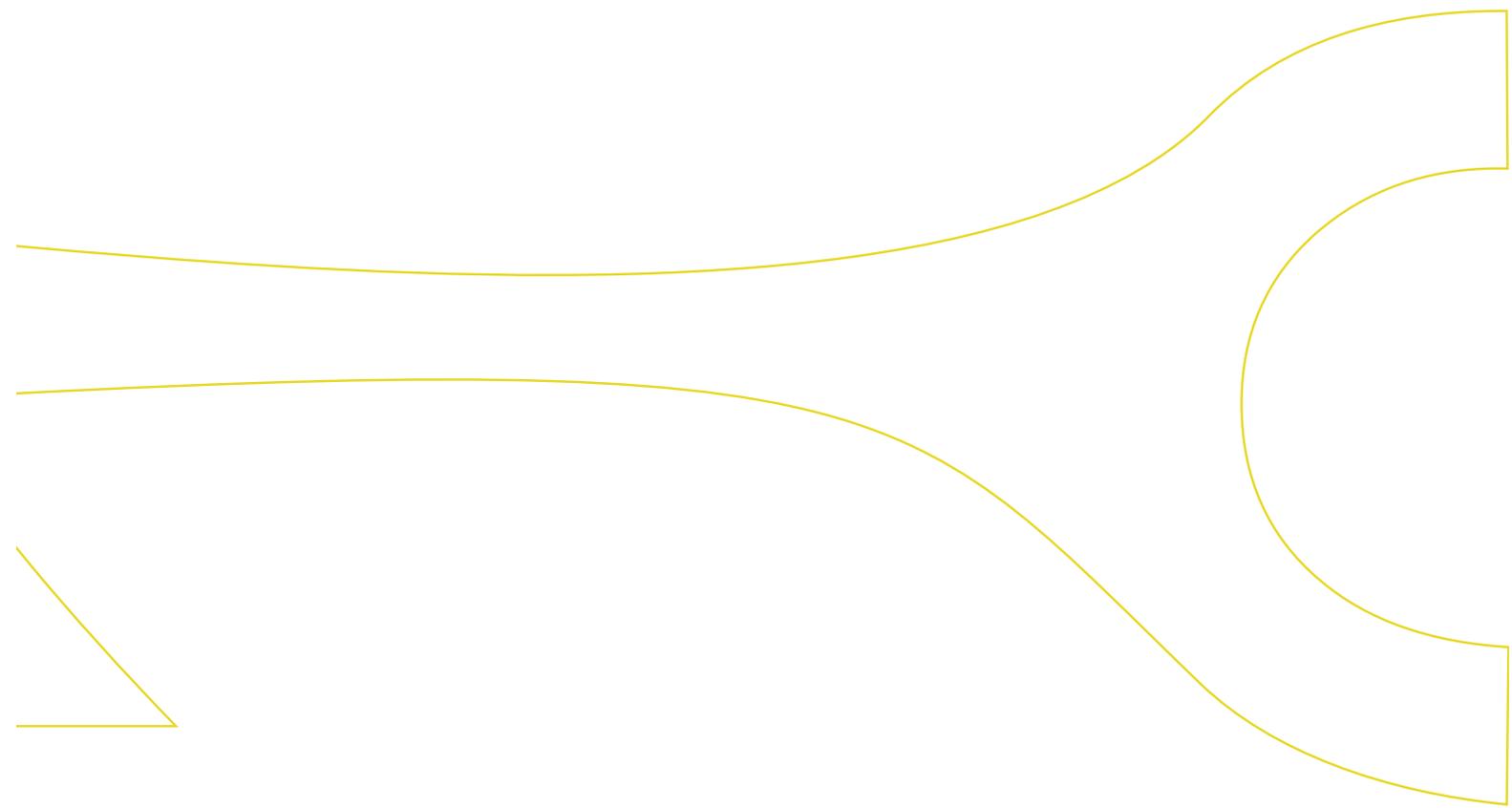


01. laguna del sauce / portezuelo / punta ballena / laguna del diario

talleres territoriales de  
maldonado

"construyamos el territorio  
departamental entre todos"

T A L L E R  
TERRITORIAL  
MICRORREGIÓN



LAGUNA DEL SAUCE / PORTEZUELO / PUNTA BALLENA / LAGUNA DEL DIARIO

## 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

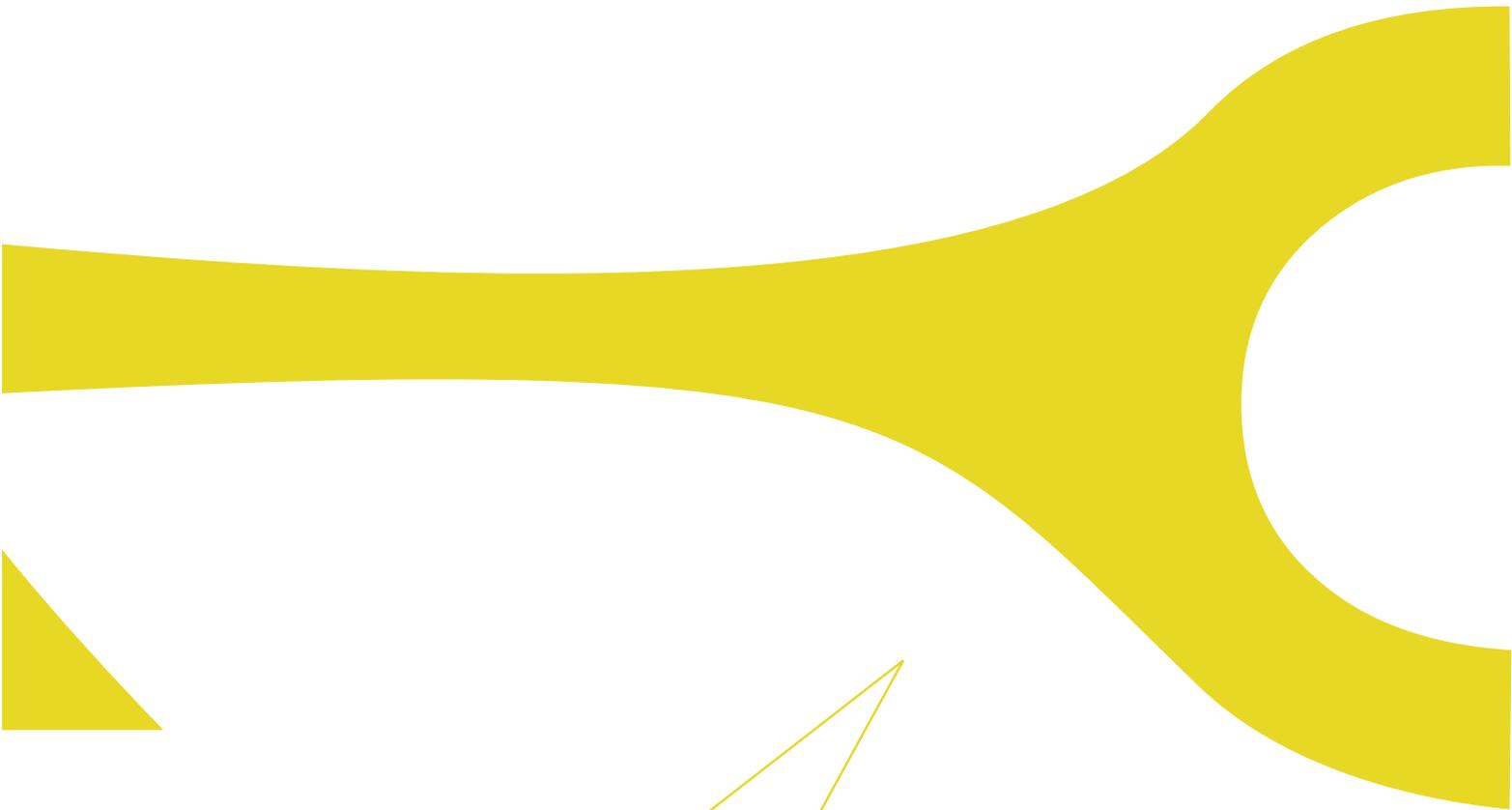
Arq. Salvador Schelotto / Decano de la Facultad de Arquitectura

## 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 iniciado.



A large, flowing yellow abstract shape that starts as a thin line on the left, widens into a thick band, and then curves into a large, rounded loop on the right side. It has a smooth, organic feel.

**TALLER TERRITORIAL MICRORREGIÓN**

LAGUNA DEL SAUCE / PORTEZUELO / PUNTA BALLENA / LAGUNA DEL DIARIO

## EQUIPO DE TRABAJO

### Intendencia Municipal de Maldonado

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

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

**Arq. Roberto Gorgoroso**  
**Arq. Agop Adurian**  
**Ing. Agrim. Juan Carlos Bayeto**  
**Arq. Juan Pedro Venturini**

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

#### Equipo Base

**Arq. Carlos Acuña** /Responsable Académico  
**Arq. Lucio de Souza**  
**Arq. Eleonora Leicht** /Coordinadora del Equipo Técnico  
**Arq. Carlos Musso**  
**Arq. Débora Vainer**  
**Arq. Alma Varela**

#### Asesores:

**Dr. Carlos Castro**  
**Ing. Agr. Manuel Chabalgoity**

#### Colaboradores:

**Bach. Andreina Finozzi**  
**Bach. Virginia Osimani**  
**Bach. Alejandro Plada**  
**Bach. Silvana Bonet**

#### Diseño:

**Juan Urreta**



laguna del sauce / portezuelo / punta ballena / laguna del diario

**Un Lugar Para Vivir Todo el Año**

# INDICE

1

2

3



**PRESENTACIÓN** (palabras del intendente)

**PREÁMBULO**

**p**

## **1 TALLERES TERRITORIALES. DINAMICA DE TRABAJO**

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

## **2 LA MICRORREGION. 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
- 2.5 Elementos de Diagnóstico según las Dimensiones del Ordenamiento Territorial
  - Dimensión Físico - Espacial
  - Dimensión Socio - Económica
  - Dimensión Ecosistémica
  - Dimensión Político-Jurídico-Institucional
- 2.6 Principales Conclusiones del Taller Territorial

## **3 LA MICRORREGION. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

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

**A**

## **ANEXOS**

Anexo Escrito >

- Síntesis del Taller Microrregional: Programa y Asistentes
- Inventario Analítico-Crítico de la Microrregión
- 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 IMM, Creación de Unidad de Gestión del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de Maldonado

p

## PRESENTACIÓN

Estimados Vecinos:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Sr. Oscar de los Santos  
Intendente de Maldonado

### **“Construir el Territorio Departamental entre Todos”**

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

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

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

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

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

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

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

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

p

## PREÁMBULO

La publicación presenta la síntesis de los resultados de la primera etapa de un proceso participativo que se viene dando, en el caso de la Microrregión de Punta Ballena, desde marzo del año 2006. Constituye una primera experiencia 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 oficial 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 con la Universidad de la República (UDELAR), que se empieza a gestar hacia fines del año 2005.

A través de las Facultades de Arquitectura e Ingeniería, la Universidad se comprometió a desarrollar en conjunto con la Intendencia Municipal de Maldonado (IMMa), 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.

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

Las actividades previstas se iniciaron 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.

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.

Cabe precisar que la consideración del "todo" -departamental y regional-, 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, los 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 claves para la instauración sostenida en el tiempo de un sistema de planificación para el ordenamiento territorial del Departamento.

En especial, las agendas de proyectos estratégicos para cada Microrregión y el Departamento, constituyen 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

## 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.

Los "Talleres Territoriales" son ámbitos para la elaboración y puesta en marcha de un sistema de planificación estratégico, abierto y participativo. Su instalación e institucionalización, se inició en enero de 2006 por iniciativa del Gobierno Departamental. Dicho proceso continúa en marcha. Las actividades en el Taller Territorial se dieron en tres momentos clave que contemplaron temáticas y definiciones de distinto carácter:

## 1.1 Desarrollo del Taller Apertura

La apertura del Taller Territorial de esta Microrregión se llevó a cabo los días 17 y 18 de marzo de 2006, en el Club de Balleneros de Punta Ballena, con la presencia de vecinos, autoridades nacionales, municipales, e integrantes del equipo técnico universitario.

La preparación previa al Taller implicó reuniones de contacto y consulta con actores locales, la confección de la lista de invitados, la definición del protocolo de funcionamiento, y de la fecha y lugar apropiado para el evento.

Las principales tareas desarrolladas aludieron a las siguientes cuestiones:

### Visión Preliminar

En sesión plenaria, se procedió a dar lectura a la Visión preliminar, la primera imagen-objetivo o futuro deseable al largo plazo para la Microrregión propuesta 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.

### Principales Desafíos

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. Los mismos, junto con la Visión preliminar y el Inventario Analítico-Crítico, constituyen el punto de partida fundamental para el inicio del proceso.

### Inventario Analítico-Crítico

La presentación de un Inventario Analítico-Crítico sobre antecedentes en materia de estudios y propuestas de ordenación de la Microrregión y de procesos de gestión y concertación público-privada logrados hasta el momento, que figura en forma anexa, permitió debatir los temas anteriores con más elementos de juicio.

Para su elaboración, se partió fundamentalmente de lo actuado por la "Unión Vecinal de Punta Ballena y Laguna del Sauce", retomando 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.

### Grupos de Trabajo y Sesión Plenaria

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

### Conformación de la Mesa Representativa

Tuvo lugar en la finalización de la sesión de apertura del Taller. La Mesa Representativa, con el apoyo de la Administración Municipal y la Universidad de la República, está constituida por representantes de las organizaciones sociales e instituciones presentes.





## 1.2 Instancias de Trabajo e Intercambio

Se asumió el compromiso por parte de la Mesa Representativa 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.

### Nivel Microrregional

El día 12 de diciembre de 2006, la Administración Municipal y el equipo técnico de la Facultad de Arquitectura exponen a la consideración de la Mesa Representativa, las láminas de elementos de diagnóstico y de conclusiones de la Sesión de Apertura del Taller, entendidas como un instrumento de trabajo y de difusión imprescindible, haciendo entrega de las mismas.

### Nivel Departamental

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

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

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

## 1.3 Taller de presentación de Directrices Estratégicas

El día 27 de agosto de 2007 en la sede de la Unión Vecinal, se procedió por parte de la Administración Municipal y del equipo técnico de la Facultad de Arquitectura a presentar para su consideración a la Mesa Representativa de la Microrregión, la Agenda Tentativa de Proyectos Estratégicos organizada en formato de texto y de grandes láminas (0,90 x 1.25 mts), resultado de las distintas instancias de trabajo e intercambio previas.

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

2

## LA MICRORREGION: ELEMENTOS DE DIAGNÓSTICO

Para la realización del diagnóstico de la Microrregión 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 de futuro provista por la Administración Municipal, los temas problemas a considerar en el Taller y los llamados "elementos de diagnóstico" ordenados según componentes del desarrollo territorial.

Los "elementos de diagnóstico" se presentan en un juego de láminas formato "poster", que son comentadas en las instancias de Taller por el equipo técnico, abriéndose una instancia de corrección y comentarios

acerca de las mismas (disponibles en el anexo digital de esta publicación).

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

## 2.1 Límites de la Microrregión

Los estatutos de la Unión Vecinal (1999) definen los siguientes límites del área geográfica de influencia:

“Por el Oeste: una línea imaginaria que va desde la Ruta Nacional N° 9 (altura Arroyo del Potrero a la desembocadura del Arroyo Pan de Azúcar en la Laguna de los Cisnes, hacia la Ruta 93), hasta la costa del Río de la Plata. Por el Sur: el Río de la Plata hacia el Este, hasta la Laguna del Diario. Por el Este: una línea que bordea la costa Oeste de la Laguna del Diario hacia el Norte, pasando por el Arroyo Marrero, tomando por el Camino Lussich y luego accediendo hacia el Norte por el Camino Vecinal hasta empalmar con el Camino de Los Ceibos, y siguiendo éste hasta la Ruta Nacional N° 9- la que constituye el límite Norte.”

Desde el punto de vista político-administrativo, el territorio de esta Microrregión está repartido en tres Jurisdicciones: la mayor parte pertenece a la Jurisdicción de Maldonado-Punta del Este, y porciones menores pertenecen a la Jurisdicción de Piriápolis (La Capuera, Ocean Park y Sauce de Portezuelo), y a la Jurisdicción de San Carlos (4ª sección rural al Sur de ruta 9).

## 2.2 Inventario Analítico - Crítico

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

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

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

El detalle completo del Inventario para la Microrregión se presenta en el anexo escrito, no obstante a continuación se subrayan los principales antecedentes:

Plan Convenio “Un lugar para vivir todo el año” Punta Ballena – Unión de Vecinos – Intendencia Municipal de Maldonado: el Convenio de colaboración fue suscrito durante la anterior Administración Municipal en agosto de 2002 entre la Intendencia y la Unión Vecinal. En ese marco, se formó una Comisión técnico-mixta con integrantes de ambas partes.

Microrregión Punta Ballena

Superficie: 134,4 Km<sup>2</sup>  
(2,8% del Departamento)

Población: 1414 Hab.  
(1% del Departamento)

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

1. Condicionantes  
Provenientes de Otros Niveles de Ordenamiento

2. Diagnóstico Territorial  
a. Medio Físico-Natural. Potencialidades y Restricciones  
b. Subsistema Urbano. Dinámica y Localización Poblacional  
c. Grandes Infraestructuras y Equipamientos  
d. Actividades Económicas

3. Estudios y Propuestas de Ordenamiento Territorial

4. Actuaciones de Ordenamiento

5. Propuestas y Proyectos Específicos.  
a. Proyectos Específicos  
b. Programas y Propuestas Presupuestales

6. Marco Jurídico-Institucional. Gestión Territorial

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

Intendencia Municipal de Maldonado-OSE: Proyecto y Estudio de Consultoría del Plan de Saneamiento Ambiental del Departamento de Maldonado (PEC 12). Consultora CAP-Viana (1995).

Proyecto de urbanización para Punta Ballena del Arq. Antonio Bonet: Punta Ballena, especialmente Portezuelo, tiene una matriz urbanística muy singular debido a la intervención del arquitecto Bonet (1945), como se destaca más adelante.

### **2.3 Visión desde la Administración Municipal**

"La Visión preliminar que se propone es la del territorio con sus actores, visión del hombre común, que tiene sus sensaciones a flor de piel con su entorno, basado fundamentalmente en los afectos que tiene por su medio que, de alguna manera, forman parte de un escenario, de forma tal que es imposible separar un acontecimiento de otro.

Se reconoce que, en el ámbito departamental, en particular en el sector costero, existe una región con características tan propias como notables, "Un lugar para vivir todo el año", parafraseando la expresión que ha hecho suya la Unión Vecinal Punta Ballena y Laguna del Sauce, a través de sus calificados aportes, los cuales han resultado determinantes en el momento de decidir el tema de este primer Taller Territorial.

La misma está conformada por áreas homogéneas con identidad marcada, las cuales interactúan entre sí y de distinto modo con el resto de las regiones del territorio.

Este extenso territorio presenta dos grandes acontecimientos geográficos que le otorgan su personalidad destacada: la Sierra de La Ballena y la Laguna del Sauce, ambas relacionadas por sus condiciones paisajísticas de alto valor. La Laguna del Sauce no sólo resulta el espacio abierto de un espejo de agua que consolida el cono de aproximación para las operaciones de su aeropuerto internacional, sino que ofrece al habitante un territorio rico en paisajes, donde se mezclan las alturas de la Sierra de La Ballena, los bosques de la región costera y las coloridas puestas del sol reflejadas sobre el espejo de las aguas calmadas de dicha Laguna.

Cada momento del día ofrece al habitante un patrimonio a mantener, obligando al administrador a encontrar los medios que consoliden cada una de las situaciones reconocidas como valiosas para el entorno.

Recostado sobre sus orillas, hacia el Sur, dos fraccionamientos, La Capuera y El Pejerrey, aguardan con clara expectativa la jerarquización de dichas urbanizaciones, con el crecimiento de sus equipamientos y con el aporte incuestionable de sus protagonistas, apuntando a una superación sostenida y basada en la energía social de su población permanente en crecimiento.

Si se sigue por la costa de la Laguna, hacia el Este, se encuentran los estruendos lógicos de un aeropuerto operativo y, algo más allá, las construcciones típicas del Cuartel del Batallón de Ingenieros N° 4.

El punto donde se represan sus aguas y el tranquilo caudal del Arroyo El Potrero, marcan el "desangradero"



de la Laguna del Sauce a través del cual vuelca sus aguas al Río de la Plata. Su corto recorrido resulta el presunto límite de dos zonas costeras, acentuado por una extensa área sin urbanizar ha contribuido a esa lectura.

Vecino al mencionado arroyo, el fraccionamiento del Club del Lago consolida una imagen de ciudad jardín bajo bosque urbanizado, donde este último es el protagonista principal del espacio, en coloquio permanente con las aguas del lago. Los valores intrínsecos de este uso del suelo lo califican como la clara extrapolación del sector Barrio Jardín, que caracteriza al entorno inmediato de Punta del Este.

La Ruta 12 y la Sierra de La Ballena resultan límites precisos del ámbito de la Laguna, que se completan con las Rutas 9 y 93, determinando el espacio en el que se debe hacer énfasis en medidas indispensables que aseguren a futuro la protección efectiva del principal recurso hídrico de agua potable destinado a la totalidad de la población de la región.

Al Sur de la Ruta 93 se suceden, casi ininterrumpidamente, los fraccionamientos de los balnearios Sauce de Portezuelo, Ocean Park, Chihuahua, Portezuelo, hasta encontrarse con la costa rocosa de la propia Punta Ballena.

Las dunas móviles se prolongan a lo largo de una suave curva de Este a Oeste, con la sutil interrupción del Arroyo El Potrero. Playas potentes, virginales, se hicieron fuertes detrás de un bosque que las abraza y contiene. Patrimonio territorial de indudables valores que ha de requerir, sin duda, la correcta administración de las ordenanzas de construcción donde se asegure tener en cuenta los valores culturales existentes, destacándose Solanas como propuesta urbana del arquitecto catalán Antonio Bonet.

Completan el espectáculo, importantes fraccionamientos y áreas de reserva, potenciados por la forestación existente y el bosque urbanizado, escenario vivencial en el cual sus habitantes son protagonistas y autores de un aporte inteligente y afectivo hacia su entorno.

La majestuosa presencia de Punta Ballena produce la sensación de que la sierra, desde el continente, ha decidido introducirse mar adentro. Toda su fortaleza granítica ha derrotado allí al mar, aunque éste ha obligado a alinearse con blanca prolijidad a sumisas dunas movilizadas por las olas y el viento, las cuales se extienden por kilómetros hacia cada uno de sus flancos. La Punta Ballena la conforman su geografía y sus protagonistas. Casa Pueblo, con sus genios y sus lunas, los populares pesqueros, la Ruta Panorámica, sus casi desaparecidas tunas, las Grutas y sus leyendas, las edificaciones apoyadas en sus muros costeros de cara al poniente y el Club de Balleneros.

Sus perspectivas abiertas de frente al mar con patrimonio del colectivo social. Su ámbito urbanizado deberá respetar, también, la propiedad que es de todos: el entorno; y esta es otra de las tareas que debemos resolver como sociedad.

Este enorme territorio se une -casi por una línea- con el bosque urbanizado del sector Barrio Jardín de Maldonado - Punta del Este, la Ruta 93, Interbalnearia, Rambla Costanera. Desde las alturas de la Sierra de La Ballena desciende sinuosamente, acercándose paulatinamente hasta la costa hasta fundirse con ella frente a la Laguna del Diario. Esta arteria genera a sus lados las dos últimas áreas que conforman el espacio que se ha definido como el ámbito propio para este Primer Taller Territorial.

En el sector costero se extiende la Playa de la Gruta, costa de enorme potencial inmobiliario que ha permanecido expectante, aguardando el o los acontecimientos catalíticos que provoquen su desarrollo urbanístico.

Las nuevas inversiones, dentro de su espacio, obligan a una actitud de apertura, de renovación, sin perder de vista los valores intrínsecos a mantener y defendiendo la idea de ciudad básica con la que se debe manejar el territorio y su crecimiento.

La cuenca Oeste de la Laguna del Diario ha merecido algunas medidas que han buscado la consolidación de asentamientos de muy baja densidad. Asimismo, se han promovido los estudios técnicos que determinarán los criterios de manejo del territorio para la recuperación de ese espléndido espejo de agua que, en la actualidad, se ha incorporado al panorama urbano y forma parte integral del balcón paisajístico más importante de la Bahía de Maldonado. Un territorio complejo y una realidad con sus vínculos y energía igualmente complejos, todos son actores, todos sus actores son protagonistas, asumiendo la responsabilidad que implica, con la actitud que merece”.

