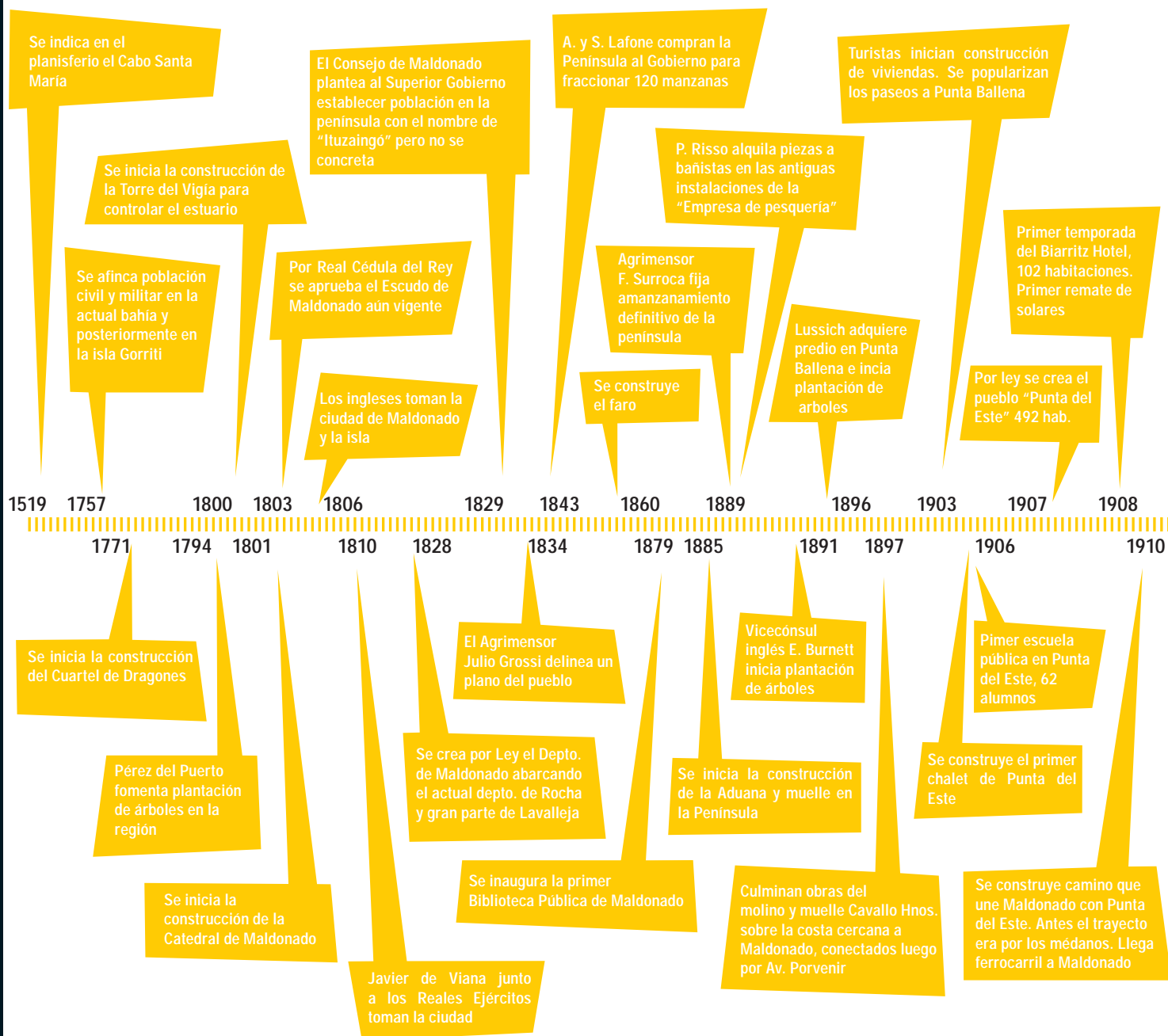


Imagen satelital 2006.

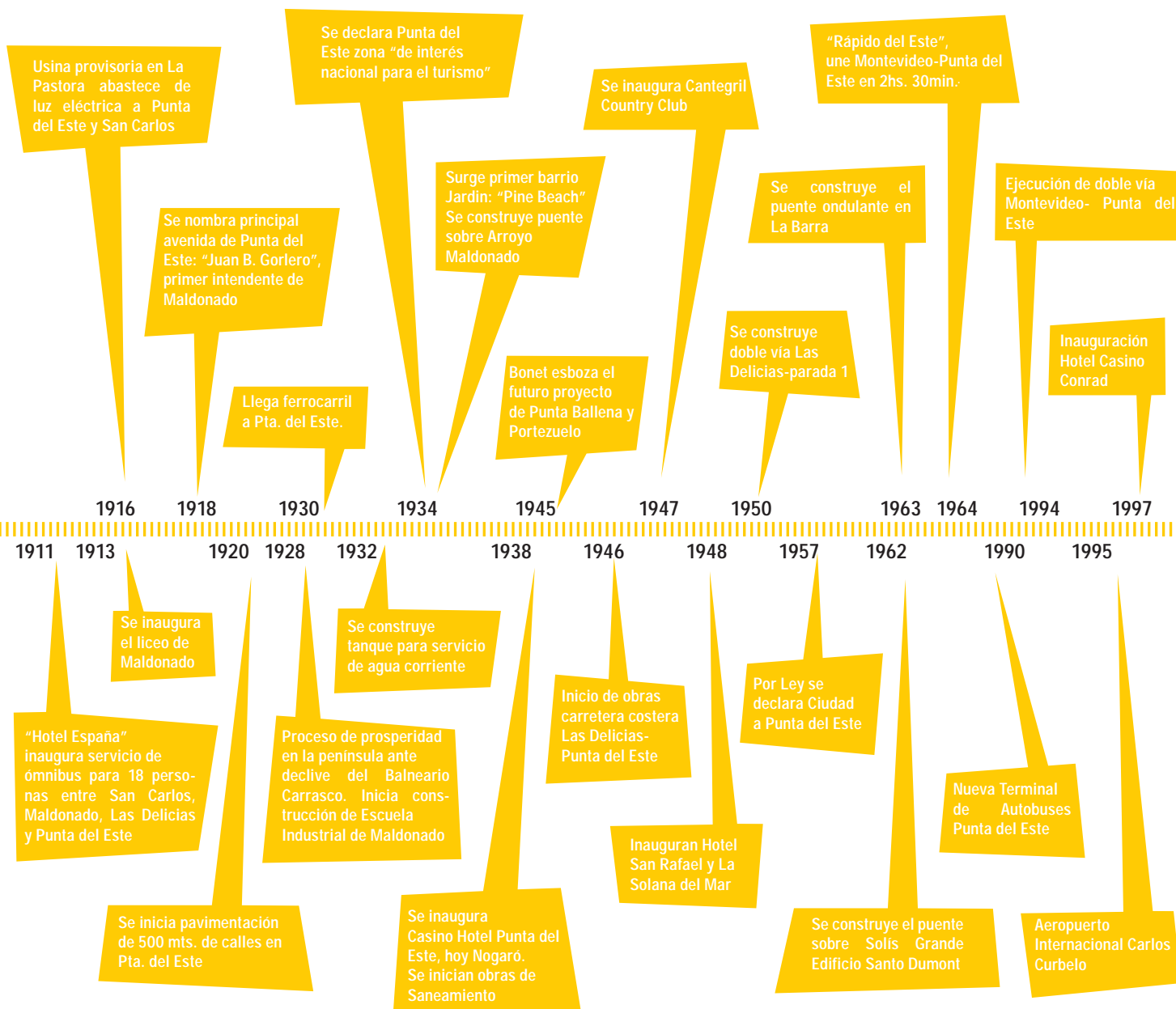


Vista Parcial actual de Cuartel de Dragones.
Vista Parcial Catedral de Maldonado.
Fuente: IMMa





cinta cronológica



Relieve y Batimetría

Con respecto al medio físico, el gráfico de **relieve y batimetría** muestra la conformación orográfica de la Microrregión. Al oeste se destaca como límite las estribaciones de la sierra de la Ballena, uno de los paisajes más característicos del departamento, que culmina en Punta Ballena. El acentuado desnivel que posee la sierra se destaca por las potencialidades de sus amplias visuales. Al este se ubican los humedales del arroyo Maldonado, que destacan por las grandes extensiones de planicie, con las peculiaridades y riquezas de una zona ecológicamente significativa.

gráfico 08
relieve y batimetría

pag 47

Uso y Ocupación del Suelo

El gráfico de **uso del suelo** indica en términos generales las centralidades y las áreas con fuerte infraestructura de servicios. Indica a su vez los recorridos del transporte público. Se localizan los equipamientos colectivos principales discriminando por sistemas: de habitación; de bienestar social; de producción, abastecimiento y administración; y de enlaces.

gráfico 09
uso del suelo

pag 49

Se pueden ubicar en este gráfico los diferentes barrios de la zona urbana de la Microrregión. También se indican las áreas con cobertura de saneamiento y se ubican los sectores donde existen asentamientos.

En el gráfico de **ocupación del suelo** se pueden distinguir las construcciones de la zona urbana según datos levantados de Google Earth, lo cual corresponde en general a fotos satelitales del año 2005. Resulta muy interesante el contraste de áreas muy ocupadas con sectores donde la densidad de ocupación va disminuyendo. Esto indica claramente los lugares que históricamente han estado más presionados por su ocupación.

gráfico 10
ocupación del
suelo

pag 51



proceso de expansión urbana



Fragmento de la Carta Esférica del Río de la Plata presentada por el Excmo. Conde de Salazar (Grabado).

Plano del Puerto de Maldonado, 1803. Archivo Gral. de la Nación.

En Capurro, F.: "San Fernando de Maldonado". Montevideo, 1947.



"Croquis de la Ciudad de Maldonado con sus inmediaciones alrededor".

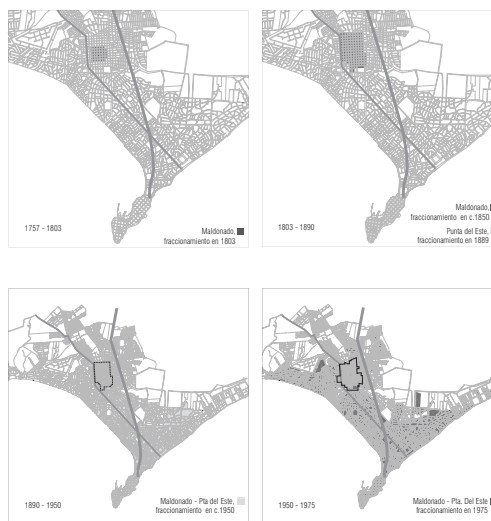
Acuarelado en colores. c.1850, Archivo Arq. F. Lasala.

En Capurro, F.: "San Fernando de Maldonado". Montevideo, 1947.



Plano de Maldonado - Punta del Este, elaborado por el Instituto de Teoría de la Arquitectura y Urbanismo, Fac. de Arquitectura. 1977.

Archivo ITU.

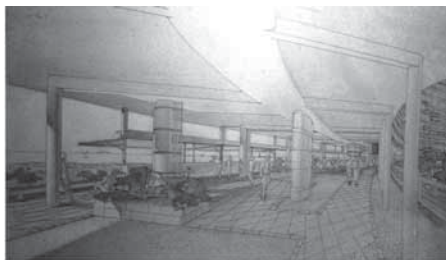


Proceso de conformación urbana. 1757-1975.





LA PLAYA MANSÁ: Vista desde las terrazas altas del Hotel Casino. -Desahogada de las construcciones antiestéticas que hoy la invaden y liberada para el futuro de grandes macizos, alcanzaría a duplicar su volumen. -En primer plano: el Pasaje-Exposición y los apartamentos de lujo; a la izquierda, se desarrolla la habitación privada, dominando el mismo horizonte de las grandes construcciones. -En último plano: el segundo grupo de hoteles económicos, la Ciudad de Invierno, la Aduana y edificios para instituciones náuticas, la estación de autocars, el Museo y el Instituto de Pesca.-Junto a la playa, en lugares de sombra, bar, pista de baile, etc.



PASEO CUBIERTO, SOBRE EL OCEANO: continuando el Pasaje-Exposición, constituye el acceso a los hoteles económicos. -Amplias vistas sobre la ciudad-jardín, por un lado y sobre el océano, sería un atractivo sin fin, en todo su extenso recorrido. -En el horizonte: la isla de Lobos.



de la utopía a la realidad

VISTA DE LA PLAYA MANSÁ y grupo principal de hoteles, desde la terraza del Museo Oceanográfico; construcción, que dominaría en todo su esplendor, el gran balneario. -En primer término: la Aduana, locales para instituciones náuticas y de pesca, etc.; más atrás, la Playa Mansá, centro de atracción local y turística, con las construcciones que la limitan: balnearios y habitaciones de lujo. -El "block" formado por el grupo principal de hoteles, recorta su perfil, homologando al arco de la playa. -En el centro del dibujo: la sala de espectáculos y el actual hotel Biarritz. -Los hoteles de paso, del grupo de la Estación, marcan sobre el monótono horizonte formado por montes y médanos, compases armónicos de interrupción visual. -El panorama se completa y se eleva la sensación estética del conjunto.



Dimensión Socio - Económica

Cabe precisar que con respecto a los dos primeros temas mencionados –Población y Vivienda-, en el Cuaderno Departamental se presenta en el cuerpo del texto principal y en el anexo, una serie de cuadros estadísticos con información complementaria referida a diversas características de la población, hogares y viviendas, en base a los censos de 1985, 1996 y 2004 que se desglosa, según las localidades de la Microrregión o de sus segmentos rurales, acompañada con comentarios.

Panorama de Población y Vivienda por Localidad

Para cada una de las localidades y el área rural de la Microrregión, se indican en el Cuadro adjunto, 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.

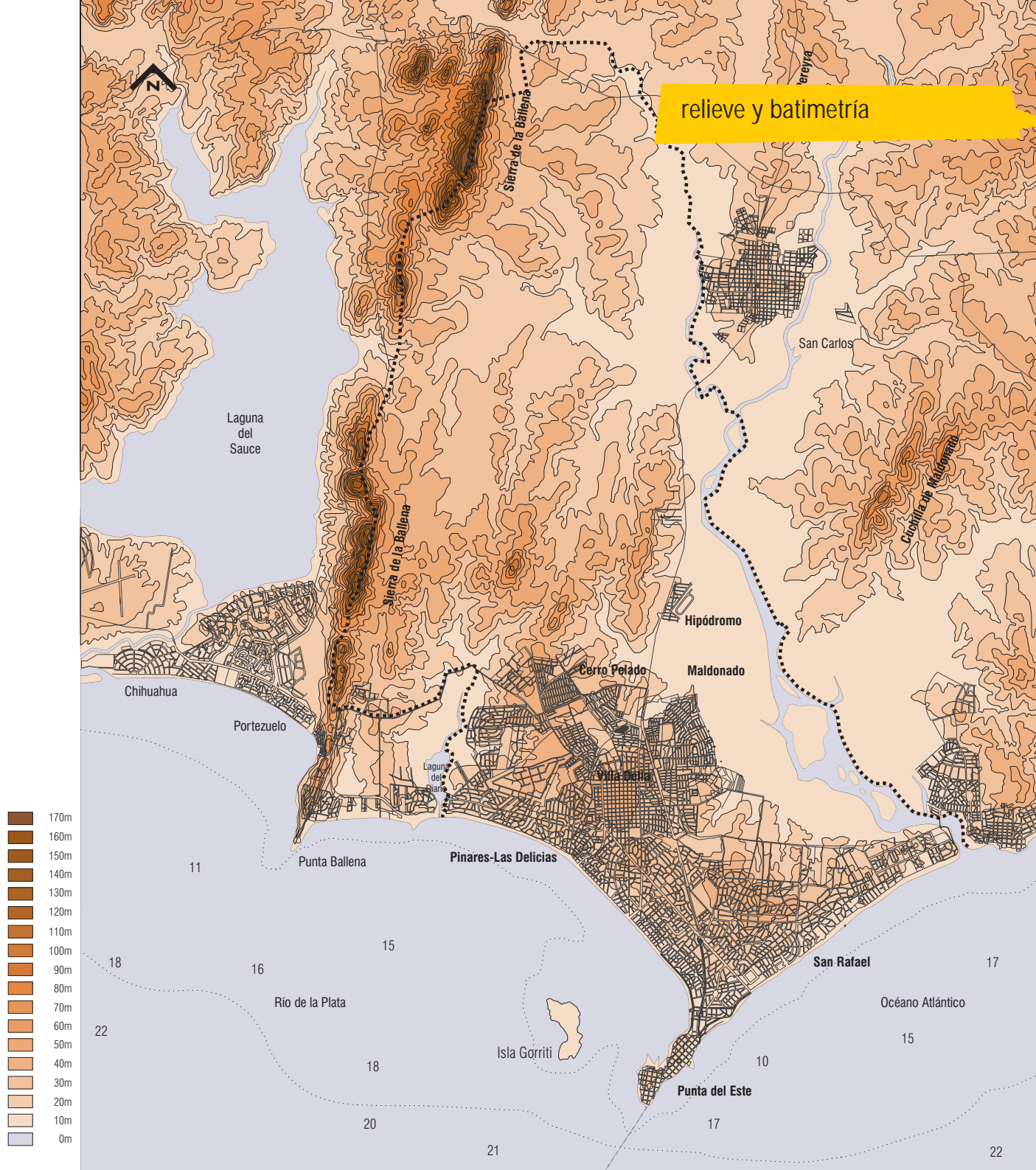
También se presenta a continuación una estimación de las viviendas ocupadas y de la población total en alta temporada, para esos años y su crecimiento porcentual.

| LOCALIDAD | Denominación | Jerarquía | Total Viv. 04 | Pob. 04 | Total Viv. 85 | Pob. 85 | % Crec. Viv. | % Crec. Pobl. |
|------------------------|-----------------|-----------|---------------|---------|---------------|---------|--------------|---------------|
| Punta del Este | ciudad | Regional | 20806 | 7298 | 16373 | 6731 | 27,1 | 8,4 |
| Pinares -Las Delicias | balneario | Local | 7758 | 8524 | 4513 | 4648 | 71,9 | 83,4 |
| San Rafael-El Placer | balneario | Local | 1701 | 1994 | 643 | 491 | 164,5 | 306,1 |
| Maldonado | ciudad capital | Regional | 20658 | 54603 | 11262 | 33536 | 83,4 | 62,8 |
| Villa Delia | fraccionamiento | Sublocal | 242 | 623 | 116 | 365 | 108,6 | 70,7 |
| La Sonrisa | fraccionamiento | Sublocal | 353 | 968 | 0 | 0 | -- | -- |
| Cerro Pelado | centro poblado | Local | 1962 | 6385 | 60 | 130 | 3170 | 4812 |
| Barrio Los Aromos | caserío | Sublocal | 285 | 633 | 54 | 145 | 427,8 | 336,6 |
| Barrio Hipódromo | caserío | Sublocal | 482 | 1577 | 100 | 369 | 382,0 | 327,4 |
| Canteras de Marelli | centro poblado | Sublocal | 65 | 156 | 50 | 154 | 30,0 | 1,3 |
| ST Urbano Microrregión | | | 54312 | 82761 | 33171 | 46569 | 63,7 | 77,7 |
| Rural | | | 529 | 1125 | 773 | 1555 | -31,6 | -27,7 |
| TOTAL Microrregión | | | 54841 | 83886 | 33944 | 48124 | 61,6 | 74,3 |

En esta sección se exploran las dinámicas de población y vivienda y sus densidades, considerando variaciones estacionales, y se aborda la realidad social de la Microrregión, así como las principales actividades económicas y un diagnóstico agropecuario

MICRORREGIÓN MALDONADO
- PUNTA DEL ESTE, POBLACIÓN
Y VIVIENDA SEGÚN LOCALIDAD,
1985 - 2004





| LOCALIDAD | Denominación | Jerarquía | Viv. Ocup. 04 | Pob. Total 04 | Viv. Ocup. 85 | Pob. Total 85 | % Crec. Viv. | % Crec. Pobl. |
|------------------------|-----------------|-----------|------------------|---------------|------------------|------------------|--------------|------------------|
| Punta del Este | ciudad | Regional | 18856 | 101105 | 14554 | 78879 | 29,6 | 28,2 |
| Pinares-Las Delicias | balneario | Local | 7015 | 33333 | 4046 | 20171 | 73,4 | 65,3 |
| San Rafael-El Placer | balneario | Local | 1511 | 8028 | 575 | 2822 | 162,8 | 184,5 |
| Maldonado | ciudad capital | Regional | 19500 | 66897 | 10794 | 39548 | 80,7 | 69,2 |
| Villa Delia | fraccionamiento | Sublocal | 220 | 738 | 109 | 433 | 101,8 | 70,4 |
| La Sonrisa | fraccionamiento | Sublocal | 320 | 1162 | 0 | 0 | -- | -- |
| Cerro Pelado | centro poblado | Local | 1801 | 7140 | 59 | 168 | 2952,5 | 4150,0 |
| Barrio Los Aromos | caserío | Sublocal | 233 | 828 | 50 | 182 | 366,0 | 354,9 |
| Barrio Hipódromo | caserío | Sublocal | 456 | 1798 | 97 | 411 | 370,1 | 337,5 |
| Canteras de Marelli | centro poblado | Sublocal | 60 | 195 | 46 | 188 | 30,4 | 3,7 |
| ST Urbano Microrregión | | | 49972 | 221224 | 30330 | 142802 | 64,8 | 54,9 |

MICRORREGIÓN MALDONADO -
PUNTA DEL ESTE, POBLACIÓN
Y VIVIENDA, ESTIMACIÓN
EN ALTA TEMPORADA, 1985
- 2004

Notas:

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

Fuente: Elaborado con datos del INE y los criterios indicados.

Cabe precisar, que para estimar la población en alta temporada, se asumieron los siguientes criterios:

- 90% de las viviendas de uso estacional ocupadas y el 60% de las viviendas en alquiler o venta.
- 4 habitantes por cada vivienda ocupada según lo antes indicado, y un habitante más en el 30% de las ocupadas todo el año. El total anterior se incrementa por población alojada en hoteles, campings u otras variantes un 45% para Punta Ballena y un 25% en los balnearios aledaños.

