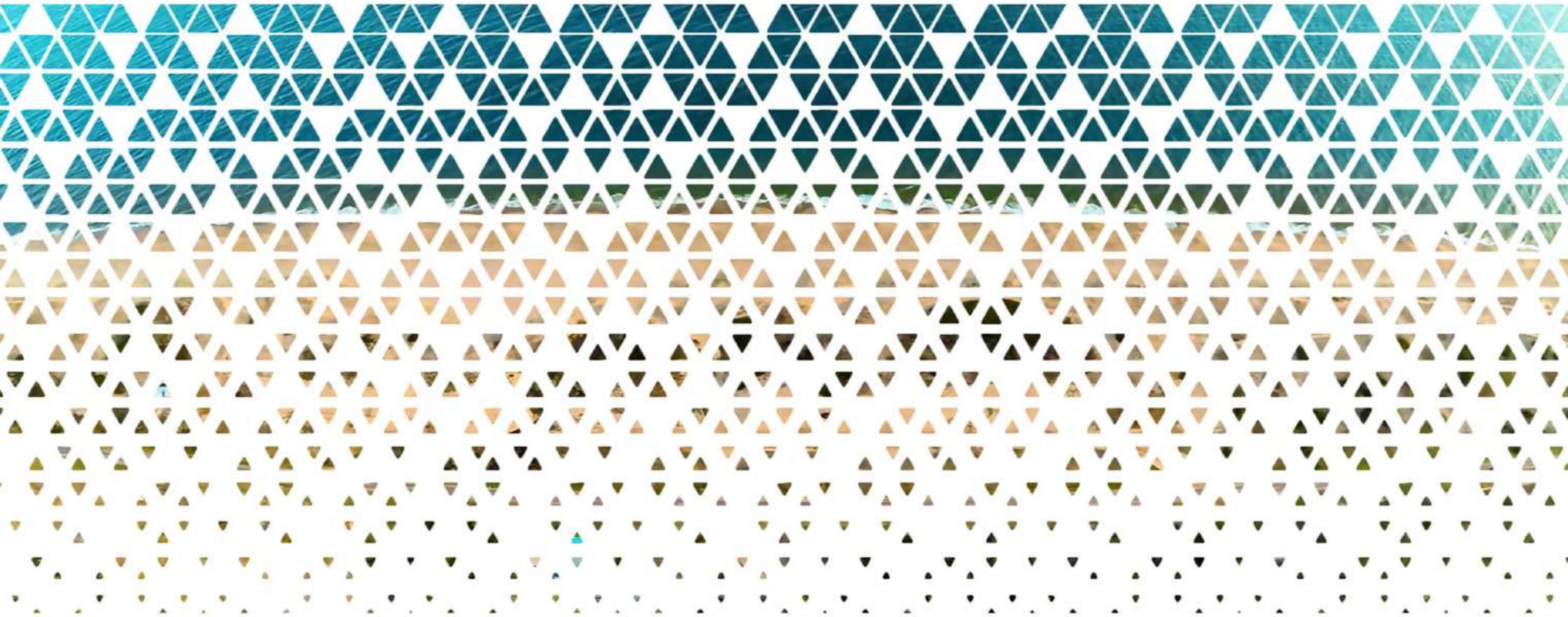


PARAÍOS EXCLUSIVOS

Emprendimientos turístico-residenciales cerrados emergentes en Maldonado



PARAÍOS EXCLUSIVOS

Emprendimientos turístico-residenciales cerrados emergentes en Maldonado

Tesis de Maestría en Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo

Universidad de la República | Uruguay

Noviembre 2017

Maestranda: Arq. Alma Varela

Tutor: Arq. Federico Bervejillo

Co-tutor: Mag. Arq. Leandro Varela

MOTDU - MAESTRÍA EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO
ITU / INSTITUTO DE TEORIA Y URBANISMO - FADU - UdelAR



Facultad de Arquitectura,
Diseño y Urbanismo
UDELAR



UNIVERSIDAD
DE LA REPÚBLICA
URUGUAY

AGRADECIMIENTOS

A todos los que se vieron involucrados de alguna manera en el largo proceso de elaboración de esta tesis.

A Isabel, Bertrand y Klet por su participación en los primeros relevamientos realizados en 2010.

A María, Agustina, Camila, Ana y Osvaldo por el apoyo y orientación en materia de comunicación gráfica.

A Miriam por facilitar el acceso a material de archivo del IHA.

A María Inés por su constante atención durante las etapas finales de la entrega.

A quienes gentilmente accedieron a ser entrevistados, para aportar su visión y experiencia profesional, laboral o vivencial del fenómeno.

A Jorge Hourcade, Ricardo Pereira por sus orientaciones y datos iniciales sobre la gestión departamental.

A los docentes y compañeros de la Maestría en Paisaje Medioambiente y Ciudad de la Universidad Nacional de La Plata (Argentina), por intercambiar asuntos de interés para esta tesis, y a la Asociación de Universidades del Grupo Montevideo (AUGM) que apoyó dicho intercambio a través del Programa de Movilidad de Posgrado.

A María Luisa Rendón por la orientación específica en el marco del Diploma en Gestión de Turismo Sostenible (ILC, Perú), realizado con apoyo del Programa de Estudios de Desarrollo Profesional de la Organización de Estados Americanos (OEA).

Al Equipo Maldonado del Instituto de Teoría y Urbanismo (ITU, Fadu-UdelaR) por su puntapié inicial que sirvió de germen del presente estudio.

A Santiago por su inmenso e incondicional apoyo, plagado de aportes, sugerencias y comentarios certeros que nutrieron la elaboración de este trabajo.

ÍNDICE

AGRADECIMIENTOS	05	2C PARAÍOS EXCLUSIVOS EN PUNTA DEL ESTE	126
APOSTILLA	09	Sobre el trabajo de campo	
EPÍGRAFE	11	Categorías Clave	138
RESUMEN	13	Localización	
PRÓLOGO	15	Relación con la trama	
INTRODUCCIÓN	18	Perfil de experiencia	
1. MIRADAS GLOBALES. CONCEPTOS CLAVE	29	Tamaño de los emprendimientos	
1A. CONSUMO EMOCIONAL DEL LUGAR. TURISMO COSTERO	30	Otras Características	145
Productos turísticos: tendencias emergentes		Evolución	
Turismo, territorio y desarrollo sostenible		Masterplans	
Sobre el turismo costero y la residencia		Amenities	
Turismo y paisaje: Posibles claves operativas		Ocupación	
1B. EMPRENDIMIENTOS RESIDENCIALES CERRADOS	46	Actores	
La buena sociedad. El caso estadounidense		Gobernanza	
La matriz dual latinoamericana.		Paisaje y Ambiente	
2. PUNTA DEL ESTE: PROCESOS EMERGENTES	71	Marketing	
2A. LA CONQUISTA DEL ESTE	72	Valor del suelo	
Un mundo feliz. Balnearios imaginados		3. APUNTES FINALES: LA NUEVA COSTA	175
La división anodina. Balnearios de fraccionador		4. REFERENCIAS	187
El nuevo arte de vivir. Balnearios de autor		BIBLIOGRAFÍA	
Punta del Este: de los “happy few” a los “so many”		OTROS	
Punta del Este Internacional		ENTREVISTAS	
2B MODALIDADES EMERGENTES: LOS PARAÍOS EXCLUSIVOS	108	ABREVIATURAS / ACRÓNIMOS	
Conceptos clave		IMÁGENES, PLANOS, GRÁFICOS y TABLAS	196
Tipos de emprendimientos turístico-residenciales		5 APÉNDICES	205
Un tipo revisitado: Complejos en propiedad horizontal con servicios		REGISTROS	
Un fenómeno, cuatro tipos: Urbanizaciones Cerradas		PLAYGROUND	
Marco Normativo			

APOSTILLA

El presente trabajo de tesis debe leerse teniendo en cuenta que:

Fue realizado por una maestranda arquitecta, de formación de grado. Las numerosas definiciones de territorio suelen presentar su condición multidimensional y hacer énfasis el necesario abordaje desde plataformas interdisciplinarias. Se trató de acortar las limitaciones del perfil disciplinar para avanzar en ciertas aristas clave reforzando la formación específica en temas de turismo sostenible y paisaje¹; realizando numerosas consultas y entrevistas para incorporar la visión y experiencia de especialistas de otras disciplinas con variadas inserciones profesionales/laborales. De esta forma, el trabajo fue tejiendo un armazón conceptual descentrado del cómodo eje de la segregación residencial, y aun así, estableciendo puentes entre las líneas globales y la especificidad local.

Fue resultado de un dilatado proceso que inicia en 2010 y culmina en 2017, tras arranques e interrupciones, circunstancia desaconsejada para este tipo de trabajo académico. Se intentó transformar esta debilidad en fortaleza: revisitando, ajustando y adaptando objetivos, contenidos y pieza de estudio², incorporando nuevas referencias y generando nuevo trabajo de campo para comparar los hallazgos en el corte temporal 2010-11 con un corte a 2017.

1 A través del Diplomado en Gestión del Turismo Sostenible (ILC, Perú) y de asistencia a cursos de la Maestría en Paisaje, Medioambiente y Ciudad (UNLP, Argentina) con el apoyo de OEA y AUGM.

2 El universo de estudio se recortó focalizando la Franja Sur de Maldonado por evidenciar las transformaciones más aceleradas. Y aun así, como una suerte de iceberg, salió a la superficie un espectacular e inmenso panorama que inevitablemente fue abriendo sucesivas puertas.

Este trabajo actúa como hipertexto, requirió la consulta de un abanico de fuentes documentales, bibliográficas, archivos, páginas web, análisis normativo, prensa, entrevistas a técnicos (funcionarios departamentales y liberales), gestores, desarrollistas, inmobiliarios, administradores, proyectistas, usuarios, académicos. Cada parte en sí misma es un umbral, un relato en el que también conviven ex-pumas, top-models, bailarines clásicos, estrellas del golf, tenistas. Todos actores claves en un entramado a modo de puzzle que enriquece la perspectiva del universo de urbanizaciones cerradas.

Vislumbrando su realidad poco visible, cuya magnitud escapa a la percepción, se intentó generar una plataforma provisoria para interpretar las transformaciones recientes de la pieza territorial: ofreciendo un mapeo de situaciones y un sistema de referencias para aventurarse en la interpretación del fenómeno.

EPÍGRAFE

Paraíso¹

m. En el Antiguo Testamento, jardín de delicias donde Dios colocó a Adán y Eva.

m. Cielo, lugar en que los bienaventurados gozan de la presencia de Dios.

m. Sitio o lugar muy ameno.

Exclusivo²

adj. Que excluye o tiene fuerza y virtud para excluir.

adj. Único, solo, excluyendo a cualquier otro.

f. Privilegio o derecho en virtud del cual una persona o corporación puede hacer algo prohibido a las demás.

Paraíso exclusivo

Sitio muy ameno, jardín de delicias en donde se da la doble condición de ser único y al mismo tiempo de no admitir a los demás.

¹ Definición Real Academia Española (RAE, 2017)

² Ibidem

RESUMEN

La Costa Este uruguaya, presenta en el último siglo un proceso de conformación pautado por la actividad turística balnearia de sol y playa. Las condiciones territoriales originales de “desierto verde”, han dado paso a una costa urbana discontinua de entramado balneario construido con impulsos de diverso origen y perfil que avanzan sin pausa, y con variable prisa, hacia la “conquista del este”.

En los últimos años, esta compleja pieza se ha ido acoplando a la oferta internacional con emprendimientos turístico-residenciales de perfil global. Esta modificación programática balnearia de “paraísos exclusivos”, con acceso controlado y orientados a turistas de nivel socioeconómico elevado tiene a Punta del Este como baricentro. Las modalidades emergentes tienen carácter dual: la modificación del perfil urbano balneario consolidado en condominios en altura con servicios distintivos y perímetro vigilado; y el surgimiento de enclaves residenciales privados, urbanizaciones ubicadas principalmente en entornos suburbanos y rurales con gran consumo de suelo y transformación del medio físico-ambiental.

En el marco de su evolución histórica de la Costa Este, el trabajo sondea las características e implicancias de estos modelos emergentes en el perfil del conglomerado balneario Punta del Este, reflexionando sobre la transformación de su primigenio perfil de “isla de elite” hacia la configuración de una “nueva costa” que estalla hacia el hinterland para oficiar de nuevo refugio exclusivo estacional.

SUMMARY

The uruguayan East Coast, has been developing in the last century in a process guided by the beach and sun tourism. The original conditions of this land as “green desert”, have given way to a discontinuous urban coast, mainly seaside-resort developed with impulses of diverse origin and profile that advance without pause, and with variable hurry, towards the “conquest of the east”.

In recent years, this complex land-piece has been linked to the international offer with tourism-residential ventures of global profile. Punta del Este is center of this programmatic modification of the urban-resort into “exclusive paradises”, with controlled access and oriented to high-end tourists. These emerging models have dual character: the modification of the urban-resort profile consolidated in high-rise condominiums with amenities and guarded perimeter; and the emergence of gated urbanizations, touristic residential enclaves mainly in suburban and rural environments, with large land consumption and physical-environmental transformation.

Within the framework of its historical evolution of the East Coast, this work explores the characteristics and implications of these emerging models in the profile of the Punta del Este conglomerate, reflecting on the transformation of its original profile of “elite island” towards the configuration of a “new coast” that explodes towards the hinterland creating a new exclusive summer shelter.

PRÓLOGO

“Esta historia es inspirada en hechos reales, sin embargo, algunos nombres y lugares han sido cambiados para resguardar la identidad de sus verdaderos protagonistas”

Viernes 19:30 p.m. Aeropuerto de Laguna del Sauce. El hombre baja del vuelo de Aerolíneas Argentinas directo desde Aeroparque. Toma un taxi, saluda al conductor por su nombre (lo conoce de viajes anteriores) y le indica solamente el destino.

-Llévame a casa.

Mientras el taxi salía a la Interbalnearia miraba por la ventanilla y mentalmente resumió el día que había transcurrido. Se había levantado temprano como todas las mañanas en su casa de Nordelta ya que tenía un largo viaje hasta su trabajo en Puerto Madero. Sólo que hoy se llevaría un pequeño carry-on con artículos básicos para el vuelo.

Se sube a su Audi. A la salida, sin bajar al vidrio, le hace apenas una seña como saludo al de la seguridad privada sin cruzar palabra. Tenía prisa por llegar al trabajo y restaba por delante 1:30 de manejo dependiendo del tránsito y principalmente no quería hablar con el personal de la seguridad. No los conocía y tampoco le interesaba conocerlos. Llegó a la torre de la empresa con 10 minutos de retraso debido a los preparativos de una manifestación que se estaba organizando para esa noche. No había problema ya que preveía que alguna cosa por el estilo podría pasar. Estacionó en su espacio designado en el subsuelo y se aseguró de no dejar nada dentro ya que no volvería al auto hasta el lunes por la tarde.

Había coordinado de antemano todas sus reuniones para la mañana para poder irse temprano en la tarde. Tuvo una mañana intensa y

dedicó la tarde (más corta que lo habitual) a redondear todos los asuntos de la semana.

A las 16:00 cerró su Mac, agarró el carry-on, se despidió de su secretaria y se tomó un Uber hacia Aeroparque. Tenía pasaje para el vuelo AR 2346 a las 18:00 hacia PDP (Punta del Este). Hizo un rápido check-in en el mostrador preferencial de viajero frecuente. En el poco tiempo previo al viaje se compró una botella de bourbon Jim Beam “double oak” edición especial. No quería perder un minuto a la llegada en el free shop de Punta y además en Argentina el precio era más conveniente.

No podía dormir en un vuelo de apenas 55 minutos. No había bajado todavía las revoluciones de la city.

-Me lleva menos el vuelo a Punta que a Nordelta.- Pensó.

Al final pudo dormir 10 minutos.

De vuelta mirando por la ventanilla del taxi Mercedes color blanco notó que el vehículo tomaba últimamente el camino por la nueva perimetral. Era más rápido en esta época a esta hora. Por más que la segunda quincena de Enero ya es básicamente baja temporada todavía hay mucha gente saliendo de las playas.

El viaje por el norte de la capital departamental es más rápido pero abre al pasajero a una serie de imágenes perturbadoras. A ambos lados se dispersa una ciudad que no es percibida por los turistas. Varios años de una supuesta bonanza económica que no se traduce en la imagen a simple vista desde la perimetral. Especialmente el asentamiento “los Eucaliptos”, justo al lado de los talleres y depósitos de la Intendencia de Maldonado (Cilsa) y que surgió bajo las narices del control departamental.

- Punta del Este no era así cuando yo venía de chico de vacaciones con mis viejos.- Pensó.

Luego de ese tramo una vez dada la vuelta a la rotonda del Jagüel comienza a reconocer a su querida Punta del Este. Hay un nuevo centro de convenciones recientemente inaugurado aunque no se han hecho muchos eventos allí. El anhelo de desestacionalizar la actividad turística nunca se ha podido lograr.

Pasando por el asentamiento El Placer se percata que han desaparecido unas cuantas casitas. Se han demolido gran parte y sus ocupantes realojados por el gobierno departamental. Aún no se ha concretado el desalojo completo debido a algunos que han ofrecido más resistencia al cambio.

-Ya los van a sacar a todos de una vez por todas y se podrá hacer finalmente el proyecto de pubs sobre la costa de arroyo.- Pensó

El taxi no toma el camino por la Barra por la ruta 10. A esta hora es intransitable. El conductor sabe perfectamente las vueltas por dentro del barrio a través del “atajo”.

Retoma la ruta 10 y en determinado momento gira a la izquierda.

Cuatro barreras franqueando una pequeña garita de seguridad con techo a 4 aguas. Un cartel en madera tallada indica: Laguna Blanca

El taxi llegó en 45 minutos. Menos que el viaje de Nordelta al trabajo en Puerto Madero.

Baja el vidrio trasero y saluda al Portero por su nombre de pila. Siempre le gusta hablar con los uruguayos.

-Gente sencilla y sin vueltas.- Pensó

Inmediatamente el portero le informó, sin ser necesario, que su esposa recién había entrado unos minutos antes con los nenes chicos. Su hijo mayor no había vuelto todavía. Salió con sus amigos del “barrio” en camioneta con las tablas porque había buenas olas en la desembocadura de la Laguna José Ignacio.

El hombre no se inquietó. Era común que a su hijo mayor, recién entrado a la universidad, lo viera con cuentagotas durante el verano. Siempre salía a cualquier lado y tenía horarios muy particulares. En Punta del Este no tenía el mismo sentimiento de intranquilidad que le daba esas mismas salidas en el conurbano de Buenos Aires.

Mientras circulaban por las calles internas empieza a mirar por la ventana a ver si reconoce quien está de sus vecinos para ver si mañana puede organizar un match de tennis en las canchas del club house.

El taxi ya sabe a dónde dirigirse por más que las calles son todas sinuosas. Cualquiera se perdería dentro. Finalmente da la última curva y se detiene frente a su casa.

Gran residencia, 4 dormitorios y dependencia. Casa de diseño moderno que se destaca por sus líneas netas. Comedor muy amplio con ventanales que se abren directamente al deck de madera donde está la parrilla, rodeada de un bosque de viejos pinos. Living muy luminoso con hogar y techos altos. Cocina con opción a integrarse. Tres dormitorios en suite generosos. Master bedroom espaciosa con baño con spa. Gran playroom con baño. Cochera para 3 vehículos. Venta U\$S 1.250.000

Así lo podría describir la inmobiliaria Lijtmaer Propiedades en su página web. Pero no es así. No la piensa vender. Se la hizo hace 5 años. Contrató a un renombrado arquitecto Argentino... el mismo

que le hizo su casa en Nordelta. La hizo enteramente a su gusto, con el de su mujer por supuesto, que tiene la primera y última opinión en lo que respecta al diseño y a la decoración interior. La firma del proyecto en la Intendencia la hizo la copropiedad que posee un técnico que firma todos los permisos y hace todas las gestiones, el proyectista argentino sólo tuvo que ajustarse a los requerimientos propios de la urbanización.

No. No la piensa vender. Esta casa la considera su hogar y le tiene más aprecio que a la de Nordelta.

Se baja del taxi y le da una generosa propina al taxista aunque no tuvo que bajar ni un sólo bulto. Sólo tenía el carry-on y su Mac.

Llegando al umbral lo recibe antes que su esposa, su perro labrador chocolate, generando una fiesta interminable y exigiendo insaciablemente caricias en el lomo. Finalmente puede tranquilizarlo y pasa a saludar a su mujer que esperaba sabiamente a un costado a que la ansiedad de la mascota amainara.

Ya sabía por whatsapp lo que le contaba nuevamente su esposa. Le había organizado un asado para la noche. Iban a ser ellos, los niños, y la familia Ravenna. Unos uruguayos del lote 3H a unos 400m de distancia.

No demoró mucho tiempo en instalarse. Esta era una rutina que hacía todos los fines de semana del verano. Sólo podía quedarse de corrido desde Fin de Año hasta por el 15 de enero. Luego su empresa le exigía que volviera a la city. Su familia no retornaría a Buenos Aires hasta el último día antes del comienzo de las clases del colegio inglés. El hijo mayor capaz que se quedaría algún tiempo más hasta que se aburriera.

A las 21:30 llegaron caminando los Ravenna con un tannat bajo el brazo. Eran 6: la pareja, 2 niños, 1 niña, todos en edad escolar y Woody, un Jack Russell, amigo infatigable del Labrador.

Comieron el asado, y hablaron de cualquier tema de forma livianita: política, Cristina, Mujica, la economía, etc. Lo más importante: consiguió rival para un match de tennis a la mañana siguiente.

Luego de despedir a los invitados, su mujer y sus hijos se fueron a dormir. Se quedó escuchando música en su Bang & Olufsen en el living doble altura con grandes vidriados sin rejas. Hacía calor pero no quería prender el aire acondicionado. Dejaría las ventanas abiertas toda la noche porque corría una brisa fresca desde la Brava, pero solo con el mosquitero cerrado no vaya a ser que ingresen a su casa individuos alados no deseados.

Abrió su bourbon que había comprado en el free shop y sin mediar un suspiro se tomó 2 shots.

-Acá soy feliz. No sé todavía por qué no me instalo a vivir definitivamente aquí.- Pensó

Y subió la escalera para irse a dormir.



Imagen 01. Serie The Flintstones. Escenas de Apertura (1960)



Imagen 02. Serie The Jetsons. Escenas de Apertura y cierre (1962)



Imagen 03. Serie The Simpsons. Escenas de Apertura (1989)



INTRODUCCIÓN

La escena presentada en el prólogo se repite cada vez más en la Franja Sur de Maldonado. Es la caricaturización de una situación que puede ser cierta. Un breve relato de la vida de los personajes, un día cualquiera, exponiendo lo cotidiano, al estilo de los dibujos animados de Hanna-Barbera o Matt Groening¹. Este recurso se utiliza simplemente para delinear un posible perfil de quienes eligen los emprendimientos turísticos cerrados como opción de vida y descanso. Busca hacer visible al lector, independientemente de su ajenidad a la temática o de su posicionamiento previo sobre la misma, una opción de habitar que adoptan cada vez más personas en el mundo.

La Costa Este uruguaya experimenta en el siglo XX un desarrollo territorial tensionado por el despliegue de actividad turística de sol y playa. La evolución histórica de la “tira balnearia” es dispar, modelada por desarrollos turístico-inmobiliarios de distinta génesis en la dinámica oferta-demanda de cada época.

Se produjo una radical transformación territorial de la tira costera este: el “desierto verde” de ganadería extensiva de baja productividad ha ido dando paso a un entramado balneario dislocado que coloniza la pieza territorial. Algunos balnearios han sido sólo trazados en papel pero nunca concretados; otros han sido materializados con éxito variado. Tanto los balnearios en papel como los concretados son el resultado de un proceso de construcción colectiva que ha transformado radicalmente el perfil, uso e imaginario de esta costa.

Gran parte de este proceso delineó balnearios de perfil urbano

¹ Es un comienzo de la historia al estilo de los dibujos animados de Hanna-Barbera (The Flintstones, 1960 y The Jetsons, 1962) y posteriormente remasterizado por Matt Groening (The Simpsons, 1989)

abierto y dirigidos fundamentalmente a la clase alta y media, ávida de este tipo de ofertas.

La Franja Sur de Maldonado, es decir el territorio al sur de la ruta 9, se encuentra fuertemente presionado por el turismo, actividad que desmonta las relaciones territoriales existentes, construyendo nuevos territorios y piezas disociadas en términos sociales, espaciales y temporales².

Dentro de la Franja Sur, el sector con baricentro en Punta del Este se comporta como un área metropolitana. La aglomeración³ urbana de balnearios y sectores de vivienda permanente desde la Laguna del Sauce hasta la Laguna Garzón, que se alinean bajo la grifa internacional “Punta del Este”, ya es hoy la segunda área metropolitana del Uruguay luego de la capital Montevideo tanto en población, área construida, valor inmobiliario, entre otros tantos indicadores.

Esta pieza territorial puede entenderse comprendida dentro del concepto de “ciudad difusa” o “urbanización difusa” descrito por Dematteis (1998) sobre los patrones de urbanidad emergente, asociados a la expansión de las áreas urbanizadas en relación de las áreas metropolitanas (en anillos) o a redes regionales (en áreas o cinturones) o a lo largo de situaciones geográficas principales

² En este sentido, el Acuña et al., (2013) identifica piezas urbanas reconocibles temporalmente: la Ciudad de la Población Estacional y la Ciudad de la Población Permanente.

³ Corresponde aclarar que si bien en estudios previos (Acuña et al., 2013) se ha identificado a la Aglomeración Maldonado-Punta del Este/San Carlos como una unidad de Laguna del Sauce hasta Balneario Buenos Aires, a los efectos del presente trabajo se amplía dicho encuadre incluyendo en su dinámica la totalidad de la Franja Sur del Departamento (con José Ignacio) que se entiende participa de la misma grifa balnearia, así como sus lógicas territoriales.

como costas, valles o corredores viales (en franjas). En este sentido, se puede definir la Costa Este uruguaya como una continuidad de tramas de urbanas abiertas con nodos focales singulares a lo largo de una amplia franja multicentrada.

La dimensión de las transformaciones en esta pieza territorial alcanza a su vez a los atractivos origen de la propia actividad turística: la calidad ambiental y paisajística -urbana y rural- de características únicas en la región, son base sustancial de la imagen internacional del conglomerado balneario. Sin embargo, los impactos acumulativos sobre tales atractivos por parte de estos emprendimientos que se afilian a la ciudad difusa (Dematteis, 1998), no parecen ser previsualizados en las visiones territoriales a futuro.

Asimismo, desde el punto de vista socio-espacial resultan cada vez más evidentes las distancias que distorsionan la relación entre habitantes permanentes y estacionales. A esto se suma la propia modificación del perfil de la población permanente, que conjuga al “nacido y criado” con el “venido y quedado”⁴ vale decir aquellos nuevos residentes que usualmente migran de departamentos cercanos, principalmente de Rocha, Lavalleja y Treinta y Tres.

⁴ Estos conceptos hacen referencia a la condición local de origen y crianza en un determinado sitio. Los conceptos “nacido y criado” (“born and breed” en inglés) y “venido y quedado” hace referencia a la condición local de origen y crianza en un determinado sitio. Bondel (2008) menciona el uso popular del término en la Patagonia, indicando que Ciccolella (1994) le asigna un “significativo rol en su análisis sobre las transformaciones territoriales en Tierra del Fuego. (...) Estas ‘categorías’ ciudadanas, muchas veces anteceden, a modo de señorío, las presentaciones personales (...)”



Plano 01. Franja Sur del Departamento de Maldonado, Uruguay

Cabe destacar que el carácter lugareño del sitio y su condición de “autenticidad” es también factor de atractivo turístico. Tal situación puede verse afectada si se descaracteriza su perfil local.

Un siglo después la costa transforma nuevamente su imagen, en lo que se presenta como la segunda gran transformación de esta pieza balnearia: la primera se desencadenó con la plantación de miles de pinos a principios de siglo XX, que determinó no sólo la fijación de dunas hacia su futura urbanización balnearia, sino la transfiguración del paisaje local en un nuevo paisaje, artificial pero definitivamente “naturalizado”, que marcaría la imagen del balneario en años posteriores. El bosque urbanizado sucedió al campo dunar, y posteriormente, el chalet individual fue dando lugar al bloque bajo y a la torre, derramándose desde la península a lo largo de la primera línea frentista a la costa. En simultáneo, la ocupación del balneario se fue expandiendo a lo largo de la costa hacia el este. En los últimos quince años, la tendencia de la tira costera, incorpora nuevas modalidades insulares hacia el hinterland en lo que parece configurar un segundo momento de transformación, una suerte de nueva costa balnearia.

Es así que con el cambio de siglo las transformaciones aceleran su dinámica, y se marcan las diferencias espaciales y sociales. Surgen emprendimientos turísticos tensionados por tendencias globales, proyectándose a nivel internacional. Este proceso se ha acelerado en los últimos quince años y tiene como baricentro el conglomerado balneario “Punta del Este”. Desde la mirada del sector inmobiliario se mantiene la doble demanda establecida por perfiles diferenciados de turistas: el que busca la “centralidad balnearia” y la tradicional cercanía a la costa, y el que busca tranquilidad,

cercanía a la naturaleza y exclusividad, de acuerdo a lo expresado por varios actores entrevistados. De esta forma se van definiendo los “paraísos exclusivos”, enclaves privados que se presentan como condominios cerrados en altura⁵ dentro de la trama consolidada o como urbanizaciones residenciales cerradas con gran consumo de suelo y fuerte transformación del medio físico y ambiental. Las características e implicancias de este modelo importado no han sido aún abordadas integralmente en términos analíticos ni propositivos.

La presente tesis pretende comprender las lógicas territoriales emergentes vinculadas al turismo en la Franja Sur de Maldonado, en el marco del proceso de conformación histórico de la Costa Este uruguaya y de las tendencias globales que la tensionan y determinan el surgimiento de estos “paraísos exclusivos”.

El trabajo enfoca la evolución turística del balneario puntaesteño, para enmarcar su devenir actual. De esta forma se presenta primeramente a Punta del Este surgiendo en sí misma como un enclave exclusivo: reducto de las élites rioplatenses que encuentran alejadas de sus entornos cotidianos y al mismo tiempo rodeadas de pares, con actividades de encuentro y ocio (en clubes o afines) y cuyo resguardo está dado por su pequeña escala y relativa dificultad de acceso. A partir de la ampliación de su oferta turística y de la eventual masificación del destino, se presentan las nuevas modalidades turísticas que buscan la tan anhelada exclusividad, asociada al estilo de vida y la seguridad.

Haciendo eje en las transformaciones recientes de esta pieza territorial, el presente trabajo busca sistematizar y analizar una realidad que

⁵ Este fenómeno de programas residenciales en altura (principalmente torre exenta) se da fundamentalmente en Punta del Este



Imagen 04. Barrio Privado Altos de la Tahona. AMM, Canelones, Uruguay.



Imagen 05. Barrio Privado Lomas de la Tahona. AMM, Canelones, Uruguay



Imagen 06. Barrio Privado Marina Santa Lucía. AMM, San José, Uruguay

resulta opaca: las modalidades emergentes de los emprendimientos turístico-residenciales cerrados en Maldonado. Se trata de enclaves territoriales, urbanizaciones en su mayoría cercadas y cerradas al paso o circulación de personas no autorizadas en donde la vivienda de temporada unifamiliar exenta es el tipo edilicio predominante.

Barrio privado, Country, Chacra, Club de campo, Club de mar, Beachfront Villas, etc. Varias denominaciones comerciales para un mismo fenómeno que se repite en todos. A diferencia del modelo tradicional de trama abierta tipo “barrio jardín”, se trata de urbanizaciones que no necesariamente ocupan el borde costero, aunque suelen presentar una alternativa de atractivos “naturales” (ya sea originales o creados artificialmente) o detentar la cercanía a los mismos. La mayoría se implanta en el hinterland, como estrategia inmobiliaria que suele asegurar la valorización de suelo a través de la aplicación de una operación aritmética básica: la división. Esto es el fraccionamiento de suelo, con fines de turismo residencial

Se sondea los nuevos emprendimientos turísticos “rurbanos”⁶ en el marco del proceso histórico de conformación balnearia. Se identifican, definen y ejemplifican sus modalidades⁷, en comparación con otras registradas a nivel nacional e internacional. Así, se emparenta con el caso argentino y estadounidense, aunque planteando especificidades, fundamentalmente en relación con su evolución y actual perfil de

⁶ El concepto “rurbano” o “rur-urbano”, se desarrolla específicamente en este trabajo. Asimismo las categorías de suelo.