Administración Municipal, Marzo 2006

## 2.4 Principales Desafíos

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 desafíos. Dicho listado se presenta a la consideración de los participantes en la sesión de apertura del Taller Territorial como documento abierto y con el objetivo de ser manejado según la voluntad de la Asamblea. Es decir que parte de la dinámica prevista para esa instancia implicó el manejo y modificación de los temas a tratar, ya sea para incorporar alguno que no estuvo presente en el listado, como para agrupar temas de similar carácter.

Las principales preocupaciones de la Administración y la Comunidad tratadas en el Taller de Apertura de Punta Ballena fueron:

- Proyecto de Puerto de Cruceros y Deportivo en Punta del Chileno, con Hotel en zona aledaña.
- Proyecto Marina Punta del Este – Chihuahua Club S.A. sobre desembocadura de Arroyo El Potrero.
- Desarrollo de la Punta Panorámica de Punta Ballena.
- Costa marítima y cuencas de las lagunas
- Desarrollo de las cumbres de la Sierra de La Ballena.
- Accesos y accesibilidad a la zona de Punta del Este y áreas aledañas.
- Tratamiento y disposición final del saneamiento de Maldonado–Punta del Este.
- Aeropuerto de Laguna del Sauce.
- Actividad extractiva mineral.
- Desarrollo de La Capuera y zonas aledañas.

## 2.5 Elementos de Diagnóstico según las Dimensiones del Ordenamiento Territorial

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

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

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

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

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

### Dimensión Físico - Espacial

#### La Microrregión en el Departamento

En el territorio del Departamento, 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: Punta Ballena, Piriápolis, San Carlos, Maldonado-Punta del Este; Pan de Azúcar; Solís Grande, Aiguá, y Garzón-José Ignacio.

El estudio de la Microrregión de Punta Ballena hizo necesario referirlo al contexto más amplio del Departamento de Maldonado. A este último respecto el Cuaderno Departamental de esta colección profundiza en dicha escala. También existen otros estudios los que se explicitan en el Inventario Analítico-Crítico (Anexo escrito).

Desde la perspectiva del equipo técnico de apoyo de la Facultad de Arquitectura, el gráfico "La Microrregión en el Departamento" proporciona una síntesis de la realidad departamental, con el objetivo de brindar un panorama general de las diversas potencialidades de su territorio y su inserción en la región, y respecto a esta realidad posicionar la Microrregión.

En la Dimensión Físico - Espacial se explicitan las singularidades de la Microrregión en el contexto departamental, el proceso de conformación del territorio, así como los usos y ocupación del suelo

gráfico 01  
la microrregión en el departamento

SUPERFICIE DEPARTAMENTAL 4.793 Km<sup>2</sup>  
POBLACIÓN DEPARTAMENTAL 140.192 Hab.



la microrregión en el departamento



Fuentes:

Carta Servicio Geográfico Militar  
INE (Instituto Nacional de Estadística)  
DINAMA (Dirección Nacional de Medio Ambiente)  
PROBIEDOS (Programa de Conservación de la Biodiversidad y Desarrollo Sustentable en los Humedales del Este)  
ITU (Instituto de Teoría y Urbanismo - Fac. de Arquitectura  
Servicio Hidrográfico de la Marina



El plano base utilizado es la carta del Servicio Geográfico Militar (SGM)<sup>1</sup>, escala 1:250.000 actualizada en cuanto a caminería y fraccionamientos existentes. A efectos de la graficación del territorio marítimo figura su batimetría<sup>2</sup>, 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.

#### Dimensión Físico - Espacial

### Características de la Microrregión

	Superficie en Km2				Población en 2004				Viv. en 2004		Densidad Población 2004		
	Urbana	Rural	Total	% Depto.	Urbana	Rural	Total	%Depto.	Total	% Depto.	Urbana	Rural	Total
Total Departamental	141,8	4650,1	4793	100	133594	6598	140192	100	94314	100	942,1	1,4	29,2
Microrregión P. Ballena	23,5	110,9	134,4	2,8	1065	349	1414	1,0	2183	2,3	45,3	5,7	16,6

Nota: Se incluye en la superficie rural los 49,4 Km2 de la Laguna del Sauce, pero no se toma en cuenta para calcular las densidades.

El gráfico "La Microrregión" tiene como plano base el proporcionado por el SGM<sup>3</sup> escala 1:50.000, actualizado. En la misma se señalan los límites de la Microrregión y los datos (censos 1985 y 2004) de población rural y urbana. Es evidente la importancia que adquiere el dato de población residente en la aglomeración Maldonado- Punta del Este- San Carlos frente a la realidad de Punta Ballena.

La presencia de las sierras, el mar y las lagunas del Sauce y del Diario dan a la Microrregión una impronta paisajística singular, que requiere a futuro de un manejo cuidadoso.

En el Estudio Regional para Punta del Este, el arquitecto Julio Vilamajó hacia los años 40 del siglo pasado,

- 1 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.
- 3 Hoja "Punta del Este" D29, Edición 1998

LA MICRORREGIÓN PUNTA  
BALLENA - LAGUNA DEL SAUCE  
EN EL DEPARTAMENTO

gráfico 02  
la microrregión

pág. 30/31

En el Estudio Regional para Punta del Este, el arquitecto Julio Vilamajó hacia los años 40 del siglo pasado, ya ponía en valor las cualidades naturales de la región.

ya ponía en valor las cualidades naturales de la región: resaltaba fundamentalmente el aire – “haciéndose más marcada su acción vivificante a medida que continuamos el camino y nos acercamos hacia el río como mar”-, así como la costa, las playas, las sierras y la península de Punta del Este.

Asimismo proféticamente advertía y temía de un futuro anárquico:

“Apreciamos un crecimiento rápido y prodigioso, sentimos que lo que se crea no atañe solo al orden material sino que también abarca lo espiritual, a la par que se crea un nuevo arte de vivir. Sentimos un pujante desarrollo y ese sentir nos sobrecoge, nos hace temer un futuro anárquico, tememos se pierdan los hilos que guían su equilibrio, tememos que el ambiente que hoy tiene una armonía tan sugestiva se transforme en un conjunto sin interés y que este rincón que hoy nos enamora pierda su encanto”.

J. Vilamajó  
Estudio Regional para Punta del Este 4

Sin duda, tal caracterización y preocupaciones son de total actualidad para la Microrregión en particular y para todo el Departamento en general.

gráfico 03

imagen satelital

La información se complementa con la “Imagen Satelital” obtenida con el Programa Informático Google Earth. Esta foto proporciona un panorama del territorio que permite apreciarlo en toda su integralidad.

pag 32/33

gráfico 04

relieve y batimetría

Como se observa en el gráfico “Relieve y Batimetría”, la Microrregión presenta un relieve variado con altos contrastes, lo que conforma una de las singularidades de la misma. La Sierra de la Ballena, junto con la Laguna del Sauce y del Diario, y la faja costera, le otorgan a la Microrregión la seña de identidad más importante.

pag 35

Del lado Este el límite de la Microrregión lo constituye la cresta de la Sierra de la Ballena, un sitio de enorme atractivo visual y paisajístico ya que permite percibir la zona de la Laguna del Sauce, la Bahía de Maldonado y la Península de Punta del Este. La Sierra de la Ballena, es una de las ramificaciones de la cuchilla de Carapé, con alturas que varían entre 20 y 100 metros. Entrecortada por numerosas abras, su extensión alcanza aproximadamente 60 kilómetros.

Del lado Este el límite de la Microrregión lo constituye la cresta de la Sierra de la Ballena, un sitio de enorme atractivo visual y paisajístico ya que permite percibir la zona de la Laguna del Sauce, la Bahía de Maldonado y la Península de Punta del Este.

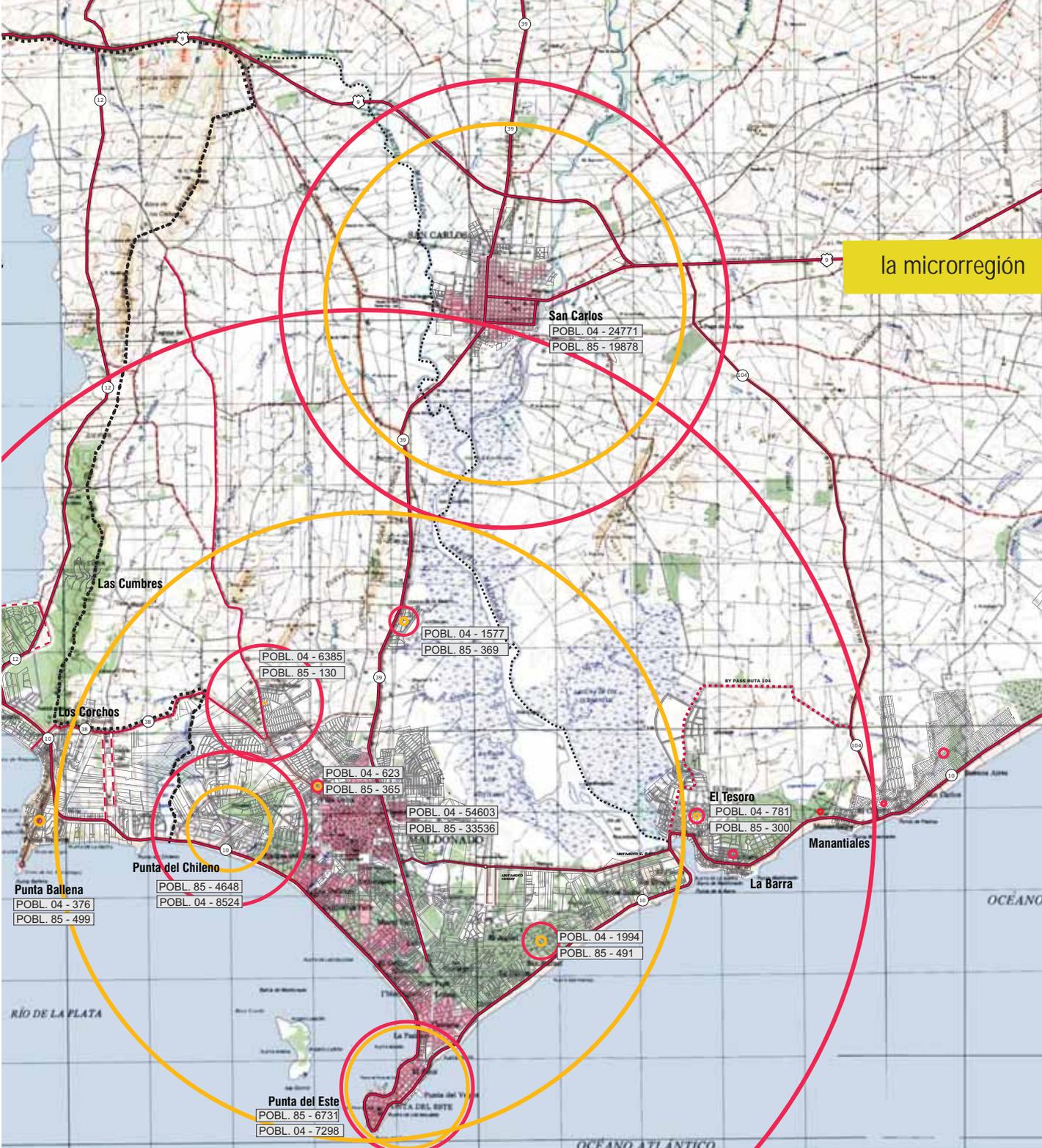
Separa además dos zonas diferenciadas claramente en su estructura geomorfológica. Hacia el lado Oeste se extiende desde el Río de la Plata hasta la Laguna del Sauce una zona originalmente de dunas que actualmente constituye un paisaje modificado fuertemente por la acción humana. En efecto, la forestación de gran alcance realizada por Lussich, con la intención de fijar los médanos, ha generado un paisaje completamente diferente al natural.

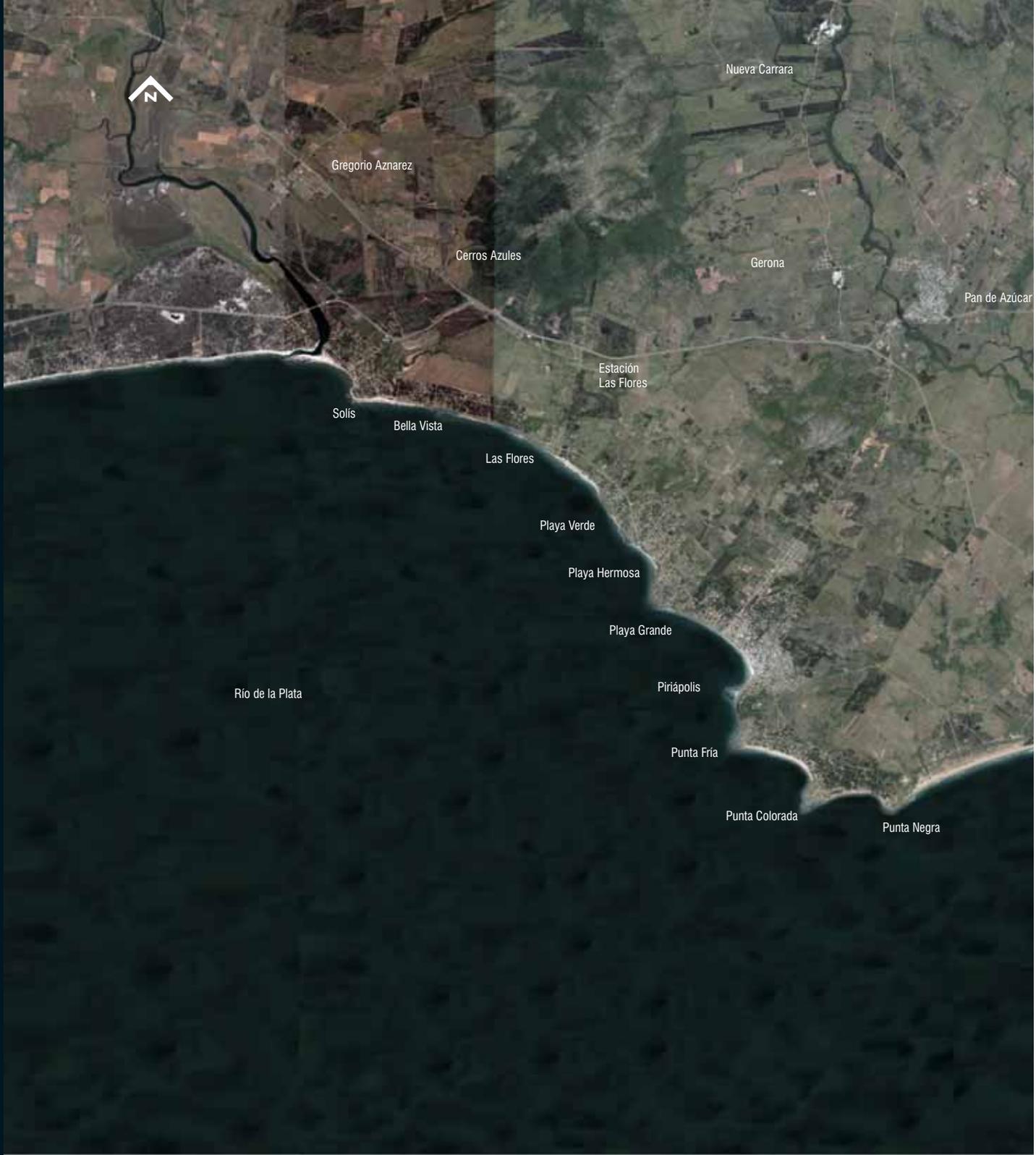
4 J. Vilamajó: “Estudio Regional para Punta del Este” en Lucchini, A (1970): Julio Vilamajó: Su Arquitectura. pp. 175-179





la microrregión





Gregorio Aznarez

Cerros Azules

Nueva Carrara

Gerona

Pan de Azúcar

Estación  
Las Flores

Solis

Bella Vista

Las Flores

Playa Verde

Playa Hermosa

Playa Grande

Piriápolis

Punta Fría

Punta Colorada

Punta Negra

Río de la Plata

imagen satelital



Rio de la Plata

Sauce de Portezuelo

Ocean Park

Chihuahua

Punta Ballena

Punta del Chileno

Punta del Este

Isla Gorriti

Maldonado

Los Corchos

Las Cumbres

La Capuera

Laguna del Sauce

San Carlos

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. De hecho esta zona es la que mantiene algunos usos productivos agrícolas, en particular de chacras.

La Sierra muere en el mar, constituyéndose en la Punta de la Ballena, en donde se han creado cuevas de apreciables dimensiones conocidas también con el nombre de grutas.

La presencia del agua como recurso vital y paisajístico es un sello distintivo. En efecto, la Laguna del Sauce, de una superficie de 49,4 km<sup>2</sup>, ocupa el 37% del territorio de la Microrregión. Es el mayor espejo de agua del Departamento. La Laguna tiene una profundidad de 6 a 7 metros en sus orillas y de 11 a 13 en su parte central. Se desarrolla actividad pesquera artesanal de tarariras, pejerreyes, bagres, etc y además es utilizada para la realización de deportes náuticos y para el disfrute de sus playas. A este último respecto, la Laguna cuenta con la Primera Playa Natural Certificada de América del Sur.

Además de constituirse en un escenario paisajístico singular, abastece de agua potable a las principales localidades del Departamento, pero el recurso se ve amenazado actualmente por la presencia en sus aguas de elementos contaminantes tales como aportes de pluviales urbanos, nutrientes y agroquímicos de la explotación agropecuaria que se desarrolla en su cuenca, e hidrocarburos provenientes del Aeropuerto localizado en su Margen Sur.

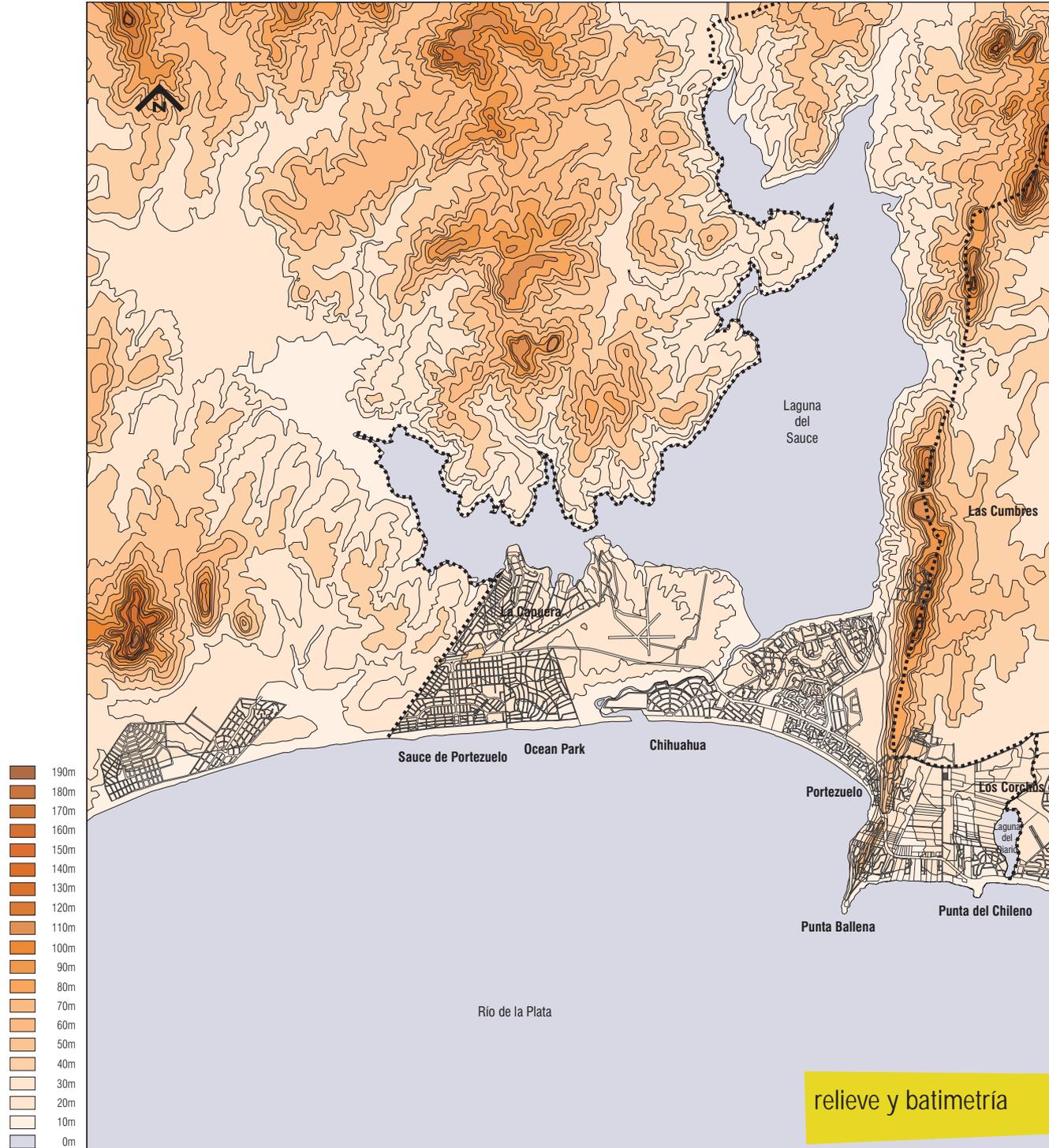
Por otro lado, en el límite Este de la Microrregión se encuentra la Laguna del Diario, un espejo de agua más pequeño pero significativo desde el punto de vista paisajístico e histórico: Cercano a la misma se constituyó el primer emplazamiento de la localidad de Maldonado en 1755 (trasladado en 1757 al lugar actual), siendo zona de pastoreo diario de los animales -de ahí deriva su nombre-<sup>5</sup>, por ser una zona naturalmente apta para las actividades agrícolas y agropecuarias.

La construcción hace unos cuarenta años de la Ruta Interbalnearia en su Margen Sur, donde la Laguna se comunicaba naturalmente con el Río de la Plata, cambió para siempre sus dinámicas ecosistémicas, que junto con el fuerte proceso de antropización de la Cuenca, ha devenido en consecuencias perjudiciales que, a través de abordajes multidisciplinarios, se intentan revertir. En la dimensión ecosistémica se tratan las Lagunas con mayor detalle.

La presencia del agua como recurso vital y paisajístico es un sello distintivo. En efecto, la Laguna del Sauce, de una superficie de 49,4 km<sup>2</sup>, ocupa el 37% del territorio de la Microrregión.

5 Edición Especial Serie Coleccionable "Maldonado Expedición Natural" - 250° Aniversario del Proceso Fundacional de Maldonado N°1 - Mayo 2006 - Publicación del Semanario Realidad. Página Web: [www.realidad.com.uy](http://www.realidad.com.uy).





relieve y batimetría



Dimensión Físico - Espacial

## Evolución Histórica y Proceso de Expansión Urbana

En la **"Cinta Cronológica"** se subrayan los principales acontecimientos que marcan el territorio de la Microrregión de Punta Ballena. Hay varios documentos que tratan acerca del proceso de antropización de la zona, que se dio con mayor intensidad durante el siglo XX. La página web de la Unión Vecinal ([www.puntaballena.org](http://www.puntaballena.org)) difunde interesantes testimonios en torno a las figuras emblemáticas de Lussich, Bonet y Previtali, personalidades que con su vida y obra contribuyeron decisivamente a generar un sitio singular.

El gráfico **"Contrastación de Épocas"** compara fotografías de época y actuales que dan cuenta de los enormes cambios que se han producido en menos de cien años. Es un sitio que con su mística ha fascinado a muchas personalidades. Si bien la obra de Lussich y Bonet son las que dejaron su huella tangible, arquitectos de la talla de Vilamajó, Fresnedo Siri y Gómez Gavazzo generaron propuestas y escritos a propósito de esta región. También el poeta Rafael Alberti dio testimonio de su admiración por Punta Ballena y por las personas que estuvieron involucradas en el proceso de antropización de esta Microrregión singular.