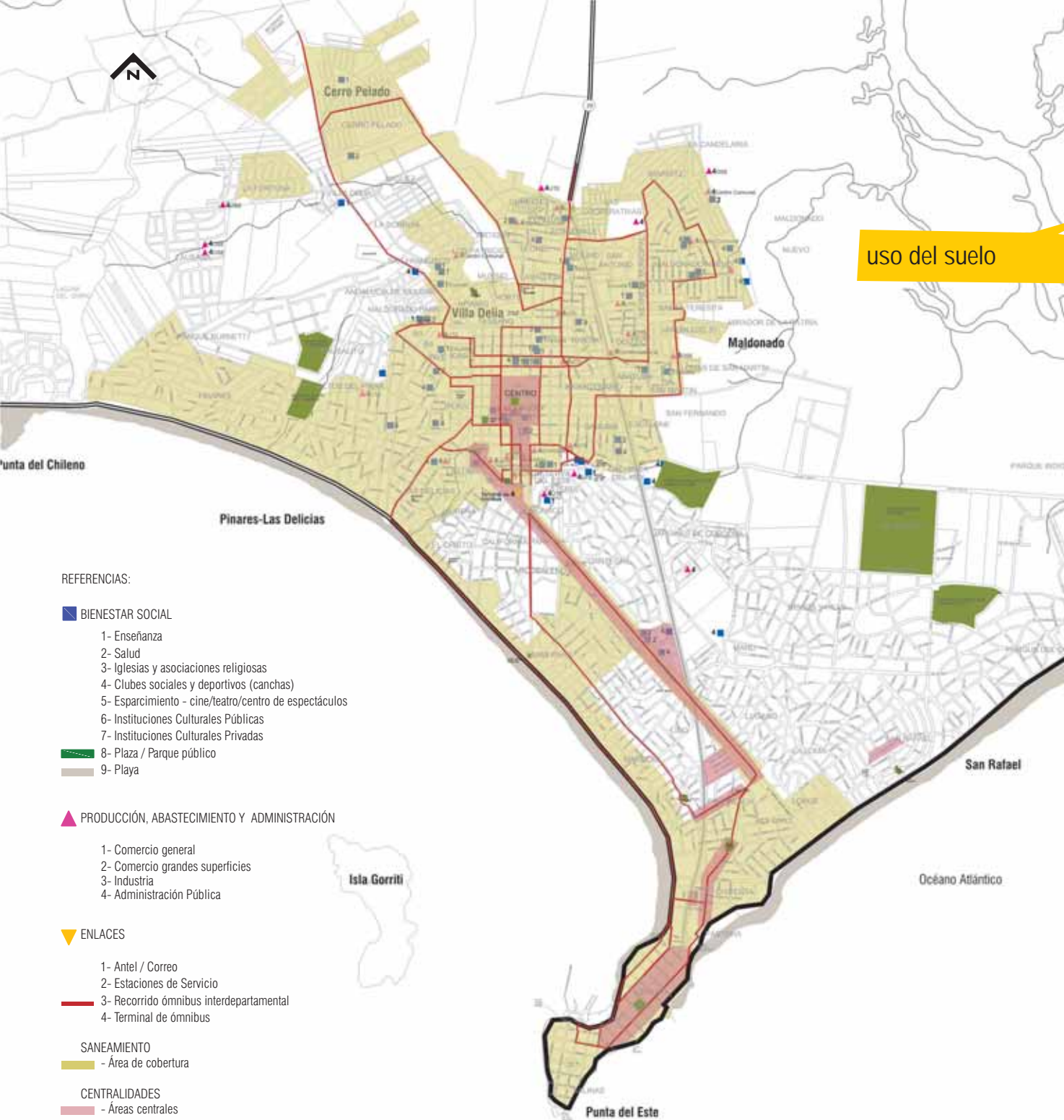
Estos datos se complementan con la información contenida en los Cuadros generales de Diagnóstico del Departamento, que se presentan en el Cuaderno 0, detallados por localidades y microrregiones, donde se agregan los datos del censo de 1996 y los referidos a otras variables relevantes como la cantidad de hogares, su tamaño medio, la distribución de la población por grupo de edades y las viviendas por su condición de ocupación.

En base a los datos contenidos en ellos, se indican los principales aspectos de diagnóstico relativos a la evolución reciente, en un período extenso, de la cantidad de población, hogares y viviendas en esta Microrregión, en baja y en alta temporada.

Interesa destacar que a nivel nacional Maldonado se afirma como polo de atracción de flujos migratorios del resto del país (alternativo al área metropolitana de Montevideo). En el período 1991-1996, este departamento ostenta la tasa de migración neta más alta del país con un 91.5 por mil resultado de las tasas más altas de inmigración (140.4 por mil) y la más baja de emigración hacia otros departamentos (48.9 por mil). El departamento es además el de mayor concentración de población urbana después de Montevideo, con un 93,8%. La población urbana de la Microrregión es 98,66%.

En Maldonado Ciudad, la ciudad capital y centro regional, la población continuó aumentando (si bien en el período 1996 a 2004 a un ritmo bastante menor que de 1985 a 1996), canalizándose siempre una parte muy significativa del crecimiento hacia los barrios periféricos, que presentan en general tasas mucho más elevadas.

Maldonado Ciudad crece a un ritmo algo superior al promedio departamental, pero a su vez el conjunto



incluyendo sus barrios periféricos, tiene un ritmo de crecimiento notoriamente mayor al del promedio departamental.

Además, continuó aumentando la cantidad de viviendas, (si bien también para 1996 a 2004 a un ritmo menor al período 1985 a 1996, siendo ahora mayor la tasa del total que la tasa de viviendas ocupadas, con la consecuente disminución de la proporción de viviendas ocupadas).

En los barrios periféricos de Maldonado Ciudad, el mayor crecimiento de población en valores absolutos y con altísimas tasas corresponde a Cerro Pelado, siendo también fuerte en La Sonrisa (para 1996 a 2004) y algo menos en Barrio Los Aromos, en tanto Villa Delia tuvo un crecimiento moderado y Barrio Hipódromo aumentó (con un fuerte crecimiento de 1985 a 1996 y más lento de 1996 a 2004), en tanto Canteras de Marelli se mantuvo sin variantes.

Para 1996 a 2004 en Cerro Pelado la tasa de crecimiento de la cantidad de hogares superó a la tasa de vivienda, aumentando el porcentaje de viviendas ocupadas y los hogares que comparten la vivienda. En Barrio Hipódromo ambas tasas fueron similares y en La Sonrisa y los Aromos, las tasas de crecimiento de vivienda superaron a la de hogares.

En Punta del Este, la población aumentó (esto se produjo de 1985 a 1996, disminuyendo de 1996 a 2004 pero en menor proporción), en tanto continuó creciendo en Pinares- Las Delicias con altas tasas, (en forma sostenida durante ambos sub períodos) en tanto en San Rafael - El Placer aumentó fuertemente (pero esto se produjo básicamente de 1985 a 1996).

La cantidad de viviendas siguió aumentando en todo este conjunto, con un fuerte incremento de las viviendas de uso estacional de 1996 a 2004, con la consiguiente disminución de los porcentajes de viviendas ocupadas en Punta del Este y San Rafael - El Placer en ese período y el importante incremento de población no residente en alta temporada.

En el área rural disminuyó tanto la cantidad de viviendas, como la de población.

Dinámica de Población y Vivienda

El gráfico de **población y vivienda** evidencia realidades muy distintas en alta y baja temporada para las diferentes localidades.

Maldonado Ciudad presenta un crecimiento de población permanente en el período 85-04 del 63%, uno de los índices más altos de la Microrregión, Si bien es superado por otras localidades censadas, éstas últimas poseen una cantidad de población mucho menor, por lo cual los incrementos en valores absolutos son

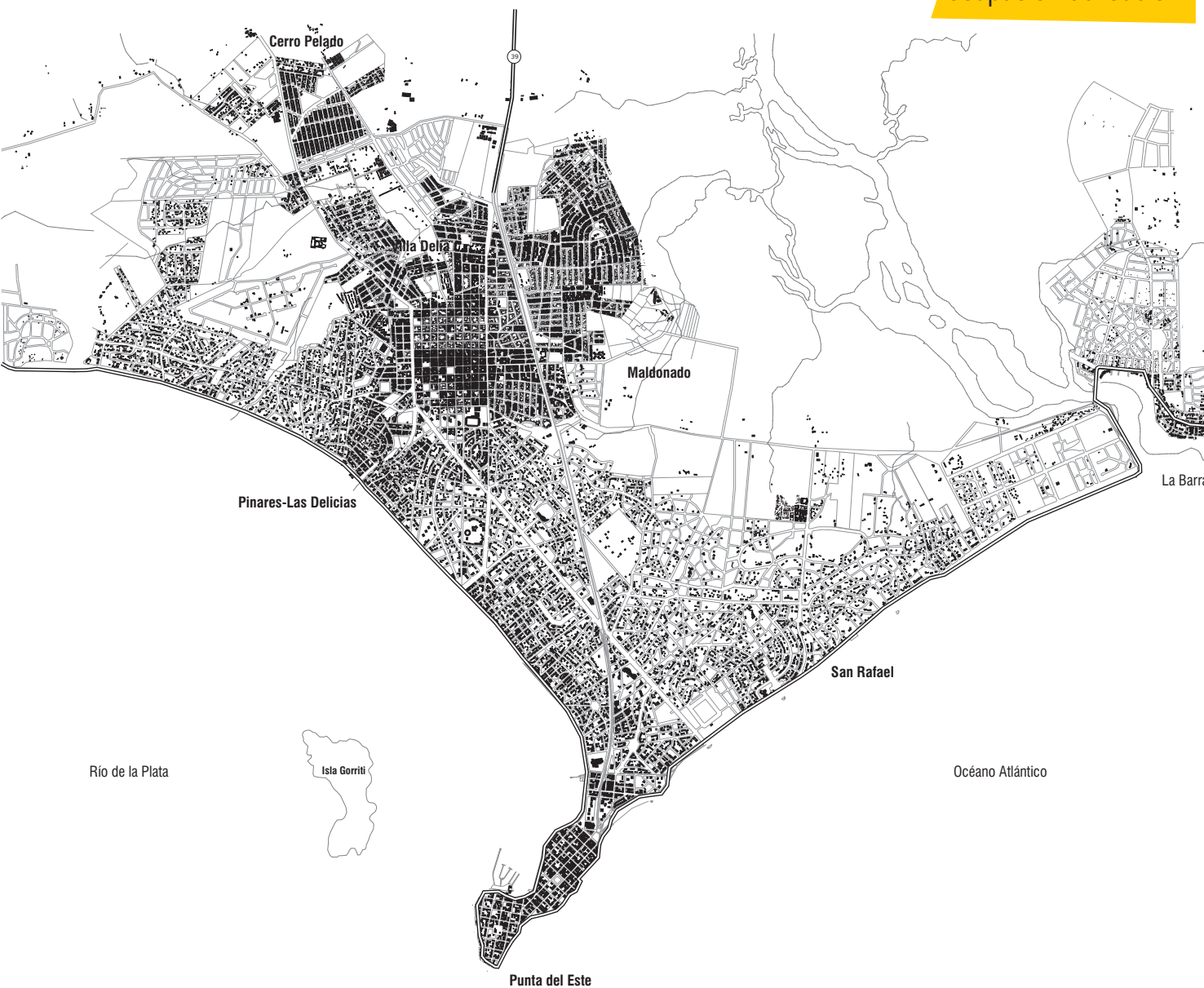
gráfico 11

población y
vivienda baja
temporada

pag 54/55



ocupación del suelo



poco significativos. Así por ejemplo en Pinares-Las Delicias la población se incrementa un 83% pero esto solo significa un aumento de 3.876 personas. En San Rafael-El Placer una tasa de 306% representa 1.503 pobladores. Para el Barrio Hipódromo se da un aumento de 327% que supone 1208 habitantes. Para Barrio Los Aromos un crecimiento de 337% supone un aumento de 488 personas. Cerro Pelado aumenta 6255 personas lo cual se considera un aumento significativo. Este incremento tiene casi exclusiva relación con la política de vivienda Municipal. Mientras tanto Maldonado Ciudad con una tasa de 63% aporta un aumento de 21.067 habitantes. En tanto Punta del Este crece solamente un 8% lo que corresponde a un total de 567 personas.

Este aumento de población obedece a varias razones, dentro de las cuales cabe citar en particular dos: primero el gran atractivo que representa la Microrregión para habitantes de otras zonas del país, que son atraídos por la demanda de mano de obra en los periodos de auge de la construcción y segundo por la movilidad interna de la población tanto de la rural del departamento que tiende a localizarse en zonas urbanas, como de la urbana que tiende a cambiar su localización hacia zonas más accesibles económicamente. Puede verse claramente que el departamento además de urbanizarse se ha desruralizado de manera sostenida.

Otro dato que destaca de la localidad de Maldonado es la relación entre vivienda ocupada y desocupada. Obviamente Maldonado Ciudad es zona de residencia permanente. De un stock de 20.658 viviendas en el año 2004, se encuentran ocupadas permanentemente 18.004. Esta relación es casi única en el departamento, pues 87% de las viviendas son permanentes.

Sin embargo no sucede lo mismo en otras localidades de la Microrregión. Por ejemplo, el porcentaje de ocupación desciende a un 38% en Pinares-Las Delicias, un 32% en San Rafael-El Placer y un 14% en Punta del Este. Lo cual evidencia claramente los diferentes comportamientos de las localidades, en cuanto a su funcionalidad residencial turística o residencial permanente.

La población total de la Microrregión en baja temporada en el año 2004 ascendía a la suma de 72.419 habitantes. Mientras tanto la población estimada en **alta temporada** era de 162.954 habitantes. Esto implica que la población aumenta 225% en los meses de verano, o dicho de otro modo, más que se duplica.

En lo que refiere a la **densidad de vivienda**, se grafica por segmento censal en base a la información del INE. Se encuentran situaciones muy diferentes: los segmentos pertenecientes a la zona más antigua de Maldonado Ciudad presentan densidades de vivienda medias y medias-altas. Algún segmento de la zona de La pastora y de la entrada a la península de Punta del Este presenta las densidades de vivienda más altas de la Microrregión. Densidades medias se encuentran en los segmentos de las paradas de la Mansa.

La evolución de la densidad de vivienda entre el año 1996 y el 2004 marca fuertes incrementos en la zona periférica de Maldonado Ciudad que van seguramente atados a la política de vivienda tanto departamental como nacional. Algunos barrios nuevos con soluciones habitacionales y alguna regularización de asentamientos han generado un aumento de cantidades de vivienda en esos segmentos. Se detecta algún incremento un poco menor en la zona de paradas tanto de la Mansa como de la Brava. Esto responde a fenómenos asociados a la vivienda de temporada.

En cuanto a la densidad de vivienda para el año 2004 cabe aclarar que es el último año del que se disponen datos oficiales del INE (Instituto Nacional de estadísticas). Es posible que exista alguna variación en función del enorme aumento de la construcción en la zona durante el período 2004 - 2008. En particular algunas zonas, como el frente costero del lado de la Brava, han experimentado grandes modificaciones.

En cuanto al gráfico de **densidad de población**, también basados en los datos del INE se evidencia una concentración de la población permanente en los sectores de Maldonado Ciudad y la zona de Las Delicias.

gráfico 12
población en
alta temporada

pag 56/57

gráfico 13
densidad de
vivienda

pag 59

gráfico 13
densidad de
población

pag 58

En cuanto a la evolución de la población en el período intercensal se observa una marcada disminución de la población permanente en las zonas costeras. Esto se hace especialmente marcado en la zona de las paradas de la Brava donde aparecen índices de hasta 72% de disminución, exceptuando la zona La Pastora donde existe un pequeño incremento. Lo mismo sucede en la zona de las paradas de la Mansa, aunque los índices de disminución son menores exceptuando Las Delicias donde también hay un incremento. El mayor incremento de población se da fundamentalmente en la zona periférica de Maldonado Ciudad y en Pinares.

Relacionando datos de evolución de densidad de vivienda y población, se pueden deducir algunas cuestiones significativas. Los segmentos costeros en su mayoría pierden densidad de población, mientras aumentan en densidad de vivienda. Esto no es otra cosa que la evidencia del incremento de la vivienda de temporada de alto costo sobre el frente costero, con la consecuente emigración de la población que allí residía hacia zonas más económicas. Este proceso que se viene observando a lo largo del tiempo, genera una apropiación del frente costero, cuyo disfrute pasa a ser exclusivo de los turistas de alto poder adquisitivo.

gráfico 14
realidad social

pág. 61

Realidad Social.

En el gráfico de **realidad social**, se registran las organizaciones sociales que actúan en el área. Dichas organizaciones se constituyen en una referencia fundamental para cualquier política social que emprendan las instituciones. Son la referencia territorial más clara y son interlocutores de interés a la hora de poner en marcha programas para la comunidad.

Se ubican también las áreas con asentamientos irregulares y las denominadas áreas de prioridad social. Se indica la población existente en las áreas de asentamiento. Este fenómeno, creciente a lo largo de los últimos años, tiene sus zonas de predominancia en la periferia de Maldonado Ciudad.

gráfico 15
hogares con carencias críticas

pág. 63

En el gráfico que registra los **hogares con carencias críticas**, se pueden observar los segmentos urbanos con carencias críticas, según el censo del INE 1996. Se considera hogar con carencias críticas cuando registra al menos uno de los siguientes indicadores: indicador de carencia de agua potable, indicador de hacinamiento, indicador de falta de sistema de evacuación, indicador de tipo de vivienda, indicador de falta de energía eléctrica.

Aquellos con más alto índice de carencias se ubican en general en la periferia de Maldonado Ciudad. Algunos segmentos poseen más de 30% de hogares con carencias críticas, llegando en algunos casos al 90%. Asimismo se detectan segmentos con alta tasa de carencias críticas en torno a la Avenida Aparicio Saravia. Comparando el gráfico que mapea los hogares con carencias críticas con la que muestra la realidad social y ubica los asentamientos y las áreas de prioridad social se pueden realizar algunas consideraciones: si bien se vienen desarrollando esfuerzos recientemente para mejorar el hábitat de la población más vulnerable, hay una clara coincidencia en las áreas de prioridad social y las áreas con mayores carencias críticas. Este





| AÑO | VIVIENDA Ocup. | VIVIENDA Total | POBLACIÓN | VARIACIÓN % |
|------|----------------|----------------|-----------|-------------|
| 1985 | 180 | 675 | 499 | -25 |
| 2004 | 149 | 1268 | 376 | |

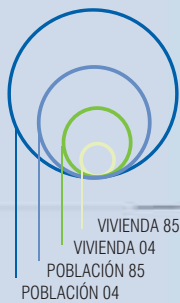
PUNTA BALLENA

| AÑO | VIVIENDA | | POBLACIÓN | VARIACIÓN % |
|------|----------|-------|-----------|-------------|
| | Ocup. | Total | | |
| 1985 | 180 | 675 | 499 | -25 |
| 2004 | 149 | 1268 | 376 | |

PINARES - LAS DELICIAS

| AÑO | VIVIENDA | | POBLACIÓN | VARIACIÓN % |
|------|----------|-------|-----------|-------------|
| | Ocup. | Total | | |
| 1985 | 1481 | 4513 | 4648 | 83 |
| 2004 | 2960 | 7758 | 8524 | |

BAJA TEMPORADA
REFERENCIAS



RÍO DE LA PLATA

Bahía de Maldonado

Boca Grande

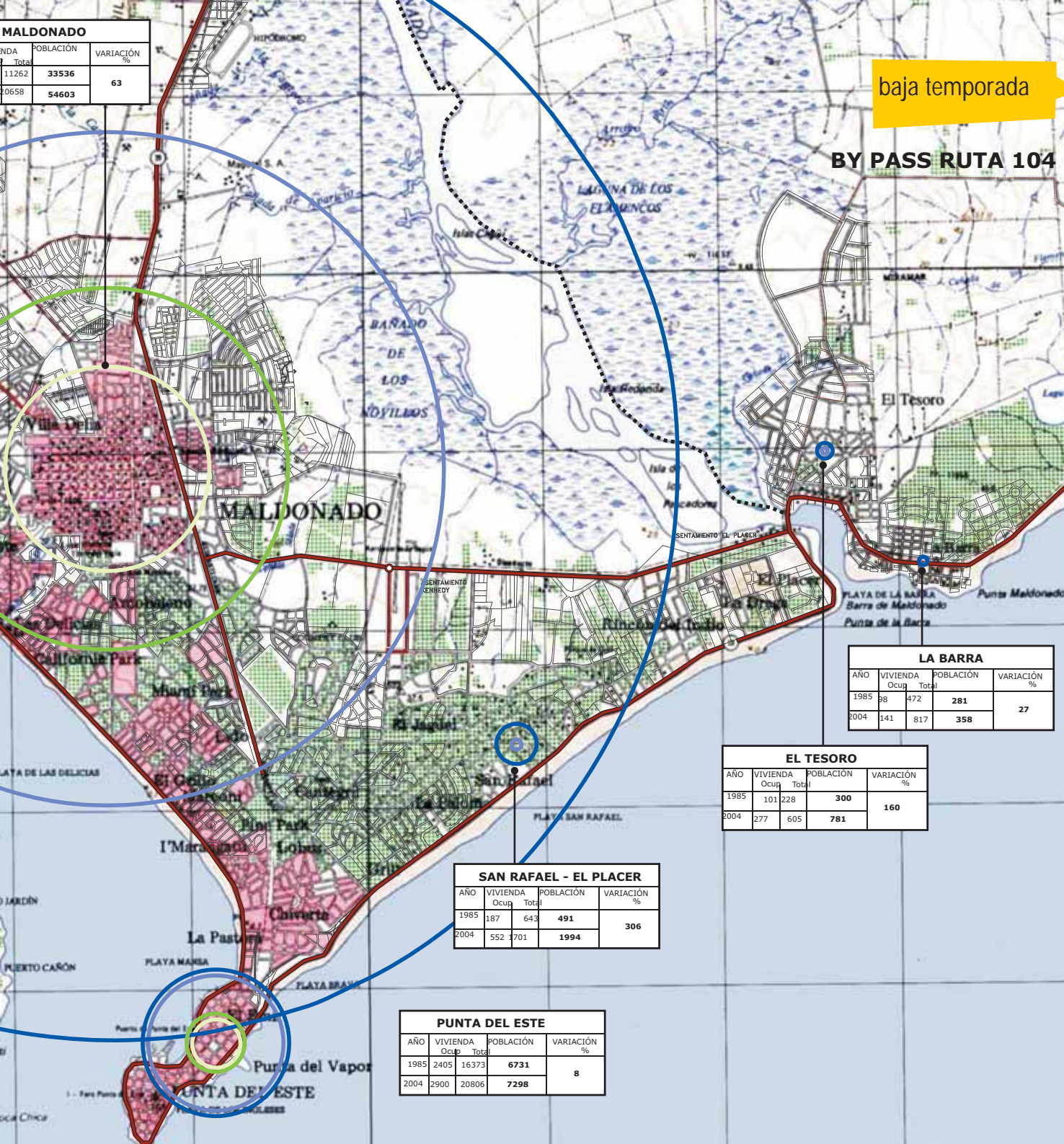
PLAYA HONDA

Isla Gorri

MALDONADO

| AÑO | POBLACIÓN | VARIACIÓN |
|-------|-----------|-----------|
| Tota | % | % |
| 11262 | 33536 | 63 |
| 20658 | 54603 | |

baja temporada

BY PASS RUTA 104**LA BARRA**

| AÑO | VIVIENDA | | POBLACIÓN | | VARIACIÓN |
|------|----------|-------|-----------|---|-----------|
| | Ocup. | Total | Total | % | |
| 1985 | 98 | 472 | 281 | | 27 |
| 2004 | 141 | 817 | 358 | | |