⁷ Las modalidades recientes de ocupación y uso del suelo de tipo residencial rurbano, concretado en emprendimientos privados con fines turísticos. Entre ellos “Club de Campo”, o “Chacras marítimas”, “condominios” o copropiedades, entre otros.



Imagen 07. Club de Campo El Quijote. Maldonado, Uruguay



Imagen 08. Club de Campo Laguna de los Cisnes. Maldonado, Uruguay



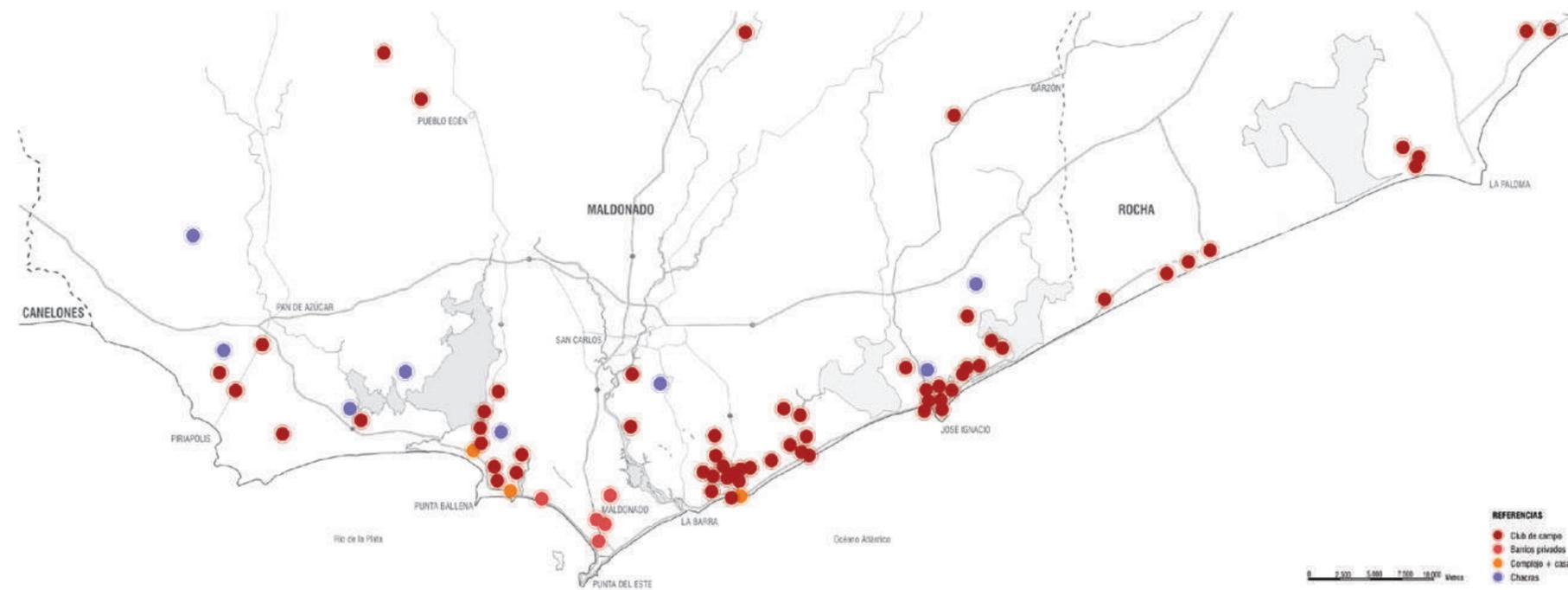
Imagen 09. Club de Campo Laguna Estates. Maldonado, Uruguay

residencia temporal. Se presentan y comparan las motivaciones y categorías de análisis en los casos referentes, en comparación con el caso de estudio.

Como se mencionó previamente, este fenómeno no es aislado: ya se ha construido, habitado, estudiado y teorizado en otras partes del mundo. Tampoco es nuevo en Uruguay. Los emprendimientos cerrados ya habían comenzado a surgir en el área metropolitana de Montevideo (Marina Santa Lucía -1991- y La Tahona -1994-), casi en paralelo con el surgimiento de los primeros emprendimientos esteños a inicios de los años ‘90: Laguna Blanca (1991) y Club Santa María de los Médanos (1990).

Reconocer las lógicas y factores claves del fenómeno permitirá la comprensión para anticipar la evolución del mismo. Este reconocimiento configura un aporte a definir los principales asuntos de planificación-gestión que los gobiernos locales deben encarar para el desarrollo sostenible de la pieza territorial.

La apreciación de este fenómeno parece escapar a la lectura directa. Por un lado, su carácter cerrado de los emprendimientos impide la circulación interior, y por ende conocer el grado de ocupación, sus características de físicas y de sus residentes (estacionales o permanentes). Por otro lado, al tratarse de emprendimientos dispersos geográficamente resulta difícil trazar una apreciación certera de su cantidad y extensión. Finalmente, al ser productos inmobiliarios de alta gama y de carácter exclusivo suelen no publicitarse en la prensa cotidiana, siendo difundidos por los propios desarrollistas, por agentes inmobiliarios seleccionados en Salones Inmobiliarios o eventos específicos, con gran celo en cuanto a la información difundida. En muchos casos, y de acuerdo a la información brindada por gestores,



Plano 02. Ubicación esquemática de emprendimientos turístico-residenciales cerrados. Maldonado y Rocha

las personas que eligen comprar en dichos emprendimientos suelen llegar a éstos por el “boca a boca” de un familiar o amigo⁸.

La pieza territorial de estudio, la Franja Sur del departamento de Maldonado -territorio al sur de la ruta 9-, se selecciona por entender que es donde se encuentra la mayor cantidad de estos emprendimientos y en donde se aprecian sus características en mayor medida⁹. Es en este territorio donde se entiende que se ha acelerado el fenómeno en los últimos años, presentando una ocupación del suelo que ha superado el tercio de la superficie de la trama urbana tradicional del sector. A esta extensión superficial se encuentra asociada la transformación de las características de paisaje escénico, recurso turístico por excelencia.

Se busca desentrañar, ordenar y hacer digerible un tema que se conoce parcial o superficialmente, tratando de vincular sus orígenes a tendencias globales cuyas repercusiones físicas, sociales, económicas y ambientales se hacen sentir en el territorio uruguayo de las vacaciones estivales.

⁸ Información obtenida a partir de análisis de caso, relevamientos y entrevistas calificadas a paisajistas, arquitectos, gestores e inmobiliarios en setiembre, octubre y noviembre 2017. Ver entrevistas calificadas

⁹ Cabe señalar que existen algunos emprendimientos similares tanto al norte de la ruta 9 (en el departamento de Maldonado), así como otros emprendimientos de ubicación muy dispersa en el departamento de Rocha. Éstos si bien son identificados y/o visitados, no se incluyen explícitamente en los listados del presente trabajo.



1.

MIRADAS GLOBALES. CONCEPTOS CLAVE

“La historia vuelve a repetirse,
mi muñequita dulce y rubia,
el mismo amor.. la misma lluvia..
el mismo, el mismo loco afán..”

Por la vuelta. Enrique Cadícamo, 1937

1A. CONSUMO EMOCIONAL DEL LUGAR. TURISMO COSTERO

El turismo es un fenómeno socio-económico complejo, en el que interactúan diversos sectores de la sociedad, como consecuencia del desplazamiento transitorio e intencional de personas fuera de su lugar de residencia habitual por razones no remuneradas (descanso, recreación, salud, cultura, entre otros).

En el último siglo, el turismo se ha visto impulsado por el perfeccionamiento de los medios de transporte y las infraestructuras, la mejora en las condiciones laborales, organización empresarial específica del sector turismo y la mejora de la normativa y contralor de la actividad turística. Estos factores han incidido en el fenómeno turístico, marcando un fuerte crecimiento y especialización del mismo a escala mundial.

Según cifras de la Organización Mundial del Turismo (OMT), en 1998 se estimaban 640 millones de viajeros en el mundo y en 2010 se estiman 935 millones de llegadas turísticas internacionales en todo el mundo. Para el año 2020 se prevé cerca de 1600 millones viajeros, marcando una sostenida tendencia al crecimiento de la actividad turística a nivel mundial. Europa es por excelencia el principal destino turístico del mundo y lo seguirá siendo en todas las previsiones. En paralelo al crecimiento general, se evidencia una mayor participación de las economías emergentes respecto a las desarrolladas en el sector.

Uruguay no escapa a esta tendencia: “El turismo es la principal actividad generadora de divisas en Uruguay. Con ingresos que superan los US\$ 1.800 millones, genera más divisas que los tradicionales rubros de exportación del país. Uruguay es el primer país de América del Sur en número de turistas recibidos en función de su población. En 2016 visitaron el país 3.328.450 personas, lo que representa el

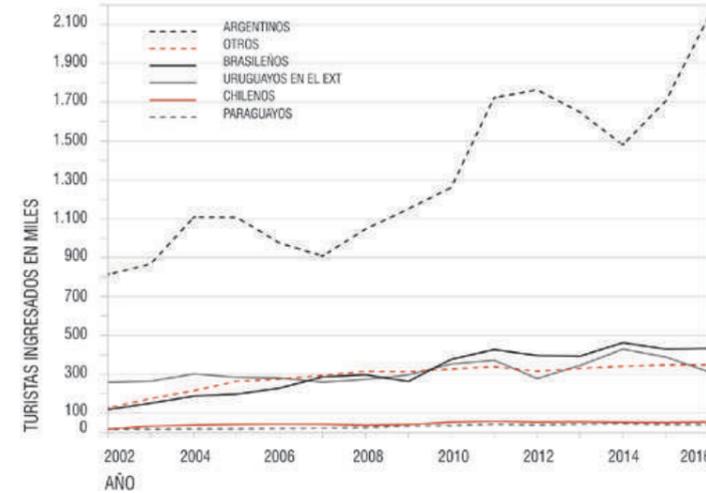


Gráfico 01. Turistas ingresados a Uruguay según país de residencia (2002 a 2016)

AÑO	PARAGUAYOS	CHILENOS	URUGUAYOS EN EXT	BRASILEÑOS	OTROS	ARGENTINOS
2002	18.015	18.690	258.508	118.400	126.955	813.304
2003	17.716	32.751	264.817	151.383	174.816	866.570
2004	19.227	36.662	301.188	187.744	215.445	1.108.592
2005	20.155	42.154	284.821	197.672	264.733	1.107.514
2006	21.670	43.800	280.874	228.353	274.616	975.027
2007	23.888	43.219	260.028	286.319	293.711	908.116
2008	27.525	38.581	273.781	297.332	313.798	1.046.867
2009	34.347	41.106	296.875	263.414	312.546	1.150.492
2010	36.672	53.194	352.978	376.894	326.422	1.261.516
2011	42.980	57.283	372.223	426.315	338.349	1.723.005
2012	39.321	53.385	277.824	396.828	315.113	1.783.518
2013	43.636	54.474	345.640	392.992	330.237	1.648.343
2014	46.024	52.420	429.304	461.673	341.265	1.479.965
2015	41.698	51.302	386.577	429.038	347.727	1.706.389
2016	41.466	53.950	312.787	432.442	348.548	2.139.596

Tabla 01. Turistas ingresados a Uruguay según país de residencia (2002 a 2016)



Plano 03. Turistas ingresados a Uruguay según país de residencia 2016

98% de la población. (...) En 2015 la actividad turística explicó el 7,1% del PIB de Uruguay y generó cerca de 110.000 puestos de trabajo. (...) El número de visitantes que arriban al país cada año pasó de 1,8 millones en 2007, a 3,3 millones en 2016, lo que supuso un crecimiento anual de 6% promedio en los últimos diez años.” (Uruguay XXI, 2017).

El impacto del crecimiento global del tiempo libre en el mundo, a escala territorial, es que “el mercado inmobiliario ha experimentado una transformación radical: Proliferan las zonas residenciales orientadas al tiempo libre, con una gran demanda de viviendas con jardín, lofts, apartamentos con piscina, gimnasios y puertos deportivos. (...) ...existe ahora la posibilidad de vivir lejos de la ciudad, en entornos más orientados al ocio, cerca de lagos, reservas naturales y zonas rurales. (...) Los parques naturales o recreativos, los mares y lagos están rodeados de segundas residencias y complejos hoteleros que afectan el uso de esas zonas exteriores de entretenimiento, que al estar más concurridas adoptan un carácter más urbano.

Como resultado de este proceso, Noruega ha pasado de ser un solitario bosque nórdico a un megapueblo con enclaves de casas de madera cuidadosamente disgregados” (Maas, 2000)

A la actividad turística, y en particular la de sol y playa, suelen verse afectada por el fenómeno de la estacionalidad, que implica la sucesión periódica del flujo de turistas que se concentran en un punto determinado durante un período conocido o previsible, generando ciclos de ocupación comúnmente llamados de “temporada alta” o “temporada baja”. La estacionalidad suele estar pautada por múltiples factores como las condiciones climáticas, generando las temporadas altas en las estaciones del año en las que resulte más propicio el

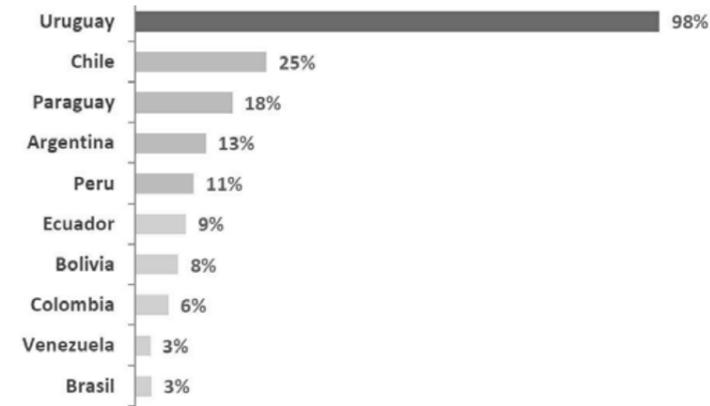


Gráfico 02. Llegada de turistas internacionales a América del Sur en relación a su población 2016. (Turistas/Población).

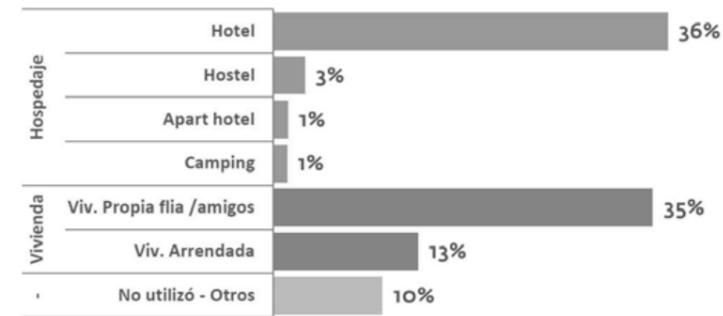


Gráfico 03. Alojamiento utilizado por los turistas según categorías -2016

desarrollo adecuado y agradable de la actividad que el turista busca o desea. Puede ser durante el invierno cuando comienzan las primeras nevadas si fuese un centro de ski o en cambio cuando el calor es mayor si fuese un centro balneario de sol y playa. También es relevante el calendario escolar ya que determinan períodos en donde las familias con hijos pueden dedicar de tiempo para hacer turismo o también los calendarios de licencias laborales, factores que suelen ser coincidentes entre sí permitiendo a las familias planificar las vacaciones. Otra circunstancia que determina la estacionalidad pueden ser aquellos eventos significativos propios del lugar que se realizan anualmente como pueden ser festivales culturales, sociales o costumbristas.

Productos turísticos: tendencias emergentes

Recientemente surgen nuevas tendencias que afectan las características de los productos turísticos.

El turista es proclive a tener más vacaciones, aunque de menor duración y más intensas. Se generan nuevas tendencias de grupos marcados de turistas tales como aquellos con poder adquisitivo pero con poca disponibilidad de tiempo y otro de aquellos con muy poco poder adquisitivo y mucha disponibilidad de tiempo tales como el turismo de backpacking, couchsurfing, etc.

Existe una mayor oferta y demanda de productos turísticos alternativos con una mayor segmentación del mercado. Hay una mayor comunicación e información asociado a los avances tecnológicos. Se incorporan sitios web donde cada turista se autogestiona su propia

vacación, contactando directamente sin intermediarios, modificando en los roles de los operadores turísticos como asesores de viaje.

Por otra parte surge la tendencia de un turista más consciente, informado y exigente con preocupación por el ambiente que exige destinos con el mayor grado de autenticidad, sin ser distorsionados en la medida de lo posible por el propio turismo. Se buscan paisajes naturales con poco grado de humanización o que destinen o inviertan parte de lo generado por el turismo en la propia conservación del destino. “El turismo es hoy el consumo emocional del lugar. Como turistas, calibramos el paisaje en función de su solvencia para remitir a una experiencia o explicar una historia, de su capacidad para garantizar el consumo de una emoción” (Muñoz, 2015)

En el panorama actual y bajo el enfoque de desarrollo sostenible, las actividades turísticas comienzan a asociarse a la noción de “consumo responsable”. De esta manera se plantean ofertas adecuadas a demandas donde los hábitos de consumo se ajustan a las necesidades reales y favorecen la conservación del ambiente y la igualdad social.

En sintonía con el interés de promover el desarrollo de las poblaciones locales, se plantean los enfoques de “comercio justo”¹ y “negocios inclusivos”²

1 El comercio justo promueve alternativas de comercio equitativa y respetuosa entre productores y consumidores, donde el turista es el consumidor final.

2 Para la generación de negocios inclusivos se requiere definir (o re-definir) el rol de las empresas de modo que su actividad -y modelo de negocios- pueda: incorporar valores de ética y solidaridad en los negocios de manera que exista crecimiento económico que implique una mejora de la calidad de vida; integrar la población de menores recursos en la cadena de valor productiva en distintos roles (empleados, proveedores, distribuidores, asociados, clientes, etc.); definir parámetros de respeto del medio ambiente en los negocios, que habilite la sostenibilidad ambiental.

“(…) cualquier proyecto de ciudad puede ser sostenible a plazos muy dilatados si se ponen a su servicio todos los recursos de la Tierra, sin embargo muy pocos lo serían si su aplicación se extendiera a escala planetaria. Hablaremos, pues, de sostenibilidad global, cuando razonamos sobre la extensión a escala planetaria de los sistemas considerados, (...) de sostenibilidad local cuando nos referimos a sistemas o procesos más parciales o limitados en el espacio y en el tiempo, (...) de sostenibilidad parcial cuando se refiere sólo a algún aspecto, subsistema o elemento determinado (...) y no al conjunto del sistema o proceso estudiado con todas sus implicaciones. (...) la diferencia entre sostenibilidad local (o parcial) y la global cobra importancia cuando, como es habitual, no se razona a largo plazo” (Naredo, 1997).

como formas alternativas de pautar una actitud solidaria y respetuosa entre los visitantes y el sitio en sentido amplio.

Si se considera a Punta del Este como una marca comercial, el cual se promociona y se comercializa a nivel local, regional y globalmente, entonces se puede decir que la pieza territorial de éste estudio sería un producto turístico el cual se debería estudiar como tal.

Turismo, territorio y desarrollo sostenible

Son evidentes los vínculos entre el sector turístico y el económico, pero al mismo tiempo no pueden soslayarse las interrelaciones múltiples entre este fenómeno y la dimensión social y ambiental. Desde este planteo, parece pertinente enfocar la planificación del sector en términos de desarrollo sostenible, apuntado en sus tres dimensiones: económica, ambiental y social.

Este enfoque se solapa al concepto de territorio manejado en este trabajo, entendido como sistema abierto y complejo en el que intervienen múltiples dimensiones (físico-espacial, ecosistémica, socio-económica, jurídico-institucional). El territorio se entiende como una construcción colectiva, un proceso que requiere ser enfocado en términos temporales para comprender sus dinámicas y evolución.

El concepto de Desarrollo Sostenible, se plantea en el Informe Brundtland como aquel que “satisface las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones”³ (WCED, 1987)

³ que incorpora el marco ecosistémico, económico y social, no sólo como crecimiento.

Ampliando este enfoque pueden presentarse los conceptos de sostenibilidad global, parcial y local y de sostenibilidad fuerte que “se preocupa directamente por la salud de los ecosistemas en los que se inserta la vida y la economía de los hombres, pero sin ignorar la incidencia que sobre los procesos del mundo físico tiene el razonamiento monetario” (Naredo, 1996).

“El uso de herramientas de planificación en el proceso de desarrollo y gestión de productos turísticos permite manejar en forma integral y sistemática las diferentes variables implicadas: ambientales, sociales, culturales, económicas y políticas, propendiendo a lograr un desarrollo sostenible de la actividad, reduciendo la posibilidad de conflictos y orientando el rumbo de las acciones para adaptarse a los cambios del entorno” (MINTUR, s/f)

El “Código Ético Mundial para el Turismo”⁴ de la OMT plantea pautas sobre el turismo como factor de desarrollo sostenible. En su art. 3 se plantea la necesidad del turismo como actividad económica viable para generaciones presentes y futuras en tanto que considere e impulse el manejo respetuoso del ambiente y recursos naturales. Entre las claves principales menciona la equilibrada distribución temporal que considere la capacidad de carga de los territorios,

⁴ La ONU (2001) “toma nota con interés del Código Ético Mundial para el Turismo aprobado en el 13º período de sesiones de la Asamblea General de la Organización Mundial del Turismo, en el que se enuncian los principios que deben guiar el desarrollo del turismo y que servirá de marco de referencia para los diferentes interesados en el sector del turismo, con el objetivo de reducir al mínimo los efectos negativos del turismo sobre el medio ambiente y el patrimonio cultural al tiempo que se aprovechan al máximo los beneficios del turismo en la promoción del desarrollo sostenible y el alivio de la pobreza, así como el entendimiento entre las naciones”



“Urgentes soluciones para La Costa del Sol.

Turismo al sol. "Boom de la construcción". (...) La Costa del Sol parece un volcán en erupción. Todos los días cambia. Nuevas construcciones, nuevas primeras piedras, cócteles, fiestas, alegría, "playboys" de pacotilla, "vividores", cientos de miles de turistas, divisas, problemas. Dicen los urbanistas y los arquitectos: La Costa de Sol está destrozada. No se ha respetado la ecología, ni el medio ambiente. Muros de cemento en Torremolinos, en Torre del Mar. Pero dicen otros: ¿Dónde metemos tanto turismo?” (Mellado, 1973, p.12)

Imagen 10. Frente Costero de Benidorm en la Costa Blanca Española

el consumo responsable de recursos materiales, la restricción de actividades sobre ecosistemas o paisajes particularmente vulnerables.

Del mismo modo se hace referencia a la sostenibilidad fuerte del turismo en el art. 4 “El turismo, factor de aprovechamiento y enriquecimiento del patrimonio cultural de la humanidad”, que plantea el respeto e impulso al patrimonio artístico arqueológico y cultural, permitiendo su necesario acceso público y el trazado de medidas de salvaguarda por parte de las políticas y actividades turísticas apoyada por medios económicos generados de su frecuentación. Igualmente el art. 5 “El turismo, actividad beneficiosa para los países y las comunidades de destino” que plantea la necesidad de participación equitativa de las poblaciones locales en los beneficios económicos, sociales y culturales derivados del turismo, la mejor integración económica, espacial y social entre los tejidos existentes y aquellos que deriven de la actividad turística, prestando particular atención a aquellas zonas frágiles con actividades económicas en retroceso. Asimismo se plantea la necesidad de realizar los estudios correspondientes a la evaluación de los impactos de actividades turísticas en el medio físico y natural, de manera abierta favoreciendo el diálogo con actores locales.

Además considerando el concepto de sostenibilidad parcial, el art. 9 plantea que las empresas multinacionales del turismo “Evitarán convertirse en transmisoras de modelos culturales y sociales que se impongan artificialmente a las comunidades receptoras”, cuestión que permite evitar la des-caracterización de las piezas territoriales en términos sociales y culturales en sentido amplio y valorando las condiciones de paisaje cultural local.

Sobre el turismo sostenible

“El desarrollo turístico deberá fundamentarse sobre criterios de sostenibilidad, es decir, ha de ser soportable ecológicamente a largo plazo, viable económicamente y equitativo desde una perspectiva ética y social para las comunidades locales. (...) El desarrollo sostenible es un proceso orientado que contempla una gestión global de los recursos con el fin de asegurar su durabilidad, permitiendo conservar nuestro capital natural y cultural, incluyendo áreas protegidas (...)” (Carta Mundial de Turismo Sostenible, 1995)

De la amplia admisión sin condiciones de los beneficios del turismo, a partir de los años 80 surge una visión más crítica en relación a los impactos negativos del fenómeno en términos socioeconómicos y ambientales. Entre éstos la especulación inmobiliaria, la ocupación y degradación de sectores de altos valores naturales (costa y ecosistemas frágiles), la gestión nula o inexistente de los destinos (capacidad de carga, contaminación, etc.), o la explotación de las comunidades locales.

Desde esta perspectiva cobra fuerza la visión de turismo sostenible, que no sólo enfoca los beneficios económicos del turismo sino que plantea su planificación desde un enfoque sostenible que garantice la durabilidad de la actividad en el destino manteniendo sus capitales naturales, sociales y culturales.

De esta manera se plantea la necesidad de un enfoque que propicie un desarrollo del turismo sin comprometer los recursos que posibilitan su desarrollo.

“Las directrices y prácticas de gestión de desarrollo turístico sostenible son aplicables a todas las formas de turismo en todo tipo de destinos, incluido el turismo de masas y los distintos segmentos de mercado del turismo. Los principios de sostenibilidad se refieren a los aspectos ambientales, económicos y socioculturales del desarrollo turístico, y un adecuado equilibrio debe establecerse entre estas tres dimensiones para garantizar su sostenibilidad a largo plazo”⁵(OMT, 2005).

Teniendo en cuenta que se trata de un turismo que requiere asimilación y adaptación al medio que debe comprenderse y entenderse en un proceso, el turismo responsable se adecúa más al formato establecido por OMT (1991 y 1998) de viajeros “turistas” y no a tanto a los “excursionistas” que permanecen poco en sitio, cuestión que atenta en su propia capacidad de asimilación de las lógicas locales.

En otro sentido, podríamos identificar el turismo responsable con tipologías de turistas planteadas por Cohen (1974), en tanto “turista explorador” que prefiere destinos menos populares para experimentar, en contraposición a los “turistas de masa” de manera organizada que suelen tener poca interacción con el medio, consumir en marcas internacionales (productos, alojamiento, etc.) en lugar de propiciar los emprendimientos y productos locales. En general, suele identificarse el turismo masivo como su afectación negativa a los destinos, por sus impactos sociales, económicos y medioambientales.

⁵ Traducción del inglés realizada por la autora de este trabajo.



Imagen 11. Efectos ambientales: HOTEL BASURA obra del alemán HA Shult con el fin de concientizar sobre el “vertedero” en el que se está convirtiendo al mar, por la “irresponsabilidad” ambiental. Con apoyo del Programa internacional Banderas Azules.



Imagen 12. Contrapublicidad gráfica sobre los efectos negativos del turismo de masas. Realizado por el proyecto español “consume hasta morir” de la asociación “Ecologistas en acción”.

No, no, no, nos moverán
 No, no, no, nos moverán (...)
 Del barco de Chanquete
 No, nos moverán (...)
 Nuestras pretensiones
 No, nos moverán
 Todos sus millones
 No, nos moverán
 Porque este barco es toda mi vida
 No, nos moverán

Verano Azul, 1981

Esta serie televisiva española de principio de los ochenta, relata las aventuras de verano de un grupo de jóvenes españoles y sus familias en la Costa del Sol. Sobre el final de la serie, a través del canto, los amigos de Chanquete ofrecen una resistencia pacífica y tenaz al impulso de una constructora empeñada en desarrollar un complejo turístico-residencial en el predio rural de la Costa del Sol, donde reside el personaje. Spener (2017) indica que numerosos movimientos de justicia social, han adaptado esta letra tradicional de lucha a diferentes contextos culturales, históricos y políticos.



Imagen 13. Serie "Verano azul"(1981)



Imagen 14. Serie "Verano azul"(1981)

Sobre el turismo costero y la residencia

El segmento de turistas que buscan por el mundo el sol y la playa representa el 80% del turismo mundial. Los lugares más frecuentados son la costa Mediterránea y el Caribe. España, con su extensísima costa mediterránea (cuyos más resonados focos turísticos son la “Costa Brava”, la “Costa del Sol” y la “Costa Blanca”) y México principalmente con la “Riviera Maya”, son países que según OMT (2017) figuran en los topes de los rankings de llegadas de turistas⁶.

Ambos destinos se encuentran realizando esfuerzos por desestacionalizar la demanda diversificando la oferta de actividades mejorando la infraestructura para recibir el segmento de turismo cultural-histórico, deportivo y de congresos. México ha desarrollado el turismo arqueológico y la naturaleza por medio de parques temáticos para ampliar la gama de actividades vinculando con las actividades de sol y playa. La tendencia es a satisfacer las multi-motivaciones del turista con multi-productos territoriales.

La Costa Este uruguaya es uno de los principales focos para los turistas con destino final Uruguay: de los 3.328.450 que visitaron el país “Punta del Este superó los 695.000 turistas, lo cual representó un aumento de 75.000 visitantes frente a 2015, un 11% más que el año anterior.” (Uruguay XXI, 2017).

Dicho volumen de turistas se da principalmente en los meses de verano con su pico en la primer quincena de enero⁷. La procedencia

⁶ España es 3º y México es 8º según el ranking del 2016 de la OMT (OMT, 2017)

⁷ 65.1% del turismo en Uruguay se da en las estaciones Primavera-Verano (THR, 2009)

es mayoritariamente desde Argentina⁸ de la zona del Gran Buenos Aires⁹ y en segundo lugar se compone por turismo interno, proveniente de Montevideo¹⁰.

Resulta quizá una obviedad mencionar que el turista, dadas las condiciones geográficas de la Costa Este uruguaya, tiene una demanda basada en el producto de Sol y Playa¹¹.

Por otra parte el turista elige pernoctar en una vivienda particular antes que en un alojamiento comercial (Hotel o cualquiera de sus modalidades)¹². Es un turista fiel y repetidor del destino turístico¹³ y que realiza el viaje por motivos recreacionales o de placer¹⁴.

Esta práctica turística basada en la existencia de viviendas estacionales aún el sector turismo con los emprendimientos inmobiliarios en lo que Jurdao (1979) denomina “turismo residencial”, que suele estar signado por un proceso especulativo que transforma suelo rural productivo en suelo de uso turístico-residencial, que dicho autor analiza particularmente en el caso español. Se entiende por turismo residencial a la actividad económica “que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extrahotelero, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento

⁸ 64.3% (2.139.598 turistas) tienen como país de residencia Argentina (Uruguay XXI, 2017)

⁹ 75.3% del turismo Argentino proviene de la zona del Gran Buenos Aires (THR, 2009)

¹⁰ La zona Este recibió el 54% del turismo Interno Uruguayo y solamente Maldonado el 20 % (Domínguez, 2016)

¹¹ 47.4% del turismo en Uruguay demanda el producto Sol y Playa (THR, 2009)

¹² 56% usa preferentemente la vivienda particular frente al Alojamiento Comercial (THR 2009)

¹³ 58.7% visitó Uruguay en 5 oportunidades y 86.7% en 3 oportunidades (THR, 2009)

¹⁴ 69.6% viaja a Uruguay por motivos recreativos/placer (THR, 2009)

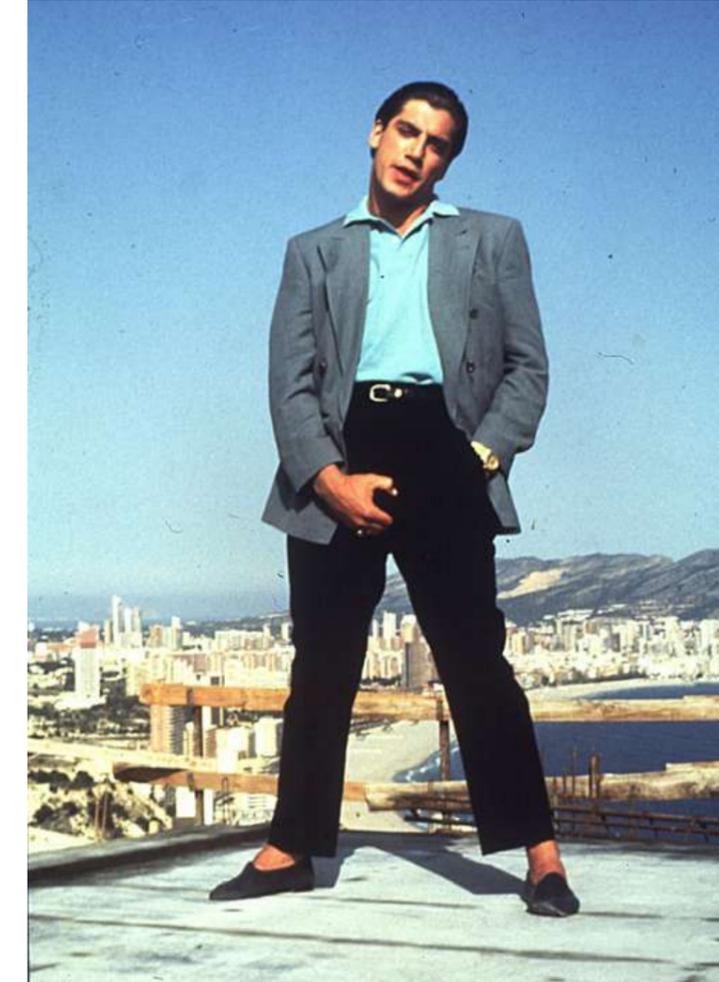


Imagen 15. Película “Huevos de oro” (1993)

Huevos de Oro

Película que, en el escenario de la Costa Blanca española de inicios de los años `90, presenta un personaje ironizado que “es más bien una metáfora de un modelo de relaciones que supone la consideración de un específico trasfondo social de la realidad española en el contexto de los años ochenta: los inicios de la etapa actual de enriquecimiento ilícito en la industria de la construcción” (Sanabria, 2007)

Modificaciones en la Costa Ibérica por efectos del turismo fueron y continúan siendo objeto de controversia que se traslada a la pantalla y se difunde mundialmente.