Con la frase **"De la Utopía a la Realidad"** se subrayan históricamente dos modelos de prefigurar el futuro del territorio departamental. En el actual, su ordenación se ha puesto en marcha a través de los Talleres Territoriales, donde las instancias participativas del colectivo social- protagonista de la vida cotidiana en el territorio- juegan un rol fundamental. Ayer la mirada del "maestro", en este caso la del Prof. Arq. Gómez Gavazzo en su propuesta del año 1943 de zonas de uso para Punta Ballena y en particular el esbozo de urbanización para el área balnearia de Portezuelo, se la consideraba desde la sociedad y desde la esfera pública con un peso definitivamente más decisivo que en el presente.



gráfico 06

cinta cronológica

pag 38/39

gráfico 05

contrastación  
de épocas

pag 37

gráfico 07

de la utopía a  
la realidad

pag 40/41



Vista original de urbanización Bonet  
Fuente: Revista Quaderns, n° 194 ,1992



Vista actual de urbanización Bonet  
Fuente: Revista Quaderns, n° 194 ,1992

## contrastación de épocas



Vista desde la Punta Ballena  
Fuentes: Revista El Arca Vol. 2 n° 5, 1992 y Revista Quaderns n° 194 ,1992

Punta Ballena, vista actual



Vista aérea de la Punta Ballena a principios de siglo  
En:Giuria,B;Gattás, M. Cronología: Barrios Pintos, A.:  
"Crónica de Punta del Este", Montevideo, 1987.

Vista aérea actual de la Punta Ballena  
Fuente: [www.guiapuntadeleste.com](http://www.guiapuntadeleste.com)

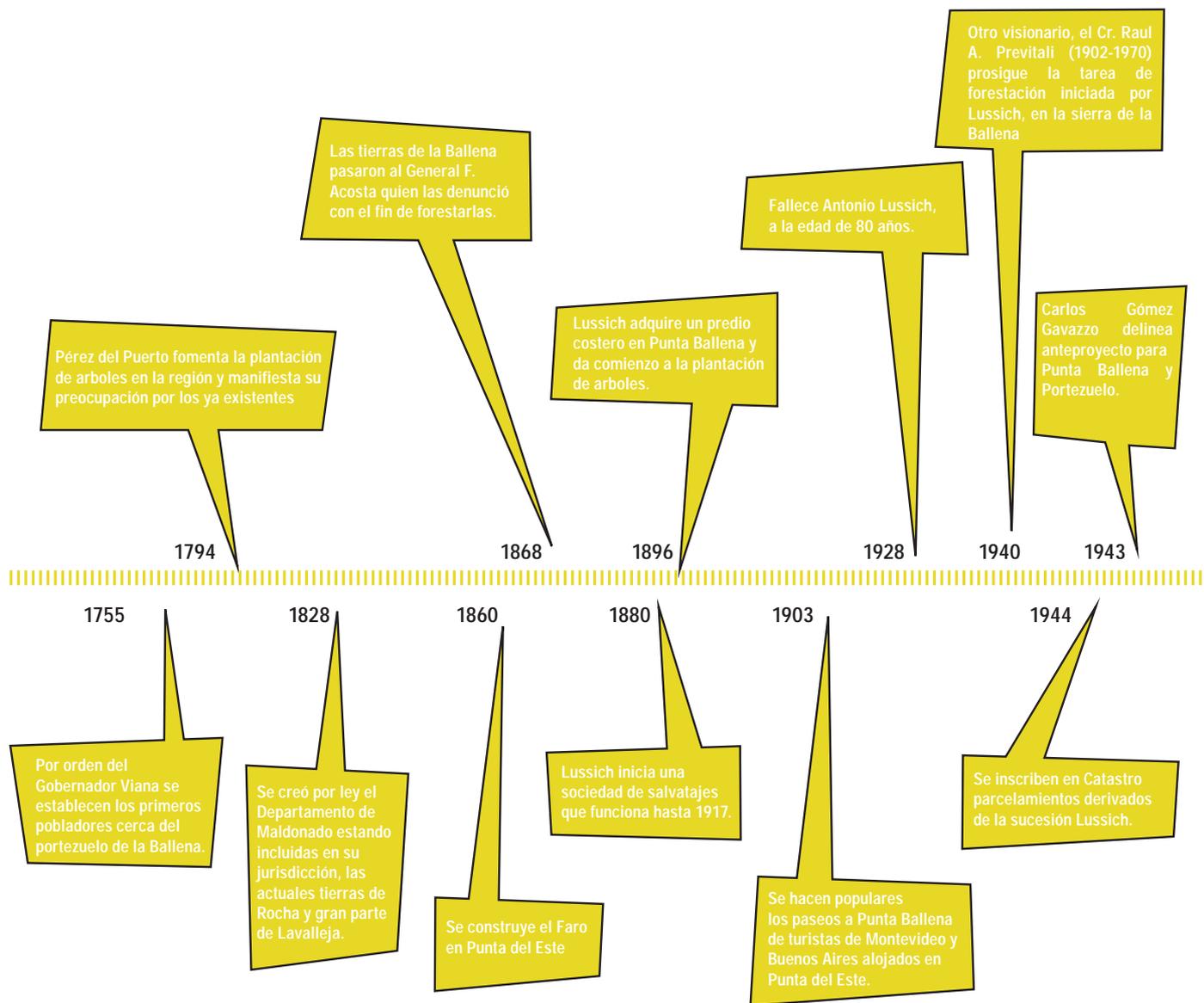


Excursión en carro a Punta Ballena, principios de siglo  
En:Giuria,B;Gattás, M. Cronología: Barrios Pintos, A.: "Crónica de Punta del Este", Montevideo, 1987.

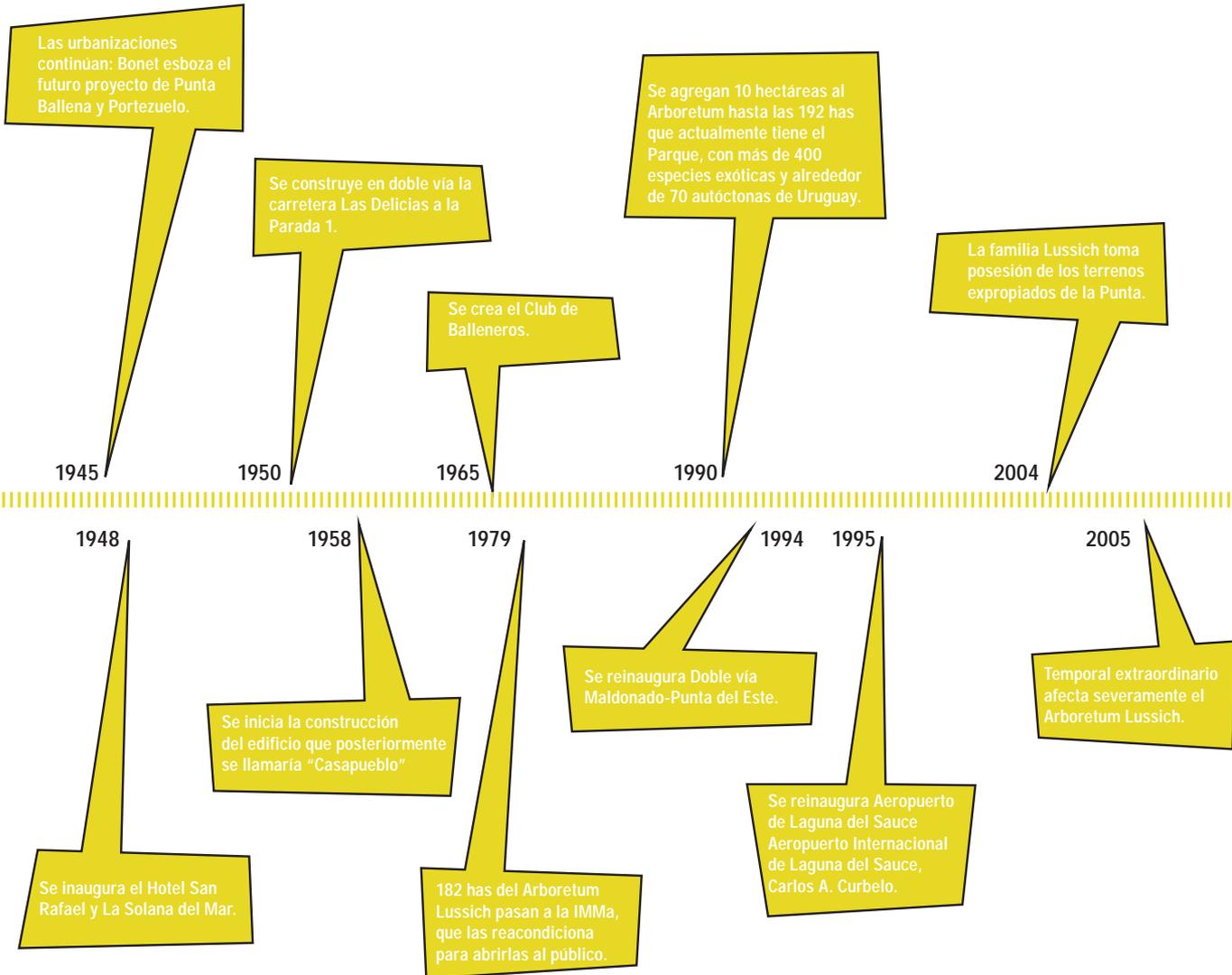


Vista actual desde la Punta Ballena  
Fuente: [www.caminandosinrumbo.com](http://www.caminandosinrumbo.com)





## cinta cronológica



## DE LA UTOPIA A LA REALIDAD

Se iniciaba el siglo cuando un señor llamado Antonio Lussich había consolidado un vasto territorio en un lugar de la costa de Uruguay con la plantación de cientos de árboles de una gran variedad de especies. Esta fuerte vocación paisajística se sustentaba en la minuciosa preocupación en la elección de especies o necesariamente autóctonas. En 1943, Julio Vilamajó, en los estudios regionales sobre Punta del Este, habla del fuerte desarrollo potencial a lo cual contraponen una actitud contextualista que mantenga la armonía y equilibrio existentes. Dos años más tarde, Antonio Bonet llega a Punta Ballena y también se plantea la conservación del entorno en compatibilidad con el necesario crecimiento y transformación del balneario. Propone entonces una suerte de recetario de normas a seguir:

... «El bosque y la playa como elementos primordiales. Exaltación del bosque, como unidad evitándose desvirtuarlo por parcelación geométrica. El urbanismo moderno ha desterrado la rutina de las calles. El sendero conduce al hombre por el bosque. Diferenciación clara de las zonas de residencia con las zonas de uso público (hoteles, cines, restaurantes, etcétera). Los senderos unen todas las casas con la playa sin encontrar al automóvil. Sencillas pasarelas de madera resuelven los pocos encuentros con los automóviles. El gran paseo central es atravesado por el automóvil a alto nivel. El automóvil no debe interponerse entre las viviendas y la playa ni tener acceso a ésta. Las separaciones entre la propiedad privada y el bosque público son independientes de la pista para automóviles.

Una estudiada tala de árboles proporciona vista al mar a través de obras sin destruir el bosque. Los cercos separan las propiedades sin dividir el bosque. Constituyen un elemento plástico de la composición urbanística. El tamaño de los lotes evitará la congestión del suburbio. Espacios públicos de bosque y estacionamiento estratégicamente emplazados. Servidumbre de: a) tala de árboles; b) destino del edificio; c) porcentaje edificable y d) normas de construcción...

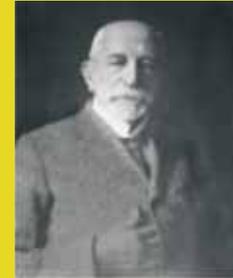
(Extraído del «Folleto de Promoción de la Urbanización de Punta Ballena»,  
A. Bonet, 1945.)

Antonio Bonet, formado dentro de los lineamientos del vanguardista Movimiento Moderno, participa activamente en la evolución del balneario Punta Ballena.

Su formación deja en él un fuerte sentido de responsabilidad ética, propia del movimiento moderno, aspecto que se hace notorio en su obra y particularmente en su trabajo de urbanización para Punta Ballena. Influenciado por plásticos como Dalí, Miró y Picasso y recogiendo aspectos del modernismo catalán, corriente de marcado carácter regionalista, Bonet combina el geometrismo modernista con la preocupación paisajística e imprime a sus obras valores expresivos particulares en el convencimiento de que la arquitectura es mucho más que construcción. Las características del encargo que le hace la Sociedad Anónima Punta Ballena y su actitud profesional permiten conocer una experiencia de trabajo totalizadora, donde el proyectista transita las distintas escalas del proyecto.

Planifica y organiza la urbanización de Punta Ballena hasta llegar al diseño del equipamiento urbano: al mismo tiempo realiza el proyecto de un edificio público y de varias viviendas alcanzando a proyectar y concretar una línea de equipamiento móvil.

Extraído y adaptado de: De Sierra, Fernando; Gaeta, Julio: "Antonio Bonet en Punta Ballena. Entre el bosque y el mar". Revista El Arca Vol. 2 N° 5, diciembre 1992, pag. 8 a 10



ANTONIO LUSSICH



Fuente página web IMMa.

## de la utopía a la realidad

## EL PROYECTO DE ANTONIO BONET - 1945.



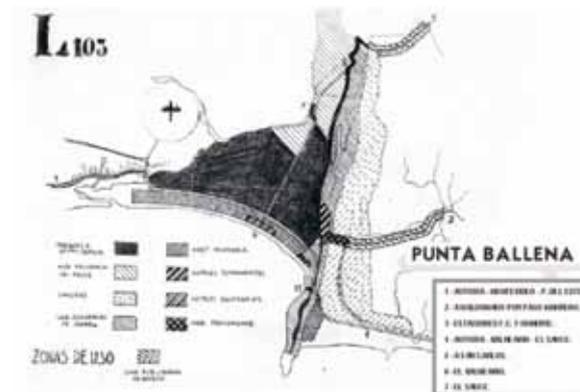
PLANO ORIGINAL

Fuente: Archivo IHA, plano 5008



PLANO ACTUAL

## EL PROYECTO DE GOMEZ GAVAZZO - 1943.



Planos del esbozo de urbanización para Punta Ballena del Arq. Gomez Gavazzo. Fuente: Nogueira, F.: "Dr. Honoris causa. Carlos Gomez Gavazzo. Profesor arquitecto urbanista", ITU. Montevideo, 2002.

Dimensión Físico - Espacial

## Usos del Suelo

En el gráfico “Usos del Suelo”, los mismos se ordenan en forma sistémica: Habitacional; Bienestar Social; Producción, Abastecimiento y Administración; y Enlaces. En el territorio rural la textura de la imagen satelital y las curvas de nivel expresan a grandes rasgos la diversidad paisajística y productiva<sup>6</sup>.

El uso principal en la zona urbanizada es el residencial predominando la tipología de vivienda unifamiliar con altura limitada. Al borde de la Laguna, en torno a la Avenida Central de Portezuelo y sobre la ruta 93 se encuentran las instalaciones de hotelería de la Microrregión y sobre Camino Lussich, las instalaciones del Camping Punta Ballena, uno de los pocos en la costa del Departamento. Queda en evidencia la presencia de una centralidad lineal con importante nivel de equipamiento, satisfactorio en su nivel de calidad y cantidad tanto para residentes como visitantes.

La realidad arriba mencionada se encuentra hoy sometida a una presión para habilitar usos residenciales de alta densidad que en algunos casos entra en conflicto con la voluntad de preservar las bondades paisajísticas y la tranquilidad del lugar. De no tomarse precauciones, esta presión se intensificará poniendo en riesgo las cualidades naturales y paisajísticas del área.

Hasta el momento, el impacto que implica la construcción de este tipo de emprendimientos es considerable. Teniendo en cuenta la Marina Punta del Este- Chihuahua, los complejos Veramansa y Quartier, la urbanización contigua al Club del Lago y el Complejo Solanas Norte, el número de viviendas actualmente existentes se incrementaría en casi un 40% (820 nuevas unidades).

Calculando un 80 % de ellas ocupadas en temporada y a razón de una ocupación de 4 personas promedio por unidad, se suman más de 2600 personas a las 8327 que se estima hay en temporada, lo que significaría un crecimiento del 31% de la población actualmente estimada.

La fuerte demanda de servicios existente en la alta temporada, momento en que la población permanente se octuplica, explica la centralidad lineal (concentración de servicios a la producción y consumo) ubicada a lo largo de la Ruta 93 a la altura de su empalme con la Ruta 12. Otro tipo de centralidades se da en el área de La Capuera en base a cierta concentración de servicios de carácter cotidiano para una población residente durante todo el año.

gráfico 08  
uso del suelo

pág. 44/45

6 Ver sección dimensión socio-económica, realidad agropecuaria



gráfico 09

ocupación del suelo

pág. 46/47

El gráfico de **Ocupación del Suelo** muestra el área urbanizada y el territorio rural circundante, graficando al interior de la trama urbana, la ocupación del suelo según la proyección de las construcciones en cada uno de los padrones. El mismo evidencia una subutilización generalizada del suelo urbano, hecho que contrasta con la centralidad lineal mencionada.

Con el propósito de implementar una mejor política de protección costera y desarrollo urbano, se identifican dos predios que constituyen claras oportunidades para preservar espacios sin urbanizar en la faja costera del Departamento.

Por un lado, al Sur de la Ruta 93, km 113,500, frente al Aeropuerto Internacional Carlos Curbelo, se ubica un inmueble rural que pertenecía al Banco de Seguros del Estado denominado "Campo Forestal Sauce de Portezuelo" de 119 Hectáreas, recientemente enajenado<sup>7</sup>.

Por otro, sobre la Ruta 93, en el límite Oeste de la Microrregión se encuentra la Colonia Victoriano Suárez, de 1377 Ha, perteneciente al Instituto Nacional de Colonización.

El Parque Lussich y el paseo por la ruta panorámica a la Punta Ballena, junto a la orla de playas, constituyen los paseos públicos de mayor atracción, señas de identidad de la Microrregión.

Donde hoy se encuentra el Arboretum Lussich, el paisaje era muy diferente al actual, pues entonces tan solo existían rocas y dunas de arena. Antonio Lussich, comenzó a forestar con especies exóticas a partir de 1896. En la actualidad son 106 hectáreas las relevadas, en las cuales se identifican aproximadamente 400 especies, 340 exóticas y 60 autóctonas. En diciembre de 1979, 182 hectáreas pasan a manos del la IMM, que luego de ser reacondicionadas son abiertas al público, y en el año 1990 se agregan otras 192 hectáreas. Este sitio es considerado la Séptima Reserva Forestal a nivel mundial<sup>8</sup>.

Específicamente en la Ruta Panorámica de Punta Ballena se encuentra Casapueblo, creada por el artista uruguayo Carlos Páez Vilaró, que constituye uno de los atractivos turísticos de la zona. También se encuentra el atelier del artista, donde se exponen sus pinturas, esculturas y cerámicas.

7 Adquirido por un consorcio brasileño por la suma de 6 millones de dólares. Fuente: Diario "El País", 23 de mayo de 2008, pag.B4

8 Texto extraído y adaptado de Edición Especial Serie Coleccionable "Maldonado Expedición Natural" - 250º Aniversario del Proceso Fundacional De Maldonado Nº1 - Mayo 2006 - Publicación del Semanario Realidad. Página Web: [www.realidad.com.uy](http://www.realidad.com.uy).



## REFERENCIAS:

 HABITACIÓN

- 1- Residencia
- 2- Hotel
- 3- Asentamientos
- 4- Camping

 BIENESTAR SOCIAL

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

 PRODUCCIÓN, ABASTECIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN

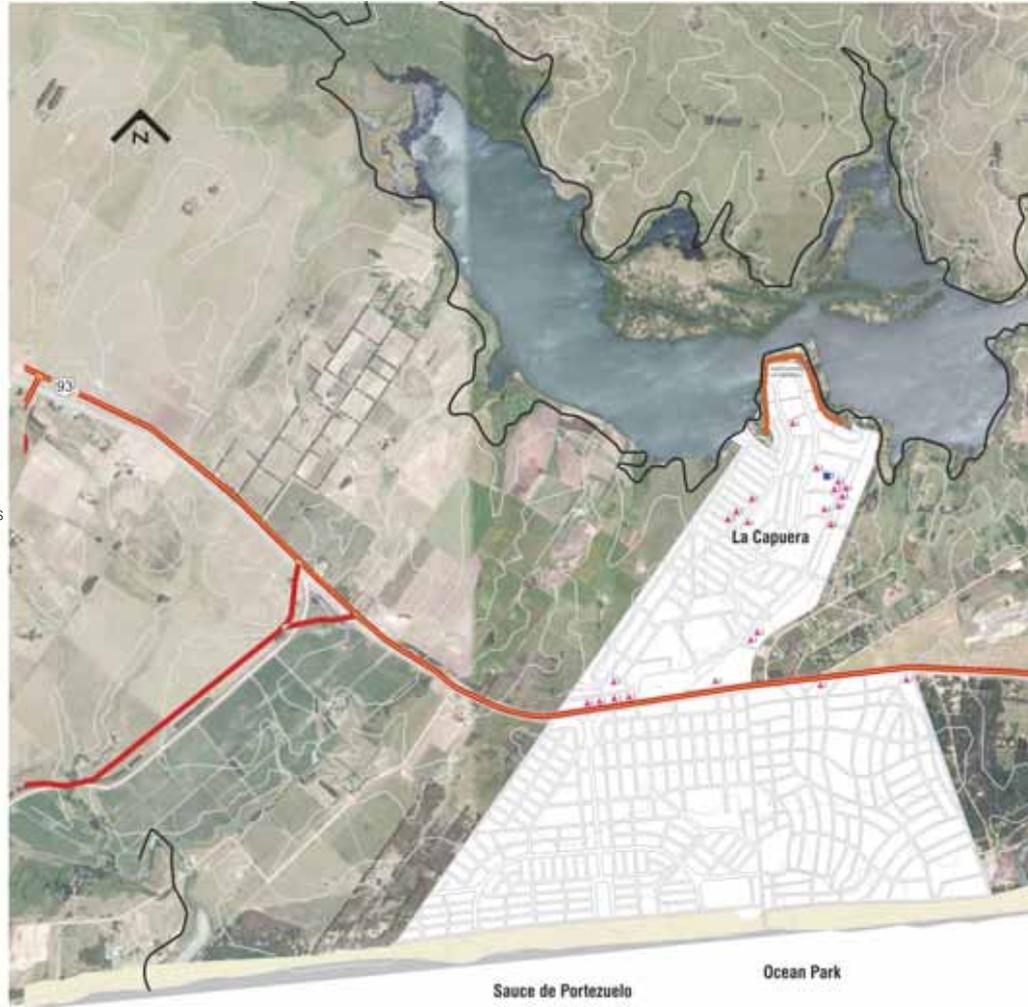
- 1- Comercio general
- 2- Comercio grandes superficies
- 3- Administración Pública
- 4- Oficinas de negocios inmobiliarios
- 5- Banca

 ENLACES

- 1- Antel
- 2- Estaciones de Servicio
- 3- Recorrido ómnibus interdepartamental
- 4- Aeropuerto

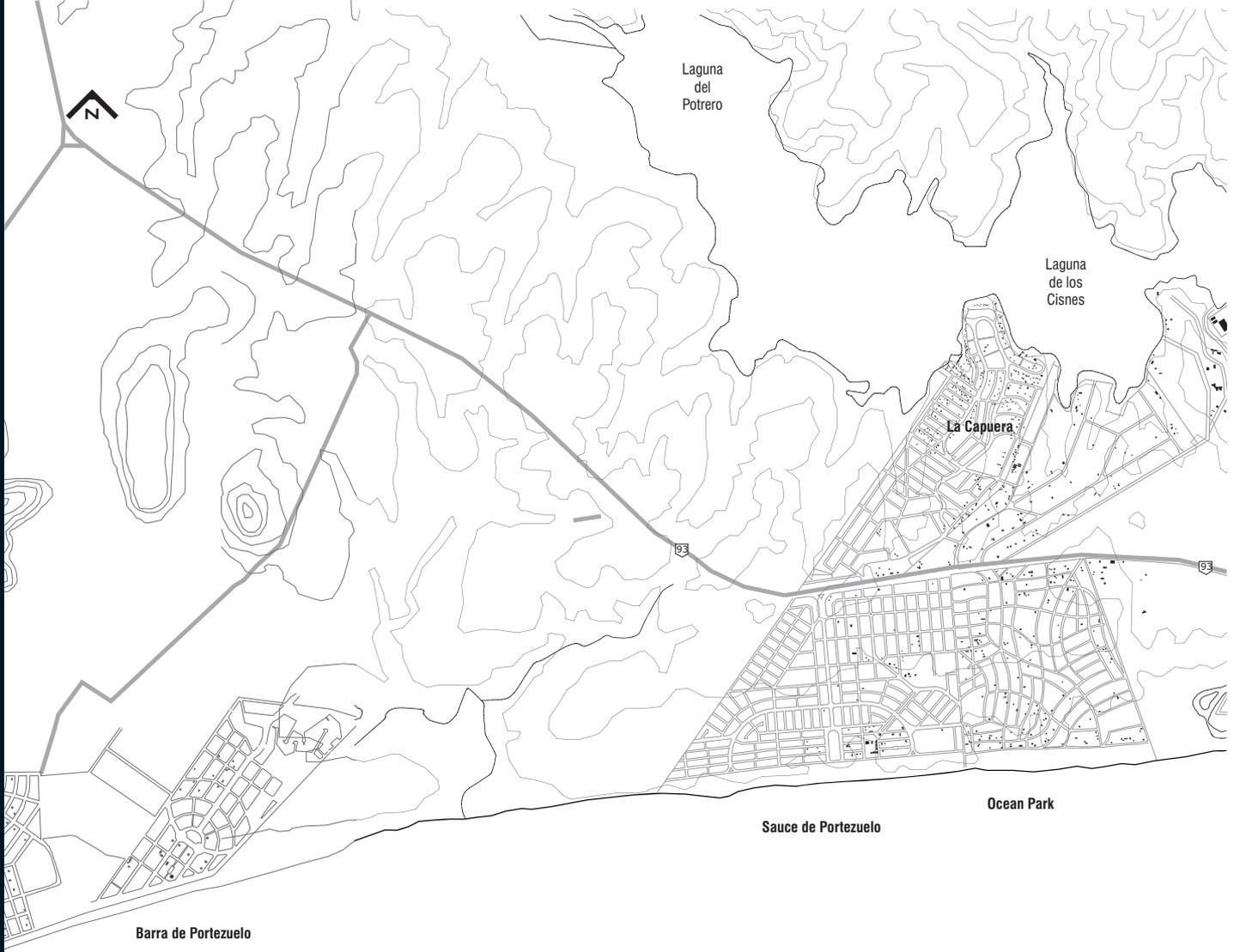
## CENTRALIDADES

-  - centralidad





uso del suelo



Laguna del Potrero

Laguna de los Cisnes

La Capuera

93

93

Sauce de Portezuelo

Ocean Park

Barra de Portezuelo

ocupación del suelo



## Dimensión Socio - Económica

Cabe precisar que con respecto a los temas de 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.