EL TESORO

| AÑO | VIVIENDA | | POBLACIÓN | | VARIACIÓN |
|------|----------|-------|-----------|---|-----------|
| | Ocup. | Total | Total | % | |
| 1985 | 101 | 228 | 300 | | 160 |
| 2004 | 277 | 605 | 781 | | |

SAN RAFAEL - EL PLACER

| AÑO | VIVIENDA | | POBLACIÓN | | VARIACIÓN |
|------|----------|-------|-----------|---|-----------|
| | Ocup. | Total | Total | % | |
| 1985 | 187 | 643 | 491 | | 306 |
| 2004 | 552 | 1701 | 1994 | | |

PUNTA DEL ESTE

| AÑO | VIVIENDA | | POBLACIÓN | | VARIACIÓN |
|------|----------|-------|-----------|---|-----------|
| | Ocup. | Total | Total | % | |
| 1985 | 2405 | 16373 | 6731 | | 8 |
| 2004 | 2900 | 20806 | 7298 | | |

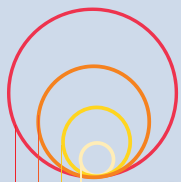


| AÑO | VIVIENDA | POBLACIÓN | VARIACIÓN % |
|------|----------|-----------|-------------|
| 1985 | | | |
| 2004 | | | |

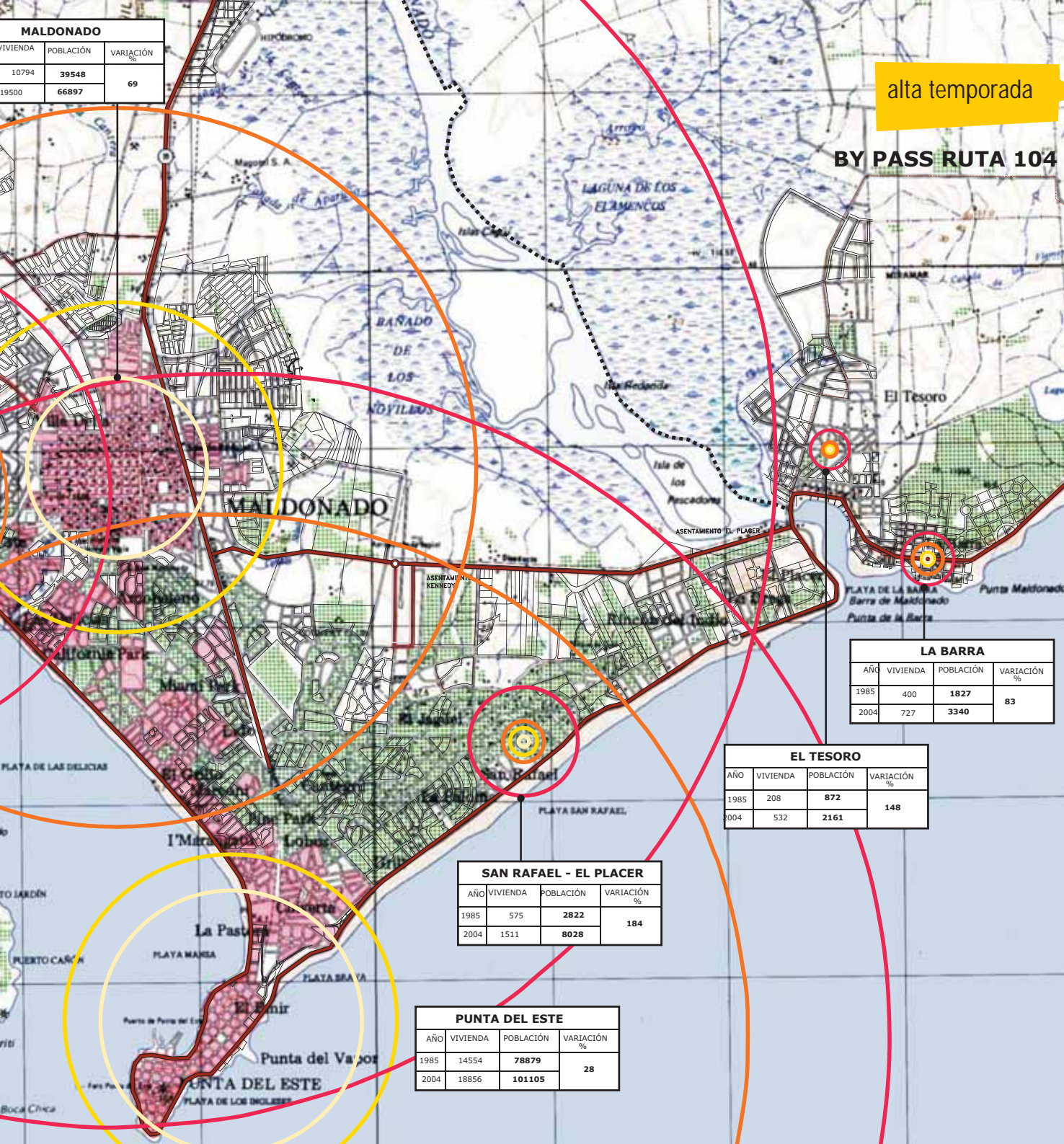
| PUNTA BALLENA | | | |
|---------------|----------|-----------|-------------|
| AÑO | VIVIENDA | POBLACIÓN | VARIACIÓN % |
| 1985 | 587 | 2935 | 104 |
| 2004 | 1107 | 5997 | |

| PINARES - LAS DELICIAS | | | |
|------------------------|----------|-----------|-------------|
| AÑO | VIVIENDA | POBLACIÓN | VARIACIÓN % |
| 1985 | 4046 | 20171 | 65 |
| 2004 | 7015 | 33333 | |

ALTA TEMPORADA
REFERENCIAS

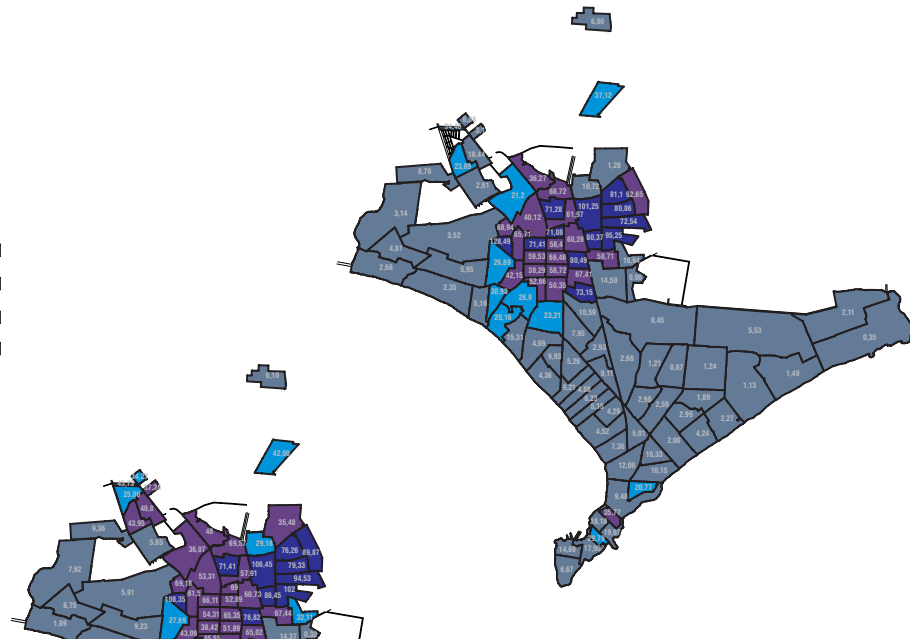
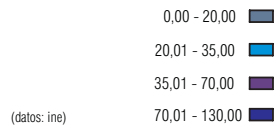


VIVIENDA 85
VIVIENDA 04
POBLACIÓN 85
POBLACIÓN 04



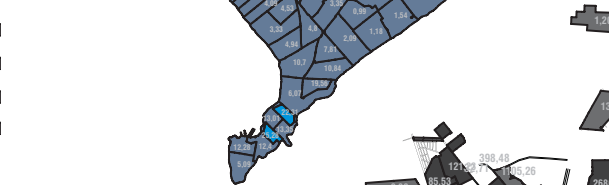
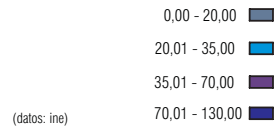
DENSIDAD DE POBLACIÓN año 1996

(habitantes por hectárea)



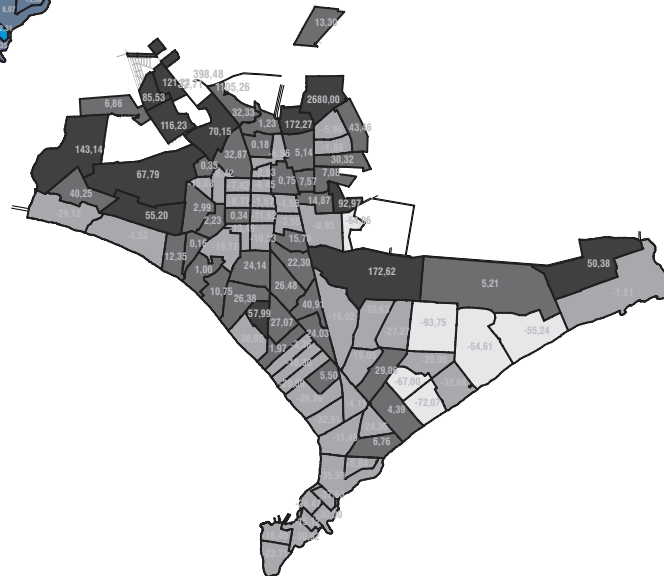
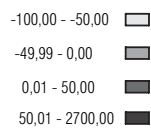
DENSIDAD DE POBLACIÓN año 2004

(habitantes por hectárea)

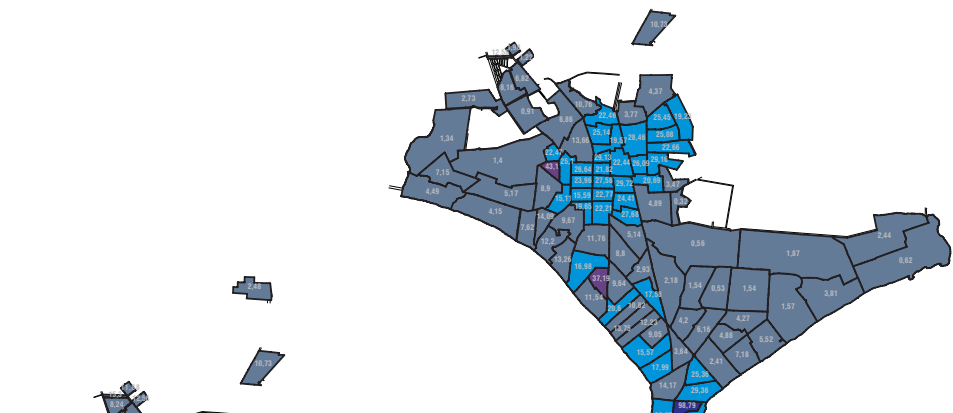
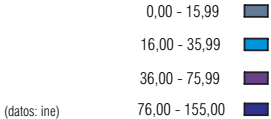


VARIACIÓN DE POBLACIÓN

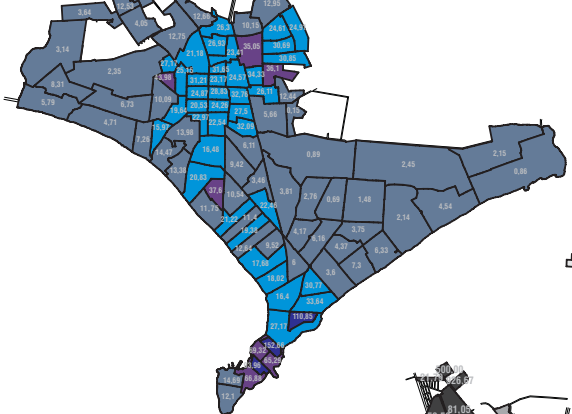
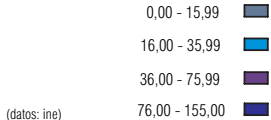
(porcentaje de crecimiento)



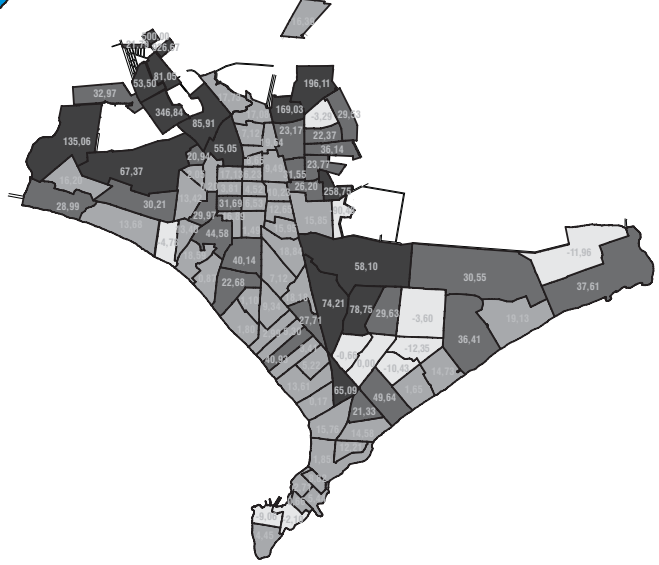
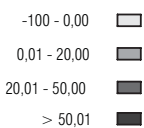
DENSIDAD DE VIVIENDA año 1996
(viviendas por hectárea)



DENSIDAD DE VIVIENDA año 2004
(viviendas por hectárea)



VARIACIÓN DE VIVIENDA
(porcentaje de crecimiento)



ambiente con mayores problemáticas en la vivienda, es a la vez, un área con dificultades de infraestructura y espacio público.

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

ZONA MALDONADO ESTE

OFICINA DESCONCENTRADA COMUNAL ODIZZIO

A.E.B.U

Agente Comunitaria

Asociación Cristiana Femenina

Asociación de Karate

Asociación Down de Maldonado

Asociación Maestra Juana Guerra

Asociación Uruguaya Scautismo

Banco Previsión Social

Biblioteca Municipal José Artigas

CACSOL

Capilla Santo Domingo

Casa de la Cultura

Casa de la Juventud Maldonado

CED Centro Estudios INAU

CENE Centro de Estudios Niños Especiales

Centro de Infancia y Juventud

Centro Dionisio Díaz

Centro Lomas San Martín

Centro Regional Profesores

Club Atlético Fernandino

Club Urú

CODEPAL Comisión Departamental

Comisaría Mujer y Familia

Comisión Barrio Elisa (Ex Asentamiento 7)