Viva España

“Entre flores, fandanguillos y alegrías nació mi España, la tierra del amor. Sólo Dios pudiera hacer tanta belleza, y es imposible que puedan haber dos. Y todo el mundo sabe que es verdad, y lloran cuando tienen que marchar.

Por eso se oye este refrán:

Que viva España.

Y siempre la recordarán. (...)

Qué bonito es el Mar Mediterráneo, su Costa Brava y su Costa del Sol. (...)

España siempre ha sido y será eterno paraíso sin igual.”

Caerts, L & Rozenstraten, L (1972)

Esta canción de inicios de los 70 escrita por belgas, es rápidamente traducida e interpretada por el renombrado Manolo Escobar, convirtiéndose en casi un himno de la nacionalidad española. Su versión belga inicia con una evocación a la experiencia turística en España

“Después de ese hermoso y cálido viaje por la soleada España / Me olvido de todo, solo pienso español (...)”

para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual, y que responden a nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas” (Aledo et al., 2007).

Este fenómeno ha presentado a nivel internacional fuertes y aceleradas transformaciones territoriales eje de encendidos debates¹⁵, siendo la costa española del Mediterráneo uno de los casos más representativos. “España no es sólo pionera en el sector de sol y playa, sino que pronto abrió el camino para la estratégica alianza entre dos de los más importantes sectores económicos del país: el turismo y la construcción” (Del Pino, 2015)

El turismo residencial tiene como objeto principal, no tanto la atracción y oferta de servicios a turistas, sino la producción de suelo urbano, la construcción y venta de viviendas, a partir de cuatro operaciones: la compra de tierra, la transformación de categoría de suelo (rural a urbano), la construcción de urbanizaciones y viviendas y la venta de éstas (Aledo, 2008).

Mantecón, Huete y Mazón (2009) sostienen que estos fenómenos conllevan la dualización social por proliferación de urbanizaciones turísticas, en un proceso de transformación territorial con crecimientos de las tramas urbanas existentes en paralelo a la creación de nuevas urbanizaciones particulares sin continuidad con los centros

¹⁵ El fenómeno ha sido y continúa siendo ampliamente debatido en el ámbito académico, técnico y social. Se han generado numerosos movimientos y agrupaciones como “Murcia No Se Vende” que ha agrupado más de cuarenta de colectivos ecologistas, vecinales y culturales alertados por la acelerada degradación ambiental que sufre la región a causa de los nuevos desarrollo de promoción inmobiliaria.

poblados existentes, excepto por la pertenencia al mismo municipio. Estas situaciones ya habían sido advertidas por el ámbito académico y la opinión pública desde la década de los ´70.

Por otra parte, se replica la preocupación observada en estudios rurales ingleses y escandinavos, observándose en el caso español “la depredación territorial de la costa. En treinta años, se produce una extensa e intensa urbanización de la franja litoral española, que ha supuesto una enorme presión sobre los ecosistemas y el paisaje” (Del Pino, 2015).

Como consecuencia de estas transformaciones sociales, paisajísticas y ambientales, se derivan fricciones sociales en torno a la implantación de emprendimientos de residencias secundarias. Según Del Pino (2015) la intervención pública para la reducción de dichos conflictos sociales con medidas de ordenación restrictivas, paradójicamente parece “haber conducido a procesos de estancamiento rural, debido a la exclusión del espacio rural y, por lo tanto, la difícil puesta en valor en relación con el conjunto de la sociedad, a través de actividades postproductivas como el turismo. En este contexto, las políticas de planeamiento centradas en la restricción de la nueva construcción no permite solucionar, sino que agravan, los problemas de los entornos rurales” (Gallent y Tewdwr-Jones, 2001; paráfrasis de Del Pino, 2015).

El crecimiento del turismo residencial observado en la costa española ha repercutido en las economías locales generando aumentos de la renta per cápita, y beneficiando tanto a promotores inmobiliarios como a los municipios costeros que optaron por facilitar o fomentar dicha actividad urbanística (Andreu, 2014). Esta situación en “el

siempre deficitario sistema de financiación de las haciendas locales ha terminado generando una suerte de urbanismo financiero que genera plusvalías públicas y privadas muy considerables, facilita prácticas especulativas y no aporta transparencia en la toma de decisiones en torno al suelo” (Defensor del Pueblo, 2005; citado por Andreu, 2014)

Aledo (2008) identifica cuatro etapas en el desarrollo del turismo residencial en España, en cada una de las cuales predomina y/o surge un producto turístico-residencial:

De mitad de los ´70, a inicios de los ´80. Sus productos se centran en la pequeña urbanización dispersa y los bloques o torres de apartamentos en altura en primera línea de playa.

De inicios de los ´80 a inicios de los ´90. Se suma la macroubanización con cientos de viviendas exentas y/o agrupadas, configurando unidades urbanas separadas físicamente de los cascos tradicionales, que presentan con filiaiones parciales a las urbanizaciones estadounidenses.

Del 1994 al 2002. Surge la macroubanización con campo de golf (conjuntos de entre 1000 y 2500 viviendas). Este formato va evolucionando incorporando servicios hoteleros, comerciales, educativos y sociales. La expansión del fenómeno se asocia a un vertiginoso aumento del precio de la vivienda. Las razones de su surgimiento son: el mayor precio de venta que supone el green, la imposibilidad de obtención de terrenos costeros (que genera una expansión hacia sectores no explorados turísticamente), y la descualificación de sectores costeros por masificación, falta de servicios o inseguridad.

Del 2002 a la fecha. Se incorpora el resort turístico residencial, con servicios y equipamientos, como nueva fase en el sector turístico residencial, que Aledo (2008) identifica como “Nuevo Turismo Residencial” (NTR): expresión sociomorfológica que responde a las necesidades posmodernas de seguridad e identidad de una sociedad pautada por valores neomaterialistas. Esta fórmula supone la sustitución de las condiciones originales por nuevos territorios de “naturaleza turistizada”, dotados de nuevas cualidades ecológicas artificiales y de nuevos significados culturales, “una naturaleza más perfecta que la real donde experimentar los sueños burgueses de calidad de vida material y máxima seguridad” (Aledo, 2008)

De la Costa al Golf Resort
 “Este es el modelo turístico actual: urbanizaciones de baja densidad, carácter extensivo y ajenas a toda trama urbana, que emplean cantidades desproporcionadas de recursos energéticos y materiales para la cantidad de población a la que atienden.”
 (Basurama, 2011)



Imagen 16. Imagen satelital (2002) de Mar Menor Golf Resort, Murcia, España



Imagen 17. Imagen satelital (2017) de Mar Menor Golf Resort, Murcia, España



Imagen 18. Fotografía aérea de Mar Menor Golf Resort, Murcia, España

GOLF RESORT: CASO MUESTRA

Mar Menor Golf Resort, España

“Empezar a vivir. Comenzar de nuevo. Afincarse en un paraje de ensueño. En una de las regiones con mayor calidad de vida. Sentir el calor del sol. Rodearse de comodidades. Valerse de la experiencia para desechar todo lo que no queremos y apostar únicamente por la calidad. Preocuparse sólo de pasarlo bien. Tener tiempo para relacionarse. Dedicar tiempo a los hobbies.

Así es Mar Menor Golf Resort. Un nuevo concepto inmobiliario situado en la provincia de Murcia, donde vivir así ya es una realidad.”

Página web Polaris World, 2017

Mar Menor Golf Resort urbanización realizada en 2004 en Murcia, desarrollada por Polaris World empresa del sector inmobiliario enfocada a la comercialización de resorts de golf en la Región Murcia, con oficinas de venta en 10 países.

Este Resort fue realizado en dos etapas, y cuenta con una extensión total de 158 há con 2144 residencias que incluyen apartamentos, viviendas apareadas y villas en torno a un campo de golf diseñado por Dave Thomas y Jack Nicklaus referentes internacionales del deporte. Su Town Center incorpora un hotel de cinco estrellas, centros comerciales, spa, restaurantes y club house.

Turismo y Paisaje: posibles claves operativas

El concepto de paisaje ha evolucionado en la historia: desde concepciones centradas en valores estéticos, artísticos, geográficos o biológicos hacia conceptos multidimensionales que involucran factores culturales además de los naturales¹⁶. Para García Romero (2006) el creciente interés social en el paisaje tiene doble origen: el mayor del aprecio social de los paisajes, y la intensificación de la degradación de muchos de ellos.

Los destinos turísticos presentan un ciclo de evolución que según Butler (1980; 2006) comprende las etapas: 1. exploración, 2. implicación, 3. desarrollo, 4. consolidación, 5. estancamiento, y 6. declive o rejuvenecimiento. Si bien no todos los destinos transitan todas las etapas, es coincidente encontrarlas fundamentalmente en aquellos en los que se opera un deterioro de aquellos atractivos que son origen de la actividad turística. Asociado a este ciclo puede inferirse que se deriva en un proceso de “seducción y abandono” en aquellos destinos que no presentan un cuidado balance en la gestión de los territorios que permitan mantener y promover las condiciones base de la actividad fundamentalmente radicadas en los aspectos de paisaje cultural (incluyendo los aspectos naturales y urbanos) así como su patrimonio material e intangible.

La Franja Sur del departamento de Maldonado, se encuentra fuertemente friccionada por el turismo, actividad que modifica las

relaciones territoriales existentes, construyendo nuevos territorios y piezas dissociadas en términos sociales, espaciales y temporales¹⁷. Esta transformación alcanza a su vez, los atractivos origen de la propia actividad turística: la calidad ambiental y paisajística -urbana y rural- de características únicas en la región, son base sustancial de la imagen internacional del conglomerado balneario. Sin embargo, los impactos acumulativos de los nuevos emprendimientos difusos (como los “Clubes de Campo”) sobre estos atractivos no parecen claramente visualizados a mediano-largo plazo. En este sentido, la actividad inmobiliaria, motor fundamental del desarrollo económico de la región, requiere sintonizar en el marco de una propuesta estratégica de desarrollo futuro renovado, perdurable y de altísima calidad.

El reconocimiento del valor del paisaje como recurso, como estrategia clave de ordenación territorial permite fortalecer las piezas ante presiones de ocupación y uso que impliquen transformaciones no deseadas de su perfil constitutivo. Para ello es necesario conocer los factores que conforman ese paisaje, otorgarle valor cuantitativo y definir criterios de intervención.

Los valores del paisaje escénico y cultural, como factor de desarrollo sostenible, han sido reconocidos a nivel internacional. En este sentido, la normativa francesa, es referente en la temática, se destaca la “Loi

¹⁶ La Convención de Florencia (Consejo de Europa, 2000) define paisaje como “una parte del territorio tal y cómo es percibida por la población y cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y humanos y de sus interrelaciones”.

¹⁷ En este sentido, Acuña et al (2009) identifica piezas urbanas reconocibles temporalmente: la ciudad de la población estacional y la ciudad de la población permanente.

Littoral¹⁸ y la “Loi Montagne”¹⁹ que ponen en valor aspectos clave de los sistemas hídricos y orográficos, regulando su uso, ocupación y acceso como factor fundamental del desarrollo territorial sostenido. Las bases de un desarrollo sostenible basado en el turismo radican en parte, en el reconocimiento de los valores del paisaje urbano y rural, del entramado ambiental y social denso, como recurso turístico, por sobre las sugerentes propuestas de inversión de crecimiento a corto plazo y dudosa sostenibilidad futura de conjunto. La identificación de estas claves, lejos de entorpecer el desarrollo de la pieza, permitirá orientar su evolución hacia transformaciones buscadas que habiliten el recurso y la actividad turística a futuro.

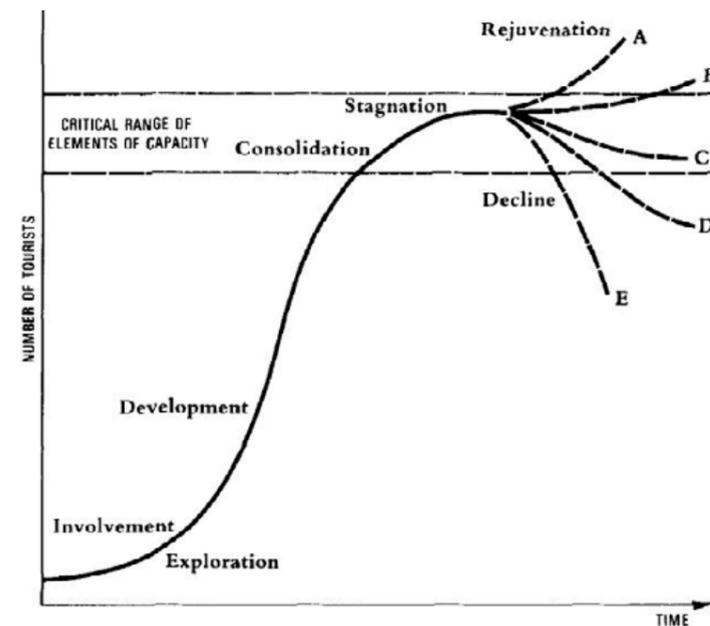


Gráfico 04. Ciclo de evolución de las áreas turísticas según Butler (1980-2006)

18 La “Loi littoral” (ley litoral) N°86-2/1986 que es promulgada en 1986 por unanimidad en el Parlamento Francés, plantea encauzar la ocupación de los sectores costeros, permitiendo su libre acceso en sendas litorales y regulando las presiones inmobiliarias. Define el litoral como “una entidad geográfica que exige una política específica de planificación, protección y mejora”. Contiene una serie de medidas de protección y organización litoral -costa y espejos de agua interiores mayores a 1000 há-.

19 La “Loi Montagne” (ley montaña) N°85-30/1985 que es promulgada en 1985, es una ley francesa de ordenación territorial y urbana enfocada a la protección y desarrollo de la montaña, con el fin de conciliar la protección cultural y ambiental con el desarrollo económico de todos los sectores de actividad, en particular el turismo invernal. Establece entidades geográficas particulares en función de la configuración del suelo, altitud, desniveles, clima y vegetación.

Punta del Este según el Sistema Integral de Turismo

Para comprender las lógicas de desarrollo del balneario, se requiere conocer sus componentes estructurales. La explicitación de los componentes del producto turístico permite identificar los elementos clave que el planificador/gestor debe contemplar a la hora de planificar o gestionar un producto turístico sostenible.

El Sistema Integral de Turismo está formado por una serie de factores constitutivos, entre ellos está el Producto Turístico que se conforma con una serie de componentes, cuya identificación permite la categorización y una clara comprensión del sistema.

Partiendo del planteo de Leiper (1981) sobre el turismo como sistema integrado por cinco elementos básicos (turista, la región de origen, la ruta de tránsito, la región de destino, y la industria turística), puede describirse los componentes del sistema Punta del Este según el gráfico 04.

En líneas generales se identifica un robusto y bien desarrollado sistema integral de turismo.

Algunas puntualizaciones adicionales:

Como elemento activo del sistema, el turista, que llega al destino, lo hace por múltiples motivaciones. En gran medida los turistas de este destino han visitado en más de una oportunidad. Parte de los turistas poseen residencia en el sitio, otros alquilan o usan la hotelería existente.

Es necesario aclarar que si bien se usa el término de “turista” posteriormente en el capítulo “La Conquista del Este” se diferencia entre los conceptos “veraneante” frente al “turista” en relación al perfil preponderante del público que concurre a Punta del Este.

Los países o regiones de origen son variados. La mayor parte de los turistas proviene de Argentina, en menor medida de otros países del Mercosur. Se registra un aumento creciente de turistas provenientes de Europa, y finalmente aunque es menor el volumen de turistas desde otros destinos, como Norteamérica.

Recientemente se han sumado “cruceiros”, al ser incluido el destino en las líneas internacionales de cruceros desde Brasil o Argentina.

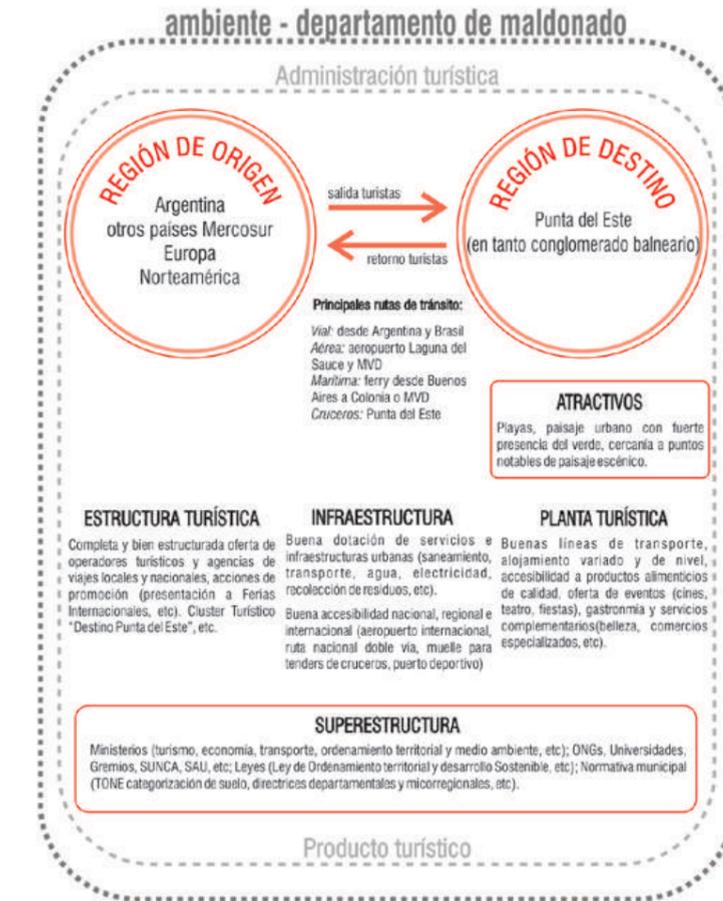


Gráfico 05. Esquema Sistema Integral de Turismo, aplicado al Destino Punta del Este.

1B. EMPRENDIMIENTOS RESIDENCIALES CERRADOS

A nivel internacional y regional, las urbanizaciones cerradas denominadas en inglés “Gated Communities”¹ responden a desarrollo de larga data -en ciertos casos rastreables un siglo atrás-, y sus características difieren según la región aunque pueden identificarse elementos comunes a su evolución.

Las Gated Communities pueden definirse como “áreas residenciales con acceso restringido en las que normalmente se privatizan los espacios públicos. Se trata de desarrollos con seguridad y perímetros delimitados, normalmente muros o cercas, y entradas controladas que están destinadas a evitar el ingreso de no residentes. Incluyen nuevos desarrollos así como áreas existentes equipadas con portales y cercas, y se encuentran tanto dentro del área urbana como exurbs y desde los barrios más ricos hasta los más pobres” (Blakely y Snyder, 1997)².

Este tipo de urbanizaciones han sido abordadas en numerosos trabajos académicos³, con enfoques que en su mayoría apuntan a los efectos de segregación residencial y fragmentación urbana que suelen traer aparejados, fundamentalmente en su uso como vivienda permanente.

Si bien su existencia es de larga data, encontrándose los primeros casos

en Estados Unidos en el último cuarto del SXIX, es en las últimas décadas, que su evolución responde de forma marcada a factores ligados a la globalización, manifestándose mundialmente. De esta forma, pueden entenderse como un fenómeno global, con matices diferenciales en distintos contextos locales que pautan su evolución.

El conocimiento de las características en distintas localizaciones, permite su contrastación con el caso uruguayo y la ponderación de posibles futuros. Si bien los casos son extremadamente variados, pueden identificarse algunos paradigmáticos en distintos continentes: desde Norteamérica los emprendimientos de Miami o Sur de California y las influencias hacia destinos próximos latinoamericanos como Panamá⁴; en Europa, con las ocupaciones costeras mediterráneas; Asia con los emprendimientos dirigidos a distintos nichos de mercado como el caso chino y filipino; en África, destacando el caso sudafricano con enclaves urbanos diferenciados históricos. A nivel regional, el caso de Brasil presenta marcada especificidad y singularidad, y principalmente el caso argentino, de gran influencia en la Costa Este uruguayo.

En cada caso el modelo se adecua a las características y demandas locales, compartiendo algunos elementos comunes y en algunos

⁴ En el caso de Panamá las nuevas urbanizaciones cerradas que se comienzan a emplazar en la costa del Pacífico tienen un marcado uso turístico enfocado a población estacional. Estos emprendimientos registran un fuerte impulso en los últimos años, apoyados por la mejora de los medios de transporte (Panamá-city como hub aéreo, mejora de la ruta panamericana para alta velocidad conectando la costa), oportunidades de inversión en real estate con terrenos sobre la playa, pujante economía y buenos servicios derivados de la creciente actividad logística y los atractivos naturales de apariencia agreste. Se solapan a los escasos parajes costeros tradicionales de pequeño porte y muy baja consolidación.

procesos oficiando de referente regional. De esta manera se comporta como un producto global con adaptaciones locales.

En su mayoría la bibliografía en la temática hace referencia a residencias de tipo permanente -la propia denominación como “communities” hace alusión a unas condiciones de pertenencia e identidad-, si bien se encuentran casos de residencias estacionales, tanto en sus orígenes históricos como en nuevos formatos más recientes en territorios de vocación turística. En la actualidad los enclaves cerrados asociados a emprendimientos turístico-residenciales con carácter estacional ocupan un lugar lateral en la bibliografía regional, cuyos textos más referenciales se centran en los emprendimientos de residencias permanentes en torno a las principales áreas metropolitanas. A nivel internacional, más recientemente el caso español parece ser el más abordado con mayor profundidad en relación a su articulación con las tramas existentes y a los impactos paisajísticos y ambientales de lo que Aledo (2009) denomina “Nuevo Turismo Residencial” (NTR). En el caso español se asocia la transformación de suelo agrícola en suelo urbano para el desarrollo de residencia estacional, cuya construcción habitualmente está también incluida en el propio emprendimiento inmobiliario. La oferta turístico-residencial suele enfocar principalmente extranjeros, europeos en su mayoría, muchos de ellos en edad de retiro.

THE FIRST SUB-DIVISION

SOME writers in the field of real estate like to refer to the purchase of the field of Machpelah from Ephron by Abraham “for the full value thereof”, for a burying-place, as the first recorded real estate transaction. They forget a still more ancient one, the first land development project of record.

Far off and seldom thought of, that residential real estate enterprise still offers the only sound principles governing the selection of site, methods of laying out, manner of up-keep and purchase payments, and motives for restrictions, for developments “to this day.”

In just one respect the times were somewhat like today: there was a shortage of homes. The sub-divider, who in this case was the owner of the entire tract, chose one spot for restricted residential purposes, the best in all his vast domain. It was already cooled and beautified by two noble streams. All manner of trees and fruits were planted for the delight and service of home-seekers. Broad avenues wound in and out about this garden-spot, in which the owner loved to walk in the cool of the day. The terms upon which residence was granted in the development were such as new home-makers could easily afford; they were to dress and keep the trees and fruits, and tend the flocks and herds and fowls that had been placed there for them, and give a portion regularly to the original owner. Thus they were made responsible for the appearance and increasing value of the property. The only restrictions imposed were such as the owner knew would insure the safety and prosperity and happiness of those who came there to live. Violation of the restrictions meant eviction, for the good of all concerned. The development was even given an attractive name—the Garden of Eden.

And although the Creator himself was imposed upon and deceived by his very first family, so that he drove them out of the sub-division and made them shift for themselves in an undeveloped part of the land, yet to this day there has been no improvement possible upon the principles then established for the sub-divider.

You are liable to lose your eye-sight looking for the bottom to fall out of real estate.—The Optimist, Toledo.

“La historia de la construcción suburbana estadounidense se puede entender como la evolución de siete patrones vernáculos. La construcción borderlands comenzó alrededor de 1820. Los picturesque enclaves comenzaron alrededor de 1850 y streetcar buildouts alrededor de 1870. Los Mail-order and self built suburbs llegaron en 1900. Los Mass-produced, urban-scale “sitcom” suburbs aparecieron alrededor de 1940. Los Edge nodes se unieron alrededor de 1960. Los Rural Fringes se intensificaron alrededor de 1980” (Hayden, 2004)

Imagen 19. Editorial del “National Real Estate Journal” (1921), que presenta al Jardín del Edén como “el primer proyecto de desarrollo de tierras del que se tenga registro”. Traducción Alma Varela

Monica: Decidimos que no queremos criar a nuestro hijo en la ciudad (...) queremos césped y un juego de hamacas, *Chandler:* y una calle donde los niños puedan andar en bicicleta y quizá pasen los carros de heladeros *Ross:* Entonces ustedes quieren comprar una casa en los años cincuenta! Serie Friends, 2004. La casa de Westchester, \$10E10

La buena sociedad. El caso estadounidense

El modelo estadounidense de gated community ha sido difundido mundialmente, y puede tomarse como referente directo de los emprendimientos regionales, particularmente los argentinos, que posteriormente desembarcan en la costa uruguaya.

Si bien cabe aclarar que el fenómeno gated community actualmente se registra no sólo en áreas suburbanas, sus orígenes son coincidentes con los del surgimiento del suburbio en Estados Unidos. El proceso de suburbanización de las ciudades estadounidenses es muy temprano. Durante el SXIX los entornos urbanos de Estados Unidos fueron objeto de un notable crecimiento, que se vio despojado de preexistencias urbanas y libre de condicionamientos. La totalidad de la tierra era considerada libre, y sólo pasaba a ser propiedad privada al ocuparse y trabajarse⁵. La tierra como recurso económico, encuentra en la cuadrícula un instrumento adecuado al uso y edificación de suelo, que se entiende ilimitado. En esta línea, Emilio Cecchi (citado por Sica, 1981) plantea que las ciudades estadounidenses se crean a partir de la aplicación de dos operaciones básicas: la división y la multiplicación, esto es, la subdivisión del suelo por medio del fraccionamiento masivo y la multiplicación de la superficie a partir de la edificación en altura.

En este contexto, las gated communities surgen como variación de uno de los patrones de suburbio-jardín. La larga trayectoria

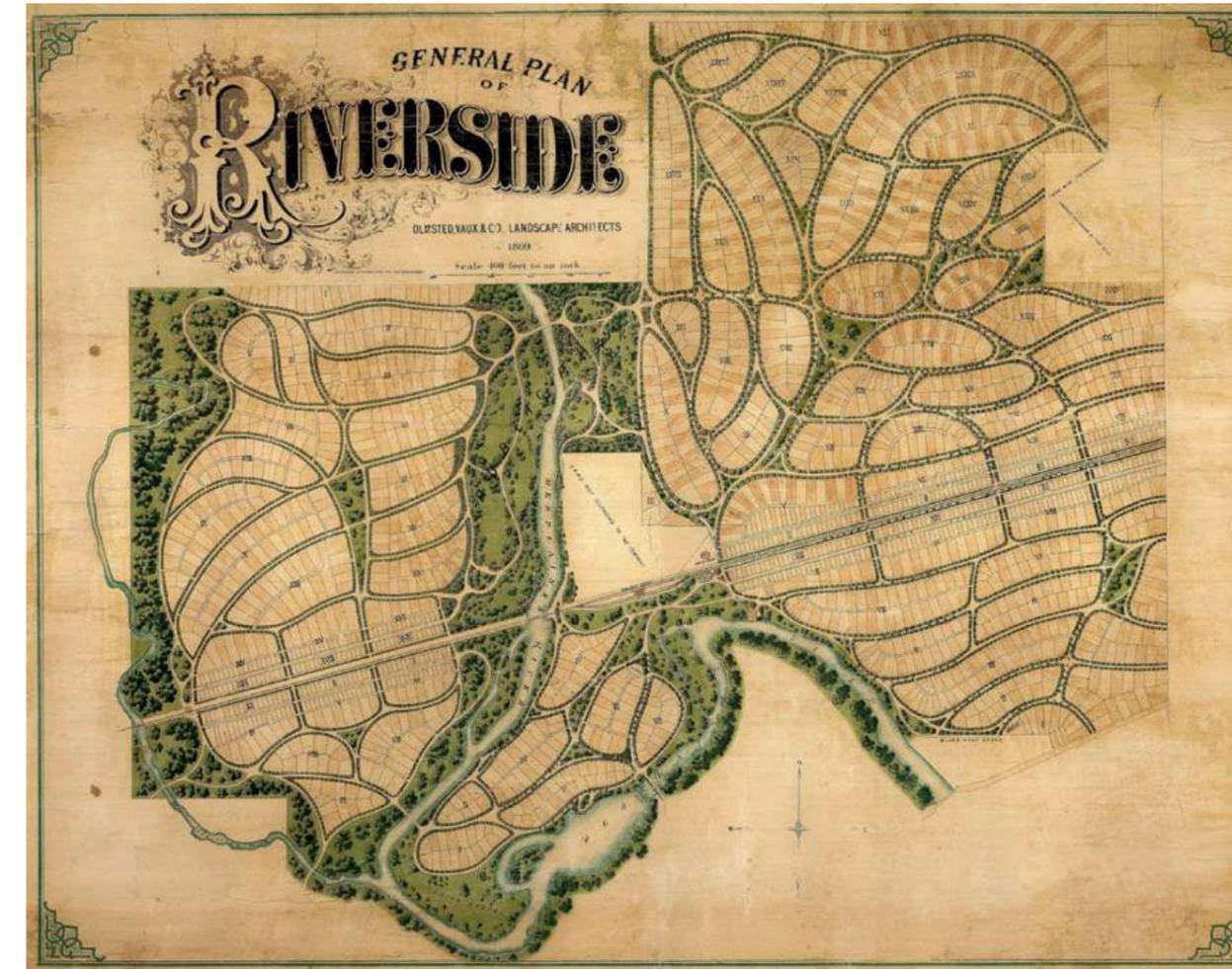
⁵ Dentro de esta concepción pueden incluirse las acciones llevadas adelante durante la Expansión al Oeste, coordinadas en muchos casos por la General Land Office del gobierno de Estados Unidos (GLO), que abre la tierra a la propiedad privada a partir de acciones como el sorteo o lo compra, o como “Land Runs” o “Land Rush”, como forma de fomento a la colonización de tierras occidentales.

de expansión suburbana estadounidense puede rastrearse hacia finales del primer cuarto del SXIX, incorporándose fuertemente a los patrones históricos del paisaje norteamericano, asociados a la vivienda unifamiliar y el contacto con la naturaleza. Según Hayden (2004)⁶ “la historia de la construcción suburbana estadounidense se puede entender como la evolución de siete patrones vernáculos. (...) Todos estos patrones sobrevivieron en las áreas metropolitanas contemporáneas y continúan siendo construidos. Cada patrón está definido por prácticas de desarrollo características, tecnologías de construcción, estrategias de marketing, preferencias arquitectónicas y actitudes ambientales. (...) Se observan configuraciones de clase trabajadora, clase media y clase alta, así como prácticas de segregación racial entrelazadas con los siete patrones suburbanos”.

Para Blakely y Snyder (1997) “los suburbios no son una innovación reciente de los desarrolladores impulsados por el mercado. Tienen una larga historia utópica de renombrados diseñadores y visionarios que intentaron crear una buena vida y una buena sociedad. El intencional diseño de comunidades puede rastrearse a fines del siglo XVIII con la figura de Robert Owens (...), [luego] diseñadores como Frederick Law Olmsted y Frank Lloyd Wright crearon entornos utópicos alrededor de calles curvilíneas o cul-de-sacs, construyendo desarrollos autocontenidos y separados, con identidades cuidadosamente proyectadas. Los primeros suburbios ofrecían las mismas características que atraen a los residentes actualmente: viviendas de calidad, seguridad, proximidad a las comodidades de la ciudad y exclusividad”

Se trata de un impulso de acercamiento a la “naturaleza”, cuyos

⁶ Las traducciones de Hayden (2004) que aparecen en el presente trabajo fueron realizadas por Alma Varela.