### Dimensión Socio - Económica

## 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 periodo.

En la parte inferior del Cuadro se agrega una estimación de las viviendas ocupadas y de la población total en alta temporada, para esos años y su crecimiento porcentual.

En la Dimensión Socio – Económica 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

LOCALIDAD	Denominación	Jerarquía	Total Viv. 04	Pob. 04	Total Viv. 85	Pob. 85	% Crec. Viv.	% Crec. Pobl.
Punta Ballena	balneario	Local	1268	376	675	499	87,9	-24,6
Chihuahua	balneario	Sublocal	38	8	7	0	442,9	--
Los Corchos	balneario	Sublocal	38	6	0	0	--	--
Las Cumbres	balneario	Sublocal	16	55	0	0	--	--
Sce. Portezuelo	balneario	Sublocal	51	63	17	19	200,0	231,6
Ocean Park	balneario	Sublocal	194	63	10	16	1840,0	293,8
La Capuera	fraccionamiento	Sublocal	315	494	20	25	1475,0	1876,0
ST Urbano Microrregión			1920	1065	729	559	163,4	90,5
Rural			263	349	185	372	42,2	-6,2
TOTAL Microrregión			2183	1414	914	931	138,8	51,9

MICRORREGION PUNTA  
BALLENA, POBLACIÓN Y  
VIVIENDA, SEGÚN LOCALIDAD.  
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 al final de las tablas.

MICRORREGION PUNTA  
BALLENA, POBLACIÓN Y  
VIVIENDA, ESTIMACIÓN EN ALTA  
TEMPORADA, 1985 - 2004

LOCALIDAD	Denominación	Jerarquía	Viv. Ocup. 04	Pob. Total 04	Viv. Ocup. 85	Pob. Total 85	% Crec. Viv.	% Crec. Pobl.
Punta Ballena	balneario	Local	1107	5997	587	2935	88,6	104,3
Chihuahua	balneario	Sublocal	31	145	6	29	416,7	400,0
Los Corchos	balneario	Sublocal	32	136	0	0	--	--
Las Cumbres	balneario	Sublocal	14	61	0	0	--	--
Sce. Portezuelo	balneario	Sublocal	48	214	15	70	220,0	205,7
Ocean Park	balneario	Sublocal	149	711	9	39	1555,6	1723,1
La Capuera	fraccionamiento	Sublocal	298	1063	19	47	1468,4	2161,7
ST Urbano Microrregión			1679	8327	636	3120	164,0	166,9

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 abajo indicados.

Cabe precisar, que para estimar la población y la vivienda ocupada 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.

gráfico 10

Población y Vivienda  
baja temporada

pág. 50/51

En la localidad de Punta Ballena, como se aprecia en el gráfico "Población y Vivienda, Baja temporada" se destaca el fuerte descenso de la población residente, -que se produjo en el período 1996/2004, tras un significativo aumento en 1985/96-, en tanto las viviendas aumentaron durante todo el período, -e incluso la tasa se incrementó en 1996/2004-, generado por la construcción de viviendas de uso estacional, resultando un gran aumento de población en alta temporada.

Punta Ballena y demás localidades de la Microrregión prácticamente octuplican su población durante la alta temporada, estimada en algo más de 8300 habitantes

En los otros balnearios y fraccionamientos, no hubo cambios significativos de población, pero sí en la cantidad de viviendas, también generados por razones de uso estacional, con el consiguiente aumento de población en alta temporada.

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

En el área rural se incrementó la cantidad de viviendas junto con un moderado descenso de población.

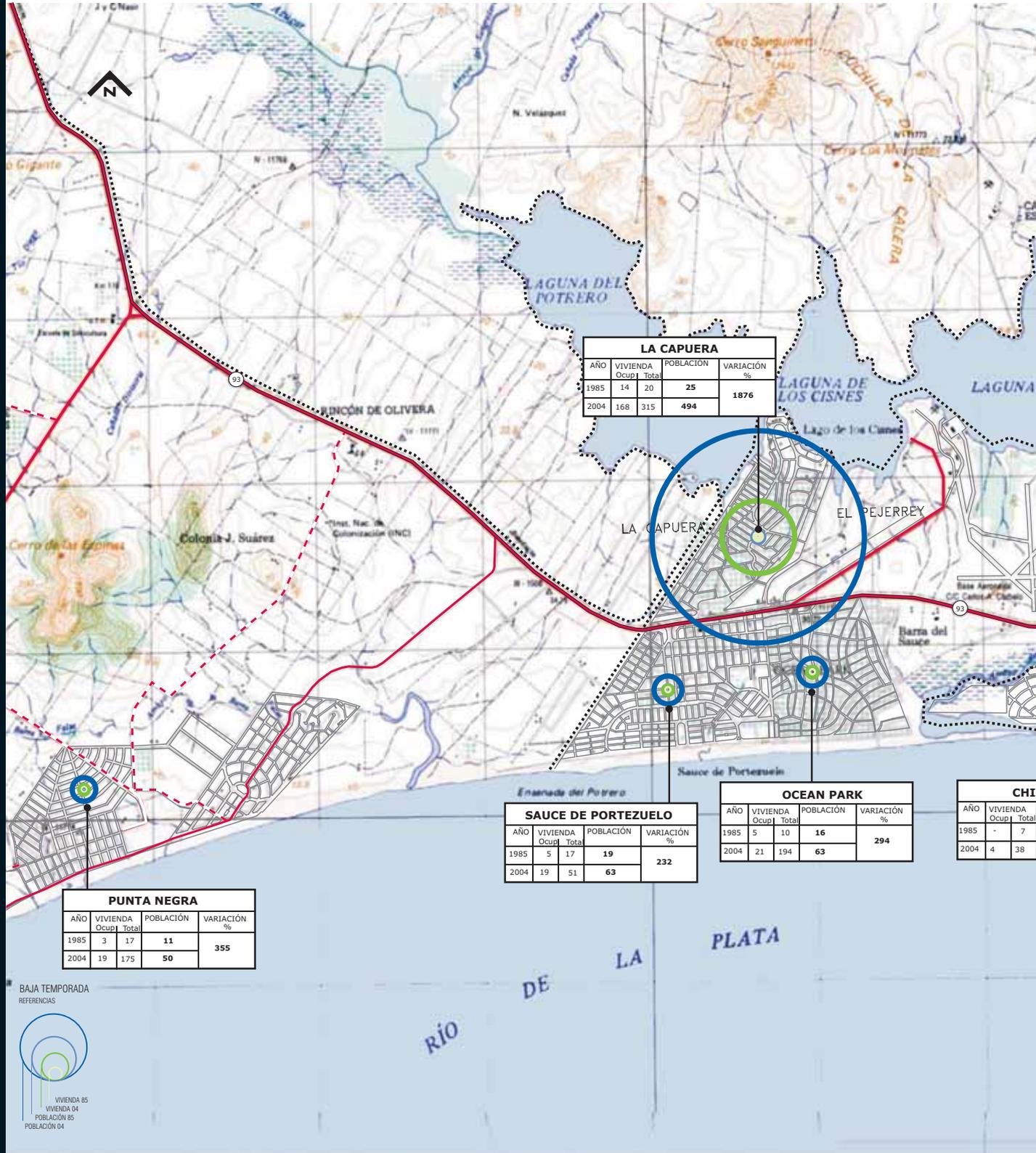
Punta Ballena y demás localidades de la Microrregión prácticamente octuplican su población durante la **alta temporada**, estimada en algo más de 8300 habitantes, en base a los criterios mencionados más arriba que retoman entre otras fuentes para su definición, datos estadísticos del Ministerio de Turismo.

gráfico 11

Población y Vivienda  
alta temporada

pág. 52/53

Retomando el lema de la Unión de Vecinos, "Un lugar para vivir todo el año", el gran desafío a futuro es descubrir aquellas claves que permitan hacer viable un proceso de ocupación gradual y sostenido del stock de vivienda existente para un mejor aprovechamiento de este importante capital fijo de la Microrregión, inserto en un paisaje privilegiado.

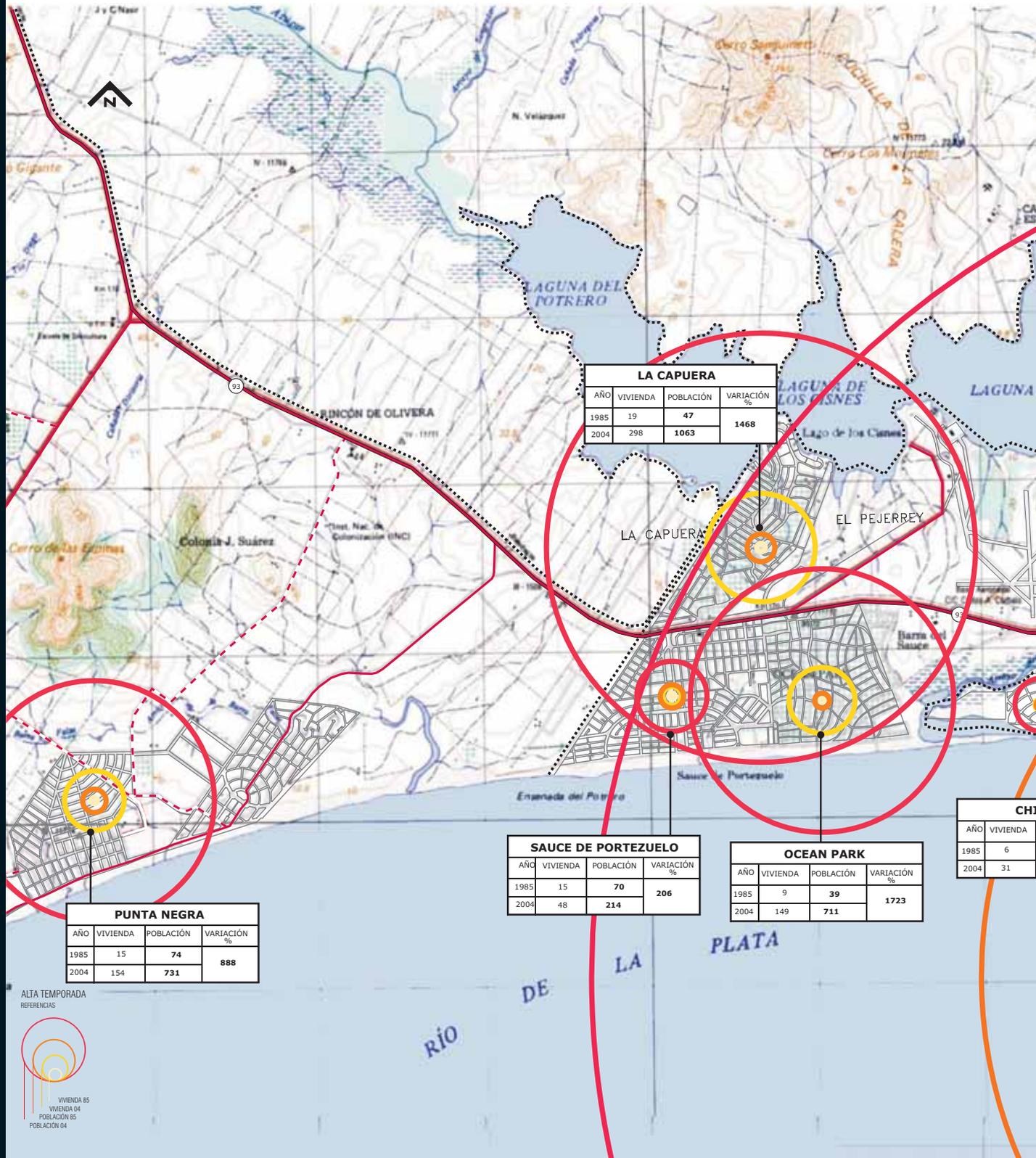


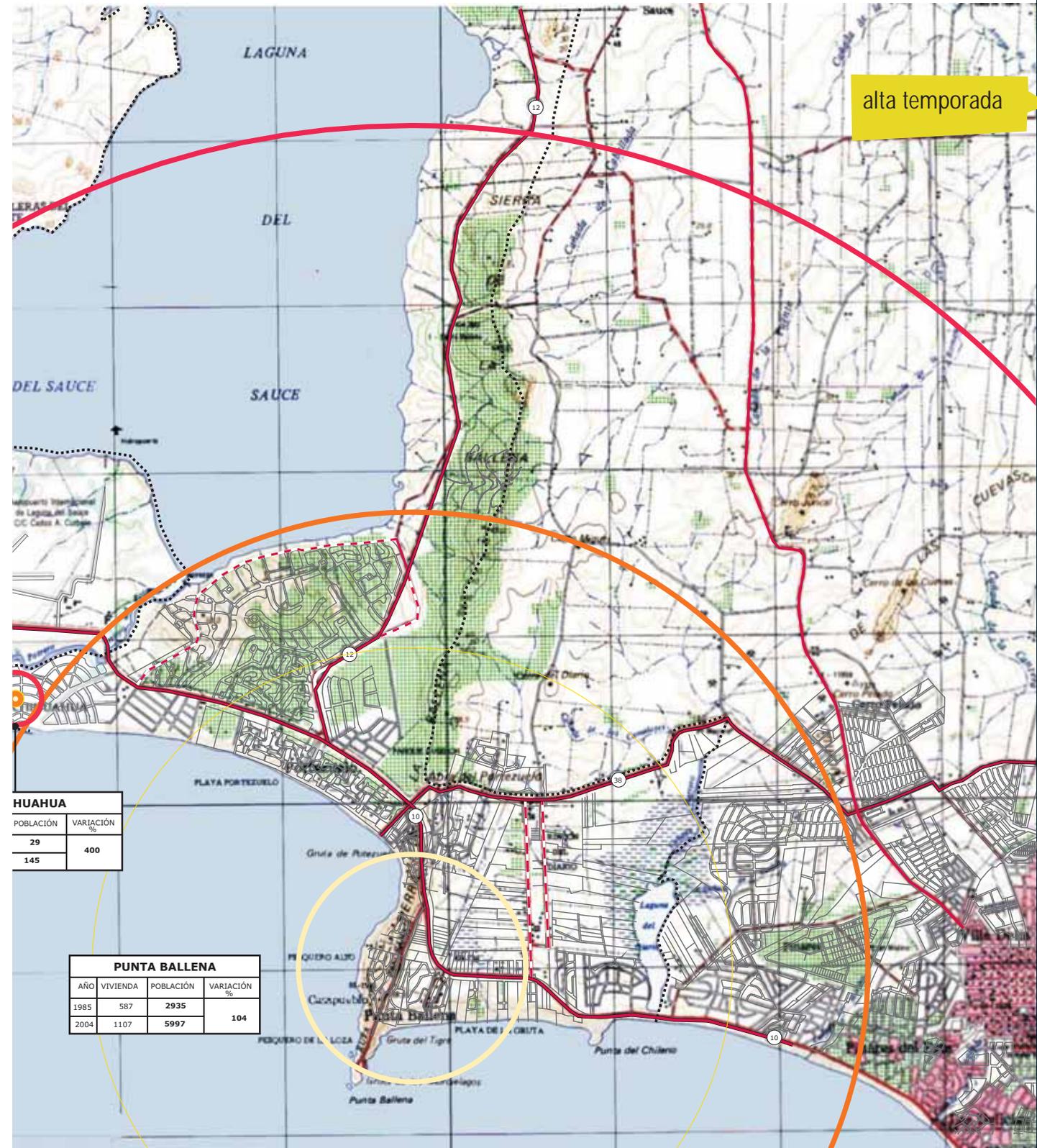
baja temporada



PUNTA BALLENA	
POBLACION	VARIACION %
sd	-
8	-

AÑO	VIVIENDA		POBLACION	VARIACION %
	Ocupada	Total		
1985	180	675	499	-25
2004	149	268	376	





La **Densidad de Vivienda**, es graficada por segmento censal en base a la información del INE (Instituto Nacional de Estadísticas) para 1996 y 2004, y respecto a ellos su variación en el período intercensal indicado.

Se constatan densidades muy bajas en ambos censos, no sobrepasando las 2 viviendas por hectárea, no obstante el importante aumento en el número de viviendas experimentado en el período intercensal mencionado.

De esta manera se pone en evidencia la subocupación significativa del área urbanizada. El fenómeno se expresa de otra manera en el gráfico de ocupación del suelo a la que se aludió anteriormente. Los porcentajes mayores de crecimiento de densidad de vivienda, se dieron en los balnearios, respondiendo obviamente a fenómenos asociados a la vivienda de temporada. También creció la densidad en La Capuera, debido al desarrollo de la misma como lugar de residencia permanente.

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. 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 la Punta Panorámica y aledaños, han experimentado grandes modificaciones.

Por otro lado en lo que respecta a la evolución de la **Densidad de Población** en el período intercensal 1996-2004 también se constatan densidades muy bajas, predominando el rango de 0 a 1 habitantes por hectárea, manteniéndose estables en general, con la excepción de la localidad de Punta Ballena, que experimentó disminución de densidad, y en La Capuera, área definida como de prioridad social, en la que se da un importante aumento de la misma.

gráfico 12a y 12b  
densidad y  
variación de  
Vivienda

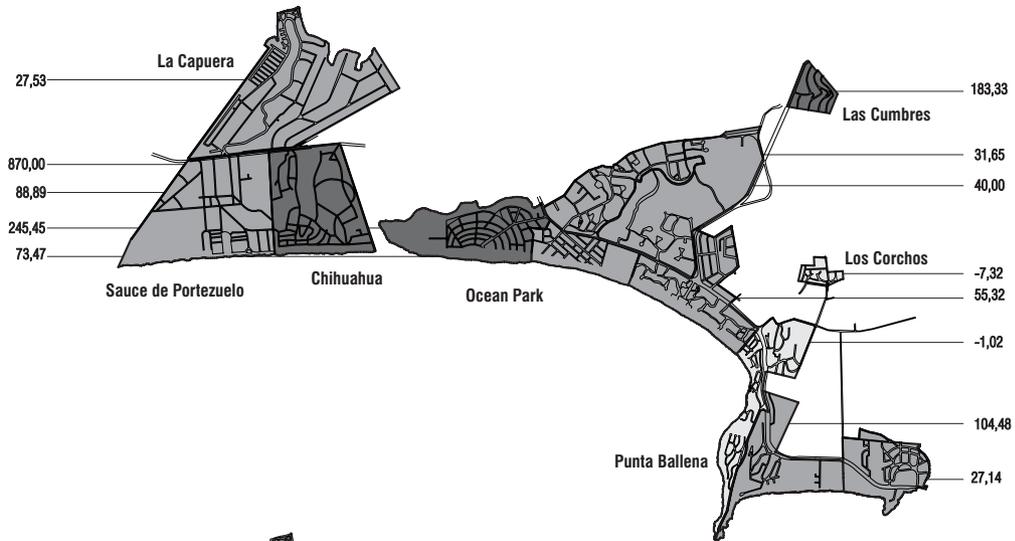
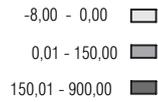
pág. 55/56/57

gráfico 12a y 12b  
densidad y  
variación de  
Población

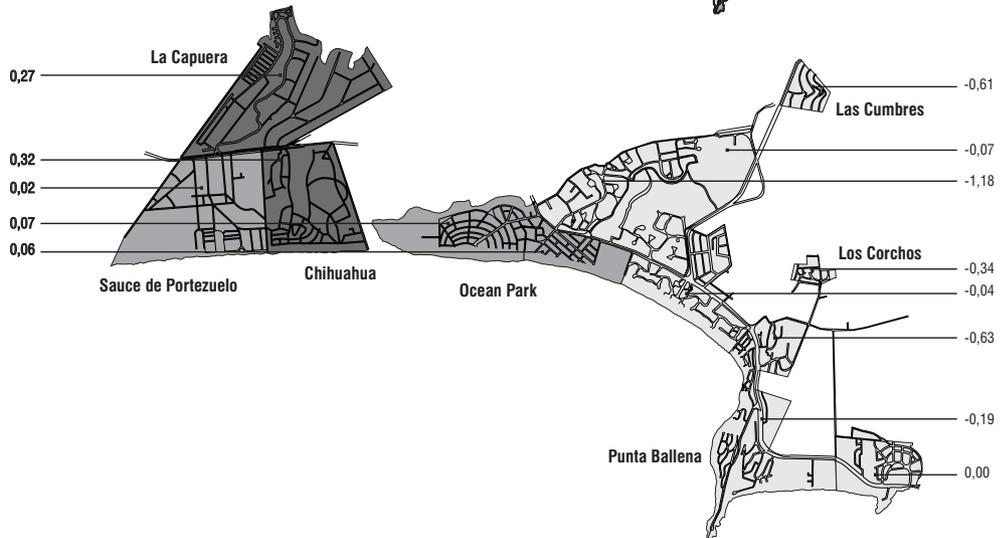
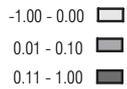
pág. 55/56/57

## variación de densidad de población y vivienda 1996- 2004

VARIACIÓN DE VIVIENDA  
(porcentaje de crecimiento)



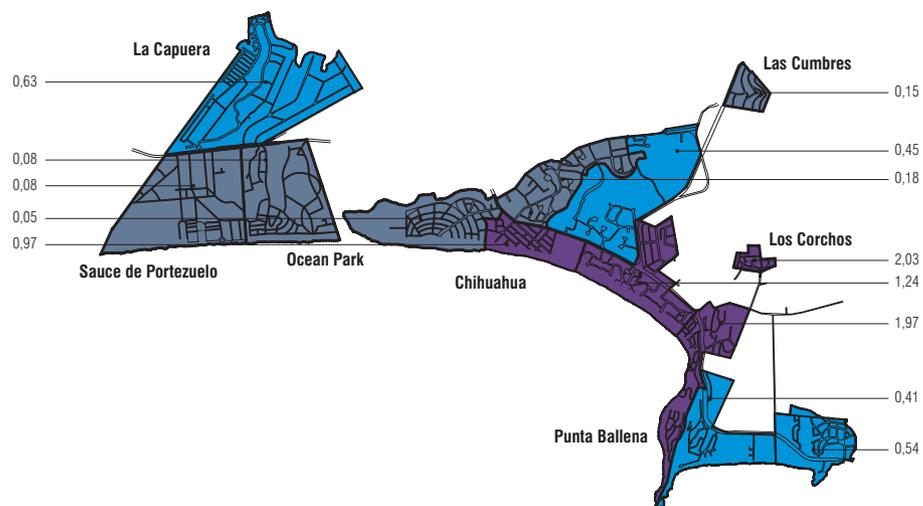
VARIACIÓN DE POBLACIÓN  
(porcentaje de crecimiento)