Comisión Barrio Hipódromo

Comisión Barrio Jardín 33

Comisión Barrio Leonel

Comisión Barrios La Candelaria y Biarritz

Comisión Barrios Odizzio y Abayubá

Comisión Barrios San Antonio 3, 4, 5

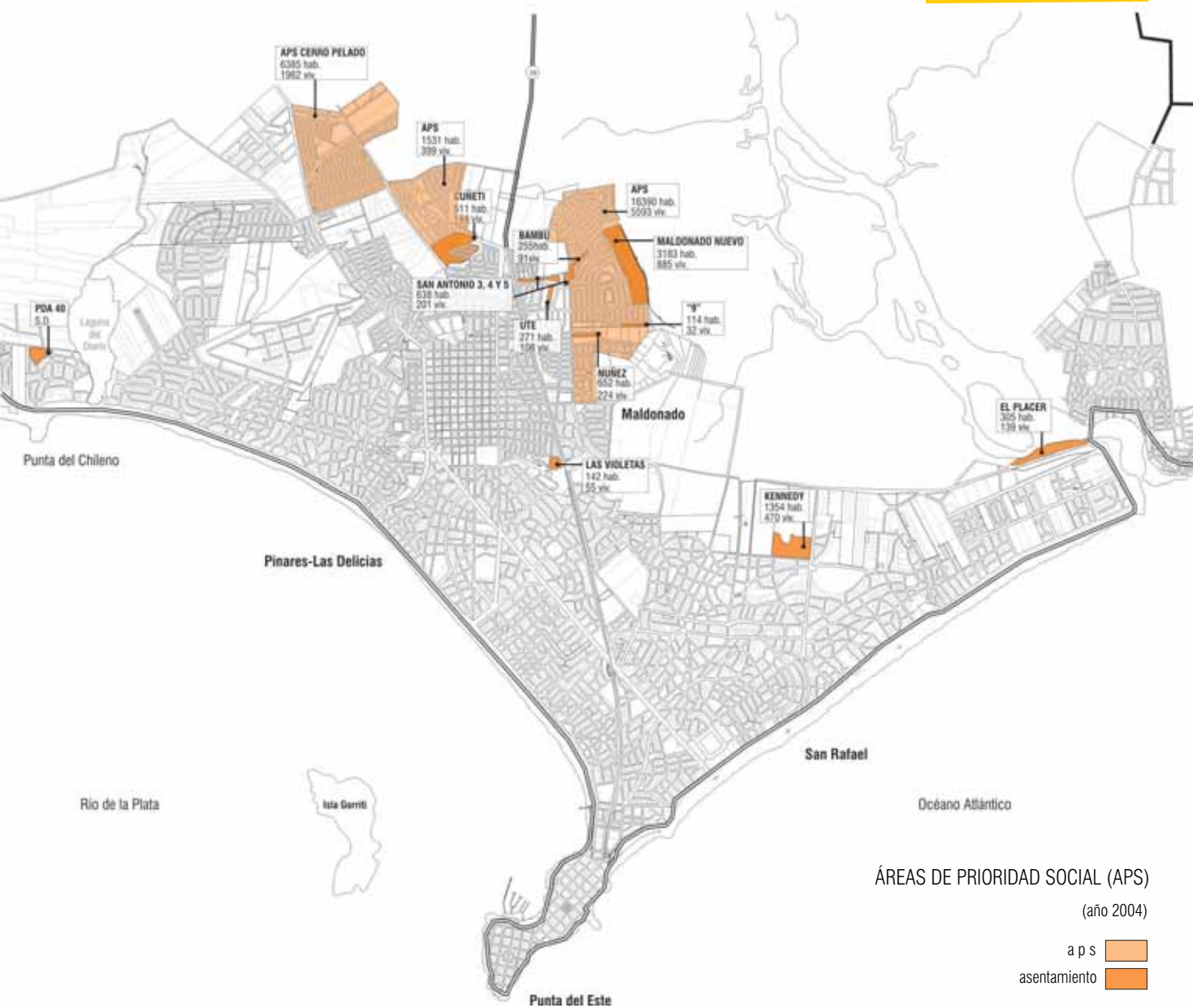
Comisión Honoraria del Discapacitado

Comisión Vecinos de Maldonado

Comisión Vecinos de Maldonado

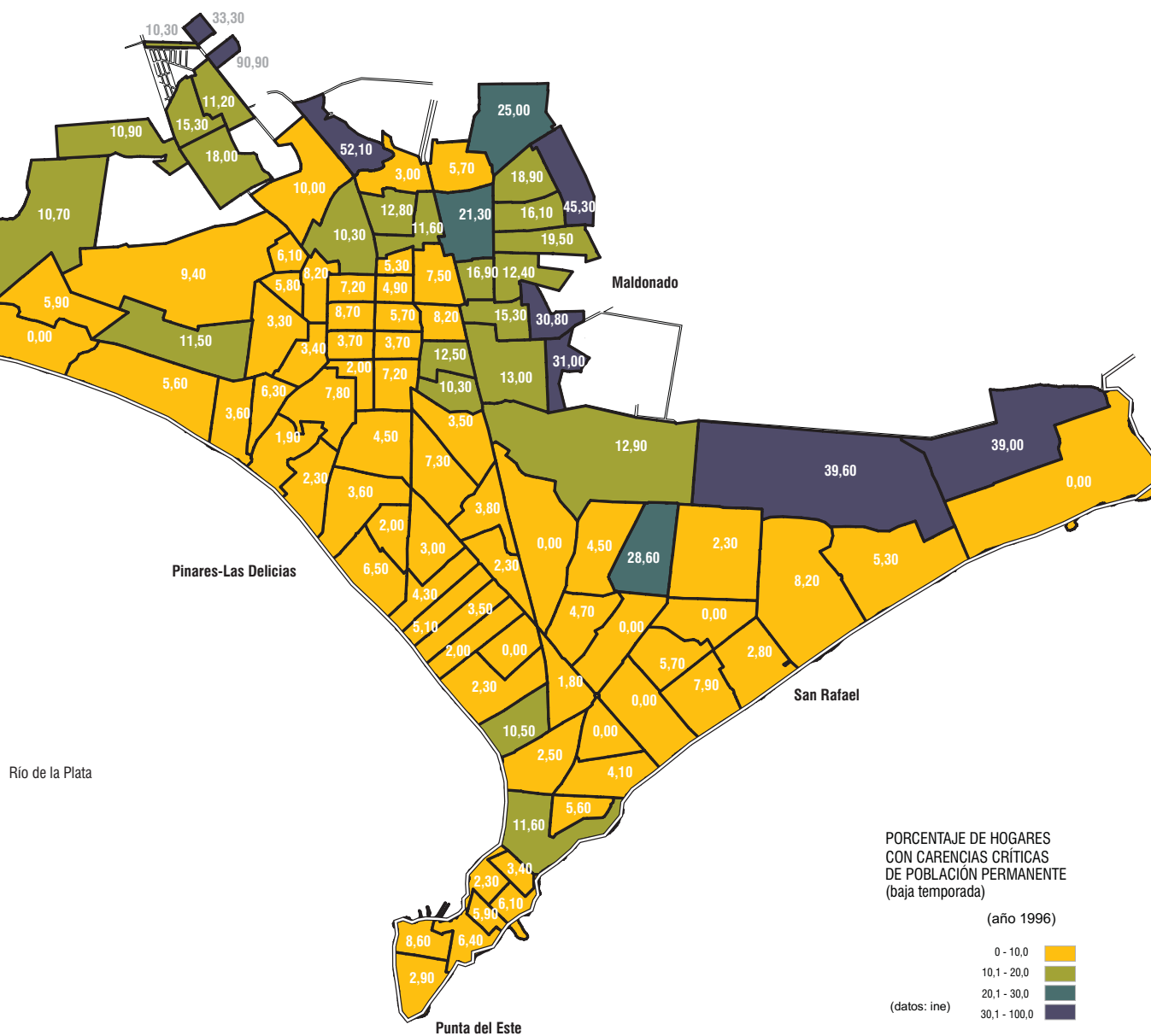


realidad social



Comisión Viviendas Parque San Antonio
Cooperativa Cansados de Esperar
Corte Electoral
EMAUS
Escuela Arte Dramático
Escuela de Artes Plásticas
Escuela Nro.1
Escuela Nro. 7
Escuela Rural Nro.11
Escuela Nro.50
Escuela Nro.79
Escuela Nro 82
Escuela Nro. 84
Escuela Nro. 87
Escuela Nro. 91
Escuela Nro. 95 Maldonado Nuevo
Escuela Nro. 97
Escuela Taller Asociación Cristiana
Escuela Técnica de Maldonado
Fundación Juntos por Maldonado
Guyunusa
Hogar Diurno Infantil INAU
Hogar Infantil INAU
INAU Maldonado
Instituto de Formación Docente
Instituto Superior Educación Física
Jardín Infantes Nro. 4
Jardín Infantes Nro. 94
Liceo Nro. 1
Liceo Nro. 2
Liceo Nro. 4
Liceo Nro. 5
Merendero Amanecer
Merendero Barrio 7
Mesa Intersocial Maldonado
Museo Fco. Mazzoni
Narcóticos Anónimos
Oficina Dirección Nacional de Identificación Civil
Oficina Registro Civil
ONG Género y Equidad
Paseo San Fernando
Pastoral Social Cátedra
Policlínica Barrio Hipódromo
Policlínica Barrio Sarubbi
Policlínica Maldonado Nuevo
Primero Personas.
Red Salud Sexual y Reproductiva
Regional Este de Salud
Rescatando Sonrisas
SIAV Sistema Integrado de Acceso a la Vivienda
SOCAF Maldonado Nuevo
SOCAF San Martín
Trabajo Comunitario
UNI 3 Universidad Adulto Mayor
Universidad de la República
Universitario San Fco. De Asís

hogares con carencias críticas



Verde Esperanza
Zonta Punta del Este-Maldonado

ZONA MALDONADO OESTE.-
OFICINA DESCONCENTRADA COMUNAL BARRIO SAN FRANCISCO
A.U.P.I.

Asociación Civil Rumbos
CAIF Cerro Pelado
CAIF Las Semillitas
Club Deportivo Maldonado
Comisión Fomento Barrio Lavalleja
Comisión Barrio San Francisco
Comisión de Seguridad Barrio San Francisco
Comisión Barrio La Sonrisa
Comedor Villa Delia
Comisión Asentamiento Cuñetti
Comisión Barrio Cerro Pelado
Comisión Barrio La Fortuna
Comisión Barrio La Sonrisa
Comisión Barrio Lavalleja
Comisión Barrio Los Aromos
Comisión Barrio Los Olivos
Comisión conjunto habitacional "17 de junio"
Comisión Los Ciruelos II
Comunal El Molino
Comunal Mazzoni
Comunal San Francisco
Comunal Villa Delia
Cooperativa "Los Ciruelos"
Coordinadora Interbarrial
Crecer con Futuro
El Grillito
Escuela N° 27
Escuela N° 56
Escuela N° 66
Escuela N° 96
Hogar Adolescentes Amanecer
Hogar de Ancianos G. Cairo
Hospital de Maldonado
Liceo N° 3
Los Ciruelos
Peluffo Giguens
Plenario Intersindical
Policlínica Cerro Pelado
Policlínica Plan Vigía
Policlínica San Francisco
Rescatando Sonrisas
SOCAF Cerro Pelado, Los Aromos
Sociedad Criolla El Ceibo
MEVIR
Cerro Pelado (realojados Kennedy)

Actividad Económica

En cuanto a la actividad económica, los departamentos costeros generan el 77.5% del PBI nacional. Montevideo en primer lugar con 59%, lo sigue Canelones con el 7% y en tercer lugar se ubica Maldonado con 4.16%. En cuarto lugar se ubica Colonia con 3.60%.

Según una investigación reciente del Ministerio de Turismo en 2007 la industria turística generó ingresos brutos por turismo receptivo, por casi 800 millones de dólares, de los cuales el 48,2% corresponden a Punta del Este. En el país le sigue Montevideo con el 36,2%, mientras que en el departamento le sigue Piriápolis con el 2,8%.

La Microrregión se destaca en el departamento por dos cuestiones fundamentales. En primer lugar contiene la mayor actividad económica del Departamento. En efecto, tanto en la actividad de la construcción, como en las actividades relacionadas al turismo, supera ampliamente a las demás microrregiones.

En segundo lugar, contiene la mayor cantidad de actividades de baja temporada. Observando un listado de congresos, encuentros, seminarios, etc., que se realizan en Uruguay, se puede apreciar que Montevideo y Punta del Este son los lugares elegidos con mayor asiduidad. En particular en lo que hace referencia a los eventos con mayor cantidad de asistentes.

De los datos del INE sobre la actividad económica por departamento, puede extraerse información acerca de las personas ocupadas por rama de actividad:

| Total | 20.983 | Porcentaje |
|---|--------|------------|
| Actividades no bien identificadas | 434 | 2,1% |
| Agricultura, caza, silvicultura y pesca | 28 | 0,1% |
| Explotación de minas y canteras | 125 | 0,6% |
| Industrias manufactureras | 1.922 | 9,2% |
| Electricidad, gas y agua | 27 | 0,1% |
| Construcción | 1.495 | 7,1% |
| Comercio, restaurantes y hoteles | 9.427 | 44,9% |
| Transporte, almacenamiento y comunicaciones | 1.040 | 5,0% |
| Establecimientos financieros, de seguros, bienes inmuebles y servicios prestados a las empresas | 2.471 | 11,8% |
| Servicios comunales, sociales y personales | 4.014 | 19,1% |





Algunos datos más precisos para poder evaluar las actividades económicas se espera que surjan a partir de algunos proyectos en marcha. En febrero de 2008 se presentó públicamente la “Cuenta Satélite Departamental” que pretende recopilar y construir indicadores económicos relacionados a la actividad en Maldonado. Este programa permitirá reunir información sobre las actividades económicas relacionadas con el turismo y diferenciar por rubros. Sobre la diversidad de rubros que tienen que ver con los servicios (transporte, alojamiento, alimentación, bebidas, actividades recreativas, entretenimiento, alquileres de inmuebles y autos, hotelería, etc.) se firmó un Convenio de Cooperación Técnica Interinstitucional. Fue suscrito por diversas organizaciones como por ejemplo el Ministerio de Turismo, el Instituto Nacional de Estadística y Censo, el Banco Central del Uruguay, la Dirección Nacional de Migración, UTE, OSE, Antel y la Cámara Uruguaya de Turismo junto a otros actores privados.

Se requiere un fuerte perfeccionamiento de los métodos de recopilación de información y evaluación de la misma, para mejorar la toma de decisiones.

Se puede sumar a esto que la Cámara Empresarial Maldonado-Punta del Este ha puesto en funcionamiento un “Centro de Investigación y Desarrollo Empresarial” y el “Observatorio Económico” del departamento de Maldonado, que se presenta como el primero del interior del país. “El Observatorio Económico de Maldonado, es un sistema de información de la Cámara Empresarial Maldonado, incluido como propuesta de la Institución en un Convenio Marco de cooperación al desarrollo del departamento, firmado con la IMM el día 23 de agosto de 2006. Esta iniciativa tiene el objetivo de apoyar el desarrollo del departamento.”³ La intención del Observatorio consiste en recopilar y ordenar los indicadores sobre las variables económicas del departamento. Con estos datos se apunta a tener herramientas para guiar los nuevos emprendimientos.

Algunos datos de interés surgen de este último trabajo, para el año 2007. Son por ejemplo la distribución de la ocupación en el Departamento:

| | PARTICIPACIÓN | Nº DEPENDIENTES |
|----------------------|---------------|-----------------|
| Industria y Comercio | 50% | 24.010 |
| Construcción | 19% | 7.734 |
| Civil | 8% | 3.011 |
| Rural | 7% | 2.816 |
| Serv. Doméstico | 5% | 2.170 |
| Total | 100% | 39.741 |

o también algunos datos de la industria de la construcción, como por ejemplo:

| año | miles de m2 con final de obra |
|------|-------------------------------|
| 1997 | 169 |
| 1998 | 125 |
| 1999 | 104 |
| 2000 | 97 |
| 2001 | 87 |
| 2002 | 142 |
| 2003 | 80 |
| 2004 | 83 |
| 2005 | 83 |
| 2006 | 88 |
| 2007 | 99 |

Si bien los finales de obra han venido creciendo, de los datos aportados por el Observatorio Económico de Maldonado, surge una creciente desaceleración de la construcción de edificios. Las autorizaciones solicitadas en 2006 son 31% menos que en 2005 y a su vez en 2007 son 24% menores que 2006. De acuerdo a estos datos, Punta del Este posee el 80% del total de autorizaciones solicitadas en el Departamento.

A la culminación de esta etapa del trabajo, fue confirmado (finales de junio 2008) el hallazgo de yacimientos de gas natural frente al balneario Punta del Este y a unos 100 km de la costa. Paralelamente se estimó como altamente probable la existencia de petróleo en esa misma ubicación. Para un país que no cuenta con reservas propias y que depende de la importación, es un hecho muy significativo. Aún es muy temprano para tener estudios o avances referentes a los requerimientos que podrían existir en tierra para poder explotar este recurso. De todas maneras es previsible que este hallazgo pueda marcar algunos cambios trascendentales en el territorio departamental.

Realidad Agropecuaria

Constituye una pequeña Microrregión que representa tan sólo el 5% de la superficie departamental, con fuerte caracterización histórica por el uso turístico-balneario, donde el área urbana total alcanza un tasa del 20%. Si bien tiene un área rural total de casi 19.000 ha, el uso agropecuario se extiende en sólo la mitad de dicha área. Sólo 8.543 ha, están ubicadas dentro de unidades productivas según el Censo Agropecuario del 2000.

Las particularidades territoriales de la Microrregión, se corresponden con una actividad agropecuaria de relativa significación en el contexto departamental. En tal sentido, constituye un espacio que a su pequeño tamaño adiciona condicionamientos del marco físico natural con la presencia de sectores con planicies de inundación y bañados como los ubicados en la parte baja de la cuenca del Arroyo Maldonado, así como un importante frente costero; todo ello, acota las posibilidades de uso agropecuario. La presencia de un área, con sectores de importante valoración paisajística, grados significativos de antropización, tensionada en sus formas de usos y ocupación por otras actividades como la turística, determina una utilización agropecuaria extensiva, con núcleos de uso más intensivo en sectores particulares.

Según la información del Censo Agropecuario del año 2000, la Microrregión tenía 8.543 ha bajo uso agropecuario, lo cual significaba el 2,15% del total departamental. Tal superficie se distribuía en 106 explotaciones o predios, que representaban el 5,14% del departamento y la actividad generaba un total 273 empleos, ubicados en el 6,42% 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.

gráfico 16

aptitud y uso actual
del suelo

pág. 70/71

| INDICADORES | MICRORREGIÓN MALDONADO- PUNTA DEL ESTE | DEPARTAMENTO MALDONADO | RELACION MICRORREGIÓN / DEPARTAMENTO |
|-------------------------------|--|------------------------|--------------------------------------|
| Número total de explotaciones | 106 | 2062 | 5,14 |
| Superficie agropecuaria (ha) | 8543 | 396487 | 2,15 |
| Población trabajadora | 273 | 4254 | 6,42 |
| Productor y familia (no rem) | 153 | 3.176 | 4,82 |
| Asalariados | 120 | 1.078 | 11,13 |
| T. asalariado/t. familia | 0,78 | 0,34 | --- |
| Hectáreas por explotación | 80,59 | 192,28 | --- |
| Hectáreas por trabajador | 31,29 | 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 14,24 % de las destinadas a esos usos en el total del departamento; si bien ocupa tan sólo el 3,39 % de la superficie agropecuaria total de la micro-región. Los usos pecuarios y forestales participan con valores promedios en el contexto departamental, siendo el ganadero el más extendido con el 86,29 % de la superficie micro-regional; el forestal ocupa el 6,77%.

| USO DEL SUELO | MICRORREGIÓN MALDONADO - PUNTA DEL ESTE | DEPARTAMENTO MALDONADO | RELACION MICRORREGIÓN / DEPARTAMENTO | | |
|-------------------------|---|------------------------|--------------------------------------|--------|-------|
| | (ha) | % | (ha) | % | |
| Tierras de uso pecuario | 7372 | 86,29 | 331435 | 83,59 | 2,22 |
| Tierras de uso agrícola | 290 | 3,39 | 2036 | 0,51 | 14,24 |
| Tierras de uso forestal | 578 | 6,77 | 54491 | 13,74 | 1,06 |
| Tierras improductivas | 303 | 3,55 | 8.525 | 2,15 | 3,55 |
| TOTAL | 8.543 | 100,00 | 396.487 | 100,00 | 2,15 |

APROVECHAMIENTO DE LA
TIERRA: SUPERFICIE EXPLORADA
POR USO DEL SUELO - 2000

El uso agrícola vegetal se refiere a 290 ha, de las cuales estaban en producción sólo 67 ha, estando las restantes aradas o en rastrojo, en espera de un nuevo ciclo de actividad. De éstas, se dedicaban a cultivos hortícolas 35 ha, distribuidas en un total de 15 unidades productivas, concentrando 1 de ellas el 50% de la superficie total. La importancia de este rubro está dada por el hecho de que la Microrregión con su escaso tamaño aporta el 12,37 % de la producción hortícola del Departamento. También existen 8 ha de cultivos permanentes distribuidos en tres unidades productivas. Los cultivos cerealeros ocupan tan sólo 24 ha entre avena y maíz de primera, localizadas en 4 unidades de producción.

DISTRIBUCIÓN DE TIERRAS AGRÍCOLAS POR TIPO DE CULTIVO - 2000

| TIPO DE CULTIVO | MICRORREGIÓN MALDONADO - PUNTA DEL ESTE | | DEPARTAMENTO MALDONADO | | RELACION MICRORREGIÓN / DEPARTAMENTO |
|---------------------------|---|--------|------------------------|--------|--------------------------------------|
| | (ha) | % | (ha) | % | |
| Cerealeros e industriales | 24 | 8,28 | 549 | 26,96 | 4,37 |
| Hortícolas | 35 | 12,07 | 283 | 13,90 | 12,37 |
| Permanentes | 8 | 2,76 | 181 | 8,89 | 4,42 |
| Tierra Arada y Rastrojo | 223 | 76,90 | 1023 | 50,25 | 21,80 |
| TOTAL | 290 | 100,00 | 2.036 | 100,00 | 14,24 |

De las 578 ha de uso forestal, la mayoría, 399 ha, son de plantaciones artificiales realizados en su enorme proporción sin apoyo de la ley forestal, correspondiendo a especies mayoritariamente de eucaliptos y pino en menor medida, que se distribuyen en 46 explotaciones.

Los usos pecuarios localizados en poco más de 7.000 ha de la Microrregión presentan una carga animal de 5.958 cabezas vacunas y 847 ovinas, lo cual denota formas de utilización de intensidad similar al promedio departamental, concentradas en unidades de producción pequeñas en promedio. Además presenta la existencia de 24 unidades productivas que realizan lechería comercial, con relativa importancia en el contexto departamental. En tal sentido, concentran el 16% del rodeo lechero departamental, generando el 22% de la producción departamental de leche, para el año 2000, guarismos que en conjunto justifican la importancia de la actividad en la Microrregión.

DISTRIBUCIÓN DE TIERRAS PECUARIAS POR TIPO DE TAPIZ 2000

| TIPO DE TAPIZ | MICRORREGIÓN MALDONADO - PUNTA DEL ESTE | | DEPARTAMENTO MALDONADO | | RELACION MICRORREGIÓN / DEPARTAMENTO |
|------------------------|---|--------|------------------------|--------|--------------------------------------|
| | (ha) | % | (ha) | % | |
| Campo natural | 5477 | 74,29 | 287268 | 86,67 | 1,91 |
| Campo natural mejorado | 449 | 6,09 | 21975 | 6,63 | 2,04 |
| Praderas y Forrajes | 1446 | 19,61 | 22192 | 6,70 | 6,52 |
| TOTAL | 7.372 | 100,00 | 331.435 | 100,00 | 2,22 |

La Aptitud de los Suelos Locales.

La Microrregión presenta un potencial de suelos con cierto destaque en su comparación relativa en el contexto departamental, ya que representando tan sólo el 5 % de la superficie departamental, concentra casi el 10 % de las tierras con aptitud para la producción agrícola. Presenta un total de 6.662 ha con tales aptitudes de uso. La aptitud para usos pecuarios y agrosilvo pastoriles abarca 6.364 ha. Las restantes 2.647 son tierras frágiles de protección ecosistémica, correspondiendo a las dunas costeras y planicies de inundación, principalmente.

Finalmente, en el cuadro se presentan los valores detallado de suelos por tipo de aptitud estableciendo la comparación y participación en el contexto departamental, no presentando otras situaciones de destaque.

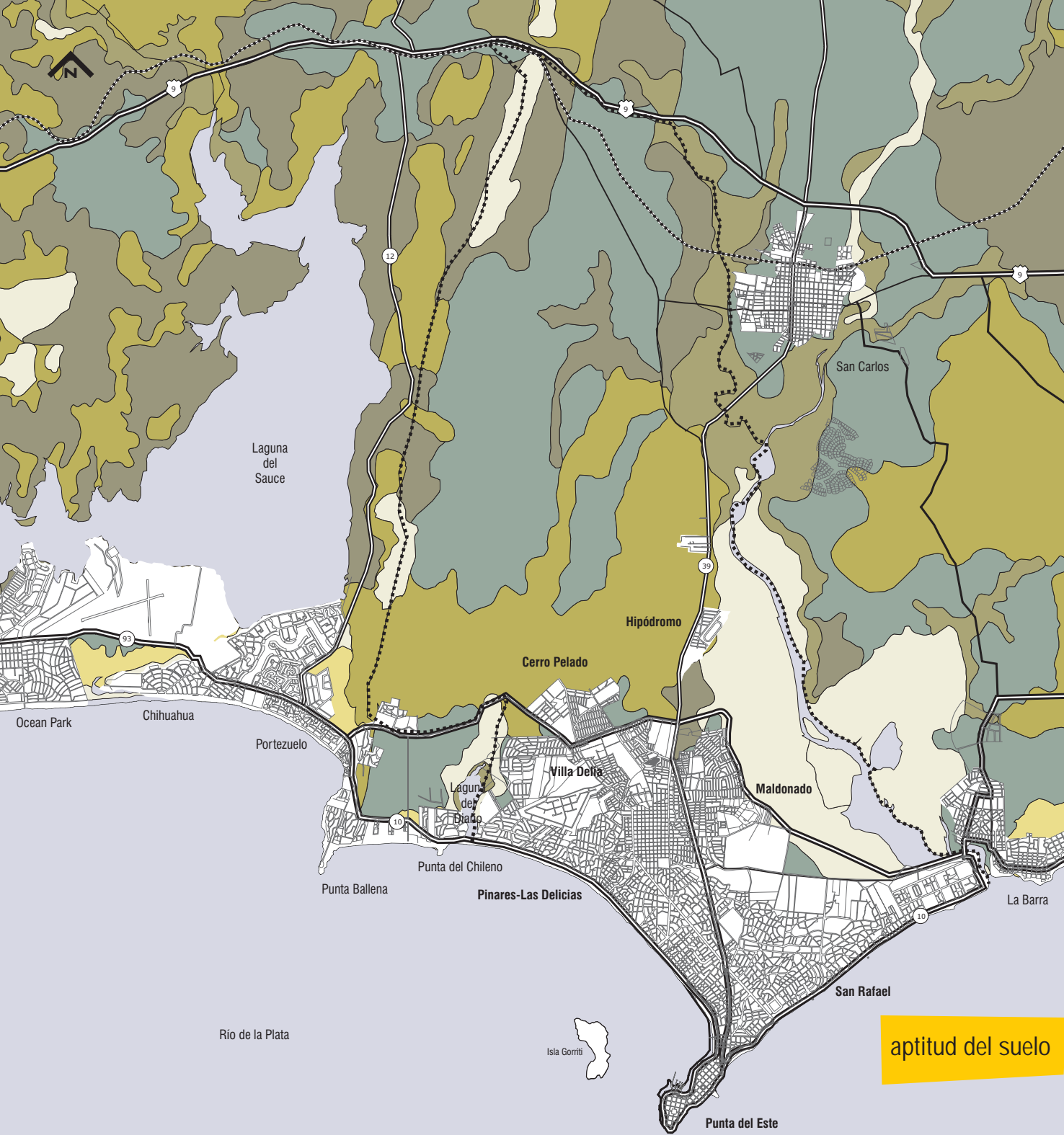
| DISTRIBUCIÓN DE LAS TIERRAS POR TIPO DE APTITUD DEPARTAMENTO DE MALDONADO | | |
|---|---------------|---------------|
| Aptitud para cultivos con limitaciones | hectáreas | (%) |
| | | 63093 |
| A1 | 415 | 0,09 |
| A2 | 1731 | 0,37 |
| A3 | 60948 | 12,97 |
| Aptitud dominante pecuaria y silvo pastoril | 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 MALDONADO - PUNTA DEL ESTE | | |
|---|--------------|---------------|
| Aptitud para cultivos con limitaciones | hectáreas | (%) |
| | | 6662 |
| A1 | 0 | 0,00 |
| A2 | 0 | 0,00 |
| A3 | 6662 | 42,51 |
| Aptitud dominante pecuaria y silvo pastoril | 6364 | 40,60 |
| AP | 1768 | 11,28 |
| P | 625 | 3,99 |
| PF | 3971 | 25,34 |
| Tierras frágiles de protección ecosistémica | 2647 | 16,89 |
| F | 478 | 3,05 |
| R | 2169 | 13,84 |
| TOTAL | 15673 | 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 |



aptitud del suelo

Dimensión Ecosistémica

Áreas Ecológicamente Significativas

La Microrregión tiene como límites este y oeste dos accidentes geográficos de particular relevancia ambiental, física y paisajística: al este el arroyo Maldonado, que posee en el tramo que sirve de límite a la Microrregión Maldonado-Punta del Este con la Microrregión San Carlos, una zona ecológicamente significativa, como son los humedales. Según RAMSAR un Humedal es una zona de la superficie terrestre que está temporal ó permanentemente inundada, regulada por factores climáticos y en constante interrelación con los seres vivos que la habitan. Se considera humedales las extensiones de marismas, pantanos y turberas, o superficies cubiertas de aguas, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina cuya profundidad en marea baja no exceda de seis metros.⁴

Éstos constituyen hábitat específico para una cantidad de fauna, en particular de aves. Una serie de especies tanto residentes como migratorias se ubican en este territorio. Según el Informe del Censo Neotropical de Aves Acuáticas 2005, en la zona Bañado al Sur de San Carlos se registraron una cantidad de 542 individuos de aves de 23 especies diferentes.⁵

Las peculiares características del ecosistema humedal, al cubrirse regularmente de agua, permiten además el crecimiento de vegetación característica, denominada hidrófita. Desde la perspectiva del estudio de las cuencas hidrográficas, los humedales del arroyo Maldonado son de interés primordial en el departamento.