Plano 04. Planta General de Riverside. Olmsted, Vaux & Co. 1869

Los creadores de los suburbios hicieron lo posible para dissociar sus desarrollos de la ciudad. Los nombres de desarrollos usualmente se construían alrededor de palabras como “park”, “forest”, “river”, “hills” o “valley”, mezclado con “view”, “park” or “estates”. Los Forest Parks y Green Valley Estates resultantes tenían la intención de evocar imágenes rurales bucólicas y solo casualmente reflejar el paisaje real. (Blakely y Snyder, 1997)

“orígenes pueden rastrearse en Inglaterra con el doble movimiento: Naturalización/tecnificación y el surgimiento del nuevo entusiasmo por el verde, como respuesta a las problemáticas asociadas al surgimiento de la metrópolis (hacinamiento, problemas salubres, etc.). La imagen de lo rural se retrotrae a lo arcádico, el paisaje inglés materializa una fantasía idílica y no un paisaje recreado. Se trata de una reinención de la naturaleza, que se transforma “naturalizándola” (Aliata y Silvestri, 2001).

“Una idea bastante difundida por entonces era aquella que asociaba los malos hábitos de las clases populares al hábitat denso, los barrios de mala fama solidarios con el entretenimiento, la vida en cabarets y el alcohol. Es bajo esa lógica que emergieron las propuestas de nuevo hábitat basado en la unidad residencial aislada, en la vida centrada en la familia y en la ocupación del tiempo libre con actividades de jardinería” (Da Silva, 2009).

Proyectos como Llewellyn Park (1853), o el posterior Riverside concebido ya avanzada la segunda mitad del SXIX por Olmsted y Vaux, comienzan a percolar en imaginario estadounidense, instalándose con el correr de los años el suburbio-jardín como opción de residencia alternativa a los entornos urbanos. Para Olmsted (1868) “ninguna gran ciudad puede existir por mucho tiempo sin grandes suburbios”⁷. Olmsted, principal figura del Park Movement estadounidense, aporta a delinear el particular rol del landscape architect entendiendo que debe orientar su trabajo a “compensar las tendencias estrechamente comerciales de la ciudad norteamericana mediante su actuación como agente que se ocupa del interés social dentro de las fuerzas del mercado. (...) [a través de la] modelación de los vacíos que éstas

fuerzas dejan abandonados para crear en ellos sistemas de espacios públicos continuos y diferenciados” (Ábalos, 2005).

Desde este postulado se define un sistema verde que suma la figura del parque público -introducido a las tramas urbanas existentes- con la figura del “parkway” -entornos viales ondulantes, con fuerte presencia del verde- para generar un sistema continuo de conectividad y espacio público calificado y constituyen un paseo pintoresco para el traslado vehicular.

Conjugando estos elementos, el ideario pintoresco de Olmsted concibe el suburbio “como forma paradigmática de lo doméstico, una articulación estética -basada en paseos serpenteantes, variedad e intrincamiento, secuencias de diferentes espacios; la impronta que “caracteriza” esta concepción del suburbio, hoy extendida universalmente-, con efectos positivos en términos sociales y biológicos, unificando las tres esferas [lo comercial, lo doméstico y el espacio público] que su renovación del ideario buscaba hacer coincidir” (Ábalos, 2005).

En Riverside, se relaciona el espacio doméstico con el medio físico y la ciudad, a partir de una organización geométrica ondulante que permite adaptar los trazados a la topografía e introducir en el conjunto espacios públicos calificados en relación estrecha con el entorno físico. Preservando el espacio del río y los bosques ribereños e incorporando intersticios de trama, pone en énfasis el verde público por sobre el jardín privado en un conjunto que intenta enlazar naturaleza y sociedad. De esta forma, su concepción articula un sentido biológico, social y estético, traduciendo al proyecto sus postulados teóricos y técnicos.

El caso de Riverside posee gran repercusión en la concepción del suburbio norteamericano, constituyéndose en uno de los paisajes más

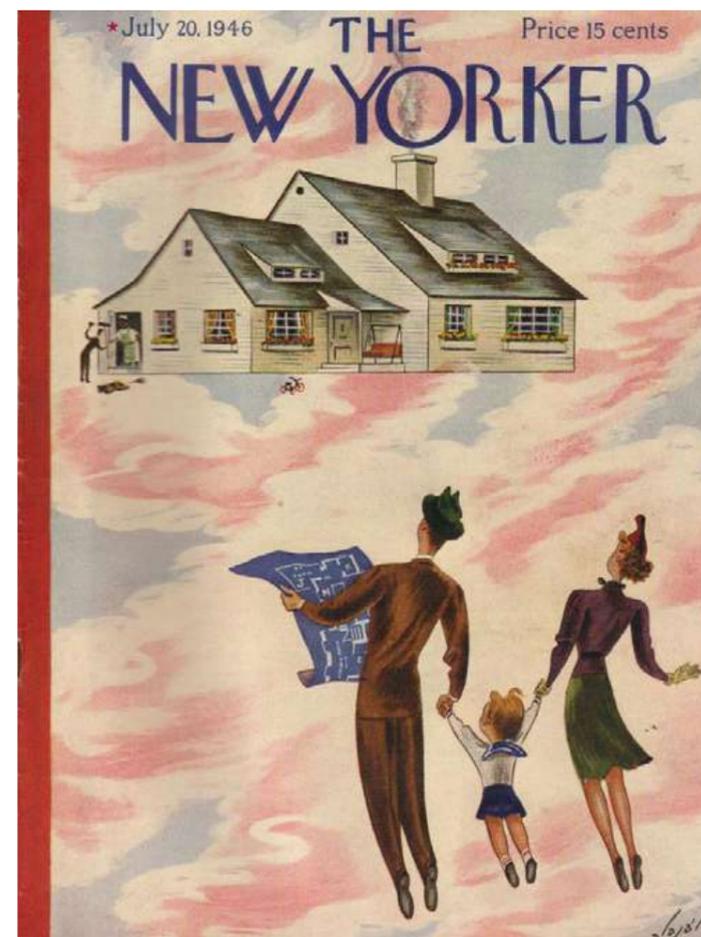


Imagen 20. Portada de la Revista "New Yorker" (Julio 1946),

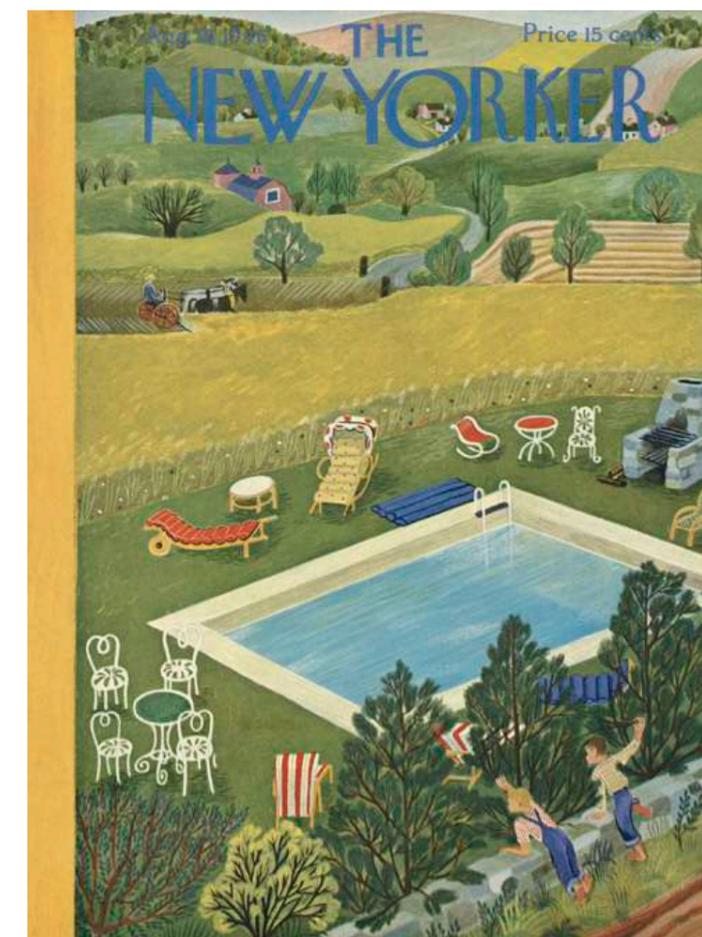


Imagen 21. Portada de la Revista "New Yorker" (Agosto 1946).

A mediados de los años 40, en la mirada de la revista The New Yorker, la joven familia americana con planos en mano, ascendiendo hacia la vivienda individual soñada ubicada en las nubes del paraíso.

Los suburbios avanzan sobre tierras rurales.

⁷ Traducción de Alma Varela.

Imagen 22. “La recompensa del hombre trabajador”, anuncio del fraccionamiento Ashland Av. y 47th St. ubicado en Chicago, cerca de fábricas y depósitos. Constructor Samuel E. Gross, 1891

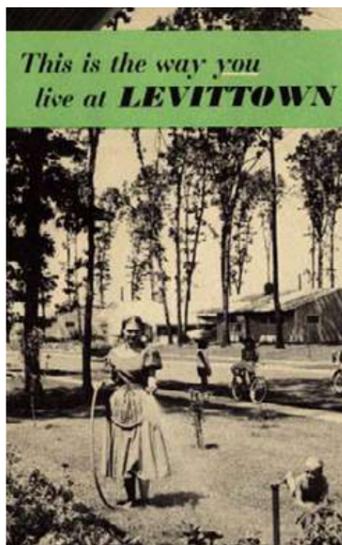


Imagen 23. Publicidad Levittown, Estados Unidos. Desarrollado por William Levitt (c. 1950)



Imagen 24. Imagen de “Mad Men”, serie de televisión ambientada en Nueva York durante los años 60, que trata el conflictivo y competitivo mundo de la publicidad.

emblemáticos de los territorios estadounidenses (Hayden, 2004; Ábalos, 2005). Este proyecto puede enmarcarse dentro del patrón suburbano “picturesque enclave”, patrón que para inicios de tercera década del SXX ya se encontraría “rutinizado” a nivel nacional (Hayden, 2004).

Es dentro de este patrón que aparecen en Estados Unidos las primeras gated communities con fines netamente residenciales⁸, como Tuxedo Park (1885) en New York, fundamentalmente orientadas a sectores de altos ingresos que intentan aislarse de los problemas de las ciudades industrializadas, en entornos de mayor “naturalidad”. Este formato se desarrolla como una variación particular de este modelo extensivo de ocupación residencial habilitado por una sociedad altamente motorizada.

No es hasta avanzado el siglo XX, que este tipo de desarrollo urbano cerrado empieza a replicarse apuntando otros fines y sectores sociales, siendo recién entre fines de los años 60 y principios de los 70 que comienzan a desarrollarse emprendimientos centrados en las “amenities” (actividades y servicios), primeramente orientados a jubilados, como Leisure World, seguidos por desarrollos con perfil de turismo y ocio, tipo resort y country club. Esta versión más cercana temporalmente, con formato asociado primeramente a la búsqueda de ocio o espacio de jubilación lleva a que se ubiquen en las costa sur-oeste y sur-este de Estados Unidos, propicia desde el punto de vista climático y paisajístico.

Es recién a mediados de los años 80 que empieza a desarrollarse con mayor

⁸ Blakely y Snyder (1997) presentan la existencia histórica de enclaves urbanos cerrados ya desde la época romana, como forma de protección de los contingentes civiles de posibles revueltas de la población local en territorios ocupados.

extensión a escala nacional en Estados Unidos, como fenómeno asociado al surgimiento de lo que Blakely y Snyder (1997) denominan “fortress mentality”: un modo de pensar y actuar que busca la seguridad del dominio privado, y al mismo tiempo, la comunidad socioespacial, un ideal que los estadounidenses han buscado desde sus orígenes. “El deseo de resguardo, seguridad, comunidad y “encanto”, así como el deseo de vivir cerca de personas semejantes al temor a “otros” y al crimen, es (...) expresado por la mayoría de los residentes que viven en gated communities” (Low, 2003)⁹

Cabe indicar que el fenómeno no estaría necesariamente sujeto a los ingresos, pudiéndose afirmar que “mientras que las primeras gated communities estaban enmarcadas en villas de jubilados y recintos para los súper-ricos, actualmente la mayoría son de clase media a alta-media. Pero incluso los vecindarios de ingresos modestos existentes utilizan barreras y portales para aislarse.” (Blakely y Snyder, 1997)

Tres perfiles para el nuevo American Dream

En Estados Unidos el debate en torno a esta modalidad se ha intensificado en los últimos 20 años a causa del drástico aumento de emprendimientos: mientras que en 1985 se trataba de emprendimientos puntuales, para inicios del siglo SXXI el 6% del total de viviendas en Estados Unidos¹⁰, más del 40% de las viviendas proyectadas en California y un estimado de 8 millones de residentes¹¹ correspondía a este tipo de urbanizaciones, localizadas

⁹ Traducciones del texto original realizadas por Alma Varela.

¹⁰ Datos de USA Today (2002)

¹¹ Blakely y Snyder (1997).

fundamentalmente en el oeste, sur y sudeste del país y en torno a las principales áreas metropolitanas.

Las gated communities permiten ordenar la experiencia personal y social, a través de la delimitación física del entorno y las existencia de estrictas reglas de comportamiento, que generan una suerte de efecto anestésico calmando las ansiedades propias de la contemporaneidad. “(...) Vivir en una gated community representa una nueva versión del american dream¹² de la clase media precisamente porque suprime temporalmente y enmascara, incluso niega y fusiona, las ansiedades inherentes y los valores sociales conflictivos de la vida moderna urbana y suburbana. (...) esa seguridad falsa satisface su deseo de seguridad emocional asociada con la niñez y los vecindarios donde crecieron. Vivir en gated communities contribuye a la sensación de bienestar de los residentes.” (Low, 2003)

Si bien los emprendimientos se diferencian en imagen y en su enfoque de nichos de mercado diferentes, existiendo variaciones históricas y geográficas, es en base a estas aspiraciones y su correlato proyectual que Blakely y Snyder (1997) definen tres grandes categorías de gated communities: las que surgen por razones de prestigio (Prestige Communities), aquellas vinculadas al estilo de vida (Lifestyle Communities), y las que surgen en busca de seguridad (Security Zones).

Estas categorías pueden aplicarse al caso de la Costa Este uruguaya, en donde se presentan permeadas entre sí, por responder a motivaciones asociadas al fenómeno turístico.

¹² El “american dream” o sueño americano es un conjunto de ideas propios de la cultura estadounidense que refiere a las posibilidades de prosperar económica y socialmente, que coloca a Estados Unidos como una “tierra de oportunidades”, y suele estar asociado a la idea de Frontera, es decir los territorios objeto de la conquista del Oeste.

“Céspedes hermosos. Casas amplias. Familias felices. Éstos son los distintivos de los suburbios. Pero debajo de la capa de barniz de este apacible estilo de vida, puede verse una batalla encarnizada: una batalla por el control. Hay combatientes por doquier librando escaramuzas, peleando con fiereza para tener el dominio del mundo que los rodea.”

Serie Desperate Housewives, 2005. Me vas a volver loco, S02E02

Lifestyle Communities

“El poder simbólico de la Gated Community se basa en la capacidad de ordenar la experiencia personal y social. Los símbolos arquitectónicos, como los accesos y los cercos, también proporcionan una justificación para las incoherencias morales de la vida cotidiana. Por ejemplo, muchos residentes quieren sentirse seguros en sus hogares y argumentan que los muros y los portales de acceso permiten repeler los delincuentes: pero las gated communities no son más seguras que los barrios suburbanos no cerrados, donde las tasas de delincuencia ya son bajas” (Low, 2003)

Tres tipologías de urbanizaciones cerradas (gated communities) en Estados Unidos según Blakely y Snyder.

“En las lifestyle communities, las puertas proporcionan seguridad y separación de las actividades de ocio y servicios ofrecidas dentro. Estos emprendimientos enfocados al estilo de vida son los más comunes en el Sunbelt, aunque se encuentran en todo el país. Hay tres tipos distintos de lifestyle communities: la comunidad de jubilados; la comunidad de golf y ocio; y la new town suburbana. La primera de ellas, la comunidad de jubilados, se desarrolla para jubilados de clase media y alta que buscan estructura, recreación y vida social incorporada en sus primeros años de jubilación. Muchos de estos desarrollos comienzan como segundas residencias en las que su propietario eventualmente se establece de forma permanente. Como resultado, estos desarrollos suelen tener residentes estacionales y permanentes. Ejemplos son cadenas nacionales como Leisure World y Sun City cuyos nombres se refieren a su carácter de jubilación internacional.

La comunidad de golf y ocio es ejemplificada por desarrollos como Blackhawk Country Club cerca de San Francisco, donde el campo de golf y el club de tenis son características centrales. Hilton Head y otros lugares de recreación en la costa de Carolina del Sur se han destacado por su retiro y las orientaciones de ocio durante muchos años (...)

La new town es una nueva clase de lifestyle community suburbana. No se trata de desarrollos urbanos propagados por el new urbanism (...) Los new town suburbanos cerrados son grandes, abarcando incluso varios miles de viviendas, e intentan incorporar tanto las actividades residenciales como comerciales / industriales adyacentes al desarrollo.

Las new towns no son nuevas, pero sí lo es el cercado de sus zonas residenciales. Una de las primeras y más exitosas ciudades nuevas es el Irvine Ranch cerca de Disneyland en el Condado de Orange, California” (Blakely y Snyder, 1997)

Prestige Communities

“Las prestige communities están entre las formas de desarrollo que más rápido crecen en Estados Unidos. Sus portones simbolizan distinción y prestigio, y crean y protegen un lugar seguro en la escala social. Éstas carecen de los servicios recreativos de las Lifestyle Communities, a menudo difieren poco de una subdivisión residencial estándar, excepto por sus portones de acceso. Los portones son motivados por el deseo de proyectar una imagen, proteger las inversiones actuales y controlar los valores de la vivienda. Incluyen los enclaves de los ricos y famosos; desarrollos para el quintil superior, los muy ricos; y los desarrollos caseros ejecutivos para la clase media.

Las rich and famous communities [comunidades de ricos y famosos] son las comunidades cerradas originales de Estados Unidos, y existen desde hace décadas. Son pequeños complejos privados para celebridades y enclaves cerrados de los muy ricos, y pueden encontrarse desde las colinas de Hollywood hasta la costa del Noreste. Altamente exclusivos, a menudo ocultos y fuertemente defendidos, son el modelo de todas las comunidades cerradas que proliferan en todo el país. (...) Los top-fifth developments [emprendimientos para el quintil superior] están diseñados para ejecutivos seniors, gerentes y otros profesionales exitosos. Ofrecen elaboradas edificaciones de acceso, entradas monumentales y amenities de prestigio tales como lagos artificiales o características naturales cuidadosamente preservadas como frentes al océano o ríos y bosques. Se pueden encontrar en la mayoría de las áreas metropolitanas, pero son más notables en torno a las boom towns de la década de 1980 como Dallas, Texas.

Las executive communities [comunidades ejecutivas] quieren parecerse a las anteriores (...) son vendidas por los desarrolladores como “ejecutivas”, aunque sólo son subdivisiones de clase media. Son una forma creciente y cada vez más prominente de desarrollo en muchas áreas metropolitanas, incluyendo Los Ángeles y Condado de Orange, California, y los suburbios de Houston, Dallas, Miami, Chicago y Nueva York” (Blakely y Snyder, 1997)

Security Zones Communities

“En las security zones communities [zonas de seguridad], el miedo al crimen y a los extraños es la principal motivación para el cercado defensivo. Esta clase incluye tres tipos: La city perch, el suburban perch y la barricade perch. (...) no son los desarrolladores quienes construyen los portales, sino los residentes, que a menudo tratan desesperadamente de mantener y permanecer en sus vecindarios. (...) Las principales áreas metropolitanas de Los Ángeles a Nueva York han visto la proliferación de este tipo de desarrollo.

En la ciudad, los barrios de los más ricos a los más desesperadamente pobres están buscando a los portales como una manera de contener el desorden urbano que ven a su alrededor. (...) Los creadores de la city perch buscan protegerse del crimen y del tráfico (...). El suburban perch es un fenómeno más reciente pero creciente (...) La barricade perch es el tipo de comunidad de más rápido crecimiento en la categoría de security zones. Las barricade perch no son comunidades cerradas totalmente (...) usan barricadas para cerrar algunas calles (...) [generando un] acceso restringido a espacios normalmente públicos” (Blakely y Snyder, 1997)



Imagen 25. Lifestyle Community: Blackhawk, California. (...) la cualidad más importante, sin embargo, es la calidad de lo intangible (...) los momentos mágicos experimentados, los miembros se hicieron amigos, por los eventos memorables y los famosos torneos a los que asistieron, así como las tradiciones, la historia y el patrimonio del club que reconocen con orgullo”



Imagen 26. Prestige Community: Indian Wells, California. “A celebrity magnet (...) the stunning IW Club”



Imagen 27. Security Zone Community, City Perch: Whitley Heights, Los Angeles, California

PRESTIGE COMMUNITIES: CASO MUESTRA

El traje smoking propio de la vestimenta de etiqueta es denominado “tuxedo” en inglés americano, porque fue en los renombrados y elegantes bailes de Tuxedo Park donde su uso fue introducido en Estados Unidos.

Tuxedo Park, New York

Este exclusivo enclave cerrado de 1000ha, a 60km y 45 minutos del centro de Manhattan, ubicado en las montañas Ramapo, cuenta con árboles de 100 años de antigüedad, tres prístinos lagos, un campo de golf de 18 hoyos y un espectro significativo de arquitectura de estilo europeo. “La mayoría de los hogares en comunidades cerradas parecen ser lo mismo”, dijo Cindy Booth, propietaria de Towne & Country Properties Sotheby’s International Realty. “Pero en el Parque del Tuxedo, no hay dos propiedades que sean remotamente similares”. Tudor inglés, colonial holandés, estilo chateau francés, y neo-gótico son apenas algunos de estilos representados, dijo. Muchas de estas mansiones de la Gilded Age fueron diseñadas por arquitectos reconocidos, incluyendo Bruce Price, Carrere y Hastings, y McKim, Mead y White. “Un número de caballerizas y antiguos establos se han convertido en encantadoras residencias más pequeñas y retiros de fin de semana”, dijo Booth.

Siendo una de las comunidades cerradas más antiguas del país, fundada a mediados de la década de 1880, Tuxedo Park aparece en el Registro Nacional de Lugares Históricos. “Los titanes de Wall Street, los Robber Barons y los integrantes de las familias coloniales aristocráticas hicieron de este lugar un sinónimo de vida de clase alta en las tres primeras décadas del siglo XX”, según “Tuxedo Park: The Historic Houses”, el tuxedo [smoking] fue introducido a América en Tuxedo Park y Emily Post se inspiró para su libro sobre etiqueta del libro en los modales que observó mientras vivía allí, según indica el libro. Diversas actividades tradicionales como el canotaje, tenis de interior y al aire libre, y la pesca siguen siendo populares allí, dijo Booth. El lago está lleno de bajo y trucha, “y todavía se puede patinar sobre hielo en los estanques en invierno.” (Revista Forbes, 2012)

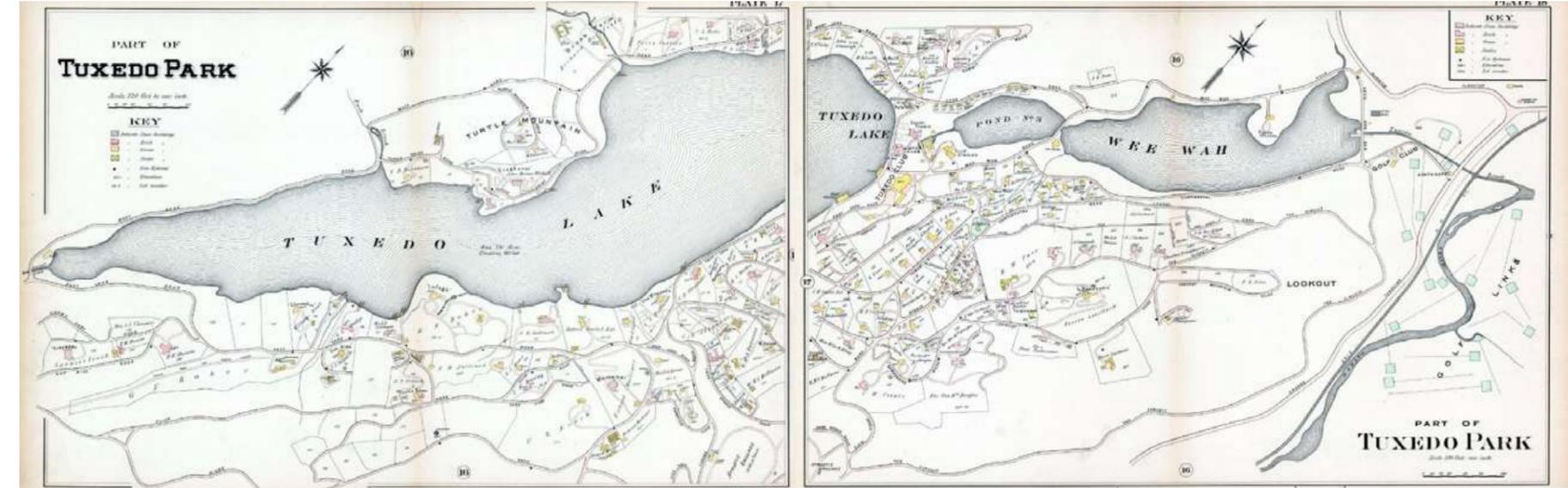
“What carnival is to Nice, the Autumn Ball is to Tuxedo...” Dance Magazine, September 1929



Imagen 28. A horse and buggy at the gate to Tuxedo Park, N.Y.1907



Imagen 29. Tuxedo Park, N.Y.1907



Plano 05. Tuxedo Park, Atlas of Orange County 1903, New York.



Imagen 30. Tuxedo Park, N.Y.1907



Imagen 31. T.P. N.Y.1907



Imagen 32. Etiqueta según Emily Post (1922)



Imagen 33. T.P. Couple (1948)



Imagen 34. T.P. N.Y.(1959)

Leisure World Arizona is like Disneyland for adults - more activities than you could possibly enjoy in just one day!

Unparalleled Resort Style Living

Reward Yourself!

It's time to live...



Web del emprendimiento
<http://www.leisureworldarizona.org/>

LIFESTYLE COMMUNITIES: CASO MUESTRA

Leisure World: Clubes y Organizaciones

CARDS Bridge: ACBL /Bridge: Beginner Duplicate /Bridge: Duplicate / Bridge: Partner /Bridge: Party / Bridge: Progressive /Bridge: Wednesday Shufflers / Cribbage / Euchre / Hand & Foot / Hand & Foot-Samba / Hand & Foot-Tues. / Pinochle / Pinochle Sun. / Poker-5 & 10 Cent / Poker - Men's / Poker - Penny / FRATERNAL Masonic-Fez / Panhellenic Association / P.E.O.Group / SUPPORT / Alzheimer's-Dementia Support / Life after Loss / HOBBIES-CRAFTS Art Association / Ceramics Club / Cooking Class / Fused Glass / Jewelry & Lapidary / Knit-a-Long/ Leisure Rovers / Model Railroaders / Photography Club / Porcelain Art / Pottery Club / Quilters / Rubber Stamping / Stained Glass / Tillerman Yacht Club / Twiddlers / Woodworking Club / MUSIC & DANCE / Casual-Aires / Cloggers / Line Dancing / Tap Dancers / Moonlight Serenade / Shall We Round Dance / PERFORMING ARTS / Desert Belles Chorus / Summer Contact / LW Big Band / LW Community Theatre / Mixed Chorus / FAITH BASED / Christian Fellowship / Hadassah / L.D.S (Let's Do Something)/ Shalom Group / SERVICE CLUBS / AAUW / Kiwanis / Library Board / Lions Club/ Leisure World Boosters / Leisure World Foundation / Open Door/ Volunteer Corps / SPORTS / Billiards: Cactus Chicks / Billiards: Men / Billiards: Straight Eighters / Billiards: Women / Early Bird Stretch / Golf Advisory Committee / Golf: Coyote Run Ladies 18 / Golf: Coyote Run Men's / Golf: Donut League / Golf: Heron Lakes Ladies / Golf: Heron Lakes Ladies 9 / Golf: Heron Lakes Men's 18 / Golf: Heron Lakes Men's 9 / Golf: Heron Lakes Sun Timers / Golf: Road Runners / Golf: Tartans / Golf: Tee Timers / Gun Club / Lap Swimmers / Lawn Bowls / Pickleball / Shuffleboard / Table Tennis / Tennis Club / Water Exercise / Water Exercise Summer / Water Volleyball / STATE CLUBS / Dakota Club / Illinois Club / Iowa Club / Minnesota Club / Western States and Canada Club / Wisconsin Club / OTHER CLUBS / Bingo / Bingo Boosters / Computer Club / Democratic Club / Friday Social / Green Bananas Investment Club /



Plano 06. Leisure World Arizona Loteo



Imagen 35. Imagen satelital, Leisure World Arizona



Amenity

A useful or pleasant facility or service

Amenities are things such as shopping centres or sports facilities that are provided for people's convenience, enjoyment, or comfort.

Collins, 2017

Amenities*

Instalaciones o servicios útiles o agradables

Amenities son cosas tales como centros comerciales o instalaciones deportivas que se proporcionan para el encuentro, el disfrute o el confort.

(*) Traducción en plural de Alma Varela

Imagen 36. Leisure World Arizona

La matriz dual latinoamericana

En Latinoamérica, el panorama presenta diferencias temporales y sociales en relación al caso estadounidense. Svampa (2001) plantea que la “matriz dual” que caracteriza las tensiones latinoamericanas -por un lado, estados que construyen identidades nacionales en un intento de amalgamar ciudadanos y por otro, la permanencia de las jerarquías y la desigualdades-, deriva en una fractura social que se traduce en procesos de segregación urbana que generan “guetos de pobreza”¹. “La fractura urbana aparecía como la expresión por antonomasia de la distancia -insalvable y permanente- entre los diferentes componentes de la sociedad y, al mismo tiempo, ilustraba la consolidación de un modelo específico de socialización basado en el contacto entre grupos homogéneos desde un punto de vista social y racial” (Svampa, 2001)

En la contemporaneidad reciente este contexto marcado históricamente por la dualidad se materializa en la “tendencia a crear barrios y condominios cerrados, urbanizaciones periurbanas y zonas residenciales monofuncionales. Son modelos enfocados a la ganancia de corto plazo y que derivan de una visión de la sociedad en la que la comodidad individual siempre prevalece sobre el interés colectivo o la búsqueda de cohesión social. Al mantener o reforzar la segregación espacial, estos modelos alimentan la reproducción de las desigualdades y contribuyen a la percepción de inseguridad.” (ONU-Habitat, 2012)

A nivel regional se encuentran numerosos ejemplos que confirman

¹ Svampa menciona como guetos de pobreza a las “villas miseria”, “callampas”, “cantegriles”, “favelas”, entre otros nombres que asumen a lo largo del continente.

esta tendencia de urbanización, siendo los casos de Argentina y Brasil los que destacan por extensión y singularidad.

El exponencial crecimiento de este tipo de proyectos en las últimas décadas se asocia a las transformaciones económicas-productivas que han impulsado radicales reestructuraciones socio-territoriales, como parte de los procesos homogeneizantes mundiales que desterritorializan el mundo, fragmentándolo y mestizándolo (Dematteis, 1998 ; Varela y Roux, 2008). Las piezas territoriales ven emerger especializaciones producto de la tensión entre las diversidades particulares y lógicas globales posfordistas (Sassen, 2007). Esta nueva fase de la modernización capitalista que deviene de la desregulación y liberalización económica y de los avances informacionales (de Mattos, 2007) deriva en una nueva revolución urbana (Ascher, 2001) en la que se expanden las nuevas dinámicas productivas y de consumo transnacionales. Emergen así patrones globales que se gradúan desde los urbanos más genéricos, hasta los que apelan a las diferencias exacerbadas (Koolhaas, 2001) para coexistir y competir mundialmente.