## DENSIDAD DE VIVIENDA año 1996

(viviendas por hectárea)

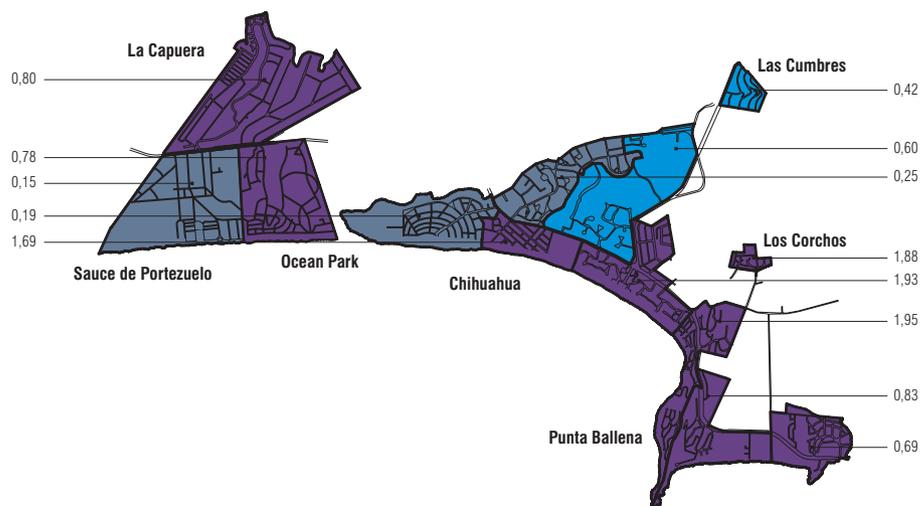
(datos: ine)



## DENSIDAD DE VIVIENDA año 2004

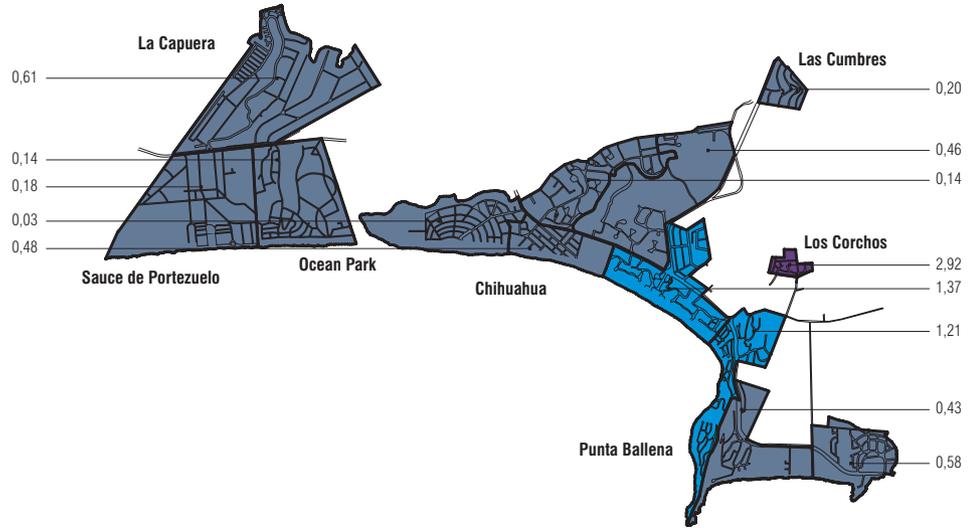
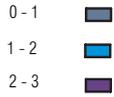
(viviendas por hectárea)

(datos: ine)



DENSIDAD DE POBLACIÓN año 1996  
(habitantes por hectárea)

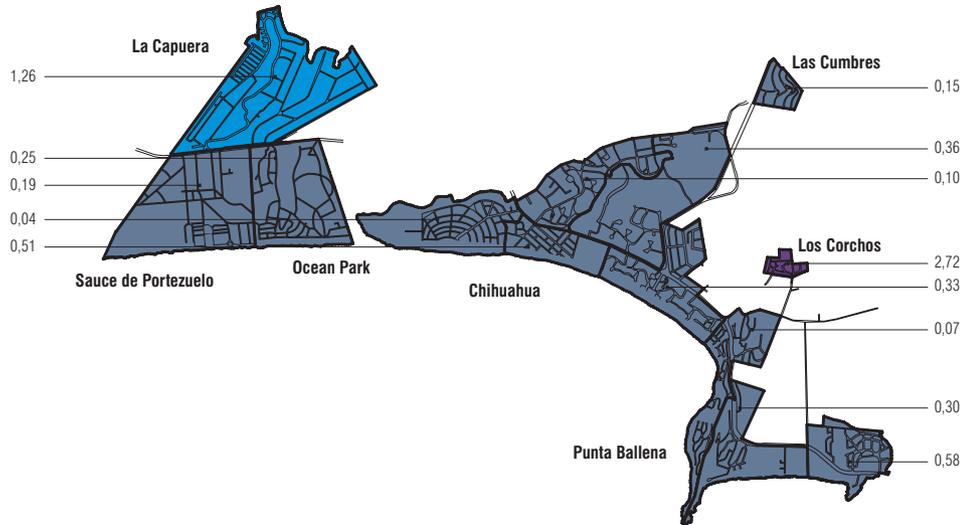
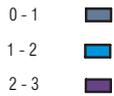
(datos: ine)



densidad de población y vivienda 1996 - 2004

DENSIDAD DE POBLACIÓN año 2004  
(habitantes por hectárea)

(datos: ine)



Dimensión Socio - Económica

## Realidad y Tejido Social

En el gráfico “**Realidad Social**”, se registran las Áreas de Prioridad Social y las organizaciones sociales que actúan en la Microrregión.

En el Segmento Censal que contiene a La Capuera, se constata un fenómeno de “asentamientos irregulares” casi único existente en la Microrregión, con una entidad de problemas tales como fuertes deficiencias en el abastecimiento de agua, que requieren declarar a la zona como “área de prioridad social”, de modo de implementar a la brevedad una propuesta de ordenación del área y concomitantemente, un amplio abanico de políticas sociales que permitan mitigar y superar las situaciones planteadas.

Las organizaciones sociales se constituyen en una referencia fundamental para la definición y aplicación de políticas que se acuerden llevar adelante en lo que concierne a la ordenación del territorio y más específicamente, en lo que respecta al mejoramiento sustancial de la calidad de vida en el área objeto de intervención.

La organización social de mayor entidad -la “Unión Vecinal de Punta Ballena y Laguna del Sauce”- ha tenido el reconocimiento formal<sup>9</sup> de la Administración Central Municipal para incidir en la ordenación futura de su territorio con relativa autonomía local más allá de pertenecer en su mayor parte a la Jurisdicción político-administrativa de Maldonado-Punta del Este. Esto demuestra el alto grado de conciencia y de actuación colectiva existente en el área, ambas canalizadas en esta etapa a través de los talleres territoriales.

Otra organización social de fuerte incidencia en el área es la Comisión Vecinal “La Capuera”. Presentes en la sesión de apertura del Taller Territorial, están en proceso de integración en la Mesa Representativa de la Microrregión. No obstante cabe señalar que la Junta Local de Piriápolis alega que esta área forma parte de su Jurisdicción. El tema está pendiente de aclarar lo que requiere en un futuro próximo realizar una consulta con los vecinos y demás partes involucradas de modo de aportar a la efectiva consolidación de la trama de organizaciones sociales de la Microrregión.

En el gráfico “**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.

Es necesario advertir acerca del alto porcentaje de hogares con carencias críticas en toda el área que en su mayoría no se condice con la realidad social y ambiental del conjunto del tejido urbano. A excepción de La Capuera estos altos porcentajes pueden considerarse como no significativos dado el pequeño universo de hogares efectivamente censados.

gráfico 13

realidad  
social

pág. 59

En La Capuera, se constata un fenómeno de “asentamientos irregulares” casi único existente en la Microrregión, con una entidad de problemas que requieren declarar a la zona como “área de prioridad social”, de modo de implementar a la brevedad un amplio abanico de políticas sociales y de ordenación del área que permitan mitigar y superar las situaciones planteadas.

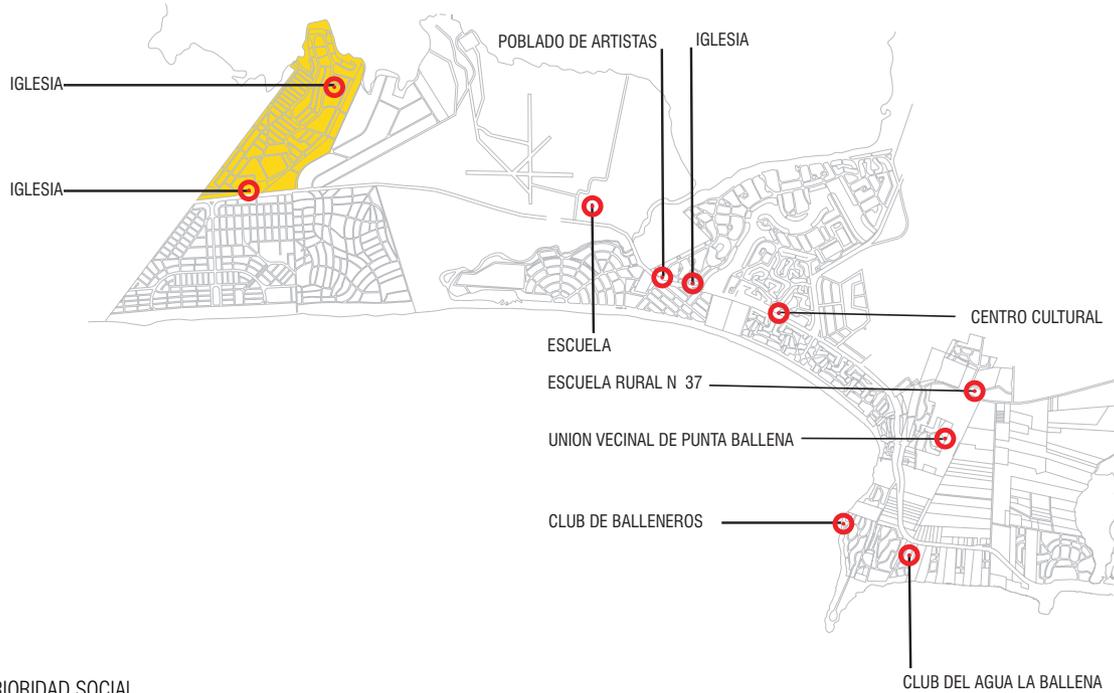
gráfico 14

hogares con  
carencias críticas

pág. 60/61

9 Convenio de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable, Intendencia Municipal de Maldonado- Unión Vecinal de Punta Ballena y Laguna de Sauce. Agosto 2002.

## áreas de prioridad social y organizaciones sociales



### AREAS DE PRIORIDAD SOCIAL

áreas de prioridad social

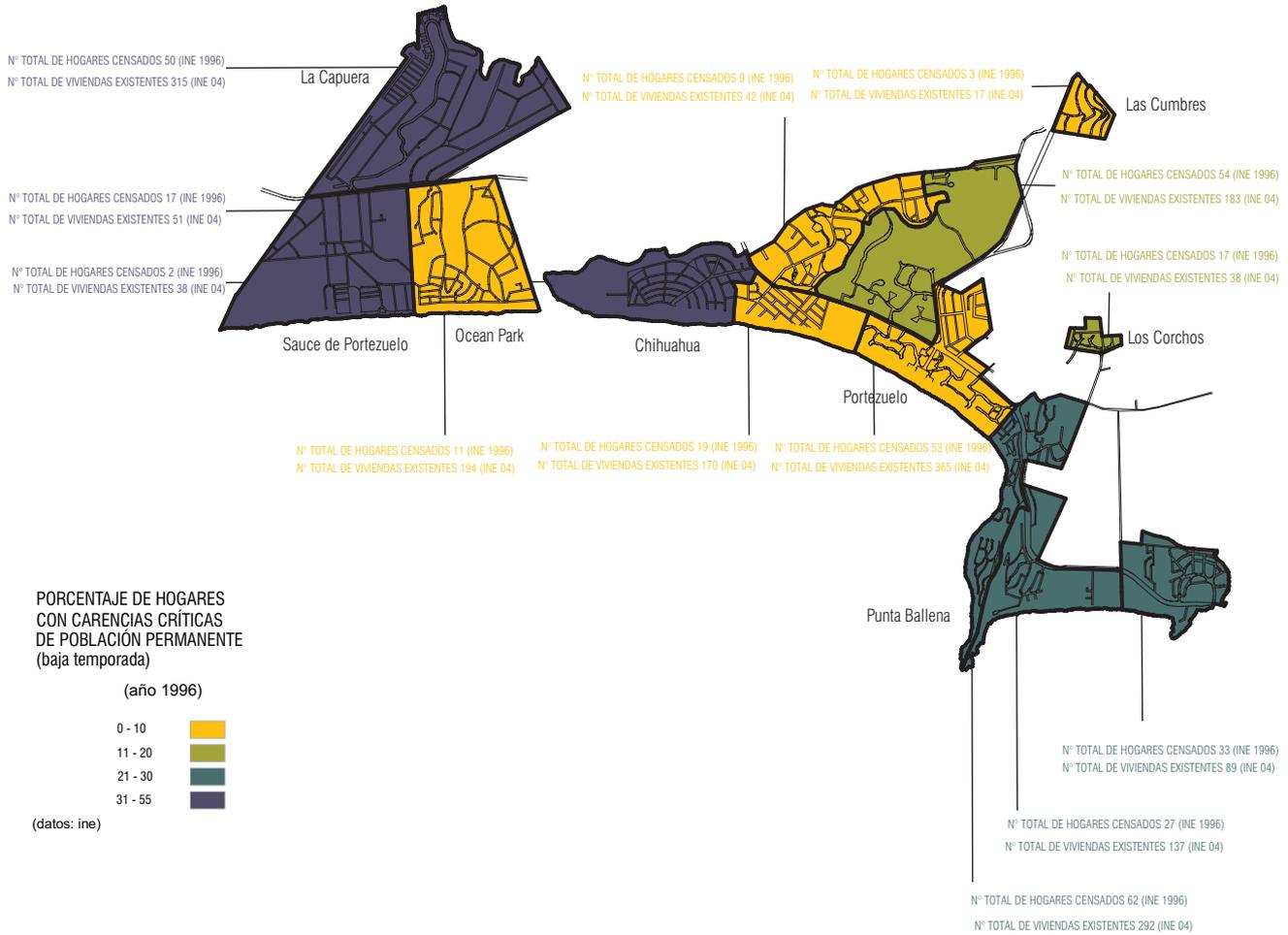
asentamiento

### ORGANIZACIONES SOCIALES

organización o grupo organizado



## hogares con carencias críticas



Dimensión Socio - Económica

## Servicios y Actividades Económicas

La dotación de servicios de la Microrregión no se la puede evaluar sino se la vincula con el resto del sistema de servicios de la aglomeración Maldonado-Punta del Este-San Carlos, extremadamente diversificado y complejo y a su vez funcional a los requerimientos de la población y de los sectores de producción de bienes y servicios de todo el Departamento.

La inserción internacional del Departamento se da principalmente a través del turismo y la Microrregión participa de este fenómeno en forma destacada comparativamente a otras áreas de similar rango y características en población y ubicación relativa. Desde este punto de vista se la puede entender como una de las unidades de explotación turística significativas de Maldonado.

Aunque no documentado como iniciativa, sí se manifiesta en los hechos una propuesta turística asociada al territorio rural con emprendimientos de alta inversión, motivados por el entorno natural y los bajos niveles de tributación. Se insertan en algunos sectores próximos a la Laguna del Sauce hacia el Norte de su borde Este.

La dotación de servicios de la Microrregión no se la puede evaluar sino se la vincula con el resto del sistema de servicios de la aglomeración -Maldonado-Punta del Este-San Carlos, extremadamente diversificado y complejo y a su vez funcional a los requerimientos de la población y de los sectores de producción de bienes y servicios de todo el Departamento.

Dimensión Socio - Económica

## Realidad Agropecuaria

Las particularidades territoriales de la Microregión, se corresponden con una actividad agropecuaria de muy escasa significación en el contexto departamental. En tal sentido, constituye un espacio fuertemente condicionado por el carácter urbano y la presencia de la Laguna del Sauce, que en conjunto ocupan más de la mitad de la superficie.

La presencia de un área rural, con fuerte valoración paisajística, fuertemente antropizada y tensionada en sus formas de usos y ocupación por la actividad turística, determina que sólo el 20 % de su extensión, unas 1200 ha, se encontraran al año 2000 bajo uso agropecuario, poco significativo.

Ocupando el 0.3% de la superficie agropecuaria departamental, contiene el 2% de las explotaciones, generando casi el 3% del empleo agrícola total. Dichos guarismos dan cuenta de un pequeña superficie productiva pero de intensa actividad, en unidades productivas de 32 ha promedio.

gráfico 15  
Aptitud y Uso Actual  
del Suelo Rural

pág. 65



En relación a los usos, en comparación con la distribución departamental, resalta la importancia relativa de las tierras destinadas a la agricultura (6.9%) y a la forestación (24.8%), que en conjunto comprenden más del 30% de la superficie microrregional. Ambas actividades constituyen, en este caso particular, un aporte condicionante en la construcción cultural del destacado paisaje rural de la Microrregión.

Como un indicador de las formas de ocupación, vale destacar que mientras que 4 unidades productivas dan cuenta de las 63 Ha de cultivos permanentes, 8 unidades lo hacen de tan solo 13 Ha de cultivos de huerta. De las 300 Has de uso forestal, un 60 % son especies de pino y las restantes de eucaliptos, distribuidas en un total de 24 explotaciones.

Dentro de los usos pecuarios desarrollados en 745 ha, se destacan 5 unidades productivas lecheras que ocupan el 20 % de la superficie, estando las restantes ocupadas por 13 explotaciones vacunas de pequeño tamaño.

En cuanto a la aptitud de los suelos locales, más allá de su escaso tamaño, la Microrregión presenta un potencial de suelos que destaca en su comparación relativa en el contexto departamental. El 35 % de su superficie es ocupada por suelos con aptitud para cultivos, con grados de limitaciones que un buen manejo y selección de tecnología podría superar con facilidad.

Destaca también, asociada a su conformación geográfica, que el 54% de su superficie, está conformada por suelos frágiles y de protección ecosistémica, asociado a la zona de dunas y bordes costeros y a las cumbres serranas que atraviesan de norte a sur la zona.

En el cuadro adjunto al gráfico se presentan los valores detallados de suelos por tipo de aptitud estableciendo la comparación y participación en el contexto departamental, no presentando otras situaciones de destaque.

Complementariamente en el gráfico "Parcelas Rurales" figuran los padrones rurales de la Microrregión, clasificados en cuatro rangos según el tamaño de las parcelas.

gráficos 16

parcelas rurales

pág. 67



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

DISTRIBUCIÓN DE LAS TIERRAS POR TIPO DE APTITUD MICRORREGIÓN PUNTA BALLENA		
Aptitud para cultivos con limitaciones	hectáreas	(%)
		<b>1495</b>
A1	0	0,00
A2	0	0,00
A3	1495	18,20
<b>Aptitud dominante pecuaria y silvo pastoril</b>	<b>4287</b>	<b>52,18</b>
AP	2494	30,36
P	136	1,66
PF	1657	20,17
<b>Tierras frágiles de protección ecosistémica</b>	<b>2434</b>	<b>29,62</b>
F	1431	17,42
R	1003	12,21
<b>TOTAL</b>	<b>8216</b>	<b>100,00</b>

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
- A2  tierras cultivables con moderadas limitaciones para la generalidad de los tipos de utilización de tierras
- A3  tierras cultivables con severas 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)
- P  tierras aptas para pasturas y muy limitadas para tipos de utilización de tierras exclusivamente forestales
- PF  tierras aptas para tipos de utilización de tierras exclusivamente forestales

- F  tierras aptas para una amplia gama de tipos de utilización de tierras en pasturas y forestales, tierras silvopastoriles por excelencia
- R  tierras sin aptitud agraria, reservas naturales
-  localidades

aptitud del suelo



INDICADORES GENERALES AGROPECUARIOS - 2000				
INDICADORES	MICRORREGIÓN PUNTA BALLENA		DEPARTAMENTO	RELACION MICRORREGIÓN / DEPARTAMENTO
	(ha)	%	(ha)	%
Número total de explotaciones	37		2062	1,79
Superficie agropecuaria (ha)	1200		396487	0,30
Población trabajadora	122		4254	2,87
Productor y familia (no rem )	38		3.176	1,20
Asalariados	84		1.078	7,79
T. asalariado/L familia	2,21		0,34	---
Hectáreas por explotación	32,43		192,28	---
Hectáreas por trabajador	9,84		93,20	---
Tamaño mediano de predio			86,65	---

APROVECHAMIENTO DE LA TIERRA: SUPERFICIE EXPLOTADA POR USO DEL SUELO - 2000					
USO DEL SUELO	MICRORREGIÓN PUNTA BALLENA		DEPARTAMENTO		RELACION MICRORREGIÓN / DEPARTAMENTO
	(ha)	%	(ha)	%	
Tierras de uso pecuario	745	62,08	331435	83,59	0,22
Tierras de uso agrícola	82	6,83	2036	0,51	4,03
Tierras de uso forestal	297	24,75	54491	13,74	0,55
Tierras improductivas	76	6,33	8.525	2,15	0,89
<b>TOTAL</b>	<b>1.200</b>	<b>100,00</b>	<b>396.487</b>	<b>100,00</b>	<b>0,30</b>

DISTRIBUCIÓN DE TIERRAS PECUARIAS POR TIPO DE TAPIZ - 2000					
TIPO DE TAPIZ	MICRORREGIÓN PUNTA BALLENA		DEPARTAMENTO		RELACION MICRORREGIÓN / DEPARTAMENTO
	(ha)	%	(ha)	%	
Campo natural	592	79,46	287288	86,67	0,21
Campo natural mejorado	41	5,50	21975	6,63	0,19
Praderas y Forrajes	112	15,03	22192	6,70	0,50
<b>TOTAL</b>	<b>745</b>	<b>100,00</b>	<b>331.435</b>	<b>100,00</b>	<b>0,22</b>

DISTRIBUCIÓN DE TIERRAS AGRICOLAS POR TIPO DE CULTIVO - 2000					
TIPO DE CULTIVO	MICRORREGIÓN PUNTA BALLENA		DEPARTAMENTO		RELACION MICRORREGIÓN / DEPARTAMENTO
	(ha)	%	(ha)	%	
Cereales e industriales	0	0,00	549	26,96	0,00
Hortícolas	13	15,85	283	13,90	4,59
Permanentes	63	76,83	181	8,89	34,81
Tierra Arada y Rastrojo	6	7,32	1023	50,25	0,59
<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>100,00</b>	<b>2.036</b>	<b>100,00</b>	<b>4,03</b>

Elaboración ITU, Facultad de Arquitectura. UdelaR

Fuentes: MGAP, Censo agropecuario 2000 (SICA)

MGAP, Dirección General de Recursos Naturales Renovables

#### REFERENCIAS

 0 - 10 Há

 50 - 150 Há

 predio con extractivas

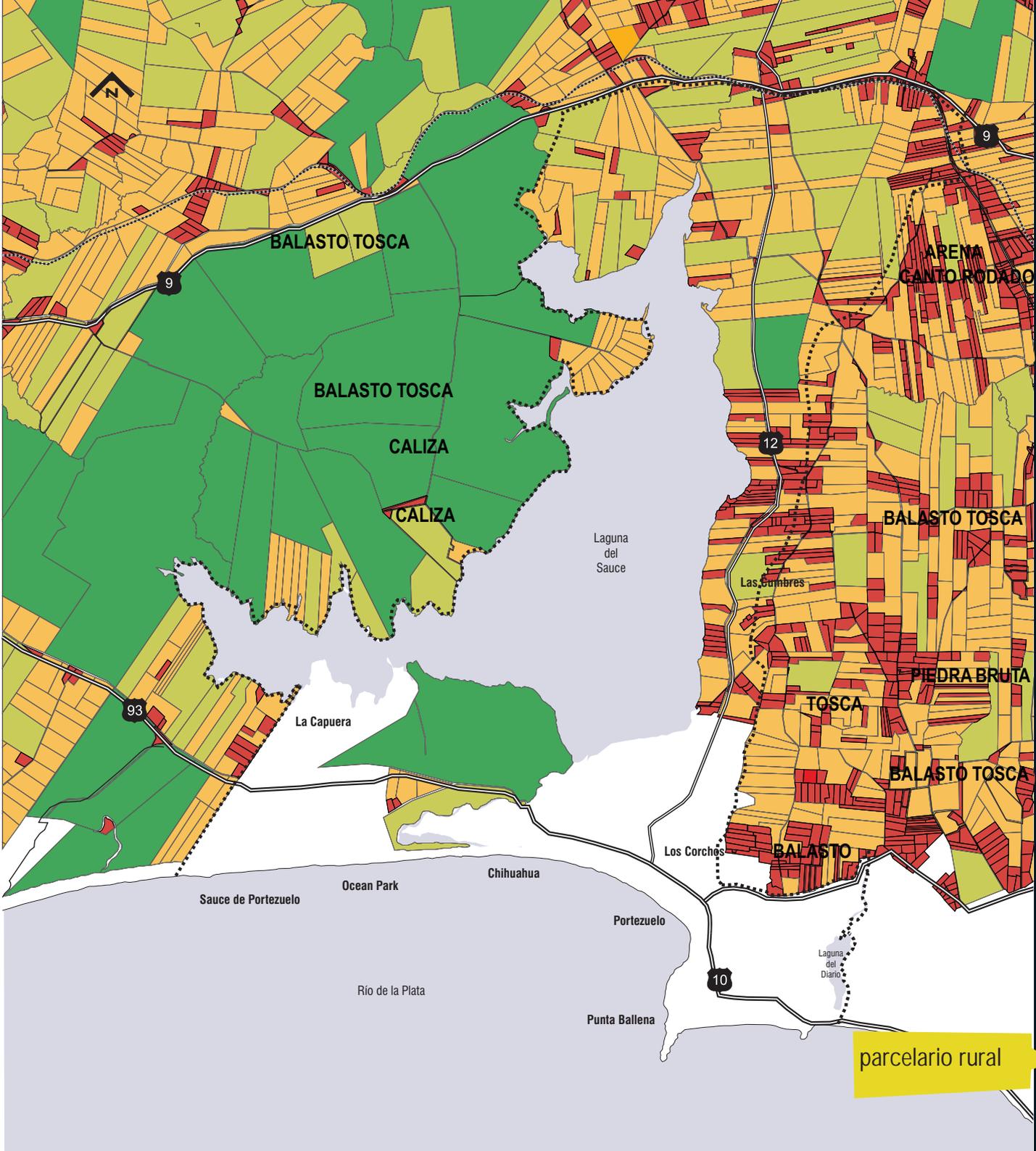
 espejo de agua

 10 - 50 Há

 mayor a 150 Há

 límite microrregión

 localidades



parcelario rural



## Dimensión Ecosistémica

La presencia de las sierras, el sistema lagunar y la faja costera le dan una impronta singular a la Microrregión, constituyéndose en su significativo capital natural. No obstante, el frágil ecosistema y el paisaje han sido modificados 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. A esto se suman los procesos de urbanización, que si bien comenzaron hace casi un siglo, creciendo lenta y sostenidamente, han adquirido en los últimos años una aceleración sin precedentes en algunos sectores de la Microrregión tales como la Punta Panorámica y la Cuenca de la Laguna del Diario.