“Los humedales del A° Maldonado presentan una gran heterogeneidad ambiental, destacándose las marismas con vegetación emergente de gran porte, humedales salobres y la zona de su desembocadura en el mar. Este humedal salino o marisma es el más importante del país por su extensión y naturalidad. Tiene relevancia regional ya que presenta uno de los mayores cangrejales de la costa (sustento alimenticio de varias especies de peces y aves costeras) y es hábitat para especies típicas de estos ambientes que no encuentran un hábitat similar en toda la costa hasta la Provincia de Buenos Aires y Sur de Brasil. Este ambiente presenta valores muy destacados para la conservación de la biodiversidad. Los datos preliminares relevados sobre peces, anfibios, reptiles, mamíferos y plantas superiores indican cinco especies endémicas (que se encuentran únicamente en Uruguay y regiones vecinas), 20 especies amenazadas o vulnerables a la extinción, 24 especies de prioridad para el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), al menos seis especies carismáticas (aún deben sumarse varias aves y cetáceos no incluidos en este informe parcial), 43 especies con valor comercial ya sea para la pesca o para el acuarismo y al menos cinco especies migratorias protegidas por normativas internacionales (sin considerar los cetáceos).

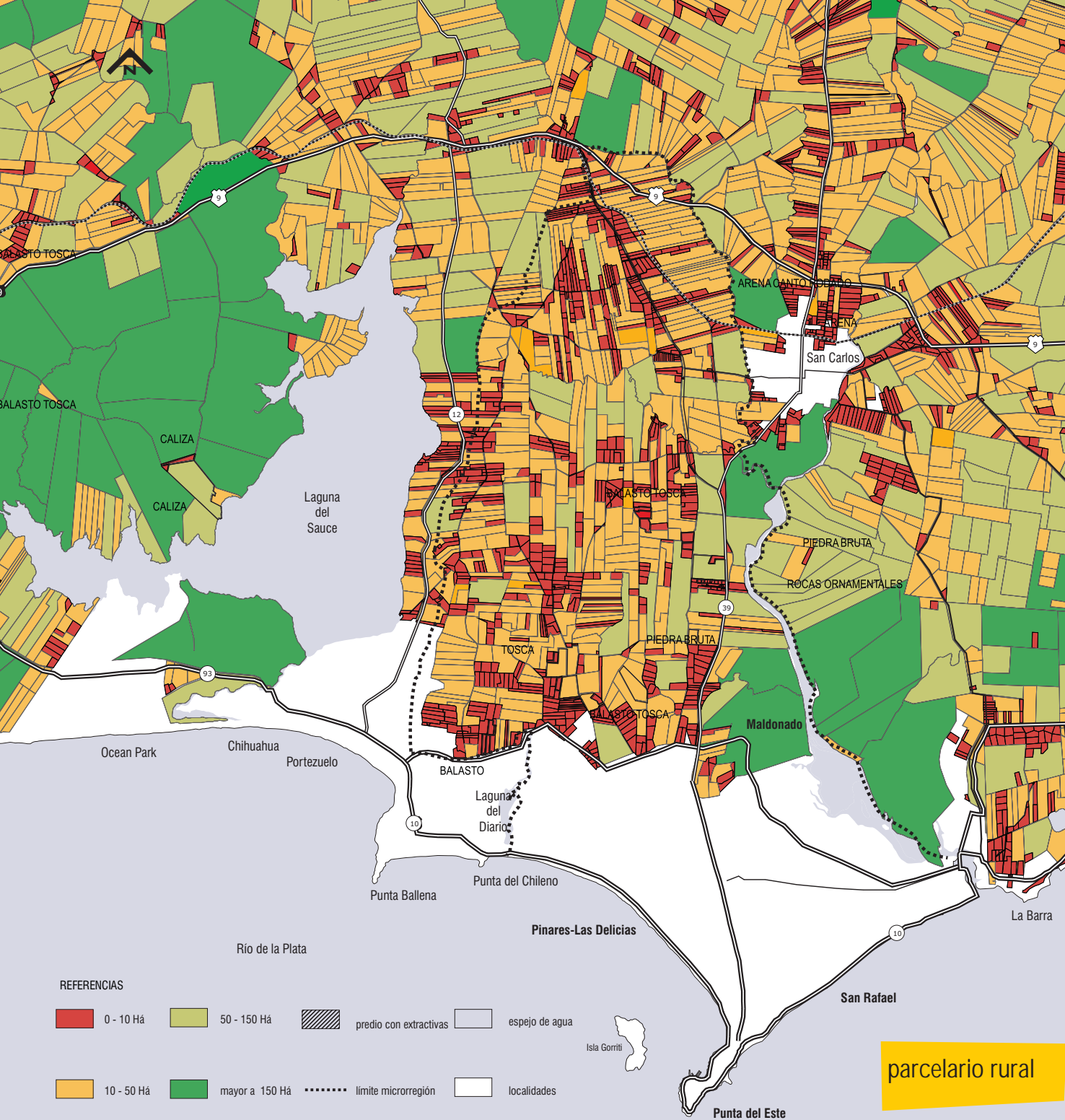
Las principales amenazas que sufre este humedal son presión por desecación y posterior urbanización, así como alteraciones hidrológicas de los aportes de agua dulce que pueden alterar su salinidad. Cualquier actividad que altere la hidrología y salinidad natural del sistema constituyen impactos potenciales graves, que pueden incluso colapsar al sistema. Este ambiente adquiere aún más relevancia en el contexto de la costa

En esta sección se hace referencia a los aspectos relevantes sobre los ecosistemas naturales, haciendo énfasis en las condiciones que los destacan. También se analiza su estado en la actualidad y se señalan los riesgos y situaciones delicadas en que algunos de ellos se encuentran.

El límite este de la Microrregión lo constituye una de las áreas ecológicas más significativas del departamento: los humedales del Arroyo Maldonado.

4 Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas, conocida en forma abreviada como Convenio de Ramsar, fue firmada en la ciudad de Ramsar (Irán) el 2 de febrero de 1971 y entró en vigor en 1975. Su principal objetivo es «la conservación y el uso racional de los humedales mediante acciones locales, regionales y nacionales y gracias a la cooperación internacional, como contribución al logro de un desarrollo sostenible en todo el mundo».

5 Azpiroz, A. 2006. Uruguay: informe anual. Censo Neotropical de Aves Acuáticas 2005 [en línea]. En López-Lanús B. y D.E. Blanco (eds.): El Censo Neotropical de Aves Acuáticas 2005; Una herramienta para la conservación. Wetlands International, Buenos Aires, Argentina <<http://www.wetlands.org/LatinAmerica/Sp/index.aspx>>



de Maldonado, la cual ha perdido gran parte de su naturalidad, comprometiendo por ejemplo el desarrollo de alternativas turísticas de naturaleza que han aumentado a nivel mundial. En este contexto, el humedal del A° Maldonado se presenta como uno de los espacios abiertos naturales más extensos remanentes entre Punta del Este y el complejo La Barra-Mantaniales. Por esto, se recomienda desestimular el avance urbano hacia este ecosistema, así como obras que pudieran dañar la naturalidad del mismo. Alternativamente, se propone fomentar actividades de recreativas de bajo impacto como rutas panorámicas que resalten los valores de biodiversidad del área, miradores, pesca deportiva, canotaje, caminatas, etc., que amplíen la oferta turística de la zona sin la necesidad de transitar grandes trayectos hasta la costa de Rocha para obtener dichas ofertas.⁶

Del lado oeste el límite de la Microrregión es la cresta de la Sierra de la Ballena. Esta sierra es un ramal de la Sierra de Carapé con una orientación de Norte a Sur hasta el extremo rocoso que se interna a centenas de metros en el Río de la Plata, formando lo que se llama Punta Ballena. La Sierra de la Ballena es un sitio de enorme atractivo visual y paisajístico ya que permite percibir la zona de la Laguna del Sauce y la Península de Punta del Este.

Separa además dos zonas diferenciadas claramente en su estructura geomorfológica. Hacia el lado oeste se extiende una zona de dunas que si bien abarcan desde el Río de la Plata hasta la Laguna del Sauce, constituyen un paisaje modificado fuertemente por la acción humana. En efecto, la forestación de gran alcance realizada por Lussich, con la intención de fijar los médanos, ha generado un paisaje completamente diferente al natural. Mientras tanto, del lado este el territorio se conforma como una gradual pendiente de suelos de alta fertilidad y con buena aptitud para zona de cultivos. Es de hecho esta zona la que mantiene algunos usos productivos agrícolas, en particular de chacras.

En lo que tiene que ver con la faja costera, la Microrregión tiene una extensión de 26,3 km. lo que totaliza el 22% de la costa del departamento (122 km). El principal uso al que se destina esta faja costera tiene que ver con el turismo. La Microrregión cuenta con playas muy bien equipadas y con el principal puerto deportivo del departamento. Estos constituyen atractores fundamentales de ocio y recreación. A lo largo de ella se han realizado obras tendientes a su optimización y aprovechamiento, tales como pasarelas y decks de madera, estacionamientos y bajadas a las playas, así como paradores y stands de servicio a los usuarios de las playas.

Los peculiares y valiosísimos accidentes geográficos así como la localización de actividades en su entorno, generan preocupación en algunos actores del Departamento. Su cuidado y defensa, puede requerir una definición acerca de la implementación de herramientas de protección como las de la Ley de Áreas Protegidas. Uruguay está implementando su Sistema Nacional de Áreas Protegidas, un instrumento que permite armonizar el cuidado del ambiente, en particular de la diversidad biológica, con el desarrollo económico y social del país.

El límite oeste de la Microrregión está constituido por la cresta de la Sierra de la Ballena, un sitio de enorme destaque paisajístico.

6 extraído de: "Informe preliminar A° Maldonado: aspectos destacados de biodiversidad". Sección Limnología – Facultad de Ciencias (UdelaR). Autor principal: MSc. Lorena Rodríguez-Gallego. Autores colaboradores: Peces: Dr. Marcelo Loureiro, Bach. Matías Zuriky y Lic. Adriana Errea; Flora: Lic. Silvana Masciadri; Vertebrados tetrápodos: Zoólogo Enrique González; Tortugas marinas: Bach. Mariana Ríos (Karumbé) y Lic. Cecilia Lezama (Karumbé)

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

Dimensión Político-Jurídico-Institucional

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.

Gobierno Local

En el gráfico “La Microrregión” aparece delimitada la jurisdicción Maldonado-Punta del Este. Como se comentó anteriormente dichos límites jurisdiccionales no coinciden completamente con los utilizados para la realización de los Talleres Territoriales. En efecto, la existencia de un taller en la Microrregión Punta Ballena que no cuenta con autoridad local, implica de alguna manera la evidencia de un territorio con actores suficientemente movilizadas y participativas como para tomar decisiones y tener vínculos directos con la Autoridad Municipal. Esto tiene como consecuencia la “cesión” de esa fracción de territorio, sobre la cual se organizó el Taller Territorial Punta Ballena.

Paralelamente la Microrregión Maldonado-Punta del Este no tiene autoridad local designada. Se observa que no existe Junta Local en esta Microrregión y se consideraría positiva su designación. A los efectos, se viene considerando la posibilidad de designar dos Juntas Locales que atiendan la problemática de Maldonado Ciudad y una que tome en cuenta Punta del Este.

Se transcribe a continuación la parte sustantiva del proyecto de decreto de creación de tres Juntas Locales enviado a la Junta departamental con fecha 17 de abril 2007, donde se refiere a las jurisdicciones asignadas.

“Art. 1o.: Créanse dos Juntas Locales en la ciudad de Maldonado, una en la Zona Oeste y una en la Zona Este de esta ciudad, las que tendrán la delimitación que se indica:

ZONA OESTE: Ruta 39, Bvar. Batlle y Ordoñez, Av. Lavalleja, Av. Joaquín de Viana, Av. España hasta la playa (Pda. 24) y hasta el Arroyo el Potrero que constituirá el límite oeste de la misma. Hacia el Norte, el límite será el inicio de la jurisdicción de la Junta Local Autónoma y Electiva de San Carlos, hacia el Noroeste, el inicio de la jurisdicción de la Junta Local de Piriápolis y hacia el Sur el mar.

ZONA ESTE: Ruta 39, Bvar. Batlle y Ordoñez, Av. Lavalleja, Av. Joaquín de Viana, Av. España hasta la playa (Pda. 24). Su límite Norte y Este será el inicio de la jurisdicción de la Junta Local Autónoma y Electiva de San Carlos y su límite Sur, la jurisdicción de la Junta Local de Punta del Este y el mar.

Art. 2o.: Créase la Junta Local de Punta del Este. Los límites de la misma serán: desde la Pda. 16 de Rambla William, Av. Martiniano Chiossi, calle Tailandia, Calle de la Virgen, Bvar Artigas, calle Tacuarembó y Av.



Aparicio Saravia hasta el Arroyo Maldonado.

Art. 4o.: La delimitación antedicha será a los solos efectos político-administrativos.”

Normativas

Con respecto a las Normas Nacionales y Departamentales se pueden realizar algunas consideraciones: en primer lugar existe una problemática derivada de la reglamentación referida a la Formación de Centros Poblados. Se observa un creciente uso del territorio rural para actividades turístico-residenciales que no condice con el destino esperado de ese suelo. Esto trae como consecuencia la implantación de grandes residencias de lujo en zonas que aportan por contribución inmobiliaria un valor mínimo, dado que su valor está fijado con criterios de explotación rural. Resolver esta problemática supera las atribuciones del gobierno municipal. Algunos nuevos instrumentos y mecanismos han sido incorporados en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

En segundo lugar existe una constante preocupación por la normativa edificatoria y su evolución. De parte de algunos actores está presente la intención de tener una regulación clara y estable de lo que permite la normativa. Pero a la vez hay intereses de otros actores, que impulsan su modificación con el objetivo de obtener mayor rentabilidad del suelo. El difícil equilibrio entre proteger las condiciones paisajísticas y ambientales de la Microrregión y continuar apuntalando la industria de la construcción como principal actividad económica, requiere de algunos acuerdos sociales de base.

El gráfico de **ordenanza vigente** indica la regulación actual del uso y ocupación del suelo. La misma está sistematizada por las disposiciones del Texto Ordenado de las Normas de Edificación, edición 2001 (TONE) de la Intendencia Municipal de Maldonado. En el Título II: Región Maldonado-Punta del Este se encuentran los artículos que refieren a esta Microrregión. Se subdividen a su vez en Sector 1: Punta del Este, Sector 2: Maldonado y Sector 3: Balneario, con diferentes definiciones según subdivisiones internas a cada Sector. Así por ejemplo el Sector 1: Punta del Este posee regulación diferencial para las zonas Faro, Centro de Punta del Este y La Pastora. El Sector 2: Maldonado diferencia zona Plaza, Casco Urbano, Barrio Jardín y Resto del Sector Maldonado. Mientras que el Sector 3: Balneario comprende las zonas Barrio Jardín, Vías Principales, Calles con retiros especiales, Avenida Roosevelt y Punta Ballena.

La normativa es de una gran complejidad en su aplicación, ya que involucra como variables no solamente la localización del predio sino también su superficie para definir las alturas, FOS y FOT. Esto da como consecuencia un paisaje urbano variado donde conviven bloques bajos, medios y altos en las zonas de mayor densificación y residencias unifamiliares y bloques bajos en las de menor.

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:



gráfico 18

ordenanza
vigente

pag 78/79

- 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

La operativa de los Talleres Territoriales, que implica la discusión colectiva de los principales desafíos o preocupaciones, presentados desde la administración municipal y los actores locales, culmina en la exposición de las conclusiones de los grupos de trabajo.

Conclusiones a los desafíos planteados

A su vez, en reuniones posteriores de la Mesa Representativa se avanzó en acuerdos sobre las temáticas discutidas. Resulta fundamental este relato de lo acordado, en el entendido que permite sentar las bases para elaboraciones futuras, de los grupos de trabajo que quedan conformados a manera de mesa representativa. Estas conclusiones establecidas sobre las temáticas tratadas, a lo largo de todo el proceso participativo, son la base para la elaboración de las propuestas microrregionales.

Los temas tratados, agrupados por los participantes permitieron presentar las siguientes conclusiones:

Aspectos Jurisdiccionales

Se planteó la necesidad de diferenciar la problemática de Maldonado Ciudad de la de Punta del Este. Para esto se sugiere la creación de una Junta Local en cada localidad. Como se adelantó en los Elementos de Diagnóstico de la Dimensión Político-Jurídico-Institucional este planteo está encaminado. La propuesta planteada desde la Intendencia habilita la creación de dos Juntas en Maldonado Ciudad, una para el área Oeste, la otra para el área Este, así como una para Punta del Este, dada la problemática diferencial observada.

Saneamiento

Fue priorizado en la mayoría de los equipos antes que los demás temas. Se afirmó que "hay que resolver esto para poder continuar con un Punta del Este futuro". Algunas inquietudes tienen que ver con el enfoque de este tema desde ángulos singulares. Por ejemplo se plantea establecer reglamentaciones para obligar a grandes emprendimientos en zona urbana a construir plantas de pretratamiento antes de arrojar las aguas servidas al colector, o también considerar la problemática de la Punta de la Salina y los olores de la salida del colector.

La problemática del saneamiento incluye temas generales de preocupación ambiental, y otros de particularidades debidas por ejemplo al destino de las aguas pluviales. Existieron preocupaciones acerca de la problemática que estas situaciones generan en días de lluvia intensa.