Estos procesos aterrizan en las ciudades latinoamericanas que se insertan en las redes mundiales con dinámicas asociadas a sus características locales, modificando sus procesos históricos de evolución urbana. Esto se vincula al fenómeno que vienen registrando las ciudades europeas “con la periurbanización y la ‘ciudad difusa’ los modelos de suburbanización de tipo latino-mediterráneo y de tipo anglosajón, que durante mucho tiempo han seguido caminos diferentes, tienden ahora a converger en un modelo único común a toda Europa de ‘ciudad sin centro’ de estructura reticular, cuyos ‘nodos’ (sistemas urbanos singulares) conservan y acentúan su identidad a través de procesos innovadores de competición y cooperación” (Dematteis, 1998).



Imagen 37. Desarrollos turísticos-residenciales cerrados cerca de Coronado, Panamá - 2011.



Imagen 38. Bahía Príncipe Residences and Golf, Riviera Maya, México.



Imagen 39. Calle cerrada (City Perch) Parque Piura, Lima, Perú

Crimen, miedo, y derechos vulnerados. El caso brasileño

La versión brasileña del fenómeno se centra en el “condominio fechado”, figura que si bien existe desde fines de la década del ‘20, se populariza en los años ‘70 con el boom de la construcción y las opciones de financiación, siendo en la década del ‘90 cuando se acelera su reproducción y tendiendo a localizarse más distante de las áreas centrales (Caldeira, 2000).

Entre los años ‘70 y los ‘80 junto a la dispersión de las industrias en el área metropolitana de San Pablo, se crearon nuevas formas de “condominios fechados”, que a su vez captaron el interés de las actividades comerciales que se fueron implantando en sus proximidades.

Para Caldeira (2000) en las últimas tres décadas se genera un nuevo patrón de segregación espacial con enclaves fortificados² en el que se auto-recluyen ciertos sectores de la sociedad, situación asociada por un lado a la violencia cotidiana que produce miedo y discursos sobre criminalidad urbana, y por otro lado, a las falencias institucionales que habilitan el avasallamiento de los derechos ciudadanos con acciones violentas de la policía y privatización de la seguridad.

“La consolidación de la ciudad de muros en San Pablo (...) coincidió con el proceso de democratización política. Fue exactamente en el momento de eclosión de los movimientos sociales en la periferia (...) que los residentes de la ciudad comenzaron a erigir muros y a mudarse hacia enclaves fortificados. Cuando el sistema político se abrió, las calles se cerraron y el miedo al crimen se convirtió en el habla de la ciudad” (Caldeira, 2000)

² Caldeira (2001) define como enclaves fortificados a los “espacios privatizados, cerrados y monitoreados, destinados a residencia, ocio, trabajo y consumo. Pueden ser shopping centers, conjuntos comerciales y empresariales, condominios residenciales.” Traducciones de Caldeira (2000) realizadas por Alma Varela

CONDOMINIO FECHADO: CASO MUESTRA

Alphaville, San Pablo

Alphaville lanzada en 1973 en San Pablo como residencia de ejecutivos de empresas del Centro Industrial Alphaville de Barueri, es uno de los ejemplos más representativos de “condominios fechados” en Brasil. Originalmente surgida en respuesta a motivaciones de seguridad y congestión urbana, la empresa compra áreas agrícolas y las urbaniza con fines industriales y residenciales. Con un abanico de prestaciones y un acceso rápido a San Pablo vía carretera, la demanda de lotes residenciales creció rápidamente. Los nuevos desarrollos van complejizando e incorporando distritos comerciales contiguos, con centros comerciales, hoteles, escuelas, etc.

A partir de la década del 90 su modelo ha sido rápidamente replicado en numerosos emprendimientos residenciales en el país. Alphaville se transforma en “grifa” que es desarrollada por la empresa rebautizada como “Alphaville Urbanismo”.

Superlativo

“¿Qué hace de Alphaville un lugar tan especial? Tal vez sean sus generosas áreas verdes, que rodean las casas y sombrean las calles, transformando la región planificada en un rincón bucólico que recuerda una ciudad del interior. O, quizá, sus condominios, acogedores y llenos de opciones de ocio, que permiten a los residentes abrir la puerta de casa para convivir con familia, amigos, vecinos. O la posibilidad de tener alrededor, al alcance de la mano, todas las facilidades de la vida moderna, de los servicios más esenciales a aquellos pequeños lujos indispensables. De la escuela más disputada al bistró más romántico, de la academia más completa a la moderna sala de cine, todo en Alphaville es así: superlativo. Hay quienes abrazan la propuesta totalmente y eligen la región para vivir, trabajar y divertirse siete días a la semana. Otros prefieren mantener un pie en San Pablo, tomar la carretera todos los días y disfrutar del clima agradable en los horarios de descanso. En cualquier caso, quien hecha raíces en la región sabe que puede esperar lo mejor del futuro. Pues vivir en Alphaville es abrazar un estilo de vida único, sin comparación” Editorial, Guia da Região de Alphaville (2011)



Imagen 40. Condominio cerrado, Alphaville Ribeirão Preto 3, San Pablo, Brasil.



Imagen 41. Publicidad de Alphaville Urbanismo, Brasil.



Imagen 42. Publicidad de Alphaville Urbanismo, Brasil.

Del estilo de vida a la seguridad. El caso argentino

En el caso de los emprendimientos turístico-residenciales cerrados en Uruguay, puede rastrearse como referente directo el modelo argentino de urbanización cerrada -que genéricamente suele denominarse “country” aunque existen diversos tipos-, visto que gran parte de sus desarrolladores, inversores y usuarios/propietarios son de esa nacionalidad. Las interrelaciones históricas entre ambos países, sumada al desarrollo de infraestructuras de enlace facilita “la conformación de extensiones de lógica extra-nacional vinculadas especialmente al ocio y a sus inherentes servicios empresariales. La ciudad de Colonia del Sacramento y exponencialmente la de Punta del Este en Uruguay resultan prótesis de la ‘argentinidad’ turística y de empresas que han colonizado el consumo y productividad de las mismas. Lo han hecho desde una visibilidad concreta habilitada por las inversiones en una ágil red fluvial y aérea pero también desde el campo relacional invisible de Remy [2001] en tanto emergen enclaves de producción que se mueven en un circuito ‘net’ Buenos Aires-Colonia o Buenos Aires-Punta del Este y a la vez en conexión con el mundo.” (Varela y Roux, 2008)

Roitman (2004) define urbanización cerrada como aquella que “incluye viviendas unifamiliares de propiedad privada individual y otros edificios o espacios de uso común que son de propiedad privada colectiva. Este tipo de desarrollo residencial es concebido desde su inicio como un lugar cerrado y privado y cuenta con una serie de dispositivos de seguridad como un cierre perimetral (muro, alambrado o rejas), alarmas, cámaras de circuito cerrado y guardias de seguridad que en algunos casos portan armas de fuego. El complejo cuenta con servicios e infraestructura de alta calidad.

Generalmente este tipo de urbanización tiene una asociación de residentes con funciones de poder ejecutivo y en algunas ocasiones también legislativo y judicial. (...) se ocupa de la administración del barrio (...) establecer las normas que rigen la conducta social de los residentes y aquellas relacionadas con la construcción de las viviendas (...) y juzgando sobre el comportamiento de los residentes”

En Argentina el estudio del fenómeno de urbanizaciones cerradas ha sido enfocado desde distintas aristas, destacando entre otras tantas investigaciones y análisis: el enfoque de corte sociológico y antropológico de Svampa (2001) realizado en el coyuntural momento en que Argentina se encontraba al borde de la más acuciante crisis económica, social y político-institucional que haya atravesado el país. Enfoque que se complementa con la perspectiva tomada por Vidal-Koppmann (2014) que estudia los vínculos entre los procesos de fragmentación y ruptura de las estructuras espaciales tradicionales y los nuevos actores involucrados de estos nuevos “productos de consumo residencial” impuestos por la especulación inmobiliaria que se generan fundamentalmente en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA).

En Argentina el formato “country” surge en los años ‘30, siendo clubes de veraneo con fuerte presencia del verde y del entorno natural, enfocados al desarrollo de actividades deportivas al aire libre con segundas residencias. El estilo de vida asociado era su eje fundamental. El modelo fue evolucionando, surgiendo hacia la década del ‘60 los primeros clubes náuticos.

Paulatinamente, en los años ‘70, la inversión inmobiliaria comienza la urbanización de terrenos rurales, que apunta a sectores de clase media-alta y alta que buscan tener residencias de ‘weekend’. Este

“**Tortugas Country Club**, el primer Country del país, es icono de la historia del polo. Fundado hace 86 años de la mano de Don Antonio Maura y Gamazo quien soñó con crear un club de campo. Hoy es un lugar de residencia por excelencia y al mismo tiempo centro deportivo orientado al polo”.

Web Tortugas Country Club



Imagen 43. Vista aerea de Tortugas Country Club, Buenos Aires, Argentina.

Del lifestyle a la security

“Actitudes seguras para evitar ser víctima de un delito Nada está garantizado en un 100% cuando se trata de Seguridad (...) En general todo asalto tiene una cierta preparación de allí surge la siguiente pregunta: Qué hace el delincuente para preparar un asalto?”

Web Tortugas Country Club



Imagen 44. Tortugas Country Club, Buenos Aires, Argentina.

proceso es alentado por las obras de infraestructura vial³ que permiten mejorar la conectividad y por un propicio marco normativo⁴.

“En la década de los 80 se sucede una transformación en el imaginario urbano que alienta el paso de vivienda temporaria a permanente. La búsqueda de condiciones de seguridad, la voluntad idílica del contacto con la naturaleza y la dificultad en solventar la doble residencia explican este fenómeno que será dominante en las décadas posteriores. Los altos costos de desplazamiento y mantenimiento continúan siendo inaccesibles para los sectores de menor poder adquisitivo” (Varela y Roux, 2008).

Es en esta década que los Clubes de Campo deciden agruparse en una asociación que protegiera sus intereses comunes para la “defensa y consolidación de una forma de vida, que está más relacionada con el respeto a la ecología, la tranquilidad y solaz de sus beneficiarios, que con la simple especulación de la tierra (...) cualquiera sea la variante que cada Club ofrezca en su estructura jurídica actual, el común denominador lo constituye la imperiosa y excluyente necesidad de mantener su cerramiento perimetral, que elimina el tránsito de cruce por el simple acceso” (FACC, 1983). La asociación fue incorporando más recientemente otros tipos afines de “urbanizaciones especiales” (barrios cerrados, barrios privados, miniurbanización, etc.).

Vinculado a los cambios estructurales en Argentina, se produce un punto de inflexión en la década del '90, cuando aumenta

³ Como la construcción del Acceso Norte en la década del '60

⁴ Hacia fines de los '70 la provincia incorpora la figura del “club de campo” con perfil de ocupación no permanente eximido de contar con infraestructura y servicios

considerablemente en número total de countries, se especializan y complementan sus servicios y se incrementa la cantidad de residentes de carácter permanente. A las modificaciones de los tipos existentes, se suma la aparición de nuevas tipologías como los Barrios Cerrados⁵, Clubes de Chacras y Ciudades Privadas, compartiendo en la impronta “country” con acceso controlado, y en muchos casos la presencia del verde y/o inclusión de amenities.

Si bien el fenómeno resulta muy evidente en el AMBA, se replica en varias ciudades mayores como Rosario, Córdoba, Mendoza y Tucumán, así como en la costa atlántica, entre otros.

Según Svampa (2001) en el caso argentino, la conformación de la nueva periferia signada por la marcada expansión de barrios privados y countries, se origina como fenómeno de periurbanización pero con la veloz expansión de los servicios evoluciona en una superposición con el modelo de ciudad difusa. Es así que a partir de los años '90 en la segunda y tercer corona de Buenos Aires se localizan nuevos desarrollos residenciales así como nuevos artefactos urbanos de corte genérico, con grandes complejos comerciales y recreativos.

Las dinámicas globales presionan y reestructuran el territorio del AMBA, transformándola en difusa y reticular, estallando en una estructura urbana multicentral que diluye sus límites y coloniza el territorio en un continuum conformando archipiélagos urbanos que se yuxtaponen a las históricas extensiones tentaculares (Varela y Roux, 2008).

⁵ Barrio Cerrado o Privado es un tipo que comienza a aparecer ya a fines de los años '80.

“(…) más de un siglo de expansión “acomodada” pone en evidencia el fuerte deseo de auto segregación de aquellos grupos de mayores ingresos que pueden hacer frente a los costos adicionales que implica vivir afuera de la ciudad central, al mismo tiempo que muestra que el loteo de la tierra rural continúa siendo uno de los negocios más prósperos en la región.” (Collado, 2007)

En este marco, las urbanizaciones cerradas son uno de los componentes de la “ciudad espejada” definida por Varela y Roux (2008), de la ciudad de la “polarización social” estudiada por Sassen (1991) y del concepto de “ciudad dual” analizada por Borja y Castells (1997).

“Lo particular en el caso argentino es que este proceso se desarrolla sobre una trama urbana ocupada tradicionalmente por sectores populares, lo cual acentúa hiperbólicamente los contrastes sociales. Así, la incrustación de nichos de riqueza en extendidos bolsones de pobreza tiende a aumentar la visibilidad de las distancias sociales” (Svampa, 2001)

Se trata de una ciudad que se espacializa dual, con partes que se contraponen y se ignoran: una “ciudad espejada [que] es fáustica, coloniza también el agua, una parte la artificializa románticamente en lagos y parques, la otra inesperadamente se inunda. Una parte es formal, la otra informal, una rica, la otra pobre. La ciudad espejada existe cerrada, básicamente periférica, suburbanizada, hiper-conectada para algunos y marginalmente aislada para otros” (Varela y Roux, 2008)

Las urbanizaciones cerradas han ido evolucionando en su configuración, complejizando sus características, llegando incluso a constituir conglomerados de gran escala como es el caso de Nordelta,

Miami en Tigre

“Tigre, conocida por los turistas por sus islas en el delta del río Paraná, tiene algunos rincones que copian el estilo de Miami. No solo se lo ve en algunas de sus calles limpias y adornadas con palmeras sino también en sus barrios cerrados, de lujo, con murallas con alambres de púa, como las que protegen la cárcel de Guantánamo, pero que en este caso pretenden proteger de la inseguridad a sus habitantes de clases alta y media alta.”

Rebossio (2012)

que constituye una imbricado conjunto que funciona como ciudad privada: posee infraestructuras y servicios avanzados de diverso giro (educativos en tres niveles, de salud, comerciales, etc.). Además los countries poseen en su interior equipamiento deportivo e incluso comercios e instituciones (educativas, religiosas). Si bien se crean bajo varias figuras legales, todos presentan una Comisión que define y ejecuta las normas internas. La complejidad de su funcionamiento, llevó a fines de la década del 2000 al impulso desde lo privado para la creación de normas IRAM específicas⁶ para orientar los aspectos de gestión.

La extensión del fenómeno, implicó incluso la existencia de prensa especializada de difusión masiva como el suplemento Countries del diario “Clarín”, que desde 1998 se centra en el mercado de urbanizaciones cerradas en el AMBA, sus modalidades de comercialización, desarrollo y financiación.

Esta radical privatización del espacio público residencial está pautada por “una masiva “miamización” del hábitat urbano marcada por una suburbanización de tipo norteamericano, hereje con sus primeras tradiciones de patrón europeo que hasta pasada la mitad de siglo pautó el medio físico de Buenos Aires. Ahora la lógica de ocupación y generación de ciudad obedece a deseos sociales que se acercan más al vivir

paradisiaco donde habitar, ocio, recreación, seguridad y placer es parte de una misma entidad, una suerte de espacio privado para un

⁶ Las Normas IRAM 43000 y 43001 de 2008 y 2013 respectivamente, enfocan el sistema de la gestión y administración de las “urbanizaciones especiales”, incluyendo aspectos de seguridad, infraestructuras, organización deportiva y recreativa, servicios básicos, entre otros.

turismo permanente. Espacios que se suceden en soportes de diseño genérico desarrollados por operadores regionales y globales con imágenes de yates y de cuidados parques, una “miamización” al fin de los modos de producción de urbanidad” (Varela y Roux, 2008)

Seis tipos para el nuevo consumo residencial

Svampa (2001) identifica tres tipos de urbanizaciones cerradas: los countries antiguos, los countries recientes y los barrios privados o cerrados, cuyas características se detallan:

Countries antiguos: identificados como “club de campo, originariamente concebido como residencia secundaria, caracterizado por una intensa vida social interna y por una diversificada actividad deportiva intercountries” Svampa (2001). Si bien este tipo engloba un conjunto de variantes, en su mayoría atraviesan el mismo proceso de cambio generacional y social a causa del desplazamiento de countristas de fin de semana de alto poder adquisitivo, por residentes permanentes más jóvenes (35-40 años), pragmáticos y menos ostentosos. En él convergen sectores altos y medios-altos consolidados con clases medias-altas en consolidación.

Cabe mencionar algunos ejemplos destacados, como el Tortugas Country Club (1930), el Highland Park (de mediados de los `40) y el Olivos Golf Club (que se “refundá” a inicios de los 50) y que se inscriben en el tipo “country antiguo”. El Tortugas Country Club es el primero en su tipo, concebido en 1930 como lugar de residencia estacional centrado en la práctica del polo. Actualmente es lugar de residencia permanente, con amenities fundamentalmente asociadas al deporte (polo, golf, tenis, squash, squash, pelota paleta, gimnasio y actividades específicas para menores). Si bien se mantiene el eje

principal que le dio origen -el estilo de vida-, las preocupaciones por la seguridad parecen teñir su actualidad, de acuerdo a las detalladas recomendaciones de “seguridad” que figuran en su página web.

Countries recientes: aquellos countries con población más homogénea desde el punto de vista generacional con población de muy altos ingresos. Para Svampa (2001) configuran una “especie de laboratorio, que refleja in extremis gran parte de las situaciones que puede atravesar una urbanización privada (...), es aquí donde parece realizarse el sueño de la comunidad homogénea y transparente, en la cual los “otros” no aparecen captados como personas sino sobre todo como categorías sociales (por ejemplo, “el pobre”, “la mucama”)

Barrios privados o cerrados: conforman la oferta más difundida orientada fundamentalmente a la clase media -aunque también a clase alta y media-alta-, que tienen pequeñas dimensiones y están centrados en la seguridad. Dentro de este tipo pueden identificarse subgrupos específicos.

Por otra parte, Vidal-Koppmann (2014) identifica además otros tres tipos: Condominio, Club de Chacras y Pueblo privado o ciudad-pueblo (megaemprendimientos), que define como:

Condominio: Construcciones en tira de más de dos nivel de altura, en predios de 1 há (máx.), localizados en áreas urbanas y con reducido equipamiento para recreación reducido.

Club de Chacras: Edificación unifamiliar aislada en lotes de 2 há y más, en los que no se permite la explotación intensiva agropecuaria. Poseen infraestructura de servicios y equipamiento básico y se localizan en áreas rurales.



Imagen 45. Tortugas Country Club, Buenos Aires, Argentina.

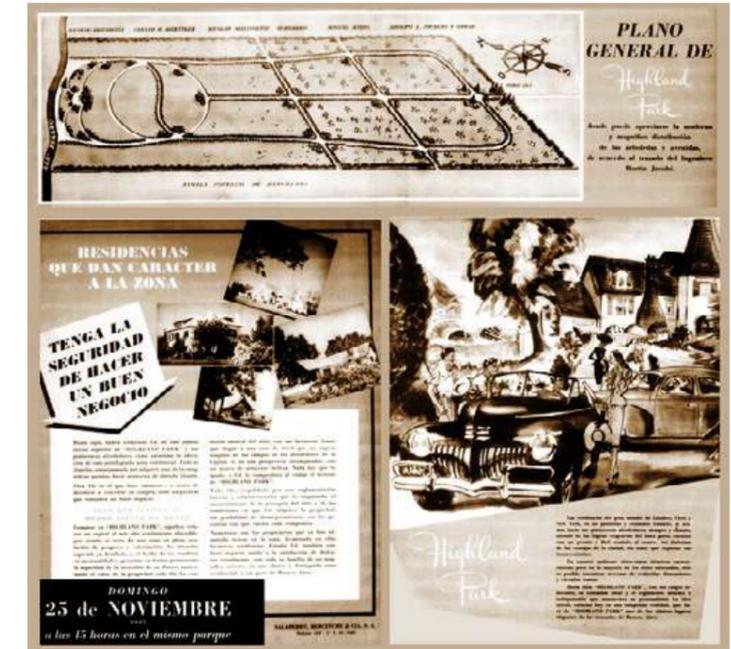


Imagen 46. Publicidad de Highland Park Country Club (1945)

Pueblo privado o ciudad-pueblo: Conjuntos de barrios asociados con área central de equipamientos comunitarios con una importante infraestructura de servicios. Se desarrollan en base a un Masterplan con extensiones de 300 y más há, combinan unidades unifamiliares y condominios.

Dentro del tipo Ciudad-pueblo privado se encuentra el resonado caso de “Nordelta” y el más reciente “Puertos”. Lanzado en 1999, Nordelta tiene una extensión de 1.700 há, 23 barrios y 45.000 residentes en cerca de 7.000 viviendas (2.800 unifamiliares y más de 4.000 condominios) constituye el más grande emprendimiento residencial planificado de Latinoamérica. Incluye vivienda unifamiliares y agrupadas así como centros médicos, colegios, centro comercial, salas de cine, hotel 5 estrellas, club deportivo y cancha de golf así como lago y canal (Consultatio, 2017 y Nordelta, 2017).

De similar escala y siguiendo la línea tipológica se encuentra el más reciente emprendimiento “Puertos” de similar escala que su antecesora Nordelta (1.400 há). Lanzado en 2010, anuncia pomposamente un perfil de eco-ciudad sosteniendo que prioriza el cuidado del medioambiente y servicios e infraestructura básica siempre a “walking distance” (Consultatio, 2017). Los emprendimientos se encuentran a 30 y 44 km de Buenos Aires respectivamente.

Ambos megaemprendimientos fueron desarrollados por Consultatio Real Estate, encabezada por el empresario E. Constantini, enfocada en el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios en regionales e internacionales y que desde 2008 cotiza en bolsa de Comercio de Buenos Aires. Entre sus proyectos se agrupan torres residenciales y comerciales, megaemprendimientos residenciales permanentes y con fin turístico. La empresa es también impulsora del emprendimiento

turístico-residencial cerrado “Las Garzas”, ubicado al este de la Laguna Garzón, en el departamento de Rocha (Uruguay). Razón por la que su accionista mayoritario se vio fuertemente involucrado en las gestiones de construcción del controversial puente sobre la barra de la mencionada Laguna.

Parte de las características y descripciones pueden trasladarse, con ciertas variaciones a los emprendimientos detectados en la Franja Sur de Maldonado, y también se entiende que podrían ser aplicables a los emprendimientos detectados en el Arco Norte de Maldonado (al norte de la Ruta 9) y en la Franja Sur del departamento de Rocha. Cabe destacar que se entiende que los paralelismos tipológicos radican en que gran parte de los emprendimientos son impulsados por los mismos desarrollistas en ambas márgenes del Plata y su target group principal es el público argentino.

CIUDAD PRIVADA: CASO MUESTRA

Nordelta, Buenos Aires

Un lugar donde vas a encontrar tu lugar, vas a vivir en un entorno tranquilo, seguro y en contacto permanente con la naturaleza pero sin resignar la comodidad, los servicios y la infraestructura de la ciudad.

Tu vida cambia en Nordelta. Tiene una completa propuesta de viviendas para que encuentres lo que necesitás en cada etapa de tu vida: lotes, condominios, townhouses, oficinas y locales comerciales. Ofrece vistas increíbles. Es vivir con una calidad de vida inigualable, con todas las comodidades, en un entorno único.

La tranquilidad de un pueblo. La comodidad de una ciudad

La mejor propuesta educativa para tus hijos. Consolidado como uno de los polos educativos más grandes de la Argentina con 5 colegios, gran parte de ellos ya con sus primeras camadas egresadas.

Tener la más completa atención médica cerca de tu casa es tener tranquilidad. Sabemos que la salud de tu familia es esencial. Por eso contamos con un Centro Médico de última generación. Más de 80 especialistas y 400 consultas diarias.

Un lugar donde el deporte se vive todos los días. Tiene una propuesta deportiva integral para toda la familia. Su sello distintivo son los deportes náuticos. Pero los deportes clásicos también tienen su lugar. Van a encontrar una senda aeróbica que es ideal para pasear en bicicleta o en rollers. Un exclusivo club de Golf con una de las mejores canchas, diseñada por Jack Nicklaus. Cada barrio cuenta con su propia infraestructura deportiva, haciendo que la propuesta integral sea inigualable.

Todo lo que te gusta hacer en la ciudad, lejos de la ciudad. El Centro Comercial es el lugar ideal para encontrar lo que necesitás y disfrutar momentos únicos con amigos o en familia. 5 salas de cine, Mc Donald's, más de 10 restaurants, supermercado y 70 locales con las mejores marcas lo hacen simplemente irresistible. Los fines de semana es en el punto de encuentro obligado de los adolescentes de Nordelta. Quizás prefieras disfrutar en alguno de los 8 restaurants, a orillas del río con una inigualable vista a las amarras, cómodos estacionamientos y seguridad.

Simplemente te vas a dedicar a disfrutar.

www.nordelta.com



Imagen 47. Vista de la Ciudad Privada Nordelta, Gran Buenos Aires, Argentina.



Imagen 48. Rivera de Nordelta, Gran Buenos Aires, Argentina.



Imagen 49. Deportes náuticos, Nordelta, Gran Buenos Aires, Argentina.

Bola Negra

“(…)no me divierte estar en Nordelta mirando el lago y viendo gente que en una reposera de Mar del Plata se va al muelle y toma mate.

Para eso no compraba, no invertía (...) yo soy una mina normal que le gustan determinados parámetros estéticos: como podés estar en Punta del Este que nadie te va a tomar mate en José Ignacio (...) Yo creí que había otra onda en el edificio, una onda más cool, más relajada”

El audio viral fue trending topic en Twitter y tendencia en Google Argentina el 07/11/17. Más allá de si es real o un “hoax”, explicita un quiebre en la sociedad argentina manifiesto en las lógicas de espacialización residencial y en las opciones de veraneo encasilladas según grupos sociales o ingresos. Demuestra una expectativa subyacente de trasladar a lo residencial, el antiguo sistema de ingreso los clubes exclusivos con veto “bola negra” de socios.



2.

PUNTA DEL ESTE: PROCESOS EMERGENTES.

“Vengo de un prado vacío
Un país con el nombre de un río
Un edén olvidado
Un campo al costado del mar ”

Jorge Drexler, 2001

2A. LA CONQUISTA DEL ESTE

La costa sobre el Río de la Plata y el Océano Atlántico del Uruguay es una región urbana emergente, discontinua pero cada vez más enlazada, que incluye centros urbanos¹ vinculados por medios de comunicación y transporte más eficientes. Se trata de una pieza compleja y con fuerte potencial de alcance regional y nacional, que requiere estrategias coordinadas e innovadoras de gestión.

La porción costera al este de Montevideo ha verificado en el último siglo un proceso de conformación territorial jalonado por el constante crecimiento de la actividad turística de sol y playa. El tradicional “desierto verde” de ganadería extensiva de bajísima productividad, entre los médanos, ha ido dando paso a una costa urbana discontinua, un entramado urbano por agregación, dislocado e inconexo, moldeado a impulsos particulares.

La Costa Este uruguaya, se ha conformado a lo largo del último siglo como indiscutido eje turístico del país. El proceso de “colonización” hacia el este con fines turísticos se origina en la valoración de los baños marítimos como actividad veraniega, apoyado accesibilidad dada por la mejora de la infraestructura de comunicación física y medios de transporte, sumado a la disponibilidad de tiempo libre y posibilidad de ahorros entre las clases media y media alta. Estos factores junto a la promoción inmobiliaria para valorizar y promover la ocupación de las tierras “improductivas” del sistema agrícola-ganadero² consolidan la tendencia de “balnearización” esteña desde Montevideo hasta el Chuy.

1 Montevideo, Colonia, Punta del Este, entre los más destacados.

2 humedales, dunas y/o zonas de matorral costero

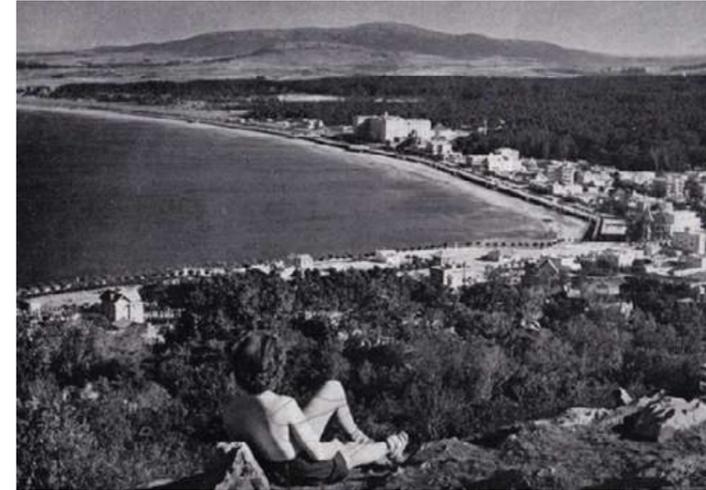


Imagen 50. Vista Costa de Piriápolis (c. 1940)



Imagen 51. Vista Costa de Punta Ballena

“El historiador Raúl Jacob rastrea en los orígenes del proyecto del batllismo la idea del “país-balneario” que culmina en los años 30 con la institucionalización de la actividad turística en la creación de un ente nacional específico y la infraestructura hotelera (...)” (Pastoriza, 2011)

Desde los comienzos del siglo XX se concretan los primeros cambios promotores del turismo de “sol y playa” que avanzan desde Montevideo hacia el este: costas montevidéanas, fraccionamientos para segundas residencias en las costas de Canelones y Maldonado, desarrollos puntuales en las de Rocha, entre otros. Los proyectos urbanos usualmente se asociaban a paseos de tipo “rambla” y/o a equipamientos hoteleros o de recreo.

Este proceso de “balnearización” inicia en Montevideo la última década del siglo XIX siguiendo la moda de los “baños de mar”, Pocitos y Ramírez se consolidan como playas notorias.

Pocitos se configuró como lugar de recreo con hotelería y baños de hombres y mujeres. Una vez que Pocitos se transformó en un seguro éxito comercial inmobiliario, lentamente se fue conurbando con la mancha urbana de Montevideo. En 1906 se inauguró el tranvía eléctrico que unía la Aduana (en plena Ciudad Vieja) con la playa de Pocitos, consolidándose el sitio como estación balnearia.

En la rambla y las cercanías se construyen chalets de la élite de la época, que a partir de los '40 comenzaron a sustituirse por tipologías de edificios en altura³ que se continúa hasta el presente, estando entre los valores más elevados de m2 en Montevideo. Esta sustitución tipológica modifica radicalmente el paisaje urbano del balneario que paulatinamente se consolida como un barrio montevidéano costero.

3 proceso impulsado a partir de la promulgación de la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 10.751 de 1946).



Imagen 52. Buses de la compañía ONDA que llevaban turistas a Piriápolis. Década del 40.



Imagen 53. El barco “Ciudad de Montevideo” estuvo en servicio hasta 1965 y unía diariamente Buenos Aires y Montevideo. El “vapor de la Carrera” combinaba con el ferrocarril hasta Punta del Este. Foto c.1940.

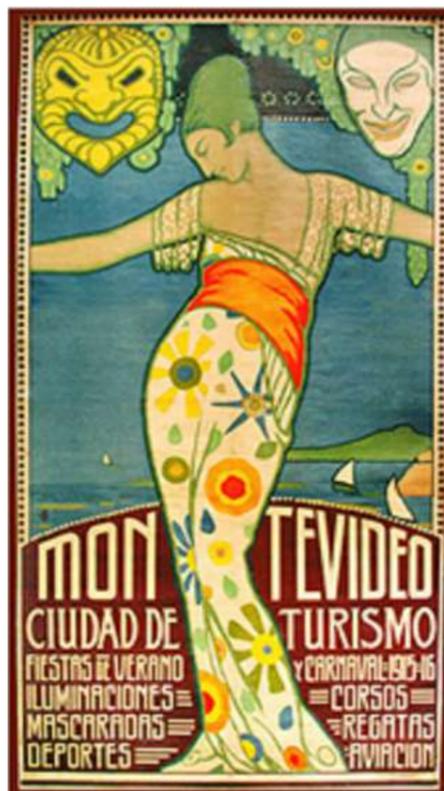


Imagen 54. Afiche promocional del turismo en Montevideo. Año 1915. La difusión se centraba en Montevideo y su oferta costera impulsada desde el Municipio.