La Cuenca de la Laguna del Sauce, por sus características naturales y su funcionalidad en cuanto al aprovisionamiento de agua potable de la mayor parte de la población departamental motivó en el Taller de Apertura una especial preocupación por su cuidado y protección.

Si bien la Laguna posee una superficie estimada en 49,4 km<sup>2</sup>, su Cuenca -una de las trece reconocidas en el Departamento-, abarca 709,1 km<sup>2</sup>, trascendiendo ampliamente los límites de la Microrregión<sup>10</sup>. Por este motivo se propone un abordaje que integre efectivamente todo el territorio comprendido, sugiriendo en tal sentido el manejo integrado de los recursos hídricos.

En particular, la Ensenada Norte de la Laguna, en la desembocadura del Arroyo Sauce, cuenta con la presencia de Humedales. Los mismos constituyen hábitats para una proporción muy significativa de la avifauna del país, que incluye especies residentes y migratorias, tanto australes como neárticas. A nivel nacional, los Bañados del Este (humedales y lagunas costeras del Sureste), constituyen sin duda las regiones más importantes para las aves acuáticas.

En un censo realizado en estos hábitats significativos, en el año 2005<sup>11</sup>, en la Laguna del Sauce se identificaron más de 70 ejemplares en total, pertenecientes a 16 especies diversas.

La Laguna del Diario, si bien posee una superficie de tan solo 0,4 km<sup>2</sup>, su Cuenca involucra 43,1 km<sup>2</sup>, área

En la Dimensión Ecosistémica 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.

La cuenca de la Laguna del Sauce, por sus características naturales y su funcionalidad en cuanto al aprovisionamiento de agua potable de la mayor parte de la población departamental motivó en el Taller de Apertura una especial preocupación por su cuidado y protección

10 Principales Cuencas del Departamento de Maldonado. División de Ingeniería Sanitaria y Ambiental. Marzo 2007

11 Azpiroz, A. 2006. Uruguay: informe anual. Censo Neotropical de Aves Acuáticas 2005 [en línea]. En López-Lanus 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>>

compartida con la Microrregión de Maldonado-Punta del Este. La misma ha sufrido diferentes impactos perjudiciales debido al proceso de antropización, más específicamente por la construcción hace unos cuarenta años de la Ruta Interbalnearia en su ensenada sur, interrumpiendo su natural vínculo con el Río de la Plata, sumado todo ello a la contaminación de su Cuenca por agrotóxicos.

Bajo la supervisión de la Facultad de Ciencias, se ha trabajado en la recuperación del espejo de agua de la Laguna del Diario y su Cuenca. Con la colaboración de los vecinos y de la Administración Municipal se ha llevado adelante con éxito la cosecha de la vegetación sumergida, devolviendo a la laguna su aspecto natural. Este trabajo se enmarca dentro del Plan de Gestión de Recuperación de la Laguna del Diario y su Cuenca, y constituye solo el paso inicial necesario para concretar las acciones que permitan la restauración sustentable de su ecosistema.<sup>12</sup>

La Laguna del Diario ha sufrido diferentes impactos perjudiciales debido al proceso de antropización, más específicamente por la construcción hace unos cuarenta años de la Ruta Interbalnearia en su ensenada sur interrumpiendo su natural vínculo con el Río de la Plata, sumado a la contaminación de su cuenca por agrotóxicos.

La Faja Costera sobre el Estuario del Plata correspondiente a la Microrregión tiene una extensión de 13.5 Km de extensión (11% de los 122 Km de Costa del Departamento) ocupado principalmente por playas de diverso carácter, que constituyen los espacios públicos por excelencia de recreación y ocio para lugareños y visitantes.

En los últimos años se han realizado obras tendientes a su optimización para el uso y disfrute de los veraneantes tales como la construcción de drenes sub-superficiales a la largo de 2000 metros lineales de costa en la playa de Portezuelo y Solana del Mar, y la reparación del acceso a la playa de la Rinconada de Portezuelo.

El puerto proyectado en Punta de Chileno constituye un emprendimiento que, de concretarse, modificaría no solo el frente marítimo de la Microrregión, sino que implicaría cambios importantes en su fisonomía y dinámicas, ya que el Puerto va asociado a emprendimientos de gran escala como hoteles, centro de convenciones y casinos.

Los estudios del IMFIA<sup>13</sup> concluyen que la obra proyectada no tendría consecuencias negativas significativas sobre la conformación morfológica de la costa y la Bahía de Maldonado.

No obstante advierten que el análisis realizado se refiere exclusivamente a los efectos que la obra proyectada tendrá sobre la conformación física de la línea de costa y sobre las principales variables físicas que sobre ella actúan (oleaje y corrientes). En ningún caso el estudio abarca otro tipo de análisis que sobre otras variables del medio ambiente y el ordenamiento territorial deberán hacerse para la evaluación ambiental de la obra en consideración.

12 Unión vecinal: Logros 2007

13 Facultad de Ingeniería, Instituto de Mecánica de los Fluidos e Ingeniería Ambiental (IMFIA): Afectaciones sobre la Costa del Puerto proyectado en Punta del Chileno. Convenio entre Intendencia Municipal de Maldonado y la Facultad de Ingeniería. Octubre de 2007

## Dimensión Político-Jurídico-Institucional

La reciente aprobación de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (ley n° 18.308) 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.

La **normativa vigente** está regulada por las disposiciones del Texto Ordenado de las Normas de Edificación, edición 2001 (TONE) de la Intendencia Municipal de Maldonado. La Microrregión incluye sectores en la Región Maldonado, en la Región Piriápolis, y en el Área Rural, como se detalla a continuación.

En la Región Maldonado-Punta del Este (TITULO II), y dentro de esta región en el denominado CAPITULO III, SECTOR 3 BALNEARIO, la normativa se detalla según los siguientes: artículo 209 Zona Barrio Jardín, artículo 222 Zona Punta Ballena y artículo 223 Zona Ruta Panorámica.

En La Región Piriápolis (Título IV), Capítulo II, Sector 2 Arco de Portezuelo, la normativa se detalla según el artículo 276 Zona Arco de Portezuelo.

Para el Área Rural (TITULO VI) rigen los artículos 290, 291 y 292, así como la normativa de Clubes de Campo (decreto no 3382).

En lo que refiere a áreas urbanas, la normativa es sensible a la peculiar topografía de la Microrregión, intentando adecuarse a la misma y procurando que la edificación no entorpezca las visuales.

Alguno de los recursos de los que se vale en particular para la Zona Punta Ballena (Art. 222) es solicitar en el permiso de edificación el detalle del tratamiento de tanques (que deberán quedar por debajo de cumbreras y azoteas), y se exigen las curvas de nivel metro a metro en el proyecto técnico.

No se permite la modificación de las afloraciones rocosas fuera del perímetro de la construcción, no se autorizan bloques medios ni altos y se requiere la presentación del proyecto de modificación de los niveles naturales del terreno, según lo dispuesto en el capítulo referido a taludes.

Para la Zona Ruta Panorámica (Art. 223), la normativa es aún más estricta, debiendo cumplirse lo estipulado para Punta Ballena más otros requerimientos específicos. Entre otros, se deberá realizar una consulta previa para que la Intendencia determine los niveles a los que atenerse. Las construcciones deberán permitir amplias vistas sin interferencias, por lo cual no podrán superar la rasante de un metro por encima del punto medio del nivel de la calzada, aunque ésta disposición no se aplica en aquellos predios cuyo nivel natural supere en más de un metro al de la Ruta. Los tanques de agua y chimeneas podrán superar dicha rasante siempre que su desarrollo frontal a la Ruta sea inferior a 2 m y no ocupe más de un 10% del desarrollo de fachada.

En algunos aspectos, la 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 están relacionados con:

- la categorización de suelos (urbano, suburbano y rural más sus subcategorías), la cual pasa a ser competencia directa del Gobierno Municipal.
- la participación eventual en procesos de modificación de categorías de suelo por la vía de los Programas de Actuación Integrada y/o Operaciones Territoriales Concertadas.

En la Dimensión Político-Jurídico-Institucional se muestran 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.

gráfico 17

normativa vigente

pág. 71

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



ZONA	REF.	TIPO DE EDIFICACIÓN	DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PREDIOS	ST	FOS	FOS SS	FOS PB	FOS PA	FOS V	FOT	ALTURA EDIFICACION	
BARRIO JARDIN	■	UNIDAD LOCATI AISLA O APARE	-	< 500	30	30	30	-	40	60	7m	- PB + PA
		UNIDAD LOCATI AISLA O APARE	-	> 1.000	20	20	20	-	60	40	7m	- PB + PA
		CON U LOCATIVA AISLADA O APAREADA	1000 m2	-	20	20	20	-	60	40	7m	- PB + PA
PUNTA BALLENA	■	BLOQUES BAJOS	2800 m2 - 35 m de frente	-	20	20	30	-	60	45	9m	- PB + 2 PA
		U LOCATIVAS APAREADAS	2800 m2 - 35 m de frente	-	20	20	30	-	60	35	7m	- PB + PA
		CONJUNTO DE U LOCATIVAS AISLADAS	1400 m2 - 35 m de frente	-	20	20	30	-	60	35	7m	- PB + PA
		CONJUNTO DE U LOCATIVAS APAREADAS	2800 m2 - 35 m de frente	-	20	20	30	-	60	35	7m	- PB + PA
ARCO DE PORTEZUELO	■	U LOCATIVAS APAREADAS O APARENTES	170 m2 min	< 500	30	40	-	30	50	60	7m	- PB + PA
		U LOCATIVAS APAREADAS O APARENTES	170 m2 min	> 1.000	20	30	-	20	60	40	7m	- PB + PA

- 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.

Un aspecto a tener en cuenta para las intervenciones a programarse en la Microrregión, es el régimen que organiza el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP).

#### Ley no 17.234: Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas

La Ley 17.234 del 22 de febrero de 2000, declara de interés general la creación y gestión de un Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas, como instrumento de aplicación de las políticas y planes nacionales de protección ambiental.

Se le atribuye al MVOTMA, a través de la Dirección Nacional de Medio Ambiente (DINAMA) la competencia de regulación del SNAP, y dispone la creación de Comisiones Asesoras y del Fondo Nacional de Áreas Protegidas.

El Sistema tiene como objetivos específicos entre otros, la protección de la diversidad biológica y los ecosistemas, el mantener ejemplos singulares de paisajes naturales y culturales, evitar el deterioro de las cuencas hidrográficas, protección de los objetos, sitios y estructuras culturales, históricas y arqueológicas, proporcionar oportunidades para la recreación al aire libre, compatibles con las características naturales y culturales de cada área, así como también para su desarrollo eco turístico, contribuir al desarrollo socioeconómico, fomentando la participación de las comunidades locales en las actividades relacionadas con las áreas naturales protegidas, así como también las oportunidades compatibles de trabajo en las mismas o en las zonas de influencia.

Sistema Natural de Áreas Protegidas: "...conjunto de áreas naturales del territorio nacional, continentales, insulares o marinas, representativas de los ecosistemas del país, que por sus valores ambientales, históricos, culturales o paisajísticos singulares, merezcan ser preservados como patrimonio de la nación, aun cuando las mismas hubieran sido transformadas parcialmente por el hombre..."  
Ley No. 17234

Ya sea el propio Gobierno Departamental, a través del Congreso de Intendentes, o los vecinos de la Microrregión nucleados en alguna de las organizaciones de la sociedad civil a integrarse a la Comisión Asesora Nacional de Áreas Protegidas, están en condiciones de postular las mismas para su incorporación al Sistema.

Tal como fue comentado anteriormente, la Microrregión posee varias zonas con potencialidades como para ser incluidas en el status de protección del Sistema. El propio Gobierno Departamental, a través del Congreso de Intendentes, y los vecinos representados en alguna de las organizaciones de la sociedad civil que componen la Comisión Asesora Nacional de Áreas Protegidas, están en condiciones de postular iniciativas al respecto.

En cuanto a lo institucional, se subraya la conformación en 1999 de una Asociación Civil sin fines de lucro denominada "Unión Vecinal de Punta Ballena y Laguna del Sauce"<sup>14</sup>. Esta Asociación ha adquirido relevancia y visibilidad en la zona, por lo que la Administración Municipal le ha reconocido su capacidad de organización y autogestión, lo que se traduce en el reconocimiento de una Microrregión Punta Ballena, más allá de pertenecer en gran medida a la Jurisdicción político-administrativa de Maldonado-Punta del Este.

En 1999 se conforma una asociación civil sin fines de lucro denominada "Unión Vecinal de Punta Ballena y Laguna del Sauce". Esta Asociación ha adquirido relevancia y visibilidad en la zona, por lo que la Administración Municipal le ha reconocido su capacidad de organización y autogestión.

## 2.6 Principales Conclusiones del Taller Territorial

### Desafíos

Los desafíos se abordaron en el Taller de Apertura a través de cinco comisiones de trabajo:

Comisión 1- Puerto de Cruceros y Deportivo en Punta del Chileno, Marina Punta del Este, y Chihuahua Club en la desembocadura del Arroyo El Potrero

Comisión 2- Desarrollo urbano en la Punta Panorámica de Punta Ballena

Comisión 3 - Costa marítima y cuencas de las lagunas, tratamiento y disposición final del saneamiento de Maldonado. La actividad dunera, agropecuaria y rural.

Comisión 4 Conectividad y accesibilidad

Comisión 5 Desarrollo de las cumbres de la Sierra de La Ballena, de La Capuera y zonas aledañas. Aeropuerto de Laguna del Sauce

Las conclusiones referidas a cada aspecto considerado se basaron por un lado, en una primera idea de Visión o de futuro deseable al largo plazo, y por el otro, en los antecedentes que pudieran surgir del Inventario Analítico-Crítico. Particularmente se contemplaron los proyectos incluidos en el Plan Quinquenal de Inversiones de la Administración Municipal, y el diagnóstico-pronóstico aportado por el equipo técnico universitario.

En el gráfico acerca de las **principales conclusiones** del Taller Territorial se presenta un resumen de los temas tratados en cada comisión. La versión taquigráfica de las relatorias de los cinco grupos de trabajo se presenta en el Anexo Digital.

gráfico 18

temas problema y conclusiones

pag 74/77

### Mesa Representativa

La jornada de apertura del Taller Territorial de Punta Ballena 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.

Integrantes de la Mesa Representativa de la Microrregión Punta Ballena:

La Mesa Representativa de la Microrregión Punta Ballena se integró inicialmente con las siguientes personas provenientes de diversas instituciones y organizaciones, sin perjuicio de nuevas incorporaciones:

Samuel Flores Flores (Unión Vecinal), Alfredo Pacheco (Unión Vecinal), Ramón de Izequillas (Sector Turismo), Alejandro Villalba (delegado SAU), Eduardo Alvarez (delegado SAU), Betina Ferreres (delegado de Inmobiliarias), Fernando Pintos (delegado de Inmobiliarias), José Luis Real (delegado de inversores), Marcelo Daglio (delegado de inversores) García Uriburu (delegado de inversores), Ricardo Weiss (APCU), Raúl Gonzalez (vecinos de El Pejerrey- La Capuera- Ocean Park), Mario Ortolani (Sector Hotelería), Guillermo Rondini (vecino), Guillermo Timossi (Clubes y Sector Gastronomía).



## temas problemas y conclusiones

-PUERTO DE CRUCEROS Y DEPORTIVO EN PIEDRAS DEL CHILENO, Y MARINA PUNTA DEL ESTE, CHIHUAHUA CLUB EN LA DESEMBOCADURA DEL ARROYO EL POTRERO.

"...El problema principal es el tema del inversionista. Ojalá que haya un inversionista y ojalá que el inversionista considere rentable el negocio, porque, sin duda, el puerto sólo, no es negocio..."

"...Necesitamos que el Estado emita un programa explicitando qué es lo que quiere hacer y qué es lo que quiere en las zonas que le sería compatibles..."

"...Con una buena tecnología y asesoramiento específico de técnicos importantes que se dedican a estos temas, se podrían minimizar o prácticamente eliminar los impactos ambientales..."

"...La imagen urbana a futuro, de construirse el Puerto, pensamos que es positiva. Los puertos siempre adornan, sobre todo en las zonas turísticas..."

"...Pensamos que ojalá que se haga este tipo de emprendimientos, porque apuntan a la productividad del turismo, apuntan a la belleza del entorno..."

-ACCESOS Y ACCESIBILIDAD A LA ZONA.

"...La intención a futuro es generar un colector vial periférico de la ciudad, en realidad lo estamos trasladando como intercambiador Pan de Azúcar, o sea, usar Ruta 9 como peine..."

La señalización es incompleta, la que existe en el intercambiador de Pan de Azúcar dice "Rocha - La Paloma", sin señalar otras opciones..."

"...Cómo lograr que la gente vaya "por arriba" y "no por abajo": uno es la señalización, que no existe ... hoy por hoy está el cartel de "fin de vía rápida" en el Arroyo El Potrero, en el futuro probablemente se tenga que trasladar acá (indicaciones sobre planos), porque la zona urbana comienza, esto es todo vía rápida y comienza donde está La Capuera y Sauce de Portezuelo..."

"...A estos dos tramos (en torno a Portezuelo) habría que quitarles el carácter de ruta, colocándole barandas... Ahí se sugieren dispositivos tales como canteros centrales, equipamiento de semáforos; los lomos de burro tampoco funcionan, pero bueno, la intención fundamental es quitarle el carácter de ruta y que pase a ser un bulevar de carácter urbano..."

Se nota la falta de paradas de ómnibus, porque al ser ruta, complica..., pero si a esto le damos un carácter urbano, bien puede haber paradas de ómnibus mejorando el transporte urbano..."

-DESARROLLO EN LA PUNTA PANORÁMICA DE PUNTA BALLENA.

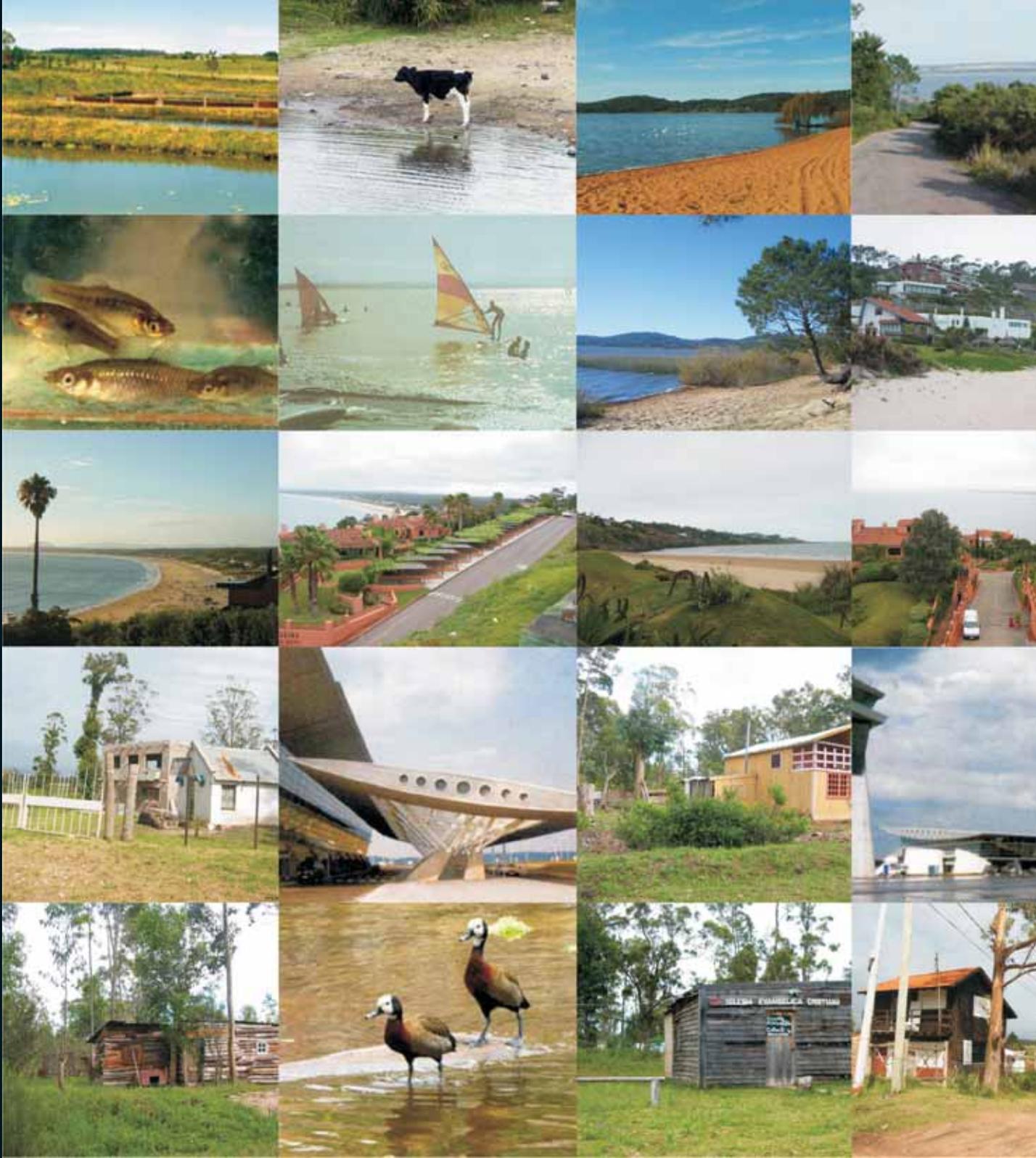
No se llega a un consenso con respecto al tipo de desarrollo para la localidad.