Este tema sobre el cual está encaminado un proyecto de extensión del saneamiento, supone una gran inversión que se viene planificando desde los primeros estudios en colaboración con OSE.

| SECTOR | ZONA | SUBZONA | EDIFICIO | F.O.S | | | | | FOT | ALTURA EDIFICACION | |
|---------------------------|----------------|-------------------------|--------------|-------|-----|-----|----|-----|---------------------------|-----------------------|----|
| | | | | SS | PB | P1 | PA | V | | | |
| 1. PUNTA DEL ESTE | 1.1 FARO | 1.1.1 COMERCIAL | | 100 | 100 | | 50 | 200 | 9 S/NIVEL 0 - 3.5 EN PB | | |
| | | 1.1.2 RESIDENCIAL | | 50 | 50 | 50 | 30 | 100 | 7 S/RECTA C. | | |
| | 1.2 CENTRO | 1.2.1 GORLERO | | 100 | 100 | 100 | 30 | 290 | 14 S/NIVEL 0 - 6 EN PB+P1 | | |
| | | 1.2.2 MANZADY A GORLERO | | 100 | 100 | 100 | 30 | 290 | 14 S/NIVEL 0 - 6 EN PB+P1 | | |
| | | 1.2.3 CALLES 20 y 24 | | 100 | 100 | | 30 | 190 | 12 S/NIVEL 0 - 3 EN PB | | |
| | | 1.2.4 MANZANAS 39 y 40 | | 100 | 30 | | 30 | 180 | 16.5 S/NIVEL 0 | | |
| | | 1.2.5 RESTO CENTRO P.E. | | 80 | | | 30 | 20 | 120 | 12 S/NIVEL 0 | |
| | 1.3 LA PASTORA | 1.3.1 COSTANERAS | BLOQUE BAJO | | 80 | 30 | | 30 | 40 | 80 | 12 |
| | | | BLOQUE MEDIO | | 80 | 30 | | 30 | 40 | 210 | 28 |
| | | BLOQUE ALTO | | 80 | 30 | | 30 | 40 | 510 | 45 | |
| 1.3.2 RESTO DE LA PASTORA | | BLOQUE BAJO | | 80 | 30 | | 30 | 40 | 80 | 12 | |
| | | BLOQUE MEDIO | | 80 | 30 | | 30 | 40 | 210 | 28 | |
| | | BLOQUE ALTO | | 80 | 30 | | 30 | 40 | 340 | 45 | |
| | | | | | | | | | | | |

| SECTOR | ZONA | SUBZONA | EDIFICIO | F.O.S | | | | | FOT | ALTURA EDIFICACION | |
|---------------------|-------------------|-------------------------|---------------------------|-------|----|----|----|----|-----|----------------------------|--------------------------------------|
| | | | | SS | PB | P1 | PA | V | | | |
| 2. MALDONADO | 2.1. PLAZA | | BLOQUE BAJO | | 80 | 50 | | | 20 | 190 | 13.6 S/NIVEL 0 - 12 MANZA 4 - 7 BASA |
| | | | BLOQUE MEDIO | | 80 | 45 | | | 20 | 435 | 28 S/NIVEL 0 - 7 BASAMENTO |
| | 2.2 CASCO URBANO | | UNID LOCA AISLADA APARE | | 80 | 55 | | | 20 | 110 | 7 S/NIVEL 0 |
| | | | BLOQUE BAJO | | 80 | 50 | | | 20 | 190 | 13.6 S/NIVEL 0 - 7 BASAMENTO |
| | | BLOQUE MEDIO | | 80 | 45 | | | 20 | 435 | 28 S/NIVEL 0 - 7 BASAMENTO | |
| | 2.3 BARRIO JARDIN | | UNID LOCATI AISLADA APARE | | 70 | 40 | | | 30 | 80 | 7 S/NIVEL 0 |
| | | | BLOQUE BAJO | | 70 | 40 | | | 30 | 160 | 12.5 S/NIVEL 0 |
| | | | BLOQUE MEDIO | | 70 | 30 | | | 30 | 300 | 28 S/NIVEL 0 |
| 2.4 RESTO DE SECTOR | | UNID LOCA AISLADA APARE | | 70 | 50 | | | | 115 | 7 S/NIVEL 0 | |

| SECTOR | ZONA | SUBZONA | EDIFICIO | F.O.S | | | | | FOT | ALTURA EDIFICACION | |
|---------------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|-------|----|----|----|-----|---------------------------|----------------------------|---------------|
| | | | | SS | PB | P1 | PA | V | | | |
| 3. BALNEARIO | 3.1 BARRIO JARDIN | 3.1.1 | UNID LOCA AISLA O APARE | | 30 | 30 | 30 | | 40 | 60 | 7 S/RECTA C. |
| | | | CONJUNTO U L AISLA O APARE | | 20 | 20 | 20 | | 60 | 40 | 7 S/RECTA C. |
| | | | BLOQUE BAJO - CONJUNTOS | | 50 | 30 | 30 | 30 | 60 | 120 | 12 S/RECTA C. |
| | | | BLOQUE MEDIO - CONJUNTOS | | 50 | 30 | | | 60 | 300 | 28 S/RECTA C. |
| | | | BLOQUE ALTO - CONJUNTOS | | 50 | 30 | | | 60 | 510 | 45 S/RECTA C. |
| | | | | | | | | | | | |
| | | 3.1.2 | UNID LOCATI AISLA O APARE | | 30 | 30 | 30 | | 40 | 60 | 7 S/RECTA C. |
| | | | CONJUNTO U L AISLA O APARE | | 20 | 20 | 20 | | 60 | 40 | 7 S/RECTA C. |
| | | | BLOQUE BAJO - CONJUNTOS | | 40 | 20 | 20 | 20 | 60 | 60 | 9 S/RECTA C. |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | 3.1.3 | UNID LOCATI AISLA O APARE | | 30 | 30 | 30 | | 40 | 60 | 7 S/RECTA C. |
| | | | CONJUNTO U L AISLA O APARE | | 20 | 20 | 20 | | 60 | 40 | 7 S/RECTA C. |
| | | | BLOQUE BAJO - CONJUNTOS | | 40 | 20 | 20 | 20 | 60 | 60 | 9 S/RECTA C. |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | 3.1.4 | UNID LOCATI AISLA | | 30 | 30 | 30 | | 40 | 60 | 7 S/RECTA C. | |
| | | CONJUNTO U L AISLA | | 20 | 20 | 20 | | 60 | 40 | 7 S/RECTA C. | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| 3.1.5 | UNID LOCATI AISLA O APARE | | 30 | 30 | 30 | | 40 | 60 | 7 S/RECTA C. | | |
| | CONJUNTO U L AISLA O APARE | | 20 | 20 | 20 | | 60 | 40 | 7 S/RECTA C. | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| 3.1.6 | UNID LOCATI AISLA O APARE | | 30 | 30 | 30 | | 40 | 60 | 7 S/RECTA C. | | |
| | CONJUNTO U L AISLA O APARE | | 20 | 20 | 20 | | 60 | 40 | 7 S/RECTA C. | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| 3.2 VIAS RESIDENCIALES | 3.2.1 | BLOQUE BAJO - CONJUNTOS | | 40 | 25 | 25 | 25 | 60 | 100 | 12 S/RECTA C. | |
| | 3.2.2 | BLOQUE BAJO | | 100 | 60 | 60 | 40 | 200 | MIN 6 - MAX 12 S/RECTA C. | | |
| | 3.2.3 | UNID LOCATIVA AISLADA | | 30 | 30 | 30 | | 40 | 60 | 7 S/RECTA C. | |
| | | CONJUNTO U L AISLADA | | 20 | 20 | 20 | | 60 | 40 | 7 S/RECTA C. | |
| | | LOCALES COMERCIALES | | 50 | 50 | 30 | | 30 | 80 | 7 S/RECTA C. | |
| 3.3 CALLES C/RETIROS ESPECIALES | | | | | | | | | | | |
| 3.4 AVENIDA ROOSEVELT | | BLOQUE MEDIO | | 45 | 45 | | 40 | 55 | 200 | MIN 14 - MAX 28 S/RECTA C. | |
| | | BLOQUE ALTO | | 45 | 25 | | 25 | 55 | 520 | 55 S/RECTA C. | |
| | | BLOQUES - CONJUNTOS | | 45 | 25 | | 25 | 55 | 520 | 55 S/RECTA C. | |

Hábitat Social

Se señaló especialmente la complejidad de la problemática social, no siendo posible identificar una sola causa para la proliferación de asentamientos y áreas de prioridad social. Se asumió un compromiso de apuntalar la construcción de un Maldonado más equitativo socialmente. Se acentuó la necesidad de la integración y el deseo de llegar a las áreas más carenciadas de la Microrregión, con la intención de escuchar las problemáticas desde los vecinos y los actores locales.

Se planteó la necesidad de realizar un taller específico sobre estas problemáticas en las zonas específicas que las presentan. Impulsar una resolución de estos temas implica una acción desde la vivienda, pero también desde la cultura, el deporte y la recreación. "Las políticas que se apliquen deben estar en estrecho relacionamiento con las propuestas socio-productivas del Departamento, porque las mismas se autogeneran entre ellas"

Se planteó explorar las posibilidades de recurrir al stock de vivienda existente, pero en estado de abandono, que crece en las áreas centrales de Maldonado Ciudad. Esta propuesta acierta a enfrentar la problemática de la vivienda en relación con la integración deseada de la población de menores recursos así como evitar la extensión de los servicios, hoy existentes en áreas centrales.

Se hizo un énfasis en la pérdida de conciencia sobre algunos puntos de la problemática y en la necesidad de apropiarse de estos temas por parte de los propios involucrados. Si bien este proceso puede ser más largo, es necesario para poder alcanzar un mejor resultado.

Espacio Público

Se planteó la necesidad de crear un plan de mantenimiento y recuperación del equipamiento urbano. Se busca mejorar la imagen de la cartelería, bancos públicos, señalética, paradas de ómnibus, etc.

Se manifestó también una gran preocupación por los bienes municipales que se encuentran concedidos a privados: poner especial atención en el actual uso de todos los espacios públicos, sean estos playas, edificios en comodato, etc. Pensarlos en función y beneficio de la comunidad y no de aquellos que detentan la concesión.

Edificación en Altura

Con respecto al tema de la edificación en altura existió un acuerdo generalizado de que debe respetarse la normativa existente. Mantener los perfiles de uso del suelo y alturas que se vienen consolidando con el tiempo. Se consideró además que cualquier modificación de las normativas existentes debería realizarse incluyendo la participación de los vecinos y actores involucrados. Se entendieron como especialmente da-



ninas, las excepciones a la reglamentación, admitidas por la vía de la tolerancia. Se consideró aceptable la presentación de Proyectos Especiales para algunas localizaciones excepcionales que lo requieran. Pero que si esta herramienta existiera, su utilización fuera realmente para casos especiales.

Existió la voluntad manifiesta de propender a que la construcción en primera línea sea de menor altura y se escalone a medida que se aleja de la costa. También estudiar la posibilidad de una flexibilización de la normativa que permita una propuesta más rica en volumetría. La normativa actual tiende a la generación de volúmenes prismáticos. Buscar una definición de compensaciones de volumen que permita sustituir áreas verdes por volumen edificado.

Existe un acuerdo generalizado para aumentar la altura edificable sobre la Av. Roosevelt y zonas en consolidación de altura como por ejemplo La Pastora. También se plantearon discrepancias entre quienes abogan por liberar altura en Maldonado Ciudad y quienes se preocupan porque un proceso de sustitución alentado por esto pudiera hacer desaparecer el Patrimonio local.

Se manifestó gran preocupación por los esqueletos de torres sin terminar, en particular sobre la Avenida Roosevelt, para lo cual se consideró imprescindible la intervención pública que atienda a su resolución definitiva. Se manejaron las hipótesis de castigos con impuestos a los propietarios, remate por deudas impagas, exención de tributos a quienes compren para finalizar las obras y hasta expropiación para su posterior demolición. Lo que queda claro es que los actores locales consideran necesaria una fuerte intervención de los poderes públicos para resolver esta problemática.

Casco de Maldonado y Patrimonio en General

Se planteó a su vez la preservación y puesta en valor de los recursos patrimoniales, en particular los de Maldonado antiguo. Dicha puesta en valor, se consideró asociada a su aprovechamiento como recurso turístico. Se hizo énfasis no solamente en el patrimonio tangible sino también en el intangible. En cuanto a casos particulares de este tema se destacó la necesidad de recuperar y liberar al uso público las plazas de Maldonado y Punta del Este, así como un mejor aprovechamiento de la recién creada peatonal de Maldonado Ciudad.

Se planteó un fuerte interés en delimitar un circuito histórico-turístico dentro del área de Maldonado Ciudad. Asimismo se buscó enfatizar en que las posibilidades de densificación del área central, no atente contra la preservación del patrimonio histórico-cultural. Paralelamente se realizó un llamado de atención sobre la falta de coordinación y de planificación para la colocación de columnas, cableado e instalaciones en general en la vía pública de Maldonado Ciudad.

Se propuso la adquisición de cartera de tierras en el centro por parte de la IMM. Podrían utilizarse primeramente para estacionamientos y posteriormente atender a la resolución de problemas de vivienda.

Zona Faro

En cuanto a la zona Faro se plantea la preocupación por mantener el carácter de la zona actual. Enfatizando el valor de las construcciones de vivienda unifamiliar. En cuanto a los baldíos y edificios en desuso, implementar políticas y programas que apunten a completar y revitalizar el paisaje urbano y los usos. Incentivar que se ocupen los baldíos y se utilicen y reciclen las construcciones en desuso.

Estudiar los usos comerciales para que no superen los necesarios para alimentar la zona generándose un área comercial que se vacíe en baja temporada. Manejar entonces, el concepto de estacionalidad para las habilitaciones de comercios intentando que funcionen todo el año. Estudiar además la circulación vial y

los problemas de tráfico, para lo cual existen antecedentes como los trabajos realizados por “Amigos del Faro”.

Se propuso también llamar a concurso de ideas para revitalizar e integrar espacios que están en desuso o degradados. Poner en valor el edificio de la Aduana como valor histórico.

Barrios Cerrados

Referido a la cuestión de los barrios privados se hizo una explícita declaración de no permitirlos en los cascos urbanos de Maldonado - Punta del Este. La idea de ciudad cerrada no es aceptada para los actores locales.

Transformación del Suelo Rural en Área Urbana y Chacras Turísticas

También se analizó la problemática de las chacras marítimas localizadas en zona rural. El acelerado consumo del territorio que ellas implican y la utilización de recursos para hacer llegar servicios que impone la situación. Paralelamente estos emprendimientos hacen sus aportes de contribución inmobiliaria rural, siendo su uso verdadero asimilable a zona urbana. Frente a esta problemática se impulsó, desde el colectivo, a que la Intendencia explorara caminos para poder imponer justicia tributaria. Sin embargo este tema se presenta como de una compleja resolución. La misma problemática afecta a varias Intendencias de nuestro país y las medidas posibles se estudian a diferentes niveles.

Conurbación Maldonado San Carlos (Ruta 39)

En lo que refiere al eje Maldonado-San Carlos se planteó la necesidad de dar una definición previa a las actividades que allí se puedan localizar. Parece existir un acuerdo para que la conurbación no se complete por la vía de tejido residencial disperso. Surge la intención de conformar un eje de desarrollo de actividades tecnológicas y logísticas. Se plantearon algunas posibilidades de implantar industrias de actividades limpias como polos tecnológicos, industrias audiovisuales, grupos de artesanos, etc. En definitiva, actividades que permitan aprovechar los recursos que abundan en la aglomeración Maldonado-Punta del Este-San Carlos, en particular en baja temporada.

Locales Bailables o con Música en Vivo

Algunos planteos realizados sugerían la posibilidad de obligar a localizar los locales bailables fuera de la zona residencial, en relación a conectores principales como por ejemplo el colector perimetral proyectado.

Uso Industrial y Comercial

En cuanto a la implantación de grandes superficies hay acuerdo en lo que refiere a los sitios donde se vienen desarrollando los nuevos emprendimientos.

Impacto de Infraestructuras de Desarrollo

Se manifestó un acuerdo general sobre la necesidad y conveniencia de la realización del by-pass o colector perimetral de acceso. Esto con el objetivo de generar adecuados accesos en forma de peine a los sucesivos balnearios y permitir un uso de la rambla costanera más acorde con la lógica de paseo. Otras cuestiones que tienen que ver con la movilidad y accesibilidad fueron planteadas por los grupos de trabajo. Por ejemplo la necesidad de realizar algunos estudios de movilidad en sectores específicos como la zona Puerto, la falta de estacionamientos públicos en algunas zonas específicas y la necesaria renovación de la cartelería y

señalética urbana para facilitar algunos aspectos del tráfico cotidiano.

Asimismo se plantearon inquietudes respecto del transporte público cuyo servicio hace difícil la conexión entre determinados sectores del departamento, así como los horarios en que dejan de circular. Se busca mantener una buena relación de accesibilidad tanto en baja como en alta temporada, así como en los horarios nocturnos.

En relación al Puerto de Punta del Este se planteó la necesidad de mejorar su infraestructura y su cantidad de amarras. Se hicieron algunas apreciaciones sobre la inconveniencia de ubicar el puerto de cruceros que se está demandando desde muchos sectores, dentro del puerto de Punta del Este. Generaría enormes dificultades de tráfico y servicios en una zona que ya de por sí está muy exigida. En algunos casos se planteó derivar el acceso de cruceros y ferries hacia Piriápolis, aunque no hubo consenso en esta posición.

Otro tema sobre el cual se avanzó tiene que ver con la falta de cuidado existente para la localización de antenas.

Integración de la Mesa Representativa

La jornada de apertura del Taller Territorial de Maldonado-Punta del Este 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 grandes directrices 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:

Bethy Molina, Licia Coppola, Mariana De Sosa, Humberto Bellora, Félix Boix, Alvaro Bertoni, Mabel Ramírez, Ricardo Pereira, Omar Velázquez, Oscar Ituarte, Pablo Sanguinetti, José Luis Sciandro, Walter Graiño, Miriam Rodríguez, Heber Pérez, Néida López, Alvaro Medero.



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 terminó de consensuar la Imagen-Objetivo o de futuro deseable al 2025 y a partir de ella, se esbozaron tentativamente las Directrices Generales y la Agenda de Proyectos Estratégicos para el ordenamiento y desarrollo de la Microrregión que en esta publicación se presenta como punto de partida para la instauración de un proceso de planificación concertada y sostenido en el tiempo y por lo mismo necesariamente flexible para adaptarse a nuevas circunstancias.

3.1 Hacia una Imagen Objetivo: Maldonado-Punta del Este 2025

La Visión a futuro o Imagen-Objetivo para Maldonado-Punta del Este se explicita:

-Por un lado en la idea de “Capital Turística del Cono Sur” y al mismo tiempo constituyéndose en el segundo polo metropolitano de la región costera Colonia-Montevidео-Maldonado-Punta del Este. La aglomeración Maldonado-Punta del Este-San Carlos presenta una expectativa de crecimiento poblacional que le haría alcanzar entre 150.000 y 160.000 habitantes al 2025, en baja temporada. Mientras que para alta temporada la prospectiva poblacional sería de 250.000 a 300.000 habitantes.

-Por otro lado con una sociedad conciliada y resuelta la gran contradicción existente entre los sectores más prósperos y los más vulnerables. El mayor ingreso de divisas a la aglomeración debido al turismo internacional, beneficiando igualmente a toda la población. Los grandes contrastes socio-económicos, generadores de situaciones de exclusión, quedando a su tiempo resueltos.

Asimismo existen consensos generales que plantean la conformación de un centro polifuncional con las siguientes cualidades:

-Que se centrará en la aglomeración Maldonado-Punta del Este-San Carlos como segundo polo de la Región Metropolitana Sur.

-Que centralizará algunas funciones urbanas que superen la escala de la Microrregión. La aglomeración puede ser funcional, en algunos aspectos, al departamento e incluso a localidades de departamentos vecinos, dadas las potencialidades de equipamientos existentes y en desarrollo que presenta.

-Que se articulará al Subsistema Urbano Costero en el cual se reconocen y se potenciarán diversidades.

-Que se vinculará y relacionará a otros centros urbanos funcionales al Área Rural.

-Que se constituirá en asiento de actividades de investigación, universitarias y de actividades logísticas y tecnológicas.

3.2 Directrices Estratégicas Generales

Las Directrices de la Microrregión se inscriben en Directrices Estratégicas Generales para la ordenación del territorio departamental, orientadas a la 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.

-La protección y valorización de las áreas rurales de producción agropecuaria y de paisaje natural o construido en procura de sinergia entre el capital cultural y natural.

“Capital Turística del Cono Sur”

Prospectiva poblacional al 2025:
Baja Temporada 150.000 -160.000 hab.
Alta Temporada 250.000 – 300.000 hab

En la actualidad, en el Departamento de Maldonado, el 5.5% de la población vive en asentamientos irregulares (INE, fase I 2004), y estos están concentrados en su mayoría en el aglomerado Maldonado-Punta del Este-San Carlos.

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 claves para alcanzar la imagen-objetivo propuesta y enmarcar las estrategias específicas para cada dimensión estudiada.



-La consideración especial de los efectos ambientales del turismo como actividad económica fundamental del área, de manera de que los mismos no terminen por invalidar su potencial de desarrollo.

-La protección y valorización de los sistemas lagunar, de serranía y costero, así como el Humedal del Arroyo Maldonado.

-La participación de la población y otros actores sociales involucrados en el proceso continuo de construcción del territorio, del cual los Talleres Territoriales son una etapa trascendental.

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

-El fortalecimiento y la potenciación del sistema de equipamiento existente –portuario, hotelero, educativo, de servicios, de esparcimiento, de ferias y congresos, etc.-como factores claves para el desarrollo del turismo como principal motor de su economía.

-El mejoramiento de la calidad del hábitat de la población residente, y en especial las condiciones de vida de la población más vulnerable

-La identificación, al interior del tejido urbano existente, de áreas de posible mayor densificación.

- El mejoramiento de la infraestructura de accesibilidad y movilidad tanto para la recepción de población flotante como para la movilidad interna.

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

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.

3.3 Agenda de Proyectos Estratégicos

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 las cuatro dimensiones del desarrollo territorial utilizadas en este trabajo: 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.

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, 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 la Juntas Locales en materia del desarrollo del territorio.

De esta manera, 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.

Retomando entonces, las prioridades señaladas en el Taller Territorial, en este apartado se identifican las estrategias, y respecto a cada una de ellas, las líneas de acción y proyectos de carácter estratégico que las autoridades municipales conjuntamente con otros actores públicos y privados, se proponen llevar adelante en función de una imagen objetivo socialmente consensuada al 2025.

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.

La Agenda: Estrategias, Líneas de Acción y Proyectos

Propuestas Estratégicas

Dimensión Físico-Espacial

Estrategia 1

Reconocimiento de áreas singulares de la Microrregión diversificando la oferta turística en uso y estacionalidad

Línea de Acción

Puesta en valor de la costa y el sistema insular, del paisaje serrano, del área rural, del sistema hídrico (arroyo Maldonado, laguna del Diario, Río de la Plata, Océano Atlántico) y del patrimonio histórico-cultural. Circuitos estacionales y temáticos diferenciados

Proyecto

Definición de circuitos de identidad y su señalización:

- Itinerario vinculante de elementos de valor paisajístico y patrimonial histórico: casco antiguo de Maldonado, edificaciones isla Gorriti, baterías de defensa, etc.



- Itinerario de arquitectura del siglo XX (ej: Jones Odriozola, Sichero, Paysee, Herrán, Fresnedo, Alvarez, Lorente, Pintos Risso, etc.)
- Bici-circuito que recorra puntos significativos adecuándose a la red de ciclovías.
- Circuito de las vistas desde la altura: Catedral de Maldonado, L'auberge, Conrad, etc, tanto diurnas como nocturnas.
- Circuito navegable insular.
- "Paseo Centro" en Maldonado (en funcionamiento)

Línea de Acción

Puesta en valor de la historia e identidad de San Fernando de Maldonado y Punta del Este

Proyecto

Recuperación y mantenimiento de elementos de valor patrimonial histórico: Baterías en la Bahía, edificaciones en Isla de Gorriti, casco de Maldonado, cachimba del Rey, Museos, etc.