Imagen 55. Afiche promocional del turismo en Montevideo. Año 1925

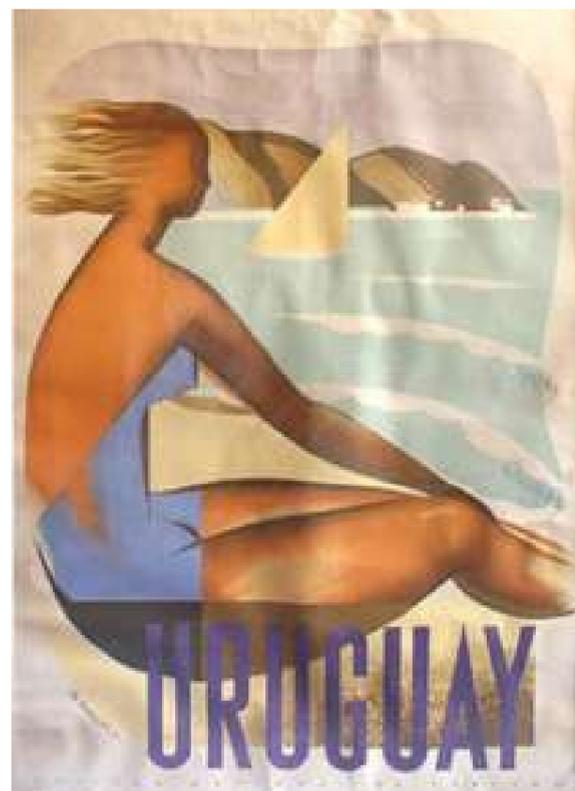


Imagen 56. Folleto promocional mitad de siglo XX.

Estas costas eran, ya desde esa época, parte de la opción turística argentina. “Los destinos más publicados eran Mar del Plata y las playas uruguayas, en permanente competencia. Entonces, como hoy, los altibajos de la economía porteña alteraban el flujo turístico hacia la orilla oriental del río. Hasta la crisis económica de 1890, Montevideo fue el punto de cita veraniega de la buena sociedad porteña, que elegía el balneario de Pocitos (la Trouville continental). Diez años después, restablecidas las visitas con el cambio favorable al peso argentino, las playas elegidas ya han avanzado hacia el Este. Los baños del sur de Montevideo eran considerados “para el pueblo”, mientras que algunos lugares lejanos, como Punta del Este, todavía pertenecen a familias montevideanas” (Silvestri, 2011)

Mientras tanto en 1910 “(...) en Colonia del Sacramento el empresario argentino Nicolás Mihanovich inauguraba el gran complejo turístico Real San Carlos. De esta forma las élites (tanto uruguayas como argentinas) transitaron el camino hacia el este y hacia el mar, creando primero los balnearios de río y luego los marinos.” (Pastoriza, 2011)

Un proceso similar a Pocitos, pero con marcadas diferencias resultó con el barrio de Carrasco con el desfase de un par de décadas. En el momento de auge de Pocitos es que comienza la comercialización de un nuevo balneario, unos 15 km. al este de la capital, sin conexión por la costa ya que aún se encontraba sin desarrollarse varios tramos de la rambla. El balneario, con una breve interrupción de las obras debido a la primera Guerra Mundial el proyecto urbanístico del francés Charles Thays, la construcción de un lujoso hotel y la capilla (Stella Maris) fueron inaugurados, por etapas a comienzo de la década del 20. Al igual que Pocitos fue un éxito comercial y la élite de Montevideo rápidamente fue atraída.



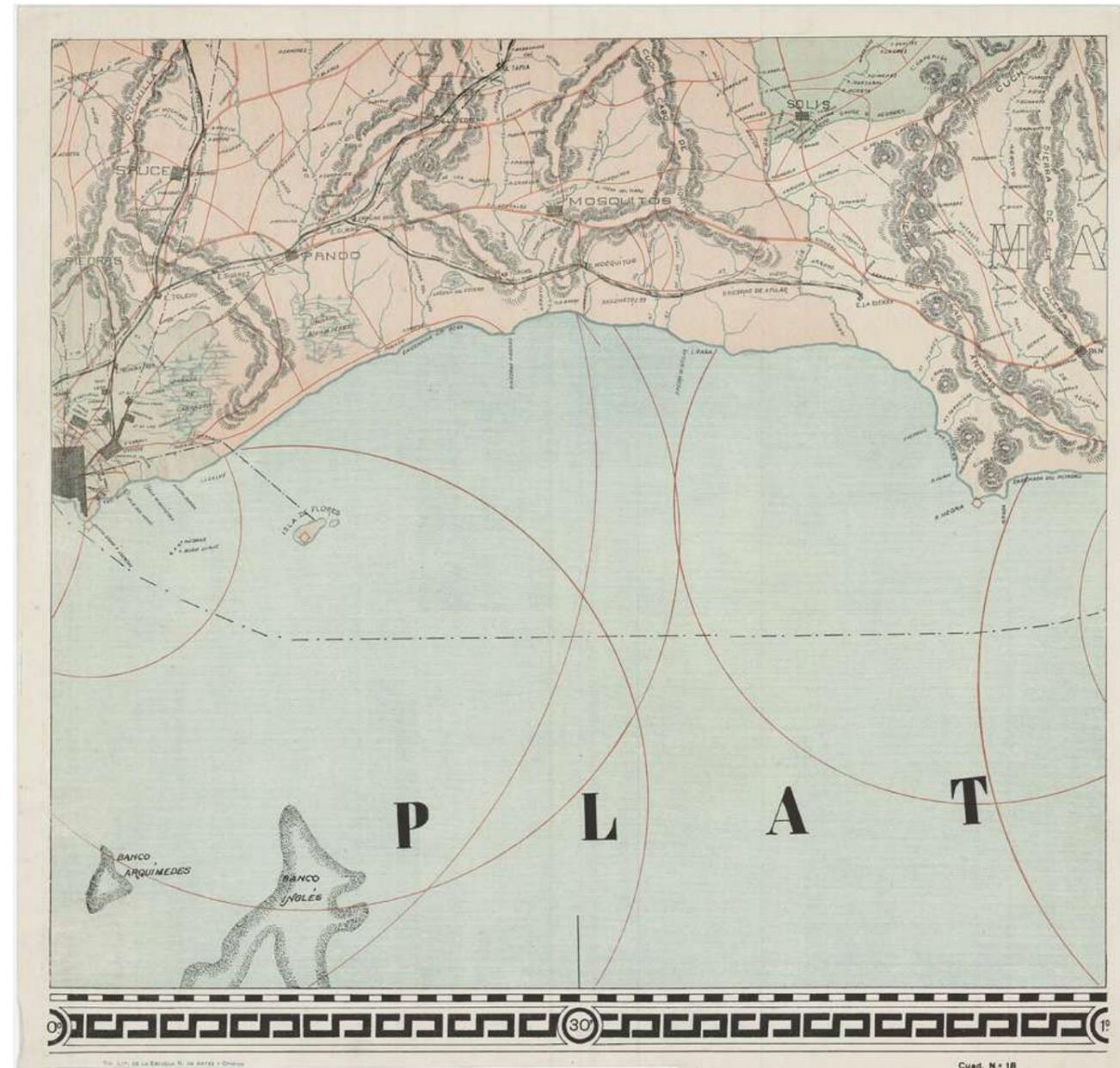
Imagen 57. Playa Pocitos 1932



Imagen 58. Vista aérea del balneario Carrasco 1930

“(...) lo que hoy son los Pocitos que constituyen un notable núcleo de selecta población, un sitio ameno, encantador y delicioso; la arboleda avanza de la misma manera que la edificación veraniega aumenta; palacios, palacetes, chalets, casas de campo deliciosas: todo eso en medio de espléndidos jardines, surge allí por doquier. Los Pocitos no tienen en la actualidad nada que envidiar a ningún barrio análogo de las principales ciudades balnearias del mundo” (Araújo, 1912)

En 1910, se evidencia escasa activación del proceso de “balnearización” esteña, el proceso se centra aún en la costa de Montevideo. Sector Carta Geográfica Escala 1:200.000 del año 1910 (Cuad.18 y 24). Realizada por 3ª División del Cuerpo de Estado Mayor General del Ejército.

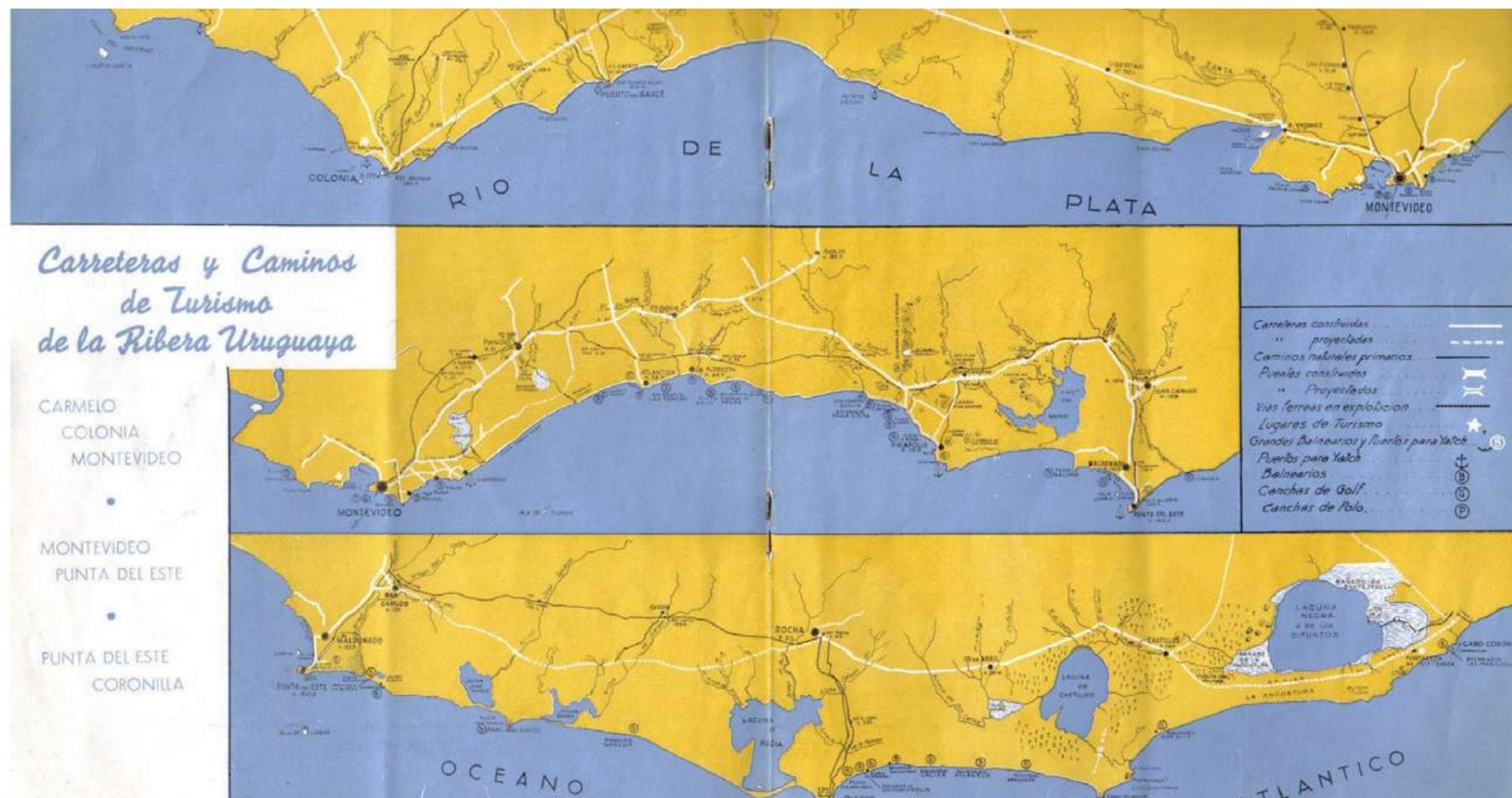


Plano 07. Tramo Montevideo – Cerro San Antonio (actual Piriápolis)



Punta del Este
 “Pueblo muy nuevo, con diez años de existencia, no más, levantado como por arte de encantamiento, en el hermoso mogote que se conoce con el nombre vulgar y poco simpático de Punta del Este. (...) El balneario de Punta del Este, el más balneario de muchos y hermosos balnearios de nuestra región marítima-fluvial, es un emporio de arquitectura, de riqueza y hermosura.- Más de 20 millones de pesos están representados ya en los hoteles monumentales palacios particulares, que se destacan unos días en el aire diáfano de las mañanas transparentes, otros, en las brumas tenebrosas de las noches que asustan...- Punta del Este se puebla y se despuebla como las colmenas, cuando las abejas van a libar... para después elaborar... En verano es una ciudad que reúne varios miles de habitantes; en invierno es una aldea austral.” (Araujo, 1912)

Plano 08. Tramo Laguna del Sauce – Laguna de Rocha.



Plano 09. “Carreteras y caminos del turismo de la Ribera Uruguaya” Extraído de “La Ribera Uruguaya”, folleto de la Oficina Nacional de Turismo, Montevideo s/f. Sector de la costa al este de Montevideo. El plano muestra el acceso en peña a la costa a partir de la ruta este-oeste que sorte el sistema de lagunas costeras.

Al mismo tiempo que comenzaba Carrasco, Francisco Piria hacía una de las propuestas balnearias más arriesgadas. Lentamente fue instalándose en un lugar descampado de la costa de Maldonado. Primero hizo su castillo de residencia, luego un hotel contra el mar, luego salen a la venta los primeros solares y para 1916 la icónica rambla es inaugurada. En la década del 20 comienza la construcción de un gran hotel.

La carrera hacia la conquista de la Costa Este uruguaya había dado comienzo. Punta del Este sería uno más de los balnearios de esta carrera, que iría consolidándose como enclave exclusivo.

“Debemos hacer una diferenciación dentro de lo que genéricamente hemos denominado como turismo, ya que la industria turística actual reúne diversas prácticas de viaje: no posee el mismo paradigma el Tour propiamente dicho que el viaje orientado a desplazarse a un lugar conocido para cambiar de aire en vacaciones, y reproducir con más tiempo y en un marco más tranquilo y armonioso, una sociabilidad que ya está presente en el punto de origen. (...) ambas modalidades se cruzan durante el siglo XX, en la misma construcción de la empresa turística. Pero el turismo (...) propone un movimiento incesante y experiencias nuevas, no descanso en un sólo lugar” (Silvestri, 2011)

La conquista del este, tuvo como protagonistas a uruguayos y argentinos con sus prácticas de veraneo, caracterizada por una cultura del mar que antecede a las prácticas de lo que posteriormente se denominó turismo. “En la Argentina, se lo denominó veraneo e implicó la invención de las clases altas de una cultura que comprendió (...) la contemplación y apropiación del paisaje costero para luego incorporar las rutinas de los baños marítimos” (Pastoriza, 2011).

Debido a que el grueso del turismo en Uruguay fue conformado por veraneantes, que prolongaban sus estadías incluso por meses y que reiteradamente reincidían año tras año, es que los balnearios se fueron moldeando de acuerdo a ese preciso nicho de mercado.

Los procesos de conformación balnearia -planificación y proyecto- responden en su mayoría a desarrollos turístico-inmobiliarios, de genealogía propia, con impulsos individuales regidos por la legislación nacional o departamental de época. La inexistencia o falta de aplicación del marco normativo⁴, permitió el fraccionamiento de gran parte de la Costa Este sin mayores restricciones hasta la aprobación de la Ley de Centros Poblados⁵ a mediados del siglo XX. Ésta introduce previsiones sobre las características de las nuevas urbanizaciones, así como consideraciones de interfaz con piezas singulares del medio físico natural⁶.

Es posible identificar en la historia tracciones ordenadoras de porciones específicas del territorio, aunque escasas instancias que guíen la conformación de la pieza en términos generales. Recientes experiencias de planificación territorial⁷ pretenden estructurar su

⁴ El Código Civil (1869) dispone que “las costas del territorio oriental” son bienes del dominio público nacional, pero su aplicación ha visto situaciones dispares en función del origen de la titularidad.

⁵ En 1946 se aprueba La Ley de Centros Poblados, que establece una Faja de Defensa Costera de 150 mts a partir de la línea de ribera y una serie de condicionantes para habilitar fraccionamientos, que los Gobiernos Departamentales pueden “reducir prudencialmente” en caso de lugares de veraneo.

⁶ Cursos de agua y costa

⁷ Como la experiencia de Planificación Territorial Participativa en el Departamento de Maldonado (2006-2012), los Planes Locales impulsados por los departamentos de Canelones y Rocha, las Estrategias Regionales y el proyecto de Directrices Costeras.

“No habrá pronto a lo largo del mar una rambla que saldrá de Montevideo hasta llegar a la frontera brasileña pasando por las maravillosas playas de capital, por Carrasco, Piriápolis, Punta del Este [?]
(...) Uruguay, cada vez más, se está convirtiendo en un país de turismo. Muchos argentinos vienen a pasar el verano en playas frescas y luminosas de la costa “oriental”.
Habrá tanto por decir aún ... tengo miedo de no haber dicho nada.”
(Supervielle, 1928)

ordenación en función de sistemas con objetivos claros que guíen su conformación y desarrollo.

Si bien de concepción y génesis diversa, los proyectos balnearios delineaban el imaginario e ideales de su época. Algunos tomando como referente balnearios europeos de paseos costaneros, en otros casos capitalizando extensas plantaciones de pinos como imagen balnearia y freno dunar. De esta forma se entendía que “El turismo tiene en estas ventanas [de pinos] motivos de deleite y el bosque las posee y las utiliza para su defensa” (Villegas Suárez, 1942). En muchos casos con trazados que contemplan mínimamente las características y lógicas físicas y ecosistémicas del sitio, impactando irreversiblemente en éstas.

Por otro lado, se trata de proyectos balnearios de tramas abiertas, cuestión que permitió a amplios sectores de la población el acceso y disfrute de la costa con fines turísticos. Este aspecto se diluye en las modalidades turístico-residenciales contemporáneas.

El fenómeno turístico en esta porción territorial se desarrolla a partir de mejora de las comunicaciones, mejoras laborales que determinan el acceso de amplios sectores de la población, organización empresarial y regulación normativa. Estos factores se dan a nivel mundial, aunque su dinámica local resulta particular:

- La mejora de los medios de transporte, que al volverse más eficientes producto de los avances tecnológicos de su época, habilitan más rápidos y seguros desplazamientos. En este sentido cabe destacar primeramente el rol del ferrocarril que a fines del SXIX conecta con Maldonado, luego la popularización del automóvil. Posteriormente puede resaltarse el rol del avión de pasajeros y las rutas de línea que



Imagen 59. Vista área de la Punta Ballena a principios de siglo.



Imagen 60. Excursión en carro a Punta Ballena.

vinculan distintos destinos que se verifica a mediados del siglo XX. Para la Costa Este la vinculación carretera y la combinación fluvial y ferrocarril permite la colonización de la tira balnearia.

- La mejora de las infraestructuras. Por un lado cabe destacar las mejoras de las infraestructuras de enlace: mejoras viales y de terminales portuarias y aéreas. Éstas acompañan e impulsan las mejoras tecnológicas de los medios de transporte. Asimismo, las mejoras de las infraestructuras urbanas y edificaciones vinculadas a las actividades turísticas permiten más cómodas y viables las estadías en los destinos (construcción y mejoras en la hotelería y emprendimientos de hospedaje, mejoras de servicios urbanos –agua, electricidad, etc.)

- La mejora en las condiciones laborales de amplios sectores de la población como consecuencia de las reivindicaciones sindicales (se verifican a inicios del siglo XX en el caso uruguayo y contemporáneamente a nivel internacional). Esto habilita la necesaria disponibilidad temporal para el descanso y el ocio, al tiempo que los medios económicos para el ejercicio del turismo (muchas veces vistos en forma de salario vacacional, bonos o similares).

- La organización empresarial específica del sector turismo que a nivel mundial se verifica en la segunda mitad del SXIX, que lleva adelante “productos turísticos” más acabados, organizando de manera profesional los desplazamientos y actividades en destinos. En el caso uruguayo, este asunto empezó a trabajar de forma coordinada a fines del siglo XX. “Los primeros hoteles responden también al concepto de balneario como centro de sociabilidad” una suerte de “fusión de la naturaleza con lo social” (Da Cunha, 2009)



Imagen 61. Plantación de pinos de Hernty Burnett en Punta del Este (c.1890)



“Por la multitud de beneficios que reportan los pinares, (...) por la fijación de los médanos y las dunas antes estériles, deteniendo las arenas voladora (...) por el favor que prestan al turismo y al bienestar general, se impone la plantación racional y copiosa de estos árboles útiles, así como una acción protectora y vigilante de los pinares existentes. (...) En vigencia ese cuerpo armónico de disposiciones [proyecto de Ley Forestal] y con una profusa plantación de árboles, el Uruguay afianzará su bienestar y su progreso. No hay que olvidar que PLANTAR ES CONSTRUIR.” (Villegas Suárez, 1942)

Imagen 62. Concierto de la Orquesta Sinfónica del Sodre. Al centro: Héctor Tosar. Bosque de Maldonado. Década de 1970 (aprox.).

“Ciudad Jardín Sauce de Portezuelo
 En el lugar más codiciado y mejor cotizado de nuestras costas nace una gran ciudad balnearia y de turismo invernal.
 “Sauce de Portezuelo”, auténtico y maravilloso centro turístico enclavado en la más rica y selecta zona del Departamento de Maldonado, lugar del Uruguay donde acude lo más distinguido del turismo internacional, verdadero paraíso en que la pupila humana experimenta el asombro de verse ante una de las obras más brillantes de la naturaleza”
 (Publicidad de Sauce de Portezuelo, 1958)

- La mejoras de la normativa y contralor e impulso a la actividad turística a nivel mundial con la creación de la OMT en la década del 70, así como las oficinas y dependencias nacionales y locales que se crean para la promoción y regulación del turismo. En el caso uruguayo, la creación de la Oficina Nacional de Turismo a inicios de la década del '30 marca el interés público a escala nacional sobre el turismo. La agenda nacional incorpora este sector con el fin de su promoción enfocando nuevos destinos y turistas.

A partir de los años '30 “la promoción del turismo utilizó las formas clásicas con que se presentaba el tiempo libre: grupos en los parques, los bailes, el baño de mar, las familias tomando sol en la arena o en las rocas, por citar los más clásicos. Predomina siempre el entorno que invita al placer y existe un alto grado de ajenidad a los acontecimientos externos, hay un despojo de cualquier representación que evoque un conflicto. Proyecta invariablemente la imagen de «un mundo feliz»”. (Da Cunha et al, 2009)

Un mundo feliz. Balnearios imaginados

Los proyectos balnearios que delinear la Costa Este del país a lo largo de la primera mitad del siglo XX presentan dispar devenir. Algunos, trazados en papel y nunca concretados; otros, materializados y de variado éxito, han transformado radicalmente la imagen y uso de la costa. Pero tanto los “balnearios en papel” o los “balnearios concretados” son indiscutiblemente el producto de un proceso de construcción colectiva modelado de acuerdo al imaginario de su época. Gran parte de este proceso, y a mediados de siglo, se concreta en balnearios de perfil urbano abierto y dirigidos fundamentalmente

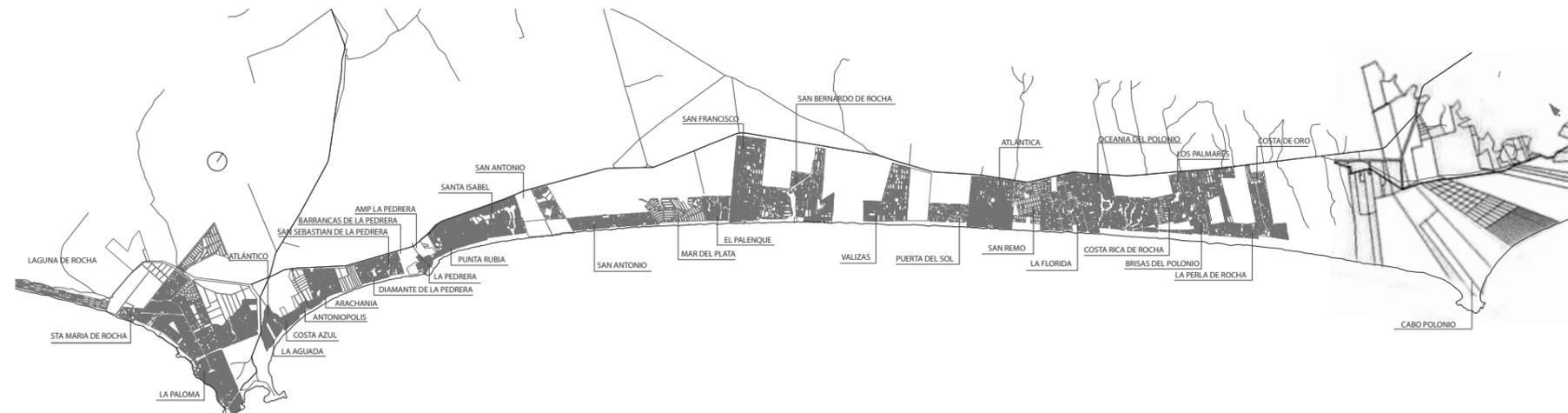
a la clase media, ávida de este tipo de ofertas.

“El éxito de una estación [balnearia] depende de una serie de actores sucesivos: los descubridores, y luego los fundadores-promotores. La propaganda, hecha a través de la invitación de celebridades que asumen un papel de “locomotoras” en cada estación, garantiza la existencia un abanico de prestaciones médicas o lúdicas, sofisticadas y competitivas” (Toulier, 2017)

La división anodina. Balnearios de Fraccionador

Muchos de estos “balnearios en papel” son producto del loteo indiscriminado y la venta de parcelas en cuotas, resultan del diseño de escritorio, en muchos casos sin considerar las características existentes de orografía e hidrografía, sin plantear una imagen futura de continuidad.

Estos balnearios se trataban de simples fraccionamientos abiertos, con calles trazadas en papel pero que se construían solamente un pequeño número de ellas. No se construía la infraestructura básica de cualquier trama urbana tal como saneamiento primario y pluvial, red de agua potable, alumbrado público, suministro de luz eléctrica, etc. El inversor comenzaba con la venta de tierra en muy cómodas cuotas, enganchando la avidez del público de la ciudad para tener una porción de costa con la cual hacer turismo o como oportunidad de negocio inmobiliario en la posible valorización futura si el balneario resultase exitoso. Cuando eso no sucedía en muchas oportunidades el inversor desistía de continuar con el negocio abandonado el pago de contribución inmobiliaria por los terrenos aún sin colocar. Como se frenaba el flujo de capital del inversor, el poco o nulo desarrollo prometido de infraestructura (muchas veces lujosos hoteles insignia



Plano 10. Tramo costero del departamento de Rocha entre La Paloma y Cabo Polonio. Balnearios en papel. Parte de los balnearios proyectados a mediados de siglo no fueron desarrollados.

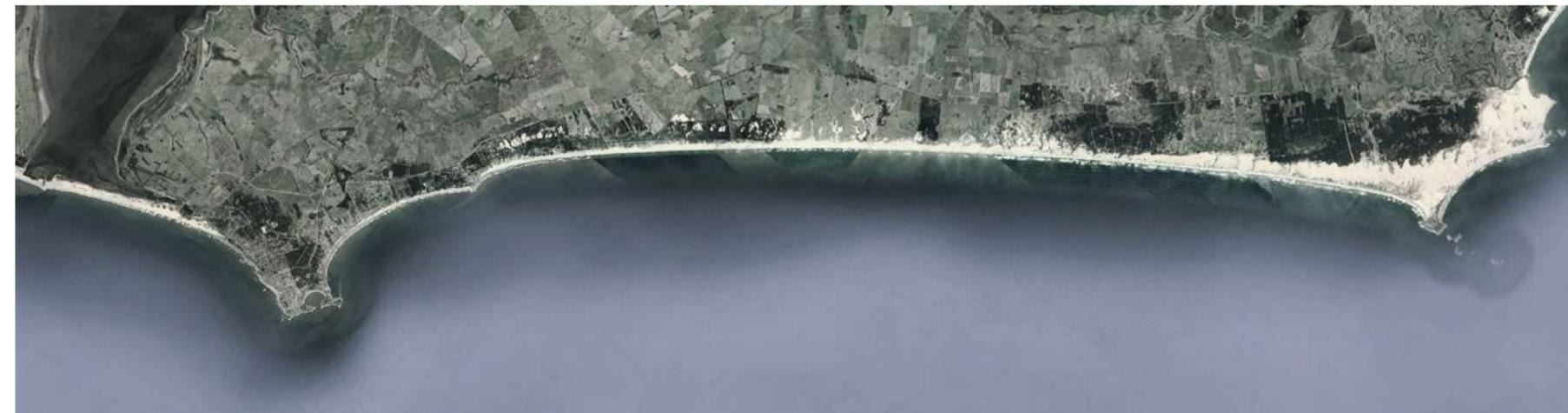
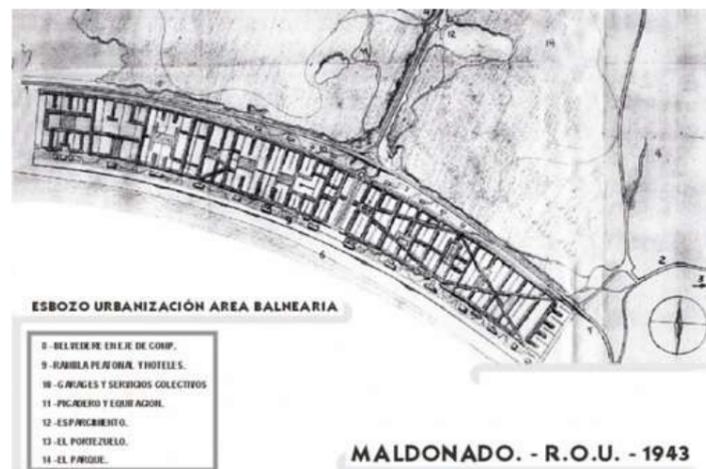


Imagen 63. Tramo costero entre La Paloma y Cabo Polonio.



Plano 11. Proyecto para Punta Ballena, del Arq. Gómez Gavazzo (1943)



Plano 12. Urbanización Portezuelo, Impulsado por Punta Ballena SA, desarrollado por arq. Bonet (1945)

del fraccionamiento) frenaba también la voluntad de los propietarios por construir y arriesgar en tierra que no vería una rentabilidad. Éste círculo vicioso llevó a que muchos balnearios pasaron décadas sin desarrollo en donde los promitentes compradores abandonaban el pago de cuotas y tampoco se realizaban las sucesiones de títulos. Los lotes desamparados fueron entonces ocupados por terceros que especulan adquirir derechos que lo habiliten a poseer el bien por prescripción.

Otra característica en común de los fraccionamientos hechos en papel era que contenían serios errores de trazado de mensura. Se generaban lotes en suelos completamente inapropiados ya que eran lechos de cursos de agua intermitentes o directamente en algunos casos el curso de agua modificó su ribera y hoy en día se encuentran completamente bajo agua. Balnearios como El Tesoro o Balneario Buenos Aires contienen gran parte de los problemas producto del escurrimiento de pluviales a través de lotes en los cuales muchas veces se compromete completamente la edificabilidad en dicho lote. Existe el caso de Santa Mónica el cual la laguna de José Ignacio modificó su barra al mar, provocando que la manzana 67 perdiera hasta el 50% de los lotes bajo el agua. En el fraccionamiento de La Capuera existen desfasajes de hasta 50m en el trazado del plano de mensura con la disposición real de los predios en el territorio.

Si el fracaso en algunos de estos fraccionamientos es multicausal, en su mayoría fracasaron en gran medida por no lograr, o no entender, el modelo deseable del público objetivo.



Imagen 64. Hostería Solana del Mar, proyectada por el arquitecto Antonio Bonet frente a la playa en la urbanización Punta Ballena-Portezuelo, Maldonado.



Imagen 65. Vista original de urbanización Bonet (s/d)

El nuevo arte de vivir. Balnearios de autor

Asimismo se han desarrollado “balnearios de autor”, con propuestas urbanas más cuidadas, asociadas muchas de ellas reconocidas figuras del ámbito académico local o internacional. Muchas de estas propuestas resultan innovadoras y avanzadas en su época. Algunas hacen hincapié en las características locales en términos paisajísticas o eco-sistémicas. Otras se presentan como planteos conceptuales más radicales, de tipo referencial. Todas resultan referencia indiscutida de su momento histórico.