"...Siempre debería reservarse algún espacio como área pública que debería ser acondicionada, equipada y manejada como tal. O sea, asegurar un espacio de área pública dentro de esas veinte hectáreas..."

"...Habría que pensar en una alternativa de acceso diferente a esa ruta que en este momento está usando un lugar extremadamente valioso..."

"...Acordamos en que, de haber algún proyecto urbanístico para el área, debe ser resultado de una concertación público privada..."

Hubieron diferentes posturas acerca de definir un área "non edificandi" en la Punta Ballena (opciones: preservar 20, 10 hectáreas y otros) .



## temas problemas y conclusiones

## - COSTA MARÍTIMA Y CUENCAS DE LAS LAGUNAS, TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN FINAL DEL SANEAMIENTO DE MALDONADO Y LA ACTIVIDAD DUNERA, AGROPECUARIA Y RURAL.

"...Es casi un axioma que si se solucionan los conflictos en torno al saneamiento y a la actividad dunera y agropecuaria, no necesitaríamos hacer prácticamente ningún desarrollo, ninguna sugerencia, porque las potencialidades se transformarían inmediatamente en realidades..."

...Se debe apuntar hacia una gestión común de la Laguna del Sauce y del Diario, para regular el uso de la costa y el uso del espejo de agua combatiendo: la depredación pesquera, el uso de lanchas no autorizadas, la regulación del nivel de agua a través de Hidrografía...

...En la zona particular de la Laguna del Diario los pozos perdedores se están transformando en un bumerán, porque el crecimiento de la napa freática hace que sea necesario utilizar la barométrica, aun sin querer hacerlo, por el hecho de que no dura más de diez o doce días el nivel adecuado de los pozos...

...Existe un proyecto de una balsa conectora de la costa Sur con la costa Norte de la Laguna del Sauce...

...Se debería concretar la terminación de una magnífica obra: los sub drenes de las Playas de Portezuelo...

...Se propone denominar "Playa Bandera Azul" en un determinado sector de la costa marítima de Portezuelo hasta la zona de Tío Tom y del Arroyo El Potrero...

...El Barrio Lausana tiene una enorme problemática de saneamiento, al grado tal que un grupo de doscientos vecinos ha presentado una carta a la OSE implorando un sistema de saneamiento, a cuando, por otro lado, la propia OSE está hablando de que en los lugares donde hay saneamiento la gente no se conecta. Aquí hay un choque de intereses que debe ser resuelto rápidamente por el Estado...

...Desconocemos hoy si existe o no un acuerdo sobre el traslado de la Planta del Chileno a otro lugar. Por lo menos el informe que ha sido publicado a la opinión pública establece distintas alternativas en el futuro para ese lugar, pero no llega a la definición concreta de que esa desagradable planta de tratamiento primario va a desaparecer..."

## - DESARROLLO DE LAS CUMBRES DE LA SIERRA DE LA BALLENA, DE LA CAPUERA Y ZONAS ALEDAÑAS. AEROPUERTO DE LAGUNA DEL SAUCE.

El grupo propone que se aplique la Ordenanza de Bosques, el Decreto N° 3602, tanto en terrenos privados como en públicos

"...De cambiar el carácter del bosque en la zona costera, agregar especialmente especies como palmeras, acacias, tamarices..."

...También se habló de tener en cuenta un tratamiento paisajístico con árboles diferentes, con árboles de hojas caducas. Esto es que permita una mayor insolación y un mayor aprovechamiento del suelo, porque no todos deben ser pinos marítimos... Seguir la experiencia del Grupo Bosque...

...Seguir plantando en las costas y en las zonas claves de acceso. Una de las zonas claves es el acceso de la Parada 41, esta zona de la que yo les decía que es la planta de tratamiento de OSE...

...Recuperar la mata costera autóctona, cactus, espina de la cruz. Y que se puede hacer desde ahora y que mucha gente directamente lo corta. Sería interesante hacer una forestación programada y cuando se encuentra este tipo de forestación, crear islas e ir combinando con otras especies...

...La creación de viveros... Sé que existe un vivero municipal, pero cuando se va a pedir plantas no hay. Sería fantástico para que los colegios puedan tener su experiencia en este vivero municipal y crear otros...

...Finalmente subrayar el tema de la Laguna del Sauce, que da de beber a cinco ciudades: Piriápolis, Pan de Azúcar, Maldonado, San Carlos y Punta del Este. Es realmente un santuario ecológico con más de mil especies de aves, la navegación a motor está prohibida pero no hay contralor de que se cumpla dicha disposición. También hay preocupación en lo que tiene que ver con la pesca indiscriminada -con redes- del pejerrey y también con la caza asesina del cisne de cuello negro..."

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 locales, 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. Punta Ballena 2025

“Un lugar para vivir todo el año”

Retomando la visión planteada en el Taller por la Administración Municipal, a la Microrregión de Punta Ballena se la avizora al 2025 como “Un lugar para vivir todo el año”. Esto implica mejorar la calidad de vida de todos sus habitantes; densificar áreas urbanas sin comprometer el perfil de Ciudad Jardín que las caracteriza, y convertirse en relevante puerta de entrada del turismo a nivel regional. Aspiraciones todas ellas equilibradamente promovidas y gestionadas mediante la conjunción de la acción pública, social y privada.

En particular a la Microrregión se la vislumbra:

Con sus acontecimientos geográficos singulares preservados y puestos en valor: Borde costero, Sierra de La Ballena, Laguna del Sauce y Laguna del Diario.

Con su patrimonio apropiadamente gestionado, incluyendo una adecuada regulación del marco construido teniendo en cuenta los valores culturales existentes, en especial Solanas -propuesta urbana de Bonet- y el Arboretum, iniciativa de Lussich.

Con la Punta Ballena, conformada por su geografía y sus protagonistas -Casa Pueblo, con sus genios y sus lunas, los populares pesqueros, la Ruta Panorámica, las Grutas y sus leyendas-, valorizada como paseo público de trascendencia departamental y nacional.

Con la actividad económica fundamental del área, el turismo, en equilibrio con el potencial paisajístico, cultural y ecosistémico de la Microrregión.

Con La Capuera, finalmente jerarquizada desde el punto de vista habitacional y urbanístico, debidamente acotada en su crecimiento y densidad acorde con el delicado ecosistema de la Laguna.

### 3.2 Directrices Estratégicas Generales

Las directrices de la Microrregión se inscriben en las 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, y concomitantemente:

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

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

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

construcción del territorio

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

- Promover y manejar responsablemente la significativa oferta ambiental de la Microrregión, especialmente la franja costera y las Cuencas de las Lagunas del Sauce y del Diario
- Afianzar la Microrregión como Puerta de Entrada aeroportuaria y marítima del Turismo regional y extra-regional
- Mejorar la calidad del hábitat de la población más vulnerable del área, localizada en La Capuera
- Fomentar un incremento discreto de la densidad de vivienda dentro de la zona urbana de la Microrregión, con contención de procesos de densificación en la Punta Panorámica

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

### 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 cuatro dimensiones del desarrollo territorial: Físico-espacial, Socio-económica, Ecosistémica y Político-jurídico-institucional. En un segundo nivel, éstos se desglosan según determinadas estrategias y dentro de cada una de ellas, por líneas de acción.

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

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

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



El 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

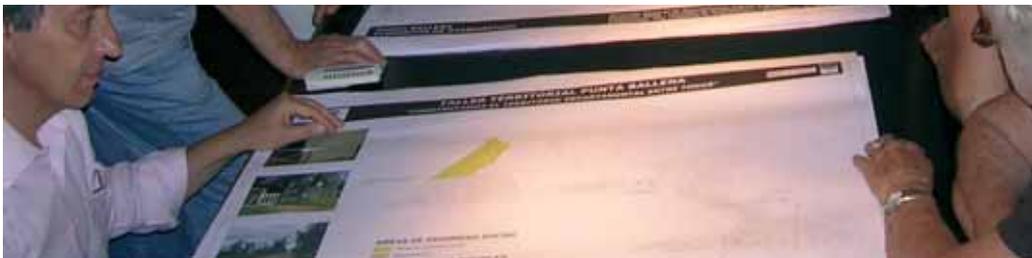
## Cometidos de la Unidad de Gestión del Plan Estratégico

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

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

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

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



## Dimensión Físico-Espacial

### Estrategias

#### 1. Reconocimiento de áreas singulares de la Microrregión

##### Línea de acción

Puesta en valor de las cualidades del Arboretum Lussich, Portezuelo, Paseo Punta Ballena, playas y bordes de las Lagunas

##### Proyectos

- Definición de circuitos de identidad del paisaje
- Recuperación de la obra arquitectónica y urbanística del Arq. Bonet
- Exposición itinerante y Guía urbana y arquitectónica para Portezuelo y Punta Ballena.
- Reconstrucción de puente y senda peatonal de Bonet
- Proyecto de recalificación de borde costero de uso recreativo: Accesibilidad y pasarelas

#### 2. Mantenimiento en general del modelo de ciudad jardín dentro de los límites actuales del tejido urbano

##### Línea de acción

Promoción de un incremento discreto de la densidad de vivienda

##### Proyecto

- Definición de directrices de zonificación secundaria de suelo

##### Línea de acción

Contención de procesos de densificación en Punta Panorámica

##### Proyecto

- Concurso de propuestas para la elaboración de Plan Especial Punta Ballena-Punta del Chileno

#### 3. Mejoramiento de la accesibilidad

##### Línea de acción

Fortalecimiento del transporte público y de su equipamiento, y superación de los conflictos derivados del flujo automotor

##### Proyectos

- Instalación de paradas-refugios con señalética adecuada de horarios y recorridos
- Adecuación de la trama vial: Acondicionamiento de la doble vía interbalnearia entre Arroyo El Potrero y el Parque Lussich, Colector by-pass Lussich – Maldonado.

#### 4. Consolidación de la infraestructura de saneamiento

##### Línea de acción

Extensión y mejora del saneamiento

##### Proyectos

- Primera etapa de ampliación de la cobertura. Saneamiento Barrio Lausana
- Eliminación del Punto de Tratamiento y Disposición Final de OSE UGD en Punta del Chileno

La medida obedece fundamentalmente a la mancha urbana muy extendida con muy baja densidad de vivienda, que cuenta con capacidad para absorber un incremento importante del stock habitacional, sin comprometer la actual identidad del lugar.

El Plan de Saneamiento de OSE, que incluye la Mejora, sustitución y/o eliminación de la Planta de Tratamiento de OSE ubicada en Punta 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 Ballena los niveles de calidad de aguas de las playas y eliminará los olores hoy inadmisibles en Punta del Chileno.

## 5. Fortalecimiento de la infraestructura de accesibilidad y servicios para el turismo regional y extrarregional

### Línea de acción

Reestructuración funcional del Área como "Puerta de Entrada" aeroportuaria y marítima de turismo masivo regional y extrarregional. Dotación de equipamiento de alta complejidad

### Proyecto

- Puerto Punta del Chileno. Plan especial del frente costero Punta Ballena- Punta de Chileno

## Dimensión Socio-Económica

### Estrategias

#### 1. Diversificación de la actividad económica

### Línea de acción

Fortalecimiento de áreas agroturísticas y rurales productivas

### Proyecto

- Inventario geo-referenciado y señalización de emprendimientos agroturísticos

#### 2. Mejoramiento sustancial del hábitat de la población más vulnerable del área

### Línea de acción

Regularización de tenencia y fortalecimiento del sistema de infraestructura y servicios a la población y de espacios públicos en el "Área de Prioridad Social" de La Capuera

### Proyectos

- Plan de Desarrollo para La Capuera
- Escuela y Salón Comunal La Capuera (la escuela ya tiene el terreno)
- Atención a la "emergencia social" permanente. Atiende urgencias (incendio, rotura por vientos, caída de techo, etc.)
- Banco de Materiales para mejora de la vivienda y modificación de la sanitaria interna para conectar a saneamiento

En el Taller se marca como prioritario la identificación de inversiones multiplicadoras de riquezas y de oportunidades y el desarrollo y definición de las inversiones para incentivar el área. La posible construcción de un Puerto en Punta del Chileno es una definición clave que incentivará el área desde el punto de vista económico aunque se pone en juego la compatibilidad de la iniciativa con el entorno natural de la Microrregión.

Banco de Materiales: El repago lo realiza el vecino de acuerdo a su capacidad económica y situación social. Atiende a la población de más bajos ingresos. (Dirección de Integración y Desarrollo Local)





## Dimensión Ecosistémica

### Estrategias

#### 1. Manejo integrado de los recursos hídricos

Recuperación, conservación y desarrollo sustentable de los recursos hídricos principalmente del sistema lacustre

#### Línea de acción

Gestión de recursos naturales, productivos y recreativos de la Laguna del Sauce

#### Proyectos

- Incorporación de la Laguna del Sauce al Sistema Nacional de Áreas Protegidas como categoría de Paisaje Protegido por su importancia significativa para el ecosistema que integra
- Plan de Manejo Integral de la cuenca de la Laguna del Sauce, incluyendo coordinación de políticas respecto al Arroyo Pan de Azúcar (efluentes industriales, saneamiento, etc.)
- Proyecto de recalificación de borde costero de uso recreativo (ya iniciado)
- Control de modalidades del uso recreativo del espejo de agua

#### Línea de acción

Gestión Ambiental de la Laguna del Diario y su cuenca

#### Proyectos

- Recuperación del espejo de agua de la Laguna del Diario
- Estudio y proyecto de sistema de intercambio Laguna -Estuario (IMFIA)

#### 2. Protección costera

#### Línea de acción

Recuperación de playas y manejo integrado de la zona costera y desarrollo de actividades náuticas

#### Proyectos

- Mantenimiento del proceso de recuperación de Playa Portezuelo
- Continuación del programa de certificación de playas tipo "Bandera Azul" cumpliendo una serie de estándares internacionales

\*Paisaje protegido: superficie territorial continental o marina, en la cual las interacciones del ser humano y la naturaleza, a lo largo de los años, han producido una zona de carácter definido, de singular belleza escénica o con valor de testimonio natural, y que podrá contener valores ecológicos o culturales\*  
SNAP, Ley N° 17.234, capítulo 2, de las categorías, artículo 3

Las medidas adoptadas para solucionar la problemática de desequilibrio hidráulico en Playa Portezuelo, se implementaron a través de la Comisión Mixta IMM- Unión Vecinal



## Dimensión Político-Jurídico-Institucional

### Estrategias

#### 1. Adecuación del marco de ordenación, normativo e institucional vigente

##### Línea de acción

Revisión del marco normativo para la Microrregión de Punta Ballena y su entorno, que contemple nuevas realidades y la particularidad de la serranía y faja costera, considerando a su vez las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

##### Proyecto

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

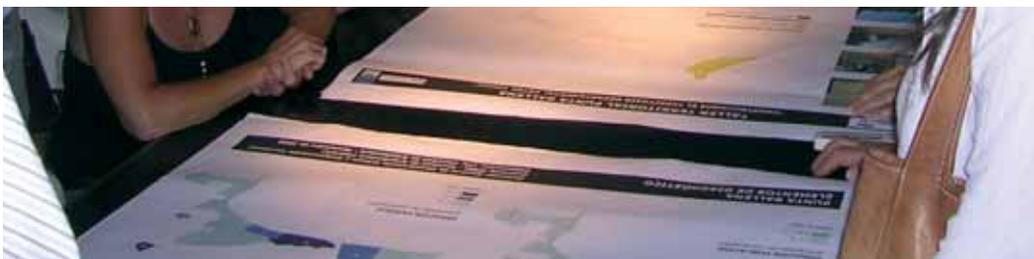
#### 2. Hacia la descentralización administrativa

##### Línea de acción

Implementación de procesos de descentralización administrativa sin desmedro de la integración de la Microrregión

##### Proyecto

- Conformación de una Comisión Permanente integrada por vecinos de la Microrregión, asesora y consultora de la futura Junta Local de Maldonado



### 3.4 Proyectos Estratégicos Primera Etapa

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

Lista de proyectos que se deberían concretar al corto plazo

#### **Dimensión Físico - Espacial**

Reconstrucción de puente y senda peatonal de Bonet  
 Definición de directrices de zonificación secundaria del suelo  
 Adecuación trama vial: Acondicionamiento doble vía interbalnearia entre Arroyo El Potrero y Parque Lussich, Colector by-pass Lussich –Maldonado (éste último compartido con Maldonado)  
 Proyecto de recalificación de borde costero de uso recreativo: Accesibilidad y pasarelas  
 Concurso de Propuestas para la elaboración de Plan Especial Punta Ballena-Punta del Chileno  
 Eliminación del Punto de Tratamiento y Disposición Final de OSE UGD en Punta del Chileno

#### **Dimensión Socio - Económica**

Plan de Desarrollo para La Capuera (compartido con Piriápolis)  
 Promoción de Puerto y de desarrollo del área circundante de Punta del Chileno

#### **Dimensión Ecosistémica**

Plan de Manejo Integral en la Cuenca de la Laguna del Sauce  
 Gestión Ambiental de Laguna del Diario y su Cuenca (compartido con Maldonado)

La Unión Vecinal Punta Ballena, Lagunas del Sauce y del Diario, viene llevando adelante gestiones para concretar las siguientes metas:

- a. Finalización de los drenes costeros
- b. Desafectación de la Ruta Interbalnearia, desde Arroyo Potrero hasta Camino Lussich
- c. Construcción de rampas y pasarelas en madera, que brinden adecuados accesos a la costa de Solanas
- d. Declaración y reglamentación como Área de Protección del Recurso Turístico, de forma de no permitir la habilitación de areneras, aserraderos y demás establecimientos industriales
- e. Implantación de un Centro Médico con atención de emergencia
- f. Modificación de la Normativa Edilicia
- g. Implantación de un Plan de Gestión Ambiental en Laguna del Diario
- h. Implementación de una gestión de Cuenca en la Laguna del Sauce
- i. Demostración de interés en la resolución del diferendo con "Familia Lussich" sobre la Punta Panorámica de Punta Ballena
- j. Propuesta de análisis y resolución del ingreso a la Ruta Panorámica (sobre el lomo de La Ballena) atendiendo al aumento de viviendas (de habilitación próxima) en la zona

A

# 1

## ANEXO ESCRITO

### Síntesis del Taller Microrregional. Programa y Asistentes

#### PROGRAMA

Lugar: Club de Balleneros de Punta Ballena  
Fecha: 17 y 18 de marzo de 2006

#### **Viernes 17 de marzo de 2006**

18:00 a 18:30: Apertura del Taller a cargo del Director General de Planeamiento Urbano y Territorial, Arquitecto Julio Riella.

18:30 a 19:30: Los Talleres Territoriales. Alcance y metodología de trabajo. Arquitecto Carlos Acuña, Facultad de Arquitectura, Universidad de la República.

19:30 a 20:00: Visión preliminar municipal de la Microrregión. Arquitecto Roberto Gorgoroso, Dirección General de Planeamiento Urbano.

10 Preocupaciones de la Intendencia. Arquitecto Juan Pedro Venturini, Dirección General de Planeamiento Urbano.

Comentarios de los asistentes sobre la metodología propuesta.

### **Sábado 18 de marzo 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 17 y 18 de marzo de 2006, se llevó a cabo el Taller Territorial con alcance a los territorios ubicados en las proximidades de Punta Ballena – Laguna del Sauce – Laguna del Diario.

Asistieron 41 personas por parte de distintas fuerzas vivas de la zona, 2 personas por oficinas de Administración Pública Central, 8 personas por la Intendencia Municipal de Maldonado, más el Ministro de Transporte y Obras Públicas y el propio Intendente Municipal de Maldonado.

El taller tuvo comienzo el viernes 17 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 de la misma área Roberto Gorgoroso, que expuso la visión municipal sobre esta Microrregión. 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 al otro día con los asistentes.

Posteriormente el Arq. Carlos Acuña en representación de la Facultad de Arquitectura expuso sobre la metodología a desarrollar durante el desarrollo de los talleres territoriales.

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 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 5 grupos de trabajo, los cuales trabajaron por un par de 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 14 personas.

### LISTADO DE ASISTENTES

Por la Intendencia Municipal de Maldonado: Mary Araújo, Juan Carlos Bayeto, Roberto Gorgoroso, Julio Riella y Jorge Hourcade.

Por distintas fuerzas vivas de la zona: Guillermo Rondini (Director de Tesis de Construcción de Puertos en la Escuela Naval), Milton Rodríguez, Roseline Deana, Samuel Flores Flores (Arq. de la Unión Vecinal), Alfredo Pacheco, Julio Arocena (Unión Vecinal), Mario Ortolani (Club del Lago), Luis Guebel, Niber Tejera, Waldo Minetto, Alejandro González, Pablo

Brito, Carlos Salgado, Fernando Pintos, Gerardo Delfino, Nicolás Uriburu, Casildo Rodríguez, Ricardo Weiss, Cristina Rodríguez, Jorge Rubio, Pablo Pérez, Ramón de Isequillas, Martín Pereira, Reyes, Vladimir Iriarte, Leo Carbonell, María Cristina Coiana, Raúl González, Milton Jackson, Jorge Roca, Betty Molina, Hugo Silva, Germaine Bonjour, Omar Martínez (vecino), Patricia Cook, Betina Ferreres, Eduardo Álvarez, Selva Ferreres, Nahir Cortés, Juan Alonso, Elena Artagaveytia, Rodolfo Marzario, Fernando Goyogana, Marisol Nicoletti (vecina y Editora de Punta del Este Internacional) y Carlos Acuña.

Por la Junta Departamental de Maldonado: Roberto Domínguez y Gastón Pereira.

Por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas: Juan Trinchitella.

Se cuenta además con la presencia del Intendente Municipal de Maldonado, Señor Oscar De los Santos, y del Ministro de Transporte y Obras Públicas, Señor Víctor Rossi.

## **Inventario Analítico – Crítico de la Microrregión**

Problemas, potencialidades, oportunidades, expectativas, estudios, planes, programas y proyectos de ordenamiento y de gestión del territorio de la Microrregión de Punta Ballena.

Contenido

Condicionantes Provenientes de Otros Niveles de Ordenamiento

Diagnóstico Territorial. Potencialidades y Restricciones

- a. Medio físico-natural
- b. Sub-sistema urbano y dinámica y localización poblacional
- c. Grandes infraestructuras, equipamientos y Sistemas de Disposición de Residuos
- d. Actividades Económicas

Estudios y Propuestas de Ordenamiento Urbano y Territorial

Actuaciones (a la fecha del taller de apertura)

Propuestas y Proyectos Específicos

Marco Jurídico-Institucional. Gestión Territorial

Bibliografía parcial de consulta

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

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

## Diagnóstico Territorial. Potencialidades y Restricciones

### a. Medio Físico-Natural

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.

Servicio Geográfico Militar: "Cartas Topográficas" escala 1:50.000 hoja D29- 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 satelitales<sup>2</sup> 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 bajado imágenes de Google Earth (2006).

### b. Sub-Sistema Urbano y 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 INE (<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

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

2 Provenientes de Google Earth

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](http://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.

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

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

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

Particularmente la zona de esta Microrregión puede ser atendida con el Vertedero de Cerro Pelado (ubicado a 1 km al norte del Barrio Cerro Pelado de Maldonado), y el vertedero de Pan de Azúcar.

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

### d. Actividades Económicas

Las actividades de la Microrregión están condicionadas fuertemente por el turismo. Prácticamente no se encuentran otro tipo de actividades económicas que directa o indirectamente no apunten a ese sector de la economía. Dentro de ese rubro se destacan principalmente la construcción, la inversión inmobiliaria y los servicios de hotelería y gastronomía. No obstante lo anterior, cabe mencionar la actividad extractiva de arena y cal y la actividad agropecuaria respecto a la cual, destacan la cuenca lechera y la explotación forestal y vitivinícola.