Línea de Acción

Difusión de capacidades y ofertas existentes en la aglomeración

Proyecto

Registro y generación de eventos:

- Mapeo e inventario de eventos existentes y conversión a formatos de difusión electrónica masiva. (www, SMS, MMS, iPhone, etc.)
- Generación y apoyo de eventos nuevos: por ejemplo Festival de luces y sonido de la Bahía

Estrategia 2

Posicionamiento de Maldonado-Punta del Este en relación a otros centros balnearios internacionales

Línea de Acción

Adecuación de la imagen de la localidad y su perfil turístico acorde a los requerimientos de mercados diferenciales e internacionales

Proyectos

- a- Proyecto de ciudades hermanas
- b- Proyectos específicos como Centro de Convenciones, Cluster, etc.
- c- Recalificación del eje Aparicio Saravia con incorporación de equipamientos a lo largo de su desarrollo. (UDELAR en Club Hípico, Centro de Convenciones y Predio Ferial, etc.)
- d- Centro de Capacitación de atención al turista.
- e- Punta WIFI.

Línea de Acción

Incorporación a la oferta turística del departamento de la modalidad de turismo de convenciones

Proyecto

Centro de Convenciones y Predio Ferial en propiedad municipal sobre Avenida Aparicio Saravia

Estrategia 3

Mejoramiento de la accesibilidad local.

Línea de Acción

Fortalecimiento de la movilidad en relación a las localidades próximas, y de su equipamiento

Proyectos

- a- Realización del Colector Perimetral Norte
- b- Rediseño de sistema de vías de conectividad de la península de Punta de Este
- c- Rediseño de las conectividades de Maldonado Ciudad
- d- Rediseño de los principales estructuradores de conectividad en dirección Norte-Sur y Este-Oeste en Punta del Este
- e- Instalación de paradas-refugios con señalética adecuada de horarios y recorridos
- f- Reacondicionamiento del Camino de los Gauchos, obras de vialidad y mobiliario urbano

Línea de Acción

Mejora de las capacidades de estacionamiento en temporada

Proyecto

Contratación y concesión de terrenos para parkings en Punta del Este

Estrategia 4

Fortalecimiento de la infraestructura de accesibilidad y servicios para la conectividad regional y extra regional

Línea de Acción

Mejora de la infraestructura portuaria

Proyectos

- a- Remodelación y Ampliación del puerto de Punta del Este, aumentando la capacidad de amarras e incorporando actividades culturales, comerciales y recreativas.
- b- Puerto de cruceros. Alternativas de localización:
Puerto de Punta del Este, a la altura de Las Delicias, Piedras del Chileno

El objetivo es dotar al Departamento de un atracadero de grandes cruceros internacionales, embarcaciones deportivas de gran escala y ferrys, enmarcada en una estrategia nacional de desarrollos portuarios. La propuesta incluye además de las instalaciones portuarias un complejo hotelero cinco estrellas, con casino privado y una urbanización habitacional (Fuente: IMMA)

Línea de Acción

Mejora de la infraestructura de servicios de acceso terrestre

Proyecto

Readecuación de las instalaciones de la Terminal de ómnibus de Punta del Este en función de requerimientos crecientes

Estrategia 5

Consolidación de la infraestructura de saneamiento

Línea de Acción

Extensión de la cobertura de saneamiento en la trama urbana consolidada, según previsiones del plan al 2025

Proyecto

Construcción de sistema de tratamiento y disposición final para Maldonado-Punta del Este, involucrando pozos de bombeo, nuevos colectores, planta de tratamiento y emisario subacuático.

Estrategia 6

Consolidación del proceso de desarrollo de actividades educativas públicas y privadas

Línea de Acción

Reposicionamiento en la región como ciudad universitaria

Proyectos

- a- Localización de Regional Este de la Universidad de la República.
- b- Definición de Cartera de Propiedades aptas para residencia estudiantil
- c- Apoyo municipal como facilitador para los centros educativos interesados en instalarse

Estrategia 7

Recalificación de la imagen de la Ciudad con el perfil que la caracteriza

Línea de Acción

Adecuación del marco de ordenación, normativo e institucional vigente para la Aglomeración (imagen urbana del frente costero y centralidades)

Proyectos

- a- Reformulación de la normativa urbano-edilicia vigente: contención del área habilitada para edificios en

El Plan de Saneamiento de OSE, que incluye la mejora, sustitución y/o eliminación de la Planta de Tratamiento de OSE ubicada en Piedras del Chileno, en el correr de los próximos años (y antes de 2010) además de las mejoras que implica a nivel general, elevará concretamente en Punta del Chileno y Punta del Este los niveles de calidad de aguas de las playas y eliminará los olores hoy inadmisibles.

altura en el frente costero

b- Completamiento de zonas con capacidad para edificar en altura, en sectores habilitados

c- Normativa Eje Roosevelt

d- Estudio Especial en la Península y el área Faro atendiendo a la problemática circulatoria y de estacionamientos

Estrategia 8

Mejoramiento de la imagen urbana y la calidad del espacio público.

Línea de Acción

Ordenación del espacio de uso público y de las áreas verdes urbanas

Proyectos

a- Concurso de Ideas para el mejoramiento del área central de Maldonado Ciudad

b- Reestudio de criterios de usos de aceras y calzadas para fines comerciales: ferias, tarimas, kioscos, toldos y arquitectura eventual en general

c- Equipamiento de espacios públicos como playas, parques, y plazas

d- Promoción de la calidad paisajística del espacio verde privado, a través de eventos como el Festival de Jardinería y Paisaje "Ciudad de Punta del Este"

e- Estudio en profundidad de la viabilidad de uso y aprovechamiento de los corazones de manzana en Maldonado Ciudad

Dimensión Socio-Económica

Estrategia 1

Diversificación de la actividad económica

Línea de Acción

Estímulo a la instalación de nuevos emprendimientos productivos

Proyectos

a- Eje de desarrollo de actividades logísticas y tecnológicas San Carlos-Maldonado

b- Promoción del Parque Tecnológico de Punta del Este

c- Instalación de Regional Este de la UDELAR en predio Club Hípico

d- Llamado a licitación para Centro de Convenciones y Predio Ferial sobre Aparicio Saravia

e- Programa de huertas urbanas, especialmente en la periferia

f- Promoción de oferta artesanal y gastronómica local

Estrategia 2

Fortalecimiento del tejido social organizado

Línea de Acción

Promoción y/o consolidación de organizaciones sociales del área, en particular las comisiones de vecinos de los barrios de Maldonado

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

Estrategia 3

Mejoramiento sustancial del hábitat de la población más vulnerable del área

Línea de Acción

Fortalecimiento de obras y programas de equipamiento, servicios y espacios públicos en las "áreas de prioridad social"

Proyectos

- a- Realjo de asentamientos Kennedy y El Placer
- b- Elaboración de Planes Especiales Cuñetti, Cerro Pelado, Maldonado Nuevo, etc.
- c- Actualización y mantenimiento de una cartera de tierras para población más vulnerable
- d- Urbanización 14 de febrero para vivienda de interés social, ubicada en continuación Av. Aiguá
- e- Proyecto PIAI San Antonio III, de 130 unidades habitacionales

Estrategia 4

Fortalecimiento de identidades locales

Línea de Acción

Llamado a propuestas con el fin de contribuir a la valorización de las identidades locales

Proyectos

- a- Concurso de propuestas para imaginar un "Maldonado de todos"
- b- Campaña de concientización y desarrollo de cultura local
- c- Apoyo e incentivo a la formación de organizaciones culturales

Dimensión Ecosistémica

Estrategia 1

Manejo integrado de los recursos hídricos

Líneas de Acción

Coordinación de políticas respecto al sistema costero. Recuperación, conservación y desarrollo sustentable de los recursos hídricos principalmente el frente marítimo, los humedales, el sistema lagunar y el sistema insular

Proyectos

- a- Recalificación de borde costero de uso recreativo
- b- Recuperación y conservación de dunas
- c- Elaboración y seguimiento de indicadores de calidad del agua, contaminación, etc.

Línea de Acción

Gestión y conservación de las condiciones ambientales de la Laguna del Diario (compartido con Taller Punta Ballena)

Proyectos

- a- Recuperación del espejo de agua de la Laguna del Diario
- b- Estudio y proyecto de sistema de intercambio Laguna-Río (IMFIA/Facultad de Ingeniería)

Línea de Acción

Concreción de figuras de Protección para las áreas de interés ecosistémico, vinculado a la propuesta del SNAP

Proyectos

- a- Concreción de una figura de Protección para el área de los humedales del arroyo Maldonado (compartido con Taller San Carlos)
- b- Incorporación de la Isla de Lobos al Sistema Nacional de Áreas Protegidas como categoría de Sitio de Protección por su importancia significativa para el ecosistema que integran y de Paisaje Protegido
- c- Control de modalidades del uso recreativo de los espejos de agua

Estrategia 2:

Puesta en valor de la flora y fauna local

Línea de Acción

Relevamiento y difusión de capacidades y valores

Proyectos

- a- Identificación e inventario de especies a proteger
- b- Plan de mantenimiento y difusión del valor de sitios con especies protegidas
- c- Construcción de plataformas de observación.

Dimensión Político-Jurídico-Institucional

Estrategia 1

Descentralización y fomento de la participación ciudadana

Línea de Acción

Aproximación de los mecanismos de toma de decisión a los directamente involucrados

Proyecto

- Creación de Junta Local de Punta del Este
- Creación de Juntas Locales de Maldonado Ciudad

Estrategia 2

Adecuación del marco de ordenación, normativo e institucional vigente

Línea de Acción

Reformulación del Marco Normativo actual en función de nuevos requerimientos y de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

Proyecto

Conformación de un Grupo de Trabajo con delegados de la Junta Local (en proceso de formación), Departamento de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial de la IMMaldonado y de la Mesa Representativa de la Microrregión

Estrategia 3

Impulso de la confianza mutua entre la administración y la sociedad

Línea de Acción

Acentuación de la transparencia de los procedimientos municipales

Proyecto

Creación de un manual de procedimientos, a utilizar como referente para la autorización de proyectos de interés

3.4 Proyectos. 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.

Para ello se conformó una Unidad de Gestión del Plan Estratégico para el Ordenamiento Territorial del Departamento de Maldonado (PESOT) que funcionará dentro de la Dirección General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial. Dicha Unidad tiene como cometidos:

- continuación del proceso de implementación y puesta en marcha del sistema de planificación participativa y estratégica para la ordenación del territorio departamental
- coordinación de los trabajos con el Instituto de Teoría de la Arquitectura y Urbanismo de Facultad de Arquitectura (UDELAR), teniendo en cuenta especialmente la participación de las Mesas Representativas de las Microrregiones
- implementación de Planes Especiales para diversas zonas y/o centros poblados del departamento, dentro de lo cual se destaca la Aglomeración Maldonado-Punta del Este-San Carlos
- articulación con organismos nacionales, como la DINOT del MVOTMA o la Dirección Nacional de Vialidad del MTOP, con el fin de mejorar la implementación del sistema de planificación estratégica para el Departamento, asegurando la coordinación con otros planes o directrices correspondientes a los niveles regional y nacional
- incorporación de otras acciones de la Universidad de la República que eventualmente signifiquen agregar o realizar estudios y propuestas
- elaboración de estudios y/o propuestas de ordenamiento territorial, así como perfeccionamiento e instrumentación del marco normativo urbano - territorial y edilicio
- colaboración y desarrollo en la obtención de 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

Asimismo se encuentra en proceso de elaboración para su posterior firma, un Convenio de Cooperación para el Ordenamiento y Desarrollo Territorial entre el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la Intendencia Municipal de Maldonado. En dicho convenio el MVOTMA se compromete a apoyar en la gestión del Plan Estratégico (PESOT) a la Unidad de Gestión que está siendo conformada al interno de la Intendencia Municipal de Maldonado.

Dimensión Físico-Espacial

- a- Definición de pautas de desarrollo y uso para el Territorio Central – A° Potrero al A° Maldonado, desde Ruta 9 al Sur y adyacencias
- b- Construcción de sistema de tratamiento y disposición final para Maldonado-Punta del Este, involucrando pozos de bombeo, nuevos colectores, planta de tratamiento y emisario subacuático
- c- Proyecto de Adecuación Trama Vial (colector by-pass Lussich – Maldonado)
- d- Concurso de Ideas para el mejoramiento del área central de Maldonado Ciudad
- e- Plan Especial Punta del Chileno. Compartido con Microrregión Punta Ballena (incluido en particular en Cuaderno 1- Laguna del Sauce - Portezuelo - Punta Ballena - Laguna del Diario)
- f- Estudio Especial en la Península atendiendo a la problemática circulatoria y de estacionamientos
- g- Recalificación del eje Aparicio Saravia y generación de equipamientos a lo largo de su desarrollo (UDELAR en Club Hípico, Centro de Convenciones y Predio Ferial, etc.)

h- Marco Normativo y área habilitada para edificios en altura

i- Plan Especial de Manejo del Eje Maldonado – San Carlos. Actividades de logística y tecnológicas. Compartido con Microrregión San Carlos

j- Reacondicionamiento del Camino de los Gauchos, obras de vialidad y mobiliario urbano

k- Proyecto de Cañada Aparicio como espacio público de esparcimiento, recreación y conexión

l- Plan de manejo de espacios públicos

Dimensión Socio-Económica

a- Resolución de Asentamientos y Desarrollo de Barrios Nuevos en Maldonado Ciudad

b- Urbanización 14 de febrero para vivienda de interés social, ubicada en continuación Av. Aiguá

c- Proyecto PIAI San Antonio III, de 130 unidades habitacionales

Dimensión Ecosistémica

a- Planes de Gestión Ambiental en Humedales del Arroyo Maldonado, Laguna del Diario y Frente Costero

b- Plan de conexiones y correcciones de conexión cruzada en diversos barrios de la ciudad de Maldonado (Maldonado Nuevo, San Antonio, Odizzio, San Francisco, Maldonado Park, etc)

Dimensión Político-Jurídico-Institucional

a- Creación de Junta Local de Punta del Este

b- Creación de Juntas Locales de Maldonado Ciudad

A

1

ANEXO ESCRITO

Síntesis Talleres Departamentales. Programa y Asistentes

PROGRAMA

Viernes 11 de agosto de 2006.-

19:00 a 19:30: Apertura del Taller a cargo del Director General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, Arquitecto Julio Riella.

19:30 a 20:30: Los Talleres Territoriales. Alcance y metodología de trabajo. Arquitecto Carlos Acuña, Facultad de Arquitectura, Universidad de la República.

20:30 a 21:00: Lectura de la visión preliminar municipal de la Microrregión a cargo del Director General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, Arquitecto Julio Riella.

Lectura de las 10 Preocupaciones Principales de la Intendencia a cargo del Arquitecto Juan Pedro Venturini, Dirección General de Planeamiento Urbano.-

Comentarios de los asistentes sobre la metodología propuesta.-

Sábado 12 de agosto de 2006.-

9:00 a 12:00: "De las preocupaciones a la construcción de las propuestas entre todos".-

El punto de partida. Las preocupaciones.-

Exposiciones, comentarios y debate entre los asistentes.-

12:00 a 12:30: Los próximos pasos.-

ACTA SÍNTESIS

Durante los días 11 y 12 de agosto de 2006, se llevó a cabo el Taller Territorial con alcance a los territorios ubicados en la Microrregión Maldonado-Punta del Este.

Asistieron representantes de organizaciones vecinales, organizaciones empresariales, autoridades nacionales y departamentales, representantes de la Facultad de Arquitectura, representantes del PIAI y del Ministerio de Vivienda así como público en general.

El taller tuvo comienzo el viernes 11 con la alocución del Arq. Julio Riella Director General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial (DGPUOT), describiendo el propósito de estas actividades. Fue seguido por el Arquitecto Carlos Acuña en representación de la Facultad de Arquitectura quién expuso sobre la metodología a desarrollar durante el transcurso de estos talleres territoriales.

Luego el Arq. Juan Pedro Venturini (también perteneciente a la DGPUOT) expuso los 10 puntos principales de preocupaciones en el desarrollo de la Microrregión, para ser trabajados el día siguiente con los asistentes.

Al final de este primer día de taller, se escucharon diversos comentarios por parte de los asistentes, sobre los temas abordados anteriormente.

El sábado 18 se retomó el taller invitando a los presentes a aportar todos aquellos datos que pudiesen ampliar y enriquecer el documento preliminar del Inventario Analítico Crítico. Posteriormente se agruparon los asistentes de acuerdo a los temas de interés y se formaron 7 grupos de trabajo, los cuales trabajaron unas tres horas. En este caso se analizó primeramente el grado de problemática del tema en cuestión para luego describir las expectativas que se tenía en como debía evolucionar este tema. A su término se realizó una reunión plenaria donde cada grupo con un portavoz resumió los principales puntos de conclusión.

Como último paso de este taller se formó una Mesa Representativa constituida por diversos representantes de fuerzas vivas de la Microrregión, conformando un grupo de 28 personas.

INVENTARIO ANALÍTICO-CRÍTICO MICRORREGIONAL

Problemas, potencialidades, oportunidades, expectativas, estudios, planes, programas y proyectos de ordenamiento y de gestión del territorio ubicado en la zona comprendida por la Ciudad de Maldonado, su área rural y el Sector de Punta del Este comprendido entre el Arroyo Maldonado y la Laguna del Diario

Contenido:

CONDICIONANTES PROVENIENTES DE OTROS NIVELES DE ORDENAMIENTO

DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

- a. Medio físico-natural. Potencialidades y restricciones.
- b. Sub-sistema urbano, dinámica y localización poblacional
- c. Grandes infraestructuras y equipamientos
- d. Actividades Económicas

ESTUDIOS Y PROPUESTAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ACTUACIONES – NUEVAS URBANIZACIONES

PROPUESTAS Y PROYECTOS ESPECÍFICOS

MARCO JURÍDICO-INSTITUCIONAL. GESTIÓN TERRITORIAL

CONDICIONANTES PROVENIENTES DE OTROS NIVELES DE ORDENAMIENTO

MVOTMA, DINOT (1997): "Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial".

El Ministerio, dentro del área de la DINOT, elabora en el 1997 el documento, Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo con una primer experiencia de equipo en régimen trans-disciplinar. 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, micro regional). 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 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

a. Medio Físico-Natural. Potencialidades y Restricciones.

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

- MGAP, PRENADER: "Cartografía de Tipos de Suelos". Dichas Láminas C.O.N.E.A.T. fueron realizadas a escala 1:50.000 y se basaron en fotografías aéreas de la década del '60.
- MIEM, DINAMIGE: "Cartografía geológica", escala 1:500.000 de todo el país. Además se ha relevado la zona de interés a una escala 1:100.000, aunque está aún sin publicar.

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

- Servicio Geográfico Militar: “Cartas Topográficas” escala 1:50.000. Hojas F29-30 San Carlos – Punta del Este. 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. Para la realización de las láminas de apoyo al Taller por parte del equipo técnico del ITU-Facultad de Arquitectura, se han actualizado estas cartas, con imágenes satelitales² y planos disponibles en la municipalidad, principalmente nueva caminería y fraccionamientos.
- MGAP, Dirección Forestal: “Inventario Forestal”. Última actualización realizada es a escala 1:50.000, hecha con imágenes satelitales del año 2000.
- A efectos de la realización de las láminas de apoyo, se han utilizado imágenes de Google Earth (2006).

b. Sub-Sistema Urbano, Dinámica y Localización Poblacional

- INE, “Censo de Población y Vivienda”. Para el estudio del sistema urbano y la localización poblacional se encuentra la información oficial del Uruguay que es aportada por el (<http://www.ine.gub.uy/>). Dicho organismo posee la información de población en los años 1952, 1908, 1963, 1975, 1985, 1996 y 2004 (Fase 1).

Para los análisis de población debe tenerse en cuenta 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). Éstas, 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 Microrregión 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 territorial-social. 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.

- UdelAR. Facultad de Ciencias Sociales. Departamento de Sociología, Veiga, Danilo (2002): “Transformaciones Socioeconómicas y desigualdades en Uruguay”:
Se extraen los siguientes datos de interés sobre dinámica poblacional de Maldonado:
Maldonado (junto con Canelones) ocupa una posición privilegiada en el contexto nacional a partir de su diversificación socioeconómica, resultado de su origen histórico, el desarrollo turístico y la expansión de sus servicios. Dentro del Departamento se distingue claramente el área de San Carlos - Maldonado - Punta del Este del resto del territorio como un área de alta diversificación socioeconómica, acentuándose en los últimos años (2002) su rol como área de inmigración desde otras microrregiones.

En relación al mercado de trabajo regional Maldonado (junto con Canelones), tiene más población ocupada en la industria, en la construcción y en el sector terciario, existiendo una menor participación del empleo en el sector primario. Se sostiene que a partir de 1998 Maldonado sufre una crisis importante por la baja demanda de turismo argentino, lo cual conlleva graves problemas de empleo, con miles de familias desocupadas y subocupadas.

A su vez, entre 1991 y 2001 crece significativamente el porcentaje de jóvenes que no estudian ni trabajan (del 16.6% al 29.3%) y junto con Montevideo Rivera y Salto es uno de los departamentos en donde crecen de forma significativa los asentamientos irregulares.

- MVOTMA, DINOT. “Ciclo Nacional de Reflexión Prospectiva Uruguay 2025. Foro de Ciudades Intermedias y Sistemas Urbanos”
Se extraen las siguientes consideraciones de interés:

El par Maldonado – Punta del Este es asociado a Buenos Aires tanto económica como socialmente, siendo cabecera de un turismo regional y creando una “imagen de marca” a nivel internacional.

El predominio de un turismo particular posiciona a Punta del Este y Maldonado como centros nodales de la región, con las siguientes características: revalorización del suelo, localización de población, promoción de un desarrollo sin equidad y dependencia de los ciclos regionales.