Numerosos son los proyectos de valor arquitectónico y urbano para la tira balnearia, aunque pocos han dejado su marca tangible, tal es el caso de la obra de Bonet para Portezuelo o las operaciones en el paisaje llevadas adelante por Lussich. Sin embargo en la primera mitad del SXX, notorios proyectistas generaron propuestas o reflexiones sobre esta singular pieza territorial, impulsados por la visión moderna de la arquitectura y el urbanismo. “(...) la singularidad del paisaje y la situación geográfica de la región era considerada por los profesionales al menos desde la década del treinta. Era un territorio virgen y disponible para nuevas implantaciones urbanas, una suerte de espacio libre para ensayar configuraciones modernas y controlar las intervenciones individuales que debían ajustarse, por lo tanto, a la idea rectora del arquitecto de turno” (Nisivoccia et al, 2014)

“El ocio se convirtió en una problemática moderna a la que el urbanismo debía dar una respuesta. La vuelta a la naturaleza y al aire libre, el sol, el mar y la arena, se convertían en los nuevos hábitos del tiempo libre” (López y Aroca, 2015)

Destaca la nunca ejecutada propuesta de plan regulador del Arq. Carlos Gómez Gavazzo para Punta del Este presentada en 1935 a

Imagen 66. Proyecto Arq. Gómez Gavazzo para Punta del Este – 1935



Imagen 67. Prefiguración del Proyecto Arq. Gómez Gavazzo para Punta del Este – 1935. Se muestra un evidente predominio de las horizontales como marco de las vistas, en una propuesta de corte moderno.



la entonces recientemente creada Comisión Nacional de Turismo. Gómez, quien trabajó en el estudio de Le Corbusier a inicios de los años 30, plantea la mirada del “maestro”: un modelo completo de planificación territorial y arquitectónica de neto corte moderno.

“En la memoria advertía que la incorporación no planificada de importantes obras edilicias afectaría intensamente la zona, alejando, por falta de un pensamiento integral, la posibilidad de resultados positivos. Para Gómez la ciudad necesitaba regular y orientar las iniciativas privadas atendiendo las condiciones naturales del sitio. Estas debían potenciarse incorporando “hechos de excitación vital”; esto es, edificios simbólicos y una urbanización articulada con el paisaje” (Nisivoccia et al., 2014)

La propuesta implica una cuidada y extensa serie de servicios e infraestructuras avanzadas al turismo, centradas en la Playa Mansa, centro de atracción local con las edificaciones en tira que definen habitaciones de lujo, hoteles económicos, salas de espectáculos, lugares de recreo y terminal náutica y de autocars. La composición incorpora la equilibrada relación entre lo construido y lo “natural”, definiendo un horizonte de skyline alternado, cuyos edificios ondulados elevados sobre pilotis son evidentes guiños al Plan Obús. Amplias vistas desde y hacia la ciudad-jardín y sobre el océano, en un atractivo y extenso conjunto de ocio y descanso.

Por su parte, algunos años más tarde el Arq. Julio Vilamajó en su Estudio Regional para Punta del Este de inicios de los ‘40, plantea la necesidad de preservación de las cualidades excepcionales del balneario, alertando sobre el delicado y frágil equilibrio entre lo natural y lo antropizado ante las inminentes presiones de la actividad turística.

“Apreciamos un crecimiento rápido y prodigioso, sentimos que lo

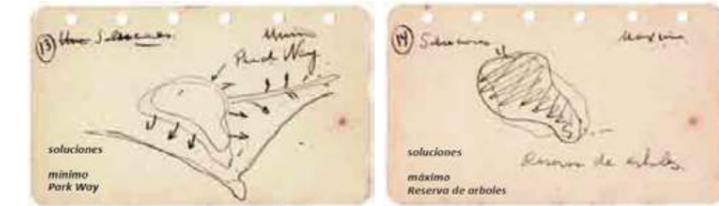


Imagen 70. Esquemas del Arq. Julio Vilamajó sobre los Park Ways en Punta del Este (1943)



Imagen 68. Película Piel de verano (1961). Vista de rambla de la Playa Mansa – Punta del Este.



“Cada núcleo que se establece por iniciativa particular salvo el espacio destinado a calles más o menos anchas y aun en forma de Park Ways como existen algunos parcelamientos en que la previsión ha sido mayor, la tendencia general es hacer desaparecer el aspecto boscoso, cosa que hoy da el carácter y creemos que no se debe perder. En realidad cada loteador particular funda su éxito en los no vendidos” (Vilamajó 1943)

Imagen 69. Película Piel de verano (1961). Vista de rambla de la Playa Mansa – Punta del Este.

La crème de la crème
Mientras que en Estados Unidos, la gated community “Tuxedo Park” a causa de sus fiestas dio origen al nombre del traje de etiqueta conocido en estas latitudes como “smoking”; en Uruguay el nombre corriente que presentaron los primeros asentamientos informales con viviendas precarias fue “cantegril”, probablemente como comparación irónica con el “Cantegril Country Club” de Punta del Este. A fines de los años 40, el renombrado club campestre -referente social, deportivo y turístico-, fue creado y frecuentado por los sectores más adinerados de la región.



Imagen 71. Publicidad de Cantegril en Guía do Turismo do Uruguai (1954).



Imagen 72. Publicidad Cine La Fragata, publicada en Maldonado en su Bicentenario (c. 1958).

que se crea no atañe sólo 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” (Vilamajó, 1943. Citado por Lucchini, 1970)

La propuesta del Arq. Antonio Bonet para Punta Ballena-Portezuelo de mediados de los años ‘40, configura uno de los más destacados proyectos concretados en la zona, ejemplo ineludible de “balneario de autor”. Realzando las condiciones del bosque y la playa como componentes principales, desarrolla un trazado libre de curvas suaves y variadas visuales, que encauzan los flujos vehiculares mientras que delinea delicadas pasarelas y sendas peatonales autónomas que cosen el conjunto. El proyecto se concibe como un todo articulado a manera de un gran paseo de inusual continuidad y constante presencia del bosque de pinos.

“Bonet consigue así un bosque habitado, más que un bosque urbanizado y dominado. (...) El protagonista es la naturaleza y su belleza. Lejos de ser un proyecto de turismo de masas, ya que va dirigido a un turismo de alto nivel, servirá para que Bonet se posicione e investigue sobre aspectos tan determinantes para futuras intervenciones, como la relación entre el proyecto y el medio en el que se va a implantar” (López y Aroca, 2015).

La experiencia en Punta Ballena, derivó en que “a fines de los cincuenta, algunos temas introducidos por Bonet, como la reinterpretación de la bóveda catalana, o el uso de la piedra o del revoque rústico, consolidarán el movimiento de “club de campo” de las casas blancas, a la vez modernas y referenciales” (Silvestri, 2011).

Punta del Este: de los “happy few” a los “so many”

Punta del Este es un balneario de características únicas en la región como producto y en tanto proceso territorial. Es en este período que Punta del Este se consolida como enclave singular, como resultado de un proyecto tácito de balneario impulsado por promotores privados y apoyado por la política turística estatal, que decanta un “Estilo Punta del Este”. Basado en el modelo de barrio jardín y de la mano de proyectos arquitectónicos y urbanísticos de autor de promoción privada, se registra una suerte de “período clásico” en el que el balneario se convierte en refugio de las élites argentinas y uruguayas que encuentran su lugar de veraneo y sociabilidad.

Como puntapié inicial a inicios de la década del 30, podría indicarse la concepción de Pine Beach, primera urbanización jardín del balneario, cuyo trazado se aparta del simple damero, generando un trazado curvilíneo sobre la zona forestada. Promovido por Pascual Gattás, el bosque urbanizado había germinado. “El impulso empresarial siguió apegado al negocio más rentable que era el turismo de veraneo. Entre ellos, Punta del Este que nació y creció como atractivo para las clases altas argentinas y uruguayas. Se dedicaron muchas notas para realzar sus cualidades naturales y las actividades que era posible desarrollar allí y, muy especialmente, se mostraba la intensa vida social. Declarada de interés turístico en 1934, pocos años más tarde, en 1942, la revista de la CNdeT la denominaba la “capital del verano” marcando de allí en más su predominio como destino para el turismo de elite⁸. La promoción de esta zona costera

⁸ “Punta del Este, llamada con justicia “capital balnearia de la República”, con la variedad de sus elementos de atracción ha aunado todos los factores para el mejor éxito de sus temporadas” Revista Turismo en Uruguay, (1943), Año VIII, N 32.



Imagen 73. Complejo Turístico Las Grutas, Punta Ballena, Maldonado, del arquitecto Samuel Flores Flores (1968).



“Las arenas de la moda

La cima de lo pintoresco se divisa cerca de las seis de la tarde. A un lado, sobre el mar, l’Marangatú desborda de convulsivos veraneantes que triscan sobre las arenas de la moda, más que sobre las de una playa. Del otro lado, los opulentos habitantes de las casas de Cantegril (que suelen alquilarlas en sumas vertiginosas) entablan una reunión que jamás soñaron las más extravagantes cronistas sociales (...) es una ocasión más para verse y reconocerse, en el perpetuo juego de espejos que es la ceremonia veraniega.” (Semanao Primera Plana, 1965)

Imagen 74. Punta del Este. Vista de la Playa Mansa hacia la península (años 70). El perfil costero muestra los primeros edificios en PH que marcan el inicio de la sustitución tipológica

“En los campos de golf, deporte que avasalla a los demás, Punta del Este es, en el Uruguay, la Meca del Golf. Torneos Internacionales de singular relieve por la calidad de sus participantes tienen lugar todos los años” (Barrios Pintos, 1958)



Imagen 75. En los campos de golf, Punta del Este es, Uruguay (1958).



Imagen 76. Publicidad de Punta del Este con perfil turístico. (c. 1960)

subrayaba las ventajas para la navegación y la práctica de deportes como golf, tenis y equitación” (Da Cunha et al., 2009).

El balneario se va definiendo como paisaje cultural, centrado en el modelo del barrio jardín para Punta del Este, delineado como bosque urbanizado con fuerte presencia del pino marítimo (pinus pinaster) y el eucalipto, especies introducidas en la región, pero que se han fundido en la identidad de la costa balnearia. Intervenciones individuales como las plantaciones de árboles realizadas por Henry Burnett y Antonio Lussich hasta propuestas de operadores inmobiliarios como Pascual Gattás con Pine Beach, así como el ajuste encauzador del proceso con la muy posterior ordenanza de bosque urbanizado⁹, ha ido delineando una imagen singular que oficia de atractor turístico.

“La precocidad turística de Punta del Este reconocía las condiciones geográficas que en los años siguientes la distinguieron de las otras ciudades costeras. Presentaba una situación peninsular, casi de isla (...). La condición de Punta del Este como enclave singular comenzó a gestarse también en relación con el sector socioeconómico de veraneantes que acudían a sus costas. Allí se asentó el turismo de lujo de la década del cuarenta, cuando comenzaron a desarrollarse los núcleos poblados cercanos a la península” (Nisivoccia, 2014).

⁹ Decreto Departamental de Maldonado N° 3602/1988



Imagen 77. Residencia entre pinos, Punta del Este, 1958.



Imagen 78. La Rinconada (1948), proyectada por Bonet. Punta Ballena, Maldonado

Punta del Este continuará siendo durante tres décadas el playground de los “happy few”¹⁰ rioplatenses, el lugar del encuentro de pares, escenario natural-artificial de disfrute y prestigio. Despojada de toda perturbación y restringido a algunos pocos, las amenidades de la época se implantan en los desarrollos urbanos abiertos impulsados desde el ámbito privado. Así también el Cantegril Country Club creado en 1947 por el empresario argentino Mauricio Litman se constituye como ancla del barrio jardín. Eje de festivales de cine, encuentros deportivos y concursos de belleza, aún hoy la institución se define como “dedicada a mejorar la calidad de vida de sus socios, familias e invitados, integrando el estilo de vida de Punta del Este, a través de la excelencia” (CCC, 2017).

Apartados de cualquier conflicto aparente, las rejas no eran necesarias: el cierre respondía simplemente a las dificultades de acceso físico-espacial y a las posibilidades económicas.

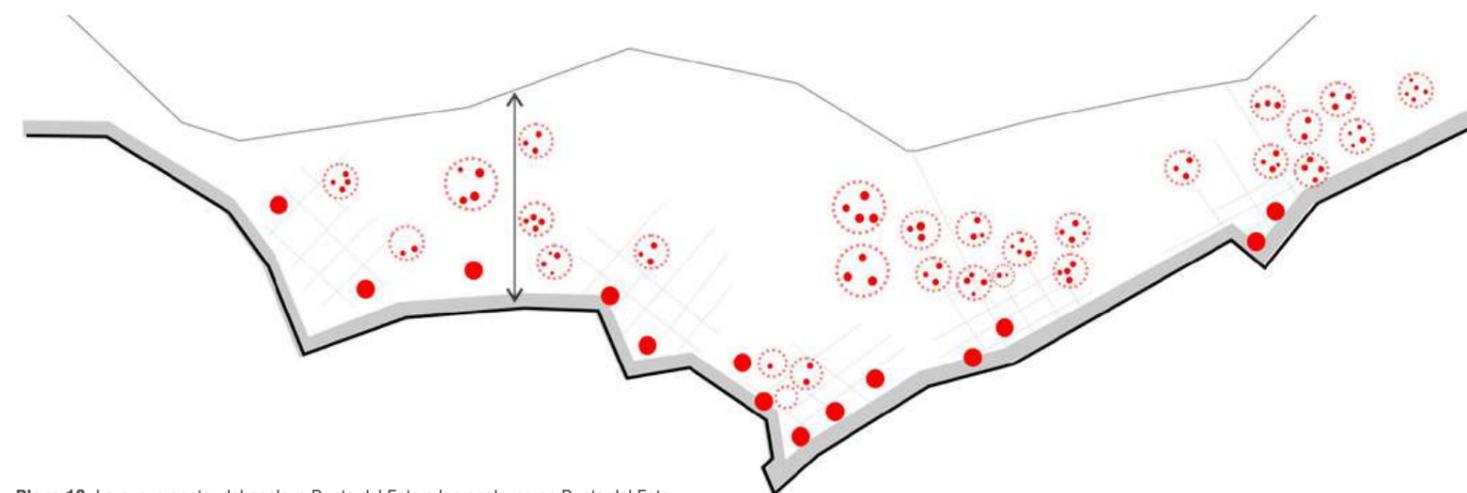
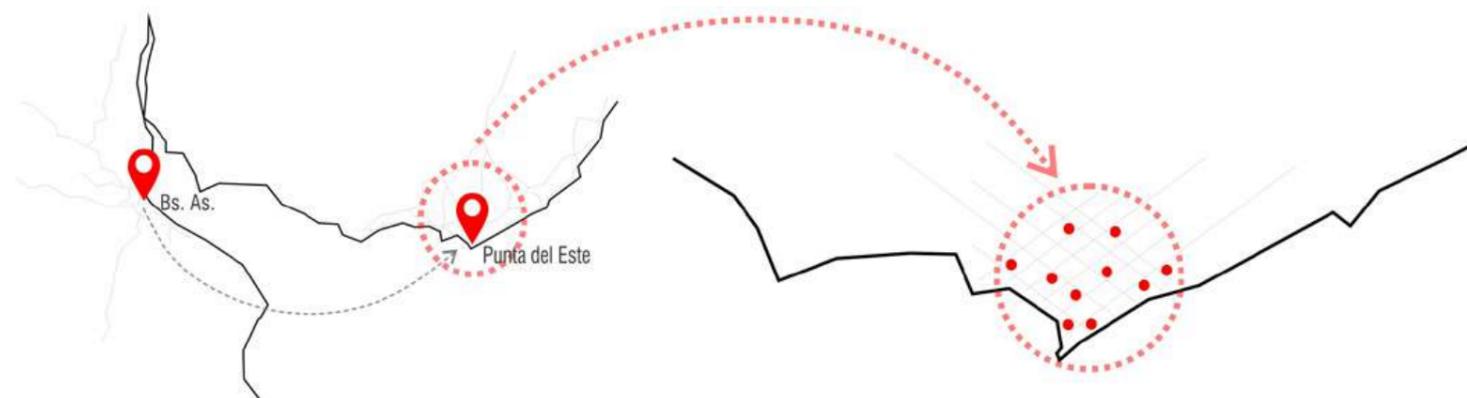
La imagen del balneario se va delineando indudablemente ligada a las características paisajísticas, sus hitos geográficos pero fundamentalmente sus características de bosque urbanizado con sus trazados y guiños arquitectónicos del “paisaje natural”. La arquitectura moderna al convertirse en convención en la segunda posguerra resulta “adecuada para muchos sitios turísticos, en donde

¹⁰ “Happy Few” es el término utilizado por un articulista de mediados de los años ‘60 en relación a la elite rioplatense que veraneaba en el balneario esteño. Parece recordar también las shakesperianas líneas de Enrique V arengando a su tropa antes de la batalla, reconociéndose como una privilegiada y reducida hermandad. En contraposición, en esta tesis se identifica a los “So Many” como a aquellos contingentes de turistas que comienzan a frecuentar el balneario a raíz de la ampliación y diversificación de la oferta residencial que inicia en los ‘50 y cobra impulso a partir de los años ‘70.

“Frívolos y poderosos
El delirante carousel del verano en Punta está orquestado, sin embargo, alrededor de una columna básica: Cantegril. Sus terrenos han alcanzado ya (a lo largo de veinte años de tenaz labor de Mauricio Litman) algo así como una ejecutoria de nobleza. Sus 30 bungalows (para seis personas, 1.200 pesos uruguayos por día) son frecuentados, año a año, por los happy few de las dos orillas. (...) Cuando la noche es aún joven, la áurea caravana se estratifica en las salas de juego del hotel San Rafael. Allí están la alta industria, el alto comercio de Montevideo y Buenos Aires, y algunas figuras de la televisión argentina” (Semanao Primera Plana, 1965)

De los “Happy Few” a los “So Many”

“Para la high life argentina, Punta conserva todavía los encantos de su selectiva intimidad: de este sector vinieron las agrias quejas por la edificación de los gigantes de la zona (Vanguardia, Santos Dumont, Península), que duplicaron violentamente las posibilidades de alojamiento en el balneario” (Semanario Primera Plana, 1965)



Plano 13. La nueva costa: del enclave Punta del Este a los enclaves en Punta del Este.

la modernidad se convierte en un valor estético activo y no sólo funcional, algunos arquitectos modernos, como Bonet, realizaron en estos sitios los primeros experimentos regionales de integración de la variedad pintoresca y las lecciones académicas al severo repertorio de los “pioneros” de la arquitectura moderna”. (Silvestri, 2011)

Es a fines de los años ‘40 que se comienzan a esbozar los primeros indicadores de cambio, con la aplicación de la ley de Propiedad Horizontal, Pintos Risso construye en 1949 el “El Pinar” en plena península. Esta edificación colectiva baja, comienza a replicarse en el balneario. No es sin embargo, hasta casi fines de los años ‘50 que se concretan los colosos del balneario, multiplicando las opciones residenciales y consintiendo que nuevos contingentes se cuele en la ceremonia veraniega de los “happy few”.

Es en los años ‘70 que el escenario presenta sus transformaciones más radicales, con el explosivo desarrollo inmobiliario y de la construcción, el perfil urbano de Punta del Este comienza a cambiar, incorporando edificios en altura, que consolidan la masificación y apertura del balneario a amplios contingentes de turistas. La avanzada de la infraestructura portuaria y vial borra de un plumazo la original playa mansa de la Punta. Sobre el primer tramo de la restante playa Mansa parece trasladarse un continuo de torres exentas en altura. El bosque urbanizado se va retrayendo del sector, aunque permanece en el skyline balneario por el arbolado de los jardines de viviendas individuales de los padrones al interior de la trama, circunstancia ya anunciada premonitoriamente por Vilamajó treinta años antes.

Las quejas se hacen sentir, técnicos y vecinos reclaman por la tala de árboles y la acelerada construcción. Así, en 1977 “la comuna de Maldonado, en acuerdo con la comisión de vecinos de Punta



Imagen 79. Península. Por Binder, B. et al. (c. 1958)



Imagen 80. Vista aérea del Hotel San Rafael y su entorno próximo. (c. 1958)

En defensa de los pinos

“(…) elevar nota la Intendencia Municipal, expresándole su preocupación por la tala indiscriminada de árboles que se realiza con la sola autorización del propietario o promitente comprador de terrenos baldíos, considerándose la posibilidad de que a nivel departamental, se estructure una reglamentación al respecto para cuyos fines, los Miembros de este Cuerpo ofrecen su mayor colaboración.” (Junta Departamental de Maldonado, 1978)

Metamorfosis planificada
 “Punta del Este - Ningún otro balneario de la costa atlántica sudamericana vivió una metamorfosis tan exacta y planificada. En dos décadas, sus médanos se poblaron de coníferas y de bungalows: la península que separaba al Río de la Plata del océano acabó por acaparar casi toda la sofisticación de los argentinos. Cada año, los inventores de Punta del Este descubren nuevas maneras de seducir a sus visitantes y de mantener al turismo como segunda fuente de divisas del Uruguay.” (Semanario Primera Plana, 1968)

del Este, se enfrentó a la presión de los inversores y suspendió los artículos de la Ordenanza General de Construcciones que permitían la edificación en altura en la península, ampliando así la zona de exclusión, antes contenida en el núcleo primitivo” (Nisivoccia, 2014)

Ese mismo año se establecieron los parámetros para la ruta panorámica de Punta Ballena (con construcciones que permitieran las vistas panorámicas, no superando el metro de altura), y se habilita la construcción en altura sobre la avenida Roosevelt como alternativa de descompresión de los sectores costeros. Aunque el impulso de la torre sólo encontrará su freno ante la coyuntura económica de principios de los `80 cuando se dispara la cotización del dólar con el quiebre de la “tablita” ocasionando una crisis económica en el país.

Ante la incesante construcción, la conquista del este no se detiene. Ya avanzados los años 70, y luego de la primera avanzada sobre “La Barra”, empieza a gestarse el germen de lo que sería el nuevo polo exclusivo: José Ignacio. En 1978 se establece la primera empresa inmobiliaria del lugar.

“Durante muchos años la península [José Ignacio] permaneció igual, sin grandes cambios. Los vecinos que se agregaban, tentados por el tipo de lugar, ni hacían construcciones que alteraran el perfil de la zona. La Plaza era como el ombligo de José Ignacio desde donde se podía mirar el mar en todas las direcciones (...) el paisaje era casi rural” (Noguerol de Hardoy, 2005 Citada en Foro José Ignacio)

La visión de Hardoy asiduo veraneante del lugar, de que el pueblo José Ignacio mantuviera su espíritu identitario, su escala y baja ocupación del suelo y las vistas sin alterar el terreno, es rápidamente compartida por técnicos locales y académicos, y finalmente, termina percolando en la normativa del sitio.



Imagen 81. Intercambiador Ruta 9 y Ruta 93, Maldonado, Uruguay



Imagen 82. Ruta panorámica en Punta Ballena

En paralelo se gesta un movimiento de turistas de alta gama fundamentalmente argentinos que encuentran en el José Ignacio las características de un entorno que se entiende “natural”, la búsqueda del nuevo paraíso continuando así el avance sobre la Costa Este, en el corrimiento hacia la nueva frontera.

Proceso de edificación en altura que se consolida hacia fines de los `90 con una segunda oleada de construcción con torres más altas que empiezan a competir en amenities y prestaciones más allá de las características arquitectónicas, con estrategias promocionales de la mano de figuras de la farándula y pomposas fiestas de lanzamiento, en una especie de “fashion show”. En paralelo, es en esta década que la búsqueda de exclusividad y mayor contacto con el verde encuentra respuesta no sólo en la corrida hacia el este, sino el surgimiento de nuevos tipos residenciales: las “chacras marítimas” es una suerte de huida hacia el contexto rural; y la concreción de los primeros “clubes de campo” cuya definición, sin embargo, ya estaba plasmada en la normativa desde fines de los `70.

La crisis económica de principios de SXXI que golpea a ambos márgenes del Plata si bien en un primer momento retrae el mercado inmobiliario, por otra parte configura una alternativa de inversión frente a la endeble plaza financiera local. Los desarrollos inmobiliarios, en sus versiones de construcción de edificios o de fraccionamientos rurales o urbanos/suburbanos, se presentan como una segura inversión, aparentemente blindada de los vaivenes financieros y apoyados por la normativa¹¹.

¹¹ En particular la Ley de Inversiones que promueve y protege las inversiones nacionales o extranjeras en el Uruguay y la Ley de Urgencia que entre otros artículos define las Urbanizaciones en Propiedad Horizontal.



Imagen 83. Edificios en Av. Roosevelt y Rambla Battle Pacheco, Punta del Este, Maldonado.



Imagen 84. Trump Tower en construcción, Rbla Battle Pacheco, Punta del Este (2017)



Imagen 85. Paramount Tower, Playa Mansa, Publicidad web del emprendimiento

El lujo es vulgaridad
 “En todo lujo palpita un íntimo soplo de vulgaridad; ocasionalmente, por mimetismo o armonía con algunos estilos —el Luis XV, el Luis XVI— no desentona; pero con qué ímpetu desborda la vulgaridad en el estilo rústico de los millonarios y de los hoteleros” (Bioy Casares, 1991)

Consumo Inocente
 (...) la playa continúa siendo el lugar de futilidades esenciales. (...) La imaginación y la memoria se confunden allí en el consumo inocente del tiempo perdido y recuperado. Los recuerdos son en la playa tan ficticios y tan verdaderos como los sueños. Allí cada uno se pierde y se reencuentra. Cada uno hace allí su propia película”
 (Augé, 2008)

Ambos casos configuran los nuevos “Paraísos Exclusivos”, que enfocan públicos diferentes, incorporando a la residencia servicios (amenities) y seguridad. En el caso de los edificios¹² -principalmente en formato torre bloque bajo- se orienta a un público que parece ubicar al apartamento principalmente como commodity. En segundo caso, el público objetivo parece principalmente buscarlo como una opción de lifestyle y exclusividad, como alternativa de distinción y cercanía a polos de moda como José Ignacio y sus entornos esteños. La corrida al este va paulatinamente enfocando la “Nueva Frontera Este” del tramo de la costa de Rocha entre Laguna Garzón y la Laguna de Rocha que es pre-colonizado por algunos emprendedores argentinos¹³, que se encuentran entre los más ricos según la revista Forbes (2017).

Del mismo modo que en lo residencial, la búsqueda de exclusividad y diferenciación se ubica en el ámbito productivo, surgiendo un sector local de producción gourmet, impulsado también desde emprendedores argentinos como el caso del empresario petrolero Bulgheroni en Garzón que combina la creación de un exclusivo campo de golf con cultivos de olivo y vid para producción de aceite y vinos. Tierra adentro, el otrora aletargado pueblo Garzón, se vio transformado por la llegada del chef argentino Mallman ofreciendo platos de autor y de turistas europeos buscando un entorno “slow”, cuya autenticidad va siendo diluida por la silenciosa sustitución.

12 En su formato de propiedad horizontal, también denominados “condominios” o “consorcios” en Argentina.

13 Como Costantini y Roemmers con sus clubes de campo “Las Garzas” y “Arenas de Garzón” respectivamente, ubicados en el sector de la costa rochense.



Imagen 86. Club de Campo Arenas de Garzon, Departamento de Rocha.



Imagen 87. Club de Campo Las Garzas, Departamento de Rocha.



Imagen 88. Restaurante y Hotel Garzón by Francis Mallman, Garzón, Maldonado.

Tres puentes para la seducción y el abandono

La conquista del este se puede apreciar también desde tres hitos bien marcados como fueron la construcción de los tres puentes que salvaron sucesivamente las barreras naturales. Primero fue con el famoso puente ondulante sobre arroyo Maldonado diseñado por Leonel Viera (1965) conectando con La Barra, luego el que atraviesa la laguna José Ignacio (1982) para conectar al balneario del mismo nombre, y finalmente el que cruza la laguna Garzón diseñado por Rafael Viñoly (2015) y que une con el departamento de Rocha.

Es destacable resaltar la figura de los emprendedores privados detrás de cada uno de ellos, ya que el de La Barra fue impulsado por el entonces dueño del hotel y restaurante, posteriormente conocido como “La Posta del Cangrejo”¹, el puente sobre Laguna José Ignacio fue obsequiado por el Dr. Pérez Catalá y similar situación ocurrió con el puente sobre Laguna Garzón financiado en parte por el empresario argentino Eduardo Costantini. Cada puente precipita y habilita la consolidación del proceso de ocupación de un nuevo sector de costa hacia el este, corriendo paulatinamente la “frontera” inexplorada por el turismo. Como tantos lugares turísticos, la historia de Punta del Este parece estar signada por la lógica de seducción y abandono, que acompaña la evolución de los destinos turísticos descrita en la inquietante curva de Butler (1980, 2006).

1 Según nota Punta del Este al Día, 2014



Imagen 89. Nota de Prensa sobre el Puente a José Ignacio



Imagen 90. Puente sobre la Laguna Garzón, 2015.

Más allá del Arroyo
 “Después del puente se abre el campo, solo, punteado por arbolitos; y, en medio del campo, un cubo de mampostería alborotado de gallinas y de ropa tendida que el viento infla. Pero en la explanada de tierra que precede a la casa, algunas decenas de apellidos relucientes en la historia y en la industria del Río de la Plata se aglomeran frente a frágiles mesas que sostienen tazones de chocolate y pirámides de churros. Porque esa casita encalada es uno de los lugares “in”, que en los alrededores de Punta del Este convocan a los elegantes y a quienes anhelan serlo” (Primera Plana, 1965)

Punta del Este Internacional

Dentro de la Costa Este uruguaya, la Franja Sur se posiciona con centros urbanos bien servidos y equipados, singulares atractivos paisajísticos y culturales, y un proceso de conformación marcado por el turismo como principal actividad económica. Su heterogénea franja costera es referente del desarrollo turístico del Este uruguayo, al tiempo que sus territorios profundos poseen un perfil rural de escarpado relieve. Se trata de un territorio de marcadas asimetrías en términos físico-espaciales, socio-económicos y ecosistémicos.

La Franja Sur del departamento de Maldonado se alinea actualmente dentro del conglomerado balneario “Punta del Este”. A partir de los años 90 comienzan a instalarse equipamientos e infraestructuras en paralelo con productos inmobiliarios jalonados por las tendencias globales dentro de un proceso de cuya proyección de visitantes que paulatinamente lo transforman en una suerte de “Punta del Este Internacional”. Esta situación se da asociada a una oferta turística más diversificada y masiva, que se superpone a las prácticas de veraneo más exclusivas que paulatinamente colonizan áreas más alejadas de la costa y/o más esteñas. En paralelo se registra una migración a las áreas urbanas próximas a la costa donde se aglutinan las actividades turísticas tradicionales, manteniéndose en una suerte de estado latente las potencialidades de desarrollo tradicional o innovadores de ciertos sectores del interior más profundo, al tiempo que los sectores más cercanos a la costa comienzan a transformar sus usos.

Ante la evidencia de las transformaciones territoriales que experimenta el departamento, en 2005, el gobierno departamental se asesora en la Universidad de la República para dar inicio a un



Imagen 91. Terminal aeroportuaria en laguna del Sauce.



Imagen 92. Hotel Conrad. La instalación de la cadena hotelera Hilton marca un punto de inflexión en la dinámica del balneario.



Imagen 93. Punta Shopping Center



Imagen 94. Punta del Este Convention and Exhibition Center

proceso de planificación participativa a escala departamental y microrregional. A partir de una serie de talleres territoriales con participación de diversos actores (vecinos, inversores, el sector público y a administración municipal) surge una visión a futuro consensuada para el balneario centrada en la idea de “Capital Turística del Cono Sur” y como segundo polo metropolitano de la región costera Colonia - Montevideo - Maldonado - Punta del Este, conformando un centro polifuncional que articule el Subsistema Urbano Costero manteniendo y potenciando (Acuña et al., 2009).

La concepción balnearia tradicional, plasmada en normativa, se concibe enfocada en el polo “Punta del Este”, a partir de un modelo más cercano al de ciudad compacta, aunque con singular perfil verde y ocupación esponjada del lote. Esta concepción no hace foco en el desarrollo en otras piezas de la Franja Sur del departamento de Maldonado como Piriápolis, La Barra o la “tira balnearia” que se estructura al este del Arroyo Maldonado. En aquellas piezas donde la presión inmobiliaria va en aumento, las cuestiones de ordenación no resueltas derivaron en ocupaciones poco deseables -o incluso inviables-, o en problemas de funcionamiento que resta aún enfrentar para definir perfiles, estructurar y dar valor a la franja balnearia y sus piezas singulares.

En los Talleres Territoriales desarrollados en el departamento entre 2006 y 2008 los actores locales manifiestan que “(...) existe una constante preocupación por la normativa edificatoria y su evolución. De parte de algunos actores está presente la intención de tener una regulación clara y estable de lo que permite la normativa. Pero a la vez hay intereses de otros actores, que impulsan su modificación con el objetivo de obtener mayor rentabilidad del suelo. El difícil

equilibrio entre proteger las condiciones paisajísticas y ambientales de la Microrregión y continuar apuntalando la industria de la construcción como principal actividad económica, requiere de algunos acuerdos sociales de base.” (Acuña et al., 2009).