## 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.

Bethy Molina Espinosa, Bethy - [bethymolina@yahoo.com](mailto:bethymolina@yahoo.com): "Informe sobre Valores Biológicos del Fragmento Costero Sierra de la Ballena - Laguna del Diario y su entorno".

Disponible en Intendencia Municipal de Maldonado - División de Ingeniería Sanitaria y Ambiental

Bonet, A.: Proyecto de urbanización para Punta Ballena No se materializó en su concepción inicial. La trama se construyó según propuesta pero no evolucionó en los directrices previstos para el tejido.

Consultora Viana y Asociados, 1991: "Lineamientos Generales del Plan Director Maldonado-Punta del Este". El estudio no se aprobó como documento de validez municipal, o dentro de alguna figura legislativa. En la actualidad es utilizado como texto de consulta por los técnicos de la IMMa.

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

Ecoplata-Universidad de la República, Facultad de Ciencias (Departamento de Geografía, Laboratorio DSGAT): Ing. Agron. Ricardo Cayssials - Lic. Víctor Cantón - Lic. María Batallés y Prof. Gabriela Fernández - Coordinador Ing. Agron. Walter Couto de Ecoplata: "Propuesta de Sistema Municipal de Paisajes Protegidos Periurbano a la Zona Urbana Punta Del Este - Maldonado". Mayo del 2001.  
Disponible en Intendencia Municipal de Maldonado - División de Ingeniería Sanitaria y Ambiental.

Gema Consultores Ambientales bajo la coordinación de Gustavo Diverso - Equipo Técnico Lic. Federico Baráibar, Geol. Andrés Pérez, Tec. Rafael Perolo e Ing. Agron. Bióloga Bethy Molina -: "Propuesta de Inclusión de la Cuenca de la Laguna del Sauce al Sistema Nacional de Áreas Protegidas". Marzo 2003.  
Disponible una copia (en blanco y negro) en División de Ingeniería Sanitaria y Ambiental de la IMMa.

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

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

Intendencia Municipal de Maldonado: "Proyecto de Zonificación del Departamento de Maldonado en Áreas Caracterizadas"

Intendencia Municipal de Maldonado: "Normas de Localización de Actividades Industriales y Comerciales"

Kelber, María I, Giordano, Fernando: "Turismo y Ciudad: El Caso de Punta del Este"

Sienra, Juan Andrés: "Acceso Oeste a Maldonado-Punta del Este"

OSE (Informe VIAK): "Review of Laguna del Sauce - Water Supply System - Final Report -". Mayo/1990. Documento en inglés y disponible en la División de Ingeniería Sanitaria y Ambiental de la Intendencia Municipal de Maldonado, así como en OSE.

OSE-IMMa (Consultora CSI Ingenieros): Proyecto de Estudio y Consultoría (PEC) 5 correspondiente al Plan de Saneamiento Ambiental del Departamento de Maldonado - Saneamiento sub - sistema Maldonado - Punta del Chileno - Punta Ballena - Portezuelo. 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 IMMa.

Unión de Vecinos - Intendencia Municipal de Maldonado. Plan Convenio "Un lugar para vivir todo el año" Punta Ballena - Convenio realizado en la Administración Municipal en agosto de 2002, entre la Intendencia Municipal y la referida Unión Vecinal. En ese ámbito se formó una Comisión técnico-mixta con técnicos de ambas instituciones. La Unión Vecinal a su vez realizó un acuerdo con la Fundación CEPA (Argentina), tendiente a obtener desde la misma el asesoramiento técnico de respaldo.

Universidad de la República. Facultades de Ingeniería (IMFIA) y Ciencias (Instituto de Biología- Sección Limnología): "Diseño de Estrategias para Recuperar la Laguna del Diario de acuerdo a sus Usos Actuales"

Estudio costado por el Programa de Desarrollo Tecnológico (PDT). Iniciado en el año 2006. Su seguimiento está a cargo de la División Ingeniería Sanitaria y Ambiental de la IMMa con participación de vecinos nucleados en la Unión Vecinal Laguna del Sauce - Punta Ballena - Laguna del Diario.

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

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

Universidad de la República Facultad de Ingeniería, Instituto de Mecánica de los Fluidos e Ingeniería Ambiental (IMFIA): Afectaciones sobre la Costa del Puerto proyectado en Punta del Chileno. Convenio entre Intendencia Municipal de Maldonado y la Facultad de Ingeniería. Octubre de 2007

### **Actuaciones (a la fecha del Taller de Apertura)**

– En la zona de playa de Solanas, se ejecutaron durante los años 2003 – 2004 – 2005 los drenes costeros, que tuvieron un efecto positivo en cuanto a que aumentaron la velocidad de desecación de la playa, eliminaron afloramiento de napa y eventual encharcamiento dentro de la misma zona. Paralelamente dentro del balneario se aumentó la aptitud de infiltración del suelo, lo que se traduce en un ambiente más seco y disminuye el transporte de contaminantes por escurrimientos superficiales hacia la playa.

– En la zona de Playa de Solanas, se ejecutaron durante los años 2003 – 2004 – 2005 los accesos a la playa por encima de los desagües de los drenes, utilizando estructuras de madera tratada.

### **Propuestas y Proyectos Específicos**

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

Convenios con la Universidad de la República

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

“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

Puerto de Cruceros y Deportivo de Punta del Chileno, con Hotel en zona aledaña

El Ministerio de Transportes y Obras Públicas, ha encarado el estudio de la realización de un Puerto en zona de costa del Departamento de Maldonado, conocido como Punta del Chileno. Estudios primarios arrojan la posibilidad de conseguir las profundidades adecuadas para que dicho puerto opere con cruceros de turismo que calan casi 10 metros de profundidad. Al tratarse de una inversión privada, el sistema se instalaría en una concesión de obra pública y los posibles retornos de la inversión primaria y costos operativos, resultarían de la construcción –asimismo- de un puerto deportivo para yates, un hotel e inversiones inmobiliarias sobre la costa inmediata.

Marina Punta del Este – Chihuahua Club S.A.

Ubicado sobre desembocadura de Arroyo El Potrero. En un padrón de 397.627m<sup>2</sup> se aprobó un complejo turístico compuesto por 16 bloques de apartamentos y 79 viviendas, con servicios de apoyo a la actividad náutica (Hotel de marinería, administración, etc.). Todas las unidades habitacionales poseen acceso desde las marinas, contando las viviendas con su propia amarra y los bloques con muelles. Desde el 14/8/1992 se encuentran aprobados 139.145m<sup>2</sup>, el permiso posee 12 meses de validez a partir de que el gestionante obtenga la concesión de las Marinas. El MTOP otorgó la viabilidad al anteproyecto y en el año 2000 la DINAMA otorgó la autorización ambiental previa.

Mejora, sustitución y/o eliminación de la Planta de Tratamiento de OSE ubicada en Punta del Chileno

En el correr de los próximos años (y antes de 2010) la Unidad de Gestión Desconcentrada de OSE propone reconfigurar el sistema en su conjunto de tratamiento y disposición final de Maldonado – Punta del Este, lo cual incluye la solución para la Planta de Punta del Chileno.

#### Desarrollo en la Punta Panorámica de Punta Ballena

Como consecuencia de que en el ámbito judicial se resolvió reconocer como propiedad privada dicha área, la Administración ha encarado una etapa de definiciones, en lo que significa uso del suelo e identificación de los espacios privados definitivos. Actualmente el extremo de la península; el área panorámica por excelencia, con una superficie de aproximadamente 20 hectáreas, podría tener un cambio de perfil sustancial, por los motivos mencionados previamente.

#### Desarrollo de Complejo Habitacional denominado VERAMANSA

Sobre Ruta 93 (Rambla Costanera al NOROESTE de la Punta Punta del Chileno).

Dicho complejo se encuentra en construcción sobre un solar de 151.666 metros cuadrados, construyéndose 44.907 metros cuadrados de obra directa. Dicho complejo cuenta, asimismo, con obras de infraestructura como club house, canchas deportivas, piscinas, lagos, etc.- Se propone un total de 16 bloques, agrupados en tres sectores, alternados, paralelamente a la Ruta 93, con espacios libres y las áreas de infraestructura mencionadas.- La propuesta de referencia, conjuntamente con otros antecedentes autorizados, oportunamente, conforman un lugar común, donde las excepciones, resultaron la norma general, para propuestas ajustadas a las afectaciones de la Zona 3.2.1. Vías Principales, bloques de hasta 12 metros de altura, planta baja y tres plantas altas. Se propone, asimismo, la creación de 20 solares para la construcción de viviendas unifamiliares. La gestión presenta la novedad de un uso del suelo, donde la propuesta urbana se desprende del espacio de la calle, sugiriendo un uso del suelo diferente a la concepción de la calle corredor sobre la cual se alineaban los bloques los que sólo se autorizaban en solares, exclusivamente con frente a la mencionada arteria.

Complejo de Vivienda denominado QUARTIER – ubicado en Punta Ballena y posicionada desde la Ruta Panorámica hacia el OESTE llegando a la costa.

La propuesta de referencia gestionó ante el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente una viabilidad de impacto ambiental que debe adjuntarse al permiso de construcción, obligatoriamente, por tratarse de un solar con costa sobre el Río de la Plata.-Asimismo, el Gobierno Departamental, exigió en dicha gestión, la cesión del espacio libre correspondiente al fraccionamiento conforme a lo dispuesto oportunamente.- El mismo se desarrolla sobre un solar de 46.000 metros cuadrados y está compuesto por 10 bloques, los cuales totalizan 165 unidades habitacionales.- Dicha propuesta, se ajusta a la normativa vigente para la Zona 3.5 en referencia a las afectaciones correspondientes.

#### Urbanización contigua al Club del Lago y hacia el NORTE

Gestión presentada ante la Intendencia Municipal de Maldonado al amparo de la Ley Nro. 17292.- Se compone de 13 unidades habitacionales en un solar de 89.805 metros cuadrados. En un solar con fuerte pendiente hacia la laguna se integran a modo de balcón, donde las líneas visuales se superponen debido a la diferencia de niveles en cada una de las unidades. La baja densidad de ocupación, hace que el bosque urbanizado adquiera gran protagonismo. Las circulaciones vehiculares se han reducido a la mínima expresión, lo cual acentúa la presencia de los espacios libres, donde los volúmenes a construir se alejan entre sí, permitiendo importantes corredores visuales, donde el fondo de la perspectiva es la propia Laguna del Sauce.

#### Crecimiento del Complejo Solanas hacia el NORTE – Conjunto de 22 bloques bajos

Lindero al Arboretum Lussich, en un predio de más 180.000 metros cuadrados, en su oportunidad, se autorizó la construcción de 22 bloques bajos, de hasta cuatro niveles.

Dicha urbanización plantea una propuesta diferente al uso del suelo concebido por los técnicos que elaboraron las normas vigentes. Se trata de una propuesta que se integra al bosque urbanizado, creando un espacio propio, entorno a un lago, donde cada uno de los volúmenes se articula con el próximo, donde el resultado final, tendrá la imagen de ámbito vacacional, casual y de perspectivas cambiantes, desarticuladas de toda concepción ortogonal que se aproxime a un ordenamiento urbano tradicional. La calle corredor, sobre la cual se vuelcan los volúmenes que podrían admitirse reglamentariamente, no está presente, resultando –la propuesta- una alternativa que aporta una postura que obliga a cuestionarse la figura urbana creada por la reglamentación de Vías Principales.

#### Establecimiento de un grupo habitacional de 48 unidades en un terreno de 1 Ha en El Pejerrey

En su oportunidad, la Intendencia Municipal de Maldonado y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, aprobaron la realización de un conjunto habitacional de viviendas unifamiliares en dicho fraccionamiento de chacras. Esto motivó una serie de desencuentros donde se enfrentaron derechos de una parte y de otras, habiéndose creado una situación que ha marcado un cambio en el perfil urbano, con el riesgo de una extrapolación, con consecuencias negativas para el espacio urbano de su entorno inmediato.

#### Cabañas del Tío Tom (obras detenidas o fincas abandonadas)

En su oportunidad, se gestionó ante el Gobierno Departamental, permiso para ampliar y reformar las unidades existentes en el complejo de referencia. Asimismo, se proponía el reciclado de las construcciones abandonadas y sin terminar ubicadas en el mismo. Si bien, el permiso fue otorgado, el titular de la gestión comunicó a la Administración que había desistido de su realización. La situación de referencia puede ser considerada, como un lugar común para varios ejemplos existentes en la zona, los cuales por diferentes razones, dejaron de funcionar para los propósitos originales o simplemente, no llegaron a culminarse o se encuentran clausurados mostrando un aspecto de abandono notorio, con claro deterioro de la imagen urbana inmediata.

#### Colector Vial Norte para Maldonado – Punta del Este – Incidencia sobre Camino Lussich

La Intendencia Municipal de Maldonado tiene como objetivo dotar a la zona Maldonado–Punta del Este y a los balnearios al Este del Arroyo Maldonado de accesos alternativos, diferentes a la conexión costera existente para el tránsito Este - Oeste.

La traza propuesta para esta obra vial discurre hacia el Este (con tramos existentes y a construir) a modo de colector perimetral que bordea por el Norte a la mancha urbana Maldonado–Punta del Este, y luego cruza el arroyo Maldonado por el borde Norte de los amanzanamientos de El Tesoro, La Barra y Manantiales hasta empalmar con la Ruta 104.

El esquema general, que recorre Camino Lussich (con algunas modificaciones), la Avda. Luis Alberto de Herrera (límite Sur del Barrio Cerro Pelado) hasta la Ruta Nacional N° 39, y posteriormente realiza una trayectoria sobre el límite Oeste de la planicie de inundación del Arroyo Maldonado, permite el descongestionamiento de las vías costeras cuyo tránsito compromete la delicada interfase de los arcos de playa más utilizados, con las urbanizaciones.

Se pretende alentar a que más viajes con origen en largas y medias distancias accedan a las distintas urbanizaciones en forma de "peine" y en general se buscará que los movimientos internos contiguos a la costa tengan características de paseo.

Se desea disponer en el año 2010 de una traza alternativa a la costera por el norte, que capte al menos el 50% del tránsito que hoy bordea la costa innecesariamente.

#### Asentamiento al Norte de Punta del Chileno

Constituido por 8 familias. Los iniciales llevan 2 a 3 años de asentados y en los últimos meses se ha completado el núcleo que actualmente existe. Sus integrantes se encuentran censados por la División Municipal de Viviendas. En la actualidad se analizan propuestas para realojar estas familias en otro lugar, con posibles aportes de privados bajo la coordinación y pautas que la Intendencia desarrolle.

#### Habilitación del Pozo de Bombeo en Rotonda Ruta 12 e Interbalnearia

Con motivo de la preservación del sector de aguas costeras frente a Solanas, que presenta corrientes paralelas a la costa de muy baja intensidad, se impulsó desde la Intendencia la necesidad de transportar el escurrimiento pluvial que se ocasione en el área de carreteras (capaz de contener micropartículas de goma, aceites y metales pesados) hacia el Arroyo El Potrero. La dilución inicial que indudablemente se obtendrá en el vertimiento sobre el Arroyo El Potrero (en su intersección con la Ruta 93- Interbalnearia), asegura una disminución considerable en el factible impacto que se pueda ocasionar sobre las playas Chihuahua y Solanas. Sobre el propio Arroyo El Potrero tampoco se esperan impactos dada la importante corriente de agua que dicho curso presenta en forma permanente.

#### Nuevos tipos de urbanizaciones de carácter contemporáneo

Aunque no documentado como iniciativa, sí se manifiesta en los hechos una propuesta turística asociada al territorio rural de emprendimientos de alta inversión, motivados por el entorno natural y los bajos niveles de tributación. Se insertan en algunos sectores cercanos a la laguna del Sauce aunque más hacia el norte en el área rural.

Las urbanizaciones ilegales de diferente índole y los fraccionamientos legales de carácter fragmentario es otra realidad del sector en estudio. Dentro de este grupo aparece la urbanización irregular "La Capuera" sobre el sur de la Laguna del Sauce, proveniente de la invasión del borde costero de la laguna.

También aparece el asentamiento ubicado al Noroeste de la Planta de Tratamiento de OSE – Punta del Chileno.

## Marco Jurídico-Institucional de Gestión Territorial

### NORMAS URBANO-TERRITORIALES

#### NORMATIVA NACIONAL

Ley 18.308 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](http://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](http://www.maldonado.gub.uy)

Dec. 3731 – Modificación de TONE para la Zona de Punta Ballena disponible en [www.maldonado.gub.uy](http://www.maldonado.gub.uy)

Dec. 3733 – Modificación de TONE para la zona de Solís, Piriápolis y Arco de Portezuelo disponible en [www.maldonado.gub.uy](http://www.maldonado.gub.uy)

Dec. 3602 – Ordenanza de manejo del Bosque Urbanizado

Dec. 3455 – Viviendas de construcción No Tradicional disponible en [www.maldonado.gub.uy](http://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](http://www.maldonado.gub.uy)

Dec. 3715 – Cementerios Privados

Dec. 3339 – Ordenanza sobre Sistemas de Transporte Vertical

Dec. 3595 – Ordenanza de Cartelería y Publicidad

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

Res. 4149/97 – Requisitos para Discotecas

Res. 4667/91 – Ordenanza de Ruidos Molestos

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

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

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

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

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

El cuerpo normativo generado en los últimos 30 años ha tenido la característica de dar respuesta a las tensiones inmobiliarias presentes priorizando un factor bajo de ocupación del suelo y una organización espacial abierta. A su vez este modelo generó diferentes especialidades y paisajes como la estructura de torres o el barrio bosque.

## Bibliografía parcial 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

Bonet, Antonio: Plano de la urbanización de Punta Ballena 2a. etapa. Escala 1:2.000. IHA.PI.5008. Copia oxalid.

Bonet, Antonio: Aménagement d'une station balnéaire de vacances, Punta Ballena, Uruguay. L'architecture d'aujourd'hui n° 61, "Tourisme – Loisirs", paginas 50-53, setiembre 1955.

Bonet Antonio, Documentos relacionados con el proyecto y el desarrollo de las obras de urbanización de Punta Ballena, (Donación realizada al IHA. en 1967 por el bachiller Rafael Lorente, hijo).

Collin Delavaud, Anne: L'essor de la station touristique de Punta del Este consolidation et dependance en Document de Recherche du CREDAL, N° 207. Paris, 1989

Cravotto, Lerena y Scasso: Planteo definitivo del Campo de Golf, Punta Ballena. Primera Parte. Fotografía de planta, tomada por el arq. M. Cravotto.

Instituto de Historia de la Arquitectura. Facultad de Arquitectura, Universidad de la República: Punta Ballena: listado de documentos disponibles. Montevideo, 2006

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

Intendencia Municipal de Maldonado: Directrices Generales del Plan Director Maldonado – Punta del Este. Edición IMMa.

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

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

Intendencia Municipal de Maldonado ([www.maldonado.gub.uy](http://www.maldonado.gub.uy))

Lorente Mourelle, Rafael: Urbanización de Punta Ballena. Revista CEDA, N°30, páginas 3 a 18, Montevideo, 1966.

MEVIR: [http://www.mevir.com/La%20obra/Mapa\\_general/Maldonado/maldonado.html](http://www.mevir.com/La%20obra/Mapa_general/Maldonado/maldonado.html)

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

MVOTMA: Plan de Acción Ambiental

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

Parlamento: base de datos Leyes y Decretos Leyes sitio web del Parlamento <http://www.parlamento.gub.uy/ConsultaLeyes.asp>

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

Unión Vecinal Punta Ballena: Estatutos, objetivos, logros y proyectos. Información sobre la Región, su historia, etc. Disponible en <[www.puntaballena.org](http://www.puntaballena.org)>

## Características de la actividad agropecuaria en la Microrregión

Censo Agropecuario 2000

Número de explotaciones que hacen lechería comercial y características básicas de las explotaciones de leche.

Concepto	
Número de explotaciones que hacen lechería comercial	5
Superficie explotada (ha)	127
Total de ganado lechero	80
Vacas-masa: Total	75
En ordeño	57
Secas	18
Producción de leche año censal (lt) Total	175.800
Por explotación	35.160
Por hectárea	1.384
Por vaca-masa	2.344
Promedio por explotación Superficie (ha)	25
Ganado lechero (cabezas)	16
Vacas masa (cabezas)	15

Áreas de Enumeración: 1003007.

Número de explotaciones con vacunos, superficie explotada y existencias de vacunos, según tamaño del rodeo vacuno.

Tamaño del rodeo (cabezas)	Número de explotaciones	Superficie explotada (ha)	Existencia de Vacunos			
			Total Cabezas	Por (%)	Por explotación	por hectárea
TOTAL	13	573	531	100,0	41	0,93
Menos de 20	9	126	56	10,5	6	0,44
De 20 a 100	3	242	182	34,3	61	0,75
De 101 a 200	0	0	0	0,0	0	0,00
De 201 a 500	1	205	293	55,2	293	1,43
De 501 a 1000	0	0	0	0,0	0	0,00
De 1001 a 2000	0	0	0	0,0	0	0,00
Más de 2000	0	0	0	0,0	0	0,00

Áreas de Enumeración: 1003007.

Número de plantas	Numero de Explotaciones	Número de plantas		Superficie		Produccion
		Total	En Producción	Total	Regada	(ton)
Menos de 1.000	0	0	0	0	0	0
De 1.000 a 5.000	1	4.512	4.512	9	9	60
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: 1003007.

Frutales de hoja caduca: Número de explotaciones con plantas, número de plantas, superficie y producción, según número de plantas.

Número de plantas	Numero de Explotaciones	Número de plantas		Superficie		Produccion
		Total	En Producción	Total	Regada	(ton)
TOTAL	3	15.546	15.446	54	0	364
Menos de 1.000	1	146	146	1	0	8
De 1.000 a 5.000	1	2.000	2.000	3	0	105
De 5.001 a 10.000	0	0	0	0	0	0
De 10.001 a 20.000	1	13.400	13.300	50	0	251
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: 1003007.

Cítricos: Número de explotaciones con plantas, número de plantas, superficie y producción según número de plantas.

Tamaño de huerta (ha)	Explotaciones Número	Superficie sembrada		
		Porcentaje	Hectáreas	Porcentaje
TOTAL	8	100,0	13	100,0
Menos de 0,5	0	0,0	0	0,0
De 0,5 a 1	5	62,5	5	38,5
De 1 a 3	3	37,5	8	61,5
De 3 a 5	0	0,0	0	0,0
Más de 5	0	0,0	0	0,0

Áreas de Enumeración: 1003007.

Número de explotaciones con cultivos de huerta a campo y superficie sembrada, según tamaño de huerta (a campo y protegida).

Número de explotaciones con bosques artificiales y superficie plantada por especie

Especie	T o t a l			Con más de 10 ha de bosques		
	Número de explotaciones 1/	Superficie (ha)		Número de explotaciones 1/	Superficie (ha)	
		Total	Promedio		Total	Promedio
TOTAL	24	285	12	4	235	59
Eucaliptus grandis	0	0	0	0	0	0
Otros eucaliptos	19	64	3	4	30	8
Pino	8	179	22	3	170	57
Sauce	0	0	0	0	0	0
Alamo	1	1	1	0	0	0
Otras	6	41	7	3	35	12

1/ Las explotaciones que tienen más de una especie plantadas se contabilizan una única vez a efectos del total.  
Áreas de Enumeración: 1003007

Bosques artificiales: Superficie total y superficie plantada en el marco de la Ley de Promoción Forestal, según tamaño de plantación.

Tamaño de la plantación (ha)	Total	Con apoyo de la Ley		Sin apoyo de la Ley		
	Hectáreas	(%)	Hectáreas	(%)	Hectáreas	(%)
TOTAL 1/	285	100,0	0	0,0	285	100,0
Menos de 3	13	4,6	0	0,0	13	4,6
De 3 a 10	37	13,0	0	0,0	37	13,0
De 11 a 20	15	5,3	0	0,0	15	5,3
De 21 a 50	68	23,9	0	0,0	68	23,9
De 51 a 100	0	0,0	0	0,0	0	0,0
De 101 a 500	152	53,3	0	0,0	152	53,3
Más de 500	0	0,0	0	0,0	0	0,0

1/ Las explotaciones que tienen superficie plantada bajo ambos sistemas se computan una única vez a efectos del total.  
Áreas de Enumeración: 1003007.



# 2

## **ANEXO DIGITAL**

### **Láminas de la Microrregión presentadas en las reuniones de trabajo**

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

### **Versión taquigráfica del Taller de Apertura**

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