- UdelaR, Facultad de Ciencias Económicas, Facultad de Ciencias Sociales, Galmes, Miguel (coord) (2001): “Estudio de demanda de educación superior en el Departamento de Maldonado”. En este trabajo se sostiene que Maldonado, a diferencia de lo que sucede en otros departamentos, desde 1963 ha tenido un crecimiento demográfico acelerado, duplicando su población total. Luego de Montevideo es el Departamento con mayor concentración urbana (93.8%). Pero más que urbanizarse, Maldonado se ha desruralizado, en los últimos 40 años de manera muy sostenida.

c. Grandes Infraestructuras, Equipamientos y Sistemas de Disposición de Residuos

En los últimos 15 años se han realizado inversiones destacadas en obras de infraestructura en el Departamento. Algunos de los ejemplos más importantes de alcance regional son el Aeropuerto Laguna del Sauce, la doble vía Montevideo-Maldonado, la adecuación del sistema de distribución de agua potable, la ampliación del sistema de saneamiento y, en desarrollo acorde con el medio ambiente, el sistema municipal de disposición de residuos.

d. Actividades Económicas

Las actividades de la Microrregión están condicionadas fuertemente por el turismo. Prácticamente no se encuentra otro tipo de actividades económicas que directa o indirectamente no apunten a ese sector de la economía. Dentro de ese rubro se destacan principalmente la construcción de residencias y los servicios de hotelería y gastronomía.

En el área urbana de la ciudad de Maldonado es importante la presencia de servicios administrativos municipales, judiciales, entes descentralizados y educativos.

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.

Escala Territorial y Urbana:

Lineamientos generales del Plan Director de Maldonado-Punta del Este (IMMa)

Proyecto de zonificación del departamento de Maldonado en áreas caracterizadas (IMMa)

Estudios de acceso oeste a Maldonado-Punta del Este (Arq. Juan Andrés Sienra)

Consultora CAP-Viana, (1995) para Intendencia Municipal de Maldonado-OSE: “Desarrollo y Protección Ambiental” (PEC 12).

Realizado en el marco de elaboración del Plan de Saneamiento Ambiental de Maldonado (1993-1994). “Estudios y análisis de relevamientos básicos y establecimiento de definiciones primarias sobre espacios, lugares y zonas a proteger desde el punto de vista ambiental asociado al saneamiento y al suministro de agua potable en el departamento de Maldonado. El estudio no posee validez municipal ni legislativa. Actualmente es texto de consulta en la IMMa.

MVOTMA, Autores Varios (1998): “Temas de Ordenamiento Territorial”

Figuran dos artículos de carácter departamental:

-Normas de localización de actividades industriales y comerciales (IMMa)

-Proyecto de zonificación del departamento de Maldonado en áreas caracterizadas (IMMa)

UdelaR, Facultad de Arquitectura, Facultad de Ciencias, Unidad de Relacionamiento con el Sector Productivo. Olivera, Mabel (Coordinación), (2006): "Pequeñas Localidades Turismo y Patrimonio"

Se identifican Comportamientos Diferenciales en el Territorio Nacional. Concepto de Grid Territorial: distribución de capacidades, complementariedades, cooperación e integración para el desarrollo local. Propuestas específicas para la costa oceánica.

IMMa: Documentación cartográfica varia.

IMMa: Ordenanzas de usos del suelo a nivel departamental.

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 – NUEVAS URBANIZACIONES

Fraccionamiento La Fortuna, ubicado en Camino Lussich, lindero a Villa Delia compuesto por 600 lotes que poseen un promedio de superficie de 450m²

Fraccionamiento San Fernando, ubicado en la intersección de la Av. Aiguá y el Camino Aparicio Saravia, compuesto por 330 lotes con superficies que oscilan entre los 400 y los 1000m²

Fraccionamiento La Candelaria, ubicado al Norte de Maldonado Nuevo, en una séptima etapa se incorporan 100 lotes al fraccionamiento existente de 330, previéndose un parque industrial con frente a la Ruta 39.

Fraccionamiento Los Patricios ubicado en las proximidades de Cuñetti cuenta con 250 lotes

Urbanizaciones en Propiedad Horizontal según Ley 17.292 en la trama urbana de la zona Balnearia se han instalado algunos Barrios Privados, por ej. sobre Av del Mar se habilitaron La Residence y La Arbolada, y en el Boulevard Artigas a la altura de la Parada 7, se ubica Boulevard Park.

Programas promovidos por el Municipio

Reasentamientos: La Intendencia en coordinación con el PIAI ha creado 70 lotes en B° Santa Teresita, y 70 al Sur de Maldonado Nuevo para realojo de familias que residían en los asentamientos.

Cooperativas: En el entorno de Cerro Pelado, frente al camino Benito Nardone se instalarán 6 Cooperativas que construirán sus viviendas por ayuda mutua o autoconstrucción tutelados por el Municipio.

PROPUESTAS Y PROYECTOS ESPECÍFICOS.

En la actualidad se identifican las siguientes propuestas y proyectos específicos, que provienen del sector público y privado:

1-Convenios con la Universidad de la República

Con el Convenio Marco del 1º/nov/2000 y el Convenio Especifico del 12/ago/2005, celebrados entre la IMMaldonado y la Universidad de la República, se identifican actividades específicas a desarrollar durante el presente año.

- "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.

2-Intervenciones en Espacios Públicos y Obras de Infraestructura

- Rehabilitación del centro de Maldonado (Plaza San Fernando y calle Sarandí)
Reciclaje y Semi-peatonalización de 3 cuadras de la calle Sarandí. Dotando a la plaza de un moderno equipamiento con importantes cambios en los pavimentos, la iluminación, bancos, papeleras, duplicando las áreas verdes, etc.
- Reciclaje de la Plaza Artigas de Punta del Este.
Obras de adecuación del área de la Feria Artesanal, iluminación, áreas verdes y área de servicios conformada por un local gastronómico y baños públicos, eliminándose los locales ajenos a la plaza.
- Planta de Descarga de Barométrica.
Se habilitó a 1000m de la planta urbana un predio de 10 há para la descarga de las barométricas de San Carlos, Maldonado y Punta del Este, haciéndose un tratamiento extensivo de los residuos en lagunas.
- Calle 20. Diseño y renovación del espacio urbano.
Obras de renovación y remodelación del espacio público en la calle 20. Realización de la IMMa, promovido por la Asociación de Comerciantes de la Calle 20.

3-Proyectos Propuestos y en Ejecución Provenientes del Sector Privado

- Parque Tecnológico de Punta del Este
Propuesta del Arq. Walter Graiño para instalar un parque tecnológico en el padrón 20790, ubicado en el km 9,5 de la Ruta 39. El promotor lo ha definido como "una ciudad del conocimiento, de las ciencias y las artes en general", atento a que se hará especial hincapié en la industria audiovisual y el diseño industrial. El predio cuenta con 24há1484m², se destinara un 54% al loteo, estando el resto destinado a espacios libres, circulaciones y estacionamientos.
- Delfinario en El Jagüel
Solicitud para instalar un delfinario en un predio ubicado sobre el Cno Aparicio Saravia en las proximidades del parque El Jagüel. Será una actividad de interés turístico y educativo
- Macromercado Mayorista
Construcción de un mercado mayorista en la intersección del Br. Artigas y la calle a la Cachimba del Rey en un predio de 23,957m², con 5.876m² de superficie cubierta y 206 lugares de estacionamiento

4-Obras Civiles

- Bloques en Rambla Costanera L. Battle Pacheco
Frente a Playa Brava, entre la Av. Del Mar y la Playa La Gorgorita, 19 nuevos bloques bajos de apartamentos (PB + 3 o 4PA), en algunos casos agrupados, como por ejemplo: 4 bloques en la Parada 22, 5 bloques "Indigo"(Parada 29). Bahía brava" (Parada 13), "Brava 28" (Parada 28), "Grey Stone"(Parada 33) y "Espacio" (Parada 34) se componen con 2 bloques cada uno, además de "Villa Brava" (Parada 23) y "Marina 12" (Parada 12). En conjunto, estas edificaciones incorporan mas de 40,000m² de obra, que alteran significativamente la imagen de este sector de la costanera.
- Torres en Fraccionamiento Lobos (Le Parc y Torre Lobos)
Construcción de 3 torres de 24 pisos en el fraccionamiento existente en la confluencia de la Av. Roosevelt y la Rambla Costanera Lorenzo Battle Pacheco, se trata de edificios de primera categoría con servicios, entre los 3 generan mas de 86.000m² de construcción. Comienzo de la urbanización del último gran baldío de Punta del Este.

- Torres en Roosevelt
 - a. Tresssesenta
Realización de una torre de 17 pisos en la Av Roosevelt, en un predio de 5000m² próximo a Pedragosa Sierra y con un proyecto que se ajusta a la normativa vigente.
 - b. Ocean Drive
Construcción de 2 torres en el padrón 10,653 de la manzana 678, ubicado en Roosevelt entre San Remo y Paraná. El predio posee 15,165m² y se solicita la construcción de 60,035m²
 - c. Marigot
Ejecución de una torre de 14 pisos con 28 apartamentos en la esquina de Roosevelt y Patagonia.

- Otras Torres y Emprendimientos
 - a. Art Boulevard
Sobre el Boulevard Artigas, en la manzana 638 construcción de una torre gestionada al amparo de la normativa con 17 pisos mas penthouse.
 - b. Manhatan
Construcción de Segunda torre en el predio del Edificio Long Beach, con un proyecto que se ajusta a la normativa vigente (17 pisos más penthouse de altura) ubicado en la Av Chiberta y la calle Arazati.
 - c. Four Season tower
Demolición de una estructura abandonada y construcción en su lugar de un Proyecto Especial de 24 pisos, frentista a la calle Biarritz, frente al Hotel Conrad en la manzana 623.
 - d. Lamar
Lindero al Four Season Tower construcción de una torre con características similares a la anterior.
 - e. Forest Tower
En la manzana 655, construcción de una torre gestionada al amparo de la normativa con una altura de 17 pisos mas penthouse.
 - f. Sol y Luna
En la manzana 684, frente a la calle Raiz Salvaje construcción de un Bloque Alto, con PB más 9 plantas altas. Sus parámetros se ajustan a las Ordenanzas vigentes.
 - g. South Beach
En la manzana 1661, frente a la Av. Chiberta y a la calle Barranca Abajo construcción de un Bloque de 17 pisos
 - h. Acqua
Construcción de un edificio de 27115m² con algunos apartamentos de gran superficie (600m² cubiertos y 300m² de terraza). Se propone un diseño contemporáneo en apartamentos de muy alta categoría. Constituye una innovación en el mercado inmobiliario local por su alto costo.
 - i. Le Jardin
Ubicado en la manzana 1168 de parada 16, frentista a la Av. De los Argentinos y a la Av. Acuña de Figueroa. Desarrollo en 24 pisos, posee 25224 m² de construcción. Aprobado por excepción se implanta en una zona donde la altura máxima de los bloques es de 12m.
 - j. Aquarella
En la manzana 352, rambla C. Williman y Parada 18, lindero al Complejo Lincoln Center, construcción de una torre de 29.893m² desarrollada en 24 pisos.
 - k. Terrazas de la Laguna
Construcción de un bloque de 40 apartamentos sobre la Laguna del Diario y frentista a la Rambla C. Williman, con 2778m² cubiertos.

MARCO JURÍDICO-INSTITUCIONAL DE GESTIÓN TERRITORIAL

NORMAS URBANO-TERRITORIALES

- NORMATIVA NACIONAL

Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible – Establece el marco regulador general para el ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.

*Define las competencias e instrumentos de planificación, participación y actuación en la materia. Orienta el proceso de

ordenamiento del territorio hacia la consecución de objetivos de interés nacional y general. Diseña los instrumentos de ejecución de los planes y de actuación territorial.”

Aprobada por el Parlamento el 21 de Mayo 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.

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 regirse 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.

- 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. Dictáanse 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. Se adjunta ANEXO 2.
- 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

Bibliografía y fuentes parciales de consulta

Achkar, Marcel y otros: Diagnóstico Socioambiental Participativo en Uruguay: Cuenca del Río de la Plata Este y Cuenca Atlántica, pp. 69 a 86 (2004)

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

Brisseau, Jeannine: Dinamiques Sociales a San Carlos: Acuerdo de Cooperación Franco Uruguayaya en las áreas de ordenamiento del territorio y el ordenamiento regional y urbano, 1989

Brisseau, Jeannine: Estudio de actividades económicas y comerciales de la ciudad de San Carlos Acuerdo de Cooperación Franco Uruguayaya en las áreas de ordenamiento del territorio y el ordenamiento regional y urbano, 1989

Collin Delavaud, Anne: Dinámica de los centros de ciudad y de la centralidad del conjunto turístico de Maldonado, Punta del Este /San Carlos, 1989

Collin Delavaud, Anne, Gomez Jean: Espace Urbain et Aménagement- Etude Préalable: Maldonado, Punta del Este /San Carlos, 1989

DINOT (MVOTMA): Base para la discusión de la Directriz Nacional del Espacio Costero, 2007.

EIA Consultora: Estudio de Impacto Ambiental de la Planta de Tratamiento de Saneamiento de la Ciudad de Maldonado ubicada en La Barra, 2002, 2003

Instituto Nacional de Estadística (<http://www.ine.gub.uy/>)

Instituto de Historia de la Arquitectura. Facultad de Arquitectura, Universidad de la República: Maldonado-Punta del Este: listado de documentos disponibles. Montevideo, 2006 (Anexo 1)

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

Intendencia Municipal de Maldonado: Maldonado en su bicentenario, 1958.

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

MEVIR: Plano del Departamento con ubicación de obras. En: 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/>

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>

Rabau, Thierry : Descripción de la vegetación de la zona costera platense y atlántica (1 km de ancho) (disponible en www.mec.gub.uy/natura)

Rabau, Thierry : Biodiversidad Avifaunística de la Cuenca Inferior del Arroyo Maldonado, 2004

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

Biblioteca de Facultad de Arquitectura:

Garibotto, Susana y otros: Recursos naturales y actividades económicas en la zona costera del Río de la Plata. Montevideo, Ecoplata

Cartografía y comentarios: Virginia Fernández, Carlos Peña, Yuri Resnichenko. Proyecto Ecoplata "programa de apoyo a la gestión integrada de la zona costera uruguaya del Río de la Plata GIZC- "GESTIÓN INTEGRADA DE LA ZONA COSTERA" Ubic: 341.442 G232r

Propuestas de normativa local. La normativa como instrumento del proyecto de ordenamiento territorial. Maldonado TEC, 1994

Seminario de Ordenación Territorial en Maldonado-Punta del Este Uruguay 3-6 nov, 1992

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA EN LA MICRORREGIÓN

Datos del Censo Agropecuario 2000

| TIPO DE APTITUD | MICRORREGIÓN MALDONADO - PUNTA DEL ESTE | | | | DEPARTAMENTO MALDONADO | | | | R E L A C I O N MICRORREGIÓN / DEPARTAMENTO |
|---|---|---------------|-------|---------------|------------------------|----------------|-------|---------------|---|
| | (ha) | ∑ ha | % | ∑ % | (ha) | ∑ ha | % | ∑ % | |
| Aptitud para cultivos con limitaciones | | 6074 | | 32,60 | | 63094 | | 13,43 | 9,63 |
| A1 | 0 | | 0,00 | | 415 | | 0,09 | | 0,00 |
| A2 | 0 | | 0,00 | | 1731 | | 0,37 | | 0,00 |
| A3 | 6074 | | 32,60 | | 60.948 | | 12,97 | | 9,97 |
| Aptitud dominante pecuaria y silvo pastoral | | 10040 | | 53,88 | | 349097 | | 74,31 | 2,88 |
| AP | 3913 | | 21,00 | | 75.551 | | 16,08 | | 5,18 |
| P | 807 | | 4,33 | | 17.757 | | 3,78 | | 4,54 |
| PF | 5320 | | 28,55 | | 255.789 | | 54,45 | | 2,08 |
| Tierras frágiles de protección ecosistémica | | 2519 | | 13,52 | | 57586 | | 12,26 | 4,37 |
| F | 107 | | 0,57 | | 4.504 | | 0,96 | | 2,38 |
| R | 2412 | | 12,94 | | 53.082 | | 11,30 | | 4,54 |
| | | | | | | | | | |
| TOTAL | | 18.633 | | 100,00 | | 469.777 | | 100,00 | 3,97 |

DISTRIBUCIÓN DE LAS TIERRAS
POR TIPO DE APTITUD - 2000

| Tamaño del rodeo (cabezas) | Número de explotaciones | Superficie explotada (ha) | Existencia de Vacunos | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|--------------|-------------|-------------|
| | | | Total | | Por | Por |
| | | | Cabezas | (%) | explotación | hectárea |
| TOTAL | 78 | 8.214 | 5.958 | 100,0 | 76 | 0,73 |
| Menos de 20 | 36 | 616 | 350 | 5,9 | 10 | 0,57 |
| De 20 a 100 | 26 | 1.328 | 1.413 | 23,7 | 54 | 1,06 |
| De 101 a 200 | 9 | 2.457 | 1.224 | 20,5 | 136 | 0,50 |
| De 201 a 500 | 6 | 2.657 | 1.800 | 30,2 | 300 | 0,68 |
| De 501 a 1000 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,00 |
| De 1001 a 2000 | 1 | 1.156 | 1.171 | 19,7 | 1.171 | 1,01 |
| Más de 2000 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,00 |

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

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

| | |
|--|-----------|
| Concepto | |
| Número de explotaciones que hacen lechería comercial | 24 |
| Superficie explotada (ha) | 2.431 |
| Total de ganado lechero | 1.466 |
| Vacas-masa: Total | 1.161 |
| En ordeño | 721 |
| Secas | 440 |
| Producción de leche año censal (lt) Total | 3.616.899 |
| Por explotación | 150.704 |
| Por hectárea | 1.488 |
| Por vaca-masa | 3.115 |
| Promedio por explotación Superficie (ha) | 101 |
| Ganado lechero (cabezas) | 61 |
| Vacas masa (cabezas) | 48 |

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 | 23 | 4.385 | 847 | 100,0 | 37 | 0,19 |
| Menos de 50 | 21 | 2.429 | 369 | 43,6 | 18 | 0,15 |
| De 50 a 200 | 1 | 800 | 160 | 18,9 | 160 | 0,20 |
| De 201 a 500 | 1 | 1.156 | 318 | 37,5 | 318 | 0,28 |
| De 501 a 1000 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,00 |
| De 1001 a 2000 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,00 |
| De 2001 a 3500 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,00 |
| Más de 3500 | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,00 |

| 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 | 46 | 399 | 9 | 5 | 275 | 55 |
| Eucaliptus grandis | 1 | 7 | 7 | 1 | 7 | 7 |
| Otros eucaliptos | 44 | 306 | 7 | 5 | 209 | 42 |
| Pino | 6 | 72 | 12 | 1 | 59 | 59 |
| Sauce | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Alamo | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Otras | 5 | 12 | 2 | 0 | 0 | 0 |

1/ Las explotaciones que tienen más de una especie plantadas se contabilizan una única vez a efectos del total.
Áreas de Enumeración: 1003006, 1003005.

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

| Tamaño de la plantación (ha) | Total | | Con apoyo de la Ley | | Sin apoyo de la Ley | |
|------------------------------|-----------|-------|---------------------|------|---------------------|------|
| | Hectáreas | (%) | Hectáreas | (%) | Hectáreas | (%) |
| TOTAL 1/ | 399 | 100,0 | 40 | 10,0 | 359 | 90,0 |
| Menos de 3 | 27 | 6,8 | 0 | 0,0 | 27 | 6,8 |
| De 3 a 10 | 97 | 24,3 | 0 | 0,0 | 97 | 24,3 |
| De 11 a 20 | 26 | 6,5 | 0 | 0,0 | 26 | 6,5 |
| De 21 a 50 | 25 | 6,3 | 0 | 0,0 | 25 | 6,3 |
| De 51 a 100 | 60 | 15,0 | 0 | 0,0 | 60 | 15,0 |
| De 101 a 500 | 164 | 41,1 | 40 | 10,0 | 124 | 31,1 |
| 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.

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

| Tamaño del bosque (ha) | Explotaciones | | Superficie de bosques | |
|------------------------|---------------|-------|-----------------------|-------|
| | Número | (%) | Hectáreas | (%) |
| TOTAL | 27 | 100,0 | 167 | 100,0 |
| Menos de 5 | 17 | 63,0 | 39 | 23,4 |
| De 5 a 10 | 7 | 25,9 | 46 | 27,5 |
| De 11 a 20 | 2 | 7,4 | 32 | 19,2 |
| De 21 a 50 | 1 | 3,7 | 50 | 29,9 |
| De 51 a 100 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| De 101 a 200 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Más de 200 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |

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

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

| Número de plantas | Explotaciones | Número de plantas | | Superficie | | Producción |
|---|---------------|-------------------|---------------|------------|--------|------------|
| | | Total | En producción | Total | Regada | (ton) |
| TOTAL | 3 | 480 | 460 | 3 | 0 | 36 |
| Menos de 1.000 | 3 | 480 | 460 | 3 | 0 | 36 |
| 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 |
| Áreas de Enumeración: 1003006, 1003005. | | | | | | |

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

| Número de plantas | Número de explotaciones | Número de plantas | | Superficie | | Producción |
|---------------------|-------------------------|-------------------|---------------|------------|--------|------------|
| | | Total | En producción | Total | Regada | (ton) |
| TOTAL | 4 | 3.330 | 2.750 | 5 | 1 | 46 |
| Menos de 1.000 | 3 | 1.330 | 750 | 3 | 1 | 36 |
| De 1.000 a 5.000 | 1 | 2.000 | 2.000 | 2 | 0 | 10 |
| 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 |

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 | 15 | 100,0 | 28 | 100,0 |
| Menos de 0.5 | 2 | 13,3 | 0 | 0,0 |
| De 0.5 a 1 | 7 | 46,7 | 4 | 14,3 |
| De 1 a 3 | 5 | 33,3 | 8 | 28,6 |
| De 3 a 5 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Más de 5 | 1 | 6,7 | 16 | 57,1 |

| Cultivo | Número | Superficie sembrada (ha) | | Con siembra directa | | |
|--------------------|---------------|--------------------------|-----------------|---------------------|------------|-----|
| | de | Total | Por explotación | Explotaciones | Superficie | |
| | explotaciones | | | | (ha) | (%) |
| TOTAL 1/ | 3 | 24 | 8 | 0 | 0 | 0,0 |
| Trigo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0 |
| Cebada cervecera | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0 |
| Avena para grano | 1 | 8 | 8 | 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 | 3 | 16 | 5 | 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 |

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

2

4.2 ANEXO DIGITAL

Láminas Presentadas en el Taller Territorial

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

Versión Taquigráfica del Taller de Apertura
Decreto de Conformación de la Unidad de Gestión del PESOT