La Franja Sur del departamento -porción al sur de la Ruta 9-, es un territorio particularmente tensionado por las actividades turísticas del frente costero y a la vez funciona como un ámbito amortiguador de sus presiones al interior profundo del departamento.

Dentro de esta pieza se encuentra la Aglomeración Maldonado-Punta del Este-San Carlos, segundo polo metropolitano del país luego de Montevideo. Su singular desarrollo y dinámica, que se impulsa desde la segunda mitad del SXX, registra tasas de crecimiento demográfico de velocidad y proporción muy superiores al promedio nacional. Es receptora de migraciones interdepartamentales impulsadas por las posibilidades laborales¹ vinculadas al turismo y las expectativas de acceso a la dotación de servicios a la población de escala local. Esto implica al mediano plazo una modificación sustancial del perfil social del área, cambios ya observables en la llamada “sociedad sin abuelos” (Petit, 2008), con población joven y marcado porcentaje de residentes no originarios del área.

En los últimos cincuenta años la población de Maldonado se ha casi cuadruplicado, aumentando la mancha urbana acompañada de un vaciamiento de los centros tradicionales en la Aglomeración. En paralelo, se manifiesta un proceso acelerado de segregación espacial

¹ Trabajos relacionados a la construcción y la prestación de servicios asociados al turismo. En su mayoría trabajos zafrales o de inserción precaria, con baja remuneración y exigencias de calificación laboral, que condicionan la vida nuevos residentes.

El mejor país

“Yo me voy a Uruguay porque me gusta la gente Yo me voy a Uruguay es casi siempre caliente Uruguay es el mejor país” Igudesman (c. 2008)

Esta canción compuesta el ruso Igudesman a partir de su primera estada en Uruguay, es viralizada en Youtube por la serie “Tiranos Temblad”. La pieza utiliza referencias exóticas y vagas en referencia al destino (p.e. el ritmo musical), como mezcla de la experiencia turística en Punta del Este probablemente sumada a un giro irónico del autor. La canción fue posteriormente adoptada en 2013 por el Ministerio de Turismo y Deporte para su campaña publicitaria oficial de promoción del destino Uruguay Natural.

Puede encontrarse cierto paralelismo con la pieza “Viva España” que tuvo fuerte repercusión en dicho país, siendo también compuesta por extranjeros en relación a la experiencia turística.

y fragmentación social: por un lado crecimiento de asentamientos precarios con escasa infraestructura o en zonas de fragilidad ambiental. Por otro lado población estacional de altos ingresos en enclaves turístico-residenciales cerrados de perfil rur-urbano, sin articulación con las formas de urbanización históricas, ocupando amplias extensiones del otrora suelo rural. Los impactos acumulativos (sociales, espaciales y paisajísticos) de éstas últimas, no han sido evaluados en términos integrales y siendo claves para el desarrollo sustentable de la pieza a escala macro.

“El departamento de Maldonado cuenta con una población de 164.298 habitantes según datos del Censo 2011. El 96,9% de la población es urbana, siendo el segundo departamento luego de Montevideo con mayor proporción de población en zonas urbanas. La tasa de crecimiento de la población muestra cifras positivas en el último período intercensal (2004-2011)” (OTU-OPP, 2017).

Según el censo del 2011 se registraron aproximadamente 150.000 personas habitando al sur de la Ruta 9 en baja temporada. Por otra parte es discutido el número de turistas en su punto máximo, en temporada alta, para el mismo sector de Maldonado en donde existen estimados muy dispares.² Según las estimaciones del ITU la población en temporada alta para el entorno del 2017 serían 370.000 personas sólo para la Aglomeración San Carlos-Maldonado-Punta del Este. Si se le agregan el resto de los centros fuera de dicho estudio

² Las fuentes consultadas contienen una gran dispersión entre sí por lo que la cifra no es concluyente. El ITU estima 161.000 turistas en el 2004 solamente para la Aglomeración San Carlos-Maldonado-Punta del Este y OSE tiene proyecciones de población de 500.000 turistas de acuerdo al volumen de agua entregada por la planta de Laguna del Sauce en temporada alta (90 millones de litros p/día).

(José Ignacio-La Juanita, Piriápolis y sus alrededores y la costa del Municipio de Solís) dicha cifra puede estar cercana a las 430.000 personas para la temporada 2018 en la costa de Maldonado.

Cabe destacar que la información del censo 2011 contiene información por momentos inexacta debido a problemas metodológicos. El censo no fue realizado en un solo día, se iba a realizar en el lapso de un mes³ y terminó transcurriendo más de 4 meses con problemas en la calidad de la información recolectada por el personal encuestador. A modo de ejemplo en la urbanización El Quijote la fotografía satelital para el 2007 figuran 29 casas y posteriormente en el 2013 ya habían 53 terminadas y 7 en construcción. En el censo a fin de 2011 se indica que hay solamente 26 viviendas. En varios sectores por fuera de la mancha urbana, en zonas alejadas y con gran dinamismo respecto al censo anterior, se detectaron errores en el conteo de viviendas y población.

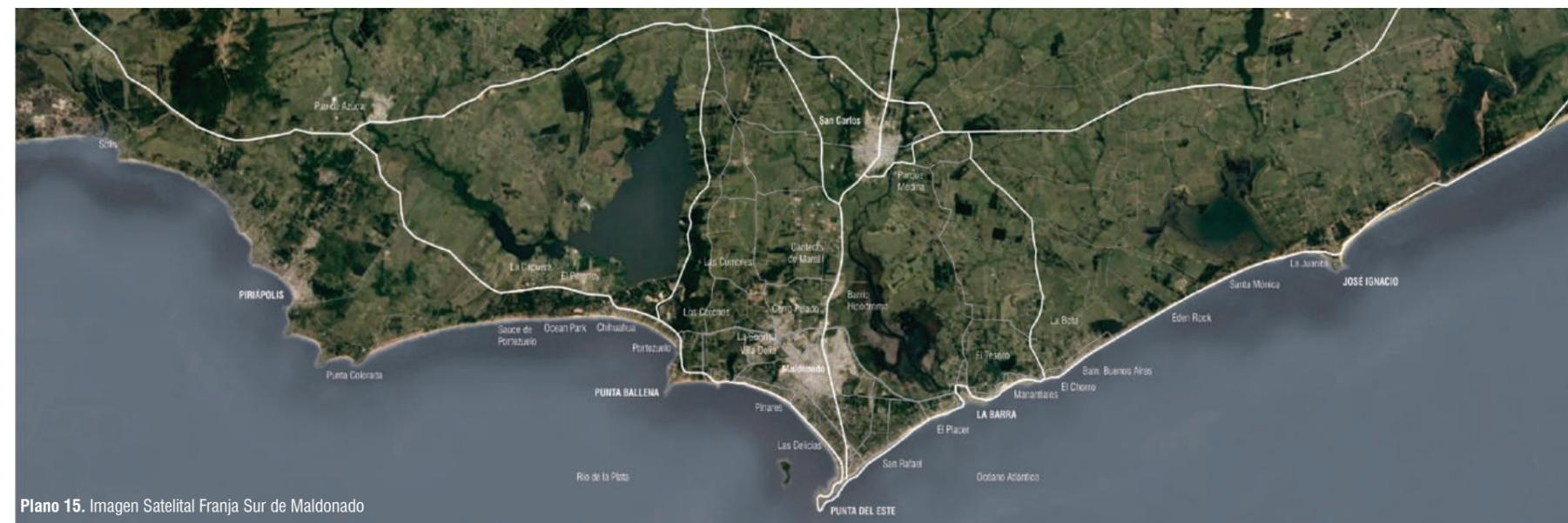
Independientemente de lo anterior igualmente se pueden extraer ciertos datos destacados como que “por efecto de la migración interna, durante el período de proyección está previsto que los departamentos que más atraen migrantes procedentes del resto del país (Maldonado y Canelones) incrementen su población a tasas altas, por encima del 1% anual. En efecto, los resultados de las proyecciones establecen que Canelones superará las 600 mil personas a partir del año 2020, mientras que Maldonado tendrá un volumen poblacional superior a 200 mil personas a partir del año 2023” (INE, 2013)

Otros datos relevantes sobre el perfil de los residentes indican que

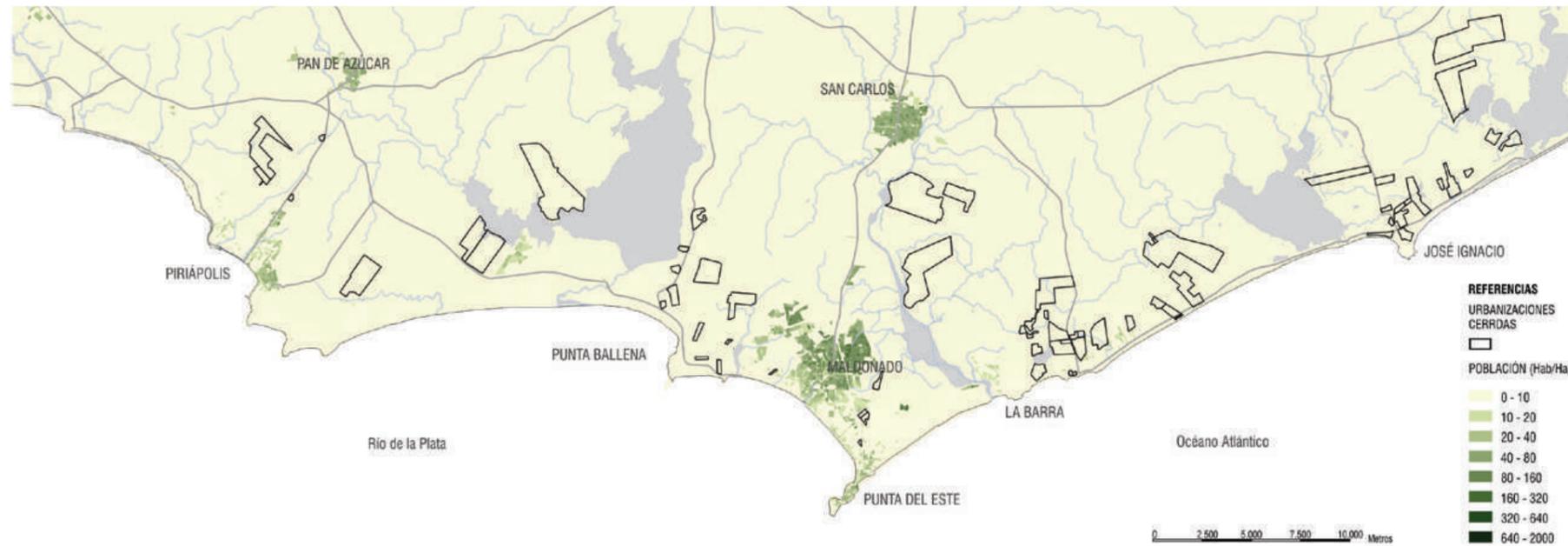
³ Slogan publicitario: “Setiembre, mes del Censo”



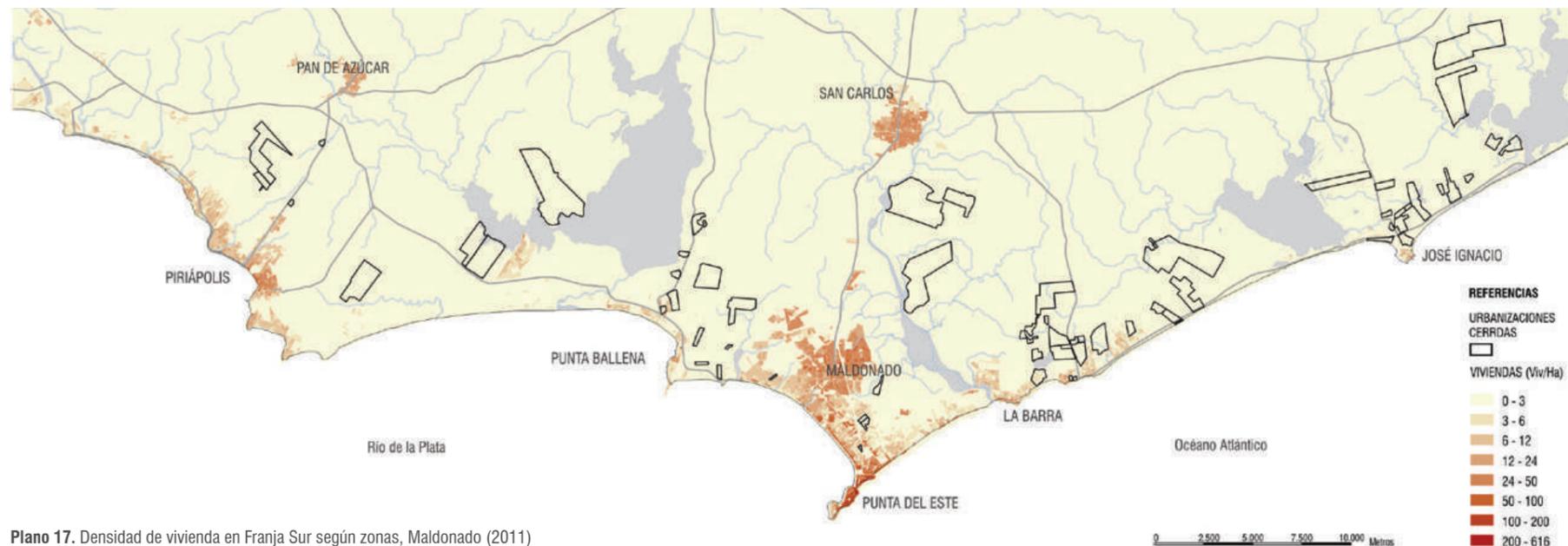
Plano 14. Sistema urbano Franja Sur de Maldonado



Plano 15. Imagen Satelital Franja Sur de Maldonado



Plano 16. Densidad de población en Franja Sur según zonas, Maldonado (2011)



Plano 17. Densidad de vivienda en Franja Sur según zonas, Maldonado (2011)

el 39,7% provienen de otro departamento y 2,5% de otro país⁴.

“Maldonado es el único departamento, después de Montevideo, que ha captado migración calificada con la radicación de intelectuales y artistas provenientes de otros lugares del país, incluso de Montevideo. También se singulariza Maldonado dentro del interior por la fuerte participación de la sociedad civil, del sector privado y de diversas agremiaciones de artistas en la promoción educativa y cultural, lo que se ha materializado en múltiples instituciones e iniciativas” (OTU-OPP, 2017). En esta línea cabe destacar que Maldonado se singulariza “por la presencia, sobre todo desde mediados del pasado siglo, de figuras provenientes de Montevideo u otros departamentos; por ejemplo, Enrique Castells Capurro, José Luis “Tola” Invernizzi, Jorge y Carlos Páez Vilaró, Edgardo Ribeiro y Manolo Lima.” (Arocena, 2011)

Además “los indicadores del mercado laboral del departamento de Maldonado en el 2016 muestran una situación más favorable en relación al promedio nacional, presenta altas tasas de actividad y empleo. Por otro lado, en términos de informalidad, el 25,3% de las personas ocupadas no hacen aportes a la seguridad social.

Maldonado contribuye un 5,5% al PIB nacional (2011), es el tercer departamento de mayor participación después de Montevideo y Canelones. Si se analiza la estructura productiva, Maldonado presenta

⁴ <http://www.otu.opp.gub.uy/perfiles/maldonado> (Nota: Los datos presentados en este documento han sido procesados por el Observatorio Territorio Uruguay a partir de la Encuesta Continua de Hogares (INE), Censo 2011 (INE), Ministerio de Salud Pública (MSP), Unidad Nacional de Seguridad Vial (UNASEV), Ministerio del Interior y Rendiciones de Cuentas enviadas al Tribunal de Cuentas de los Gobiernos Departamentales)

una especialización en el sector terciario (71,6%), valor que está por encima del promedio nacional.”(OTU-OPP, 2017)

Desde el punto de vista eco-sistémico el sistema de lagunas y arroyos la costa de Maldonado presenta una serie de desafíos complejos a sortear. Las principales lagunas de donde el departamento se abastece de agua se ven comprometidas por los procesos de eutrofización producto del exceso de nutrientes que se aportan a los sistemas por efecto de la producción agrícola y ganadera como también por la creciente presión de las urbanizaciones sin sistemas de saneamiento por red.

Por otra parte el otro desafío que enfrenta el departamento es la protección de la faja costera. Los embates de las tormentas con intensidades inusuales, que se presume por efecto del cambio climático, han provocado que las playas han perdido su espesor por lo que se han perdido los cordones dunares. La problemática es potenciada además por la presión inmobiliaria que reclama cada vez más ocupar dichas dunas con emprendimientos o casas en primera línea al mar. Dicha presión costera no solamente ocurre en contra el mar si no que también se presenta sobre las lagunas y arroyos del territorio.

En lo productivo cabe destacar la emergencia reciente de producciones especializadas, como el cultivo de olivos y vid para producción de aceite y vinos, así como productos lácteos, y otros de calidad. Todos estos pueden englobarse como productos gourmet o, al menos, en la búsqueda de valor agregado por diferenciación de producto y/o localización.

En la planificación territorial la identificación de las escalas de



Imagen 95. Vista aérea de Bodega Garzón, Garzón, Departamento de Maldonado.

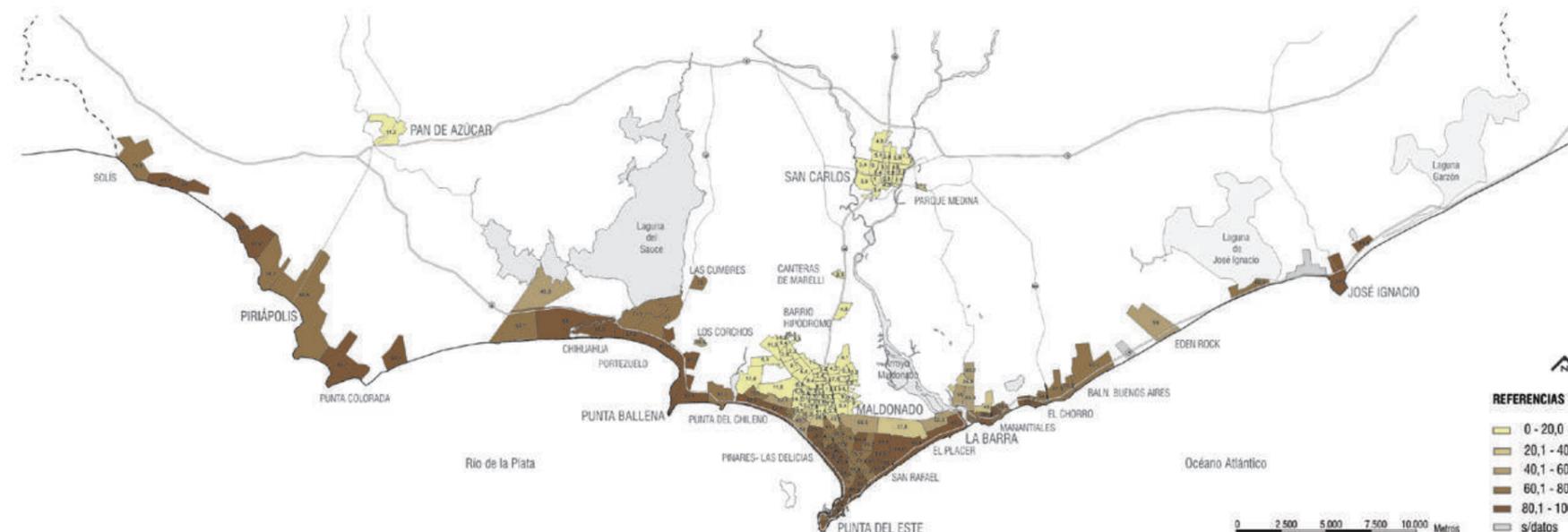


Imagen 96. Bodega O'33, Finca José Ignacio, Departamento de Maldonado

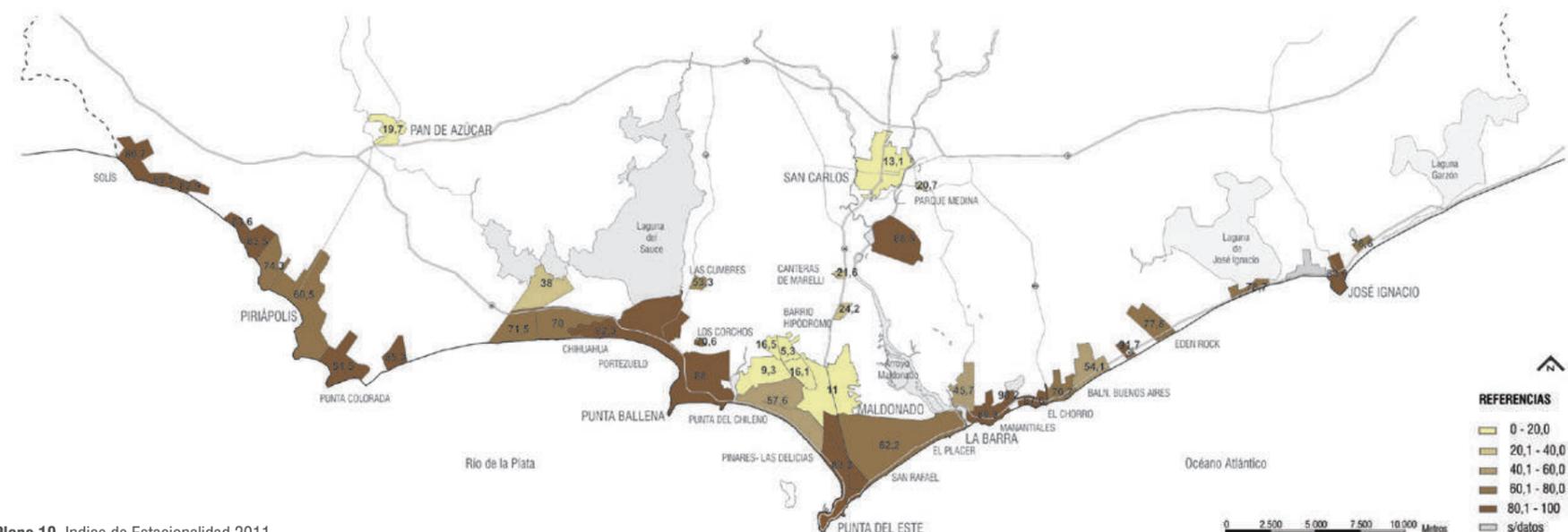
aproximación y los actores involucrados resultan claves a la operatividad de las propuestas. Dada la proyección mundial del destino se considera pertinente considerar las escalas: Internacional, Nacional, Regional, Departamental y Municipal.

En Uruguay es relativamente reciente la introducción de un tercer nivel de gobierno: el Municipio que en algunos casos sustituye la tradicional figura de las Juntas Locales. Esta escala de proximidad facilita la interacción de actores locales y la evaluación constante de la evolución de las operaciones.

A partir de la incorporación de tercer nivel de gobierno en 2010, el territorio de la Franja Sur se encuentra bajo la órbita de los Municipios de: Solís, Piriápolis, Pan de Azúcar, Maldonado, Punta del Este, San Carlos, y Garzón y José Ignacio. Si bien se implementó hace siete años de la ley de Descentralización, los Municipios aparecen aún como institucionalidades débiles, al menos desde el punto de vista técnico y presupuestal. La excepción la constituye el Municipio de San Carlos cuya larga trayectoria de autogestión se remonta a su constitución como Junta Autónoma y Electiva, caso singular en el país.



Plano 18. Índice de Estacionalidad 2004



Plano 19. Índice de Estacionalidad 2011

2B. MODALIDADES EMERGENTES. LOS PARAÍOS EXCLUSIVOS

Recientemente, los emprendimientos turísticos locales se han ido modificando tensionados por tendencias globales. Se trata de “paraísos exclusivos”, que se presentan como condominios cerrados en altura¹ dentro de la trama consolidada, o como enclaves residenciales privados de carácter cerrado² con gran consumo de suelo y fuerte transformación del medio físico y ambiental. Sus características e implicancias no han sido abordadas integralmente en términos analíticos ni propositivos.

En esta tesis se profundiza el estudio de parte del universo de estos “paraísos exclusivos”, enfocando particularmente los enclaves residenciales privados de carácter cerrado. Uruguay no es ajeno a las tendencias globales, y desde principio de los años '90 surgen emprendimientos de similares características a las registradas a nivel regional e internacional. La singularidad de la Costa Este, y de Maldonado, requiere su enfoque desde las lógicas del turismo y la residencia estacional.

Las primeras solicitudes de este tipo de emprendimientos corresponden al Club Santa María de los Médanos (1990) y Laguna Blanca (1991) localizados en José Ignacio y Manantiales respectivamente. Configuran las primeras propuestas de Club de

1 Este fenómeno de programas residenciales en altura (fundamentalmente en torre) se da fundamentalmente en Punta del Este, los edificios en propiedad horizontal se dan desde la mitad del SXX a la fecha, pero actualmente han especializado su perfil acoplado servicios y “amenities” de calidad. Como uno de los primeros antecedentes, más acotado, se encuentra el edificio Parquemar.

2 A inicios de los '90, se inician las gestiones para concretar los primeros Clubes de Campo del departamento, actualmente la oferta se ha ampliado en cantidad y diversidad.

Campo en Maldonado. Constituyen los primeros emprendimientos de estas características a nivel nacional, junto con Marina de Santa Lucía (1991) ubicada en el área metropolitana de Montevideo en el departamento de San José.

Gran parte de estos nuevos emprendimientos se localizan en la Franja Sur de Maldonado, pieza asimétrica de singulares condiciones paisajísticas, cercanía a la costa y al polo turístico y de servicios de calidad que significa el conglomerado balneario “Punta del Este”³. Esta pieza verifica ocupaciones y usos rur-urbanos emergentes, de perfil difuso y acelerada dinámica, en que destacan las modalidades turístico-residenciales privados, de emprendimientos inmobiliarios de capitales fundamentalmente extranjeros.

Las tensiones costeras estallan en nuevos procesos de colonización del suelo rural próximo, únicos en el país por su magnitud, dinámica y alcance internacional.

En este apartado, se abordan los procesos de transformación de áreas urbanas, suburbanas y rurales vinculadas al turismo residencial enfocando la evolución del crecimiento urbano, aplicación del marco normativo, y caracterizando las nuevas modalidades turístico-residenciales locales en relación al fenómeno regional e internacional identificando: tipología, características clave (localización, relación con la trama, perfil de experiencia, tamaño) y otras características destacadas (evolución, focos proyectuales y de manejo de paisaje, ocupación, actores y gobernanza, entre otros).

3 Si no se explicita de otra forma, en el presente trabajo se hace referencia a Punta del Este en tanto conglomerado balneario y no como parte específica de Península

Extensión del fenómeno Paraísos Exclusivos⁴

En la zona de estudio el área balnearia⁵ de trama abierta tradicional es de 11.000 há aproximadamente y existen 94.500 padrones. Estos padrones se encuentran en zonas categorizadas como suelo urbano y suburbano.

Los emprendimientos relevados, los paraísos exclusivos, corresponden a un área de 5225 há⁶ y unos 5669 lotes tanto en suelo urbano, suburbano o rural.

Para poder dimensionar correctamente el fenómeno con la ciudad abierta, eliminando del cálculo aquellos emprendimientos de clubes de chacras en suelo rural, la cifra se reduce a 3575 há y 5385 lotes.

Esto implica un aumento sustancial de la superficie de la ciudad balnearia con destino a residencia. La mancha urbana en suelos categorizados urbanos y suburbanos se ve aumentada casi un 32% producto de las urbanizaciones privadas, y se dispara si se consideran los emprendimientos en suelo rural.

Es una cifra que por su magnitud no pasa desapercibida en planos ni en fotos satelitales.

Pero dicha extensión territorial solamente hace disponible una oferta

4 En esta tesis se profundiza el estudio de parte del universo de estos “paraísos exclusivos”, enfocando particularmente los enclaves residenciales privados de carácter cerrado

5 Se toma como referencia el área urbana y suburbana del departamento de Maldonado al sur de la Ruta 9

6 No se incluyen en este cálculo los nuevos emprendimientos que se encuentran en área urbana



Imagen 97. Club de Campo Villa Lagos. Vista hacia Balneario Buenos Aires-La Bota



Imagen 98. Terrenos en venta en zona de transformación.

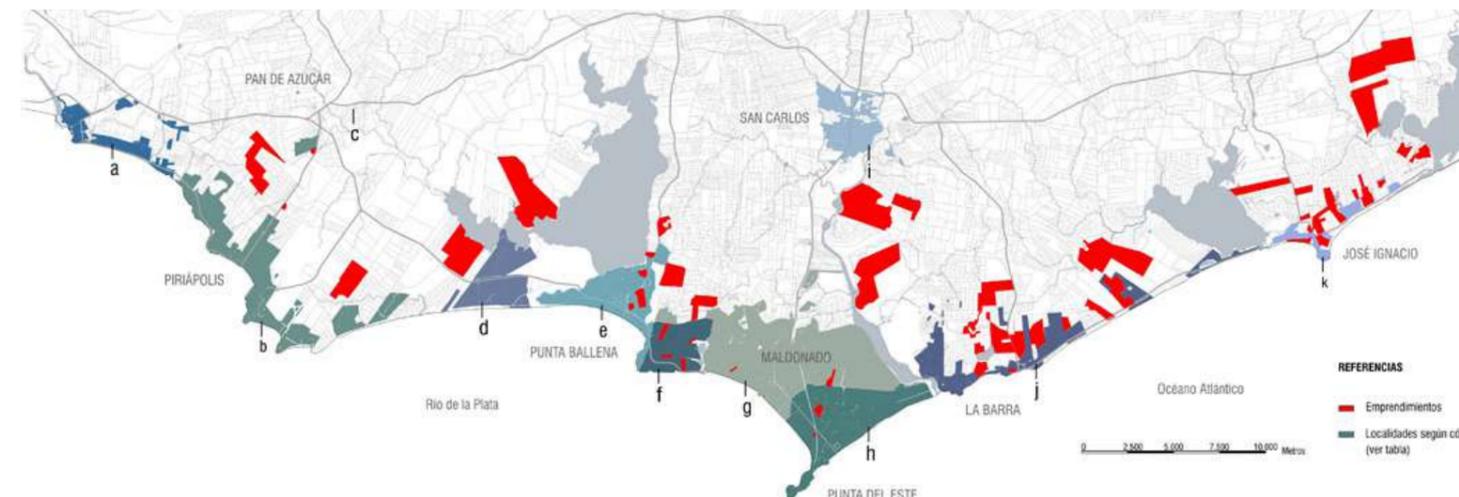
El auge de las “chacras marítimas”

“Construyen desde hace algunos años una forma de descansar en las inmediaciones de las playas de Punta del Este, descanso bucólico, que permite a los que optan por ellas, alejarse de la zona nerviosa y ruidosa en que se ha transformado la Península [...] Los que eligen ese camino buscan la vida tranquila, entre los árboles, junto a la mansedumbre de las lagunas y los cerros, radicándose en el medio del campo, y así empezaron a difundirse las llamadas chacras marítimas por su proximidad a las costas. Ya han empezado a hacer fraccionamientos que abarcan unas cuantas hectáreas de extensión, que se concentran sobre la Laguna del Sauce, en la zona de Maldonado a Portezuelo y en las cercanías del arroyo José Ignacio.”

Malamud (1995), citado por Trochon (2017) p.390.

Cod. SECTORES (Franja Sur de Ruta 9)	Trama abierta urbana y suburbana		Emprendimientos cerrados urbanos y suburbanos Clubes de Campo/Barrios Privados/Complejos+casas		Emprendimientos cerrados totales Clubes de Campo/Barrios Privados/Complejos+casas/Clubes de Chacaras	
	área (ha)	padrones	área (ha)	lotes	área (ha)	lotes
h Municipio de Punta del Este	1.470	7.827	26	217	26	217
g Maldonado hasta Laguna del Diario	3.237	24.328	19	157	19	157
e - f Punta Ballena hasta Laguna del Diario	1.677	3.839	274	946	407	964
i San Carlos Ciudad y Parque Medina	674	8.537	0	0	0	0
j San Carlos resto Mun. (desde La Barra hasta Sta. Mónica)	972	15.576	2.074	2.080	2.181	2.100
b Piriápolis	1.643	21.366	205	437	427	503
d Arco de Portezuelo (Sauce Port., Ocean P., La Capuera)	733	7.040	193	223	323	243
a Municipio de Solís	475	3.853	0	0	0	0
c Municipio de Pan de Azúcar	13	152	0	0	562	100
k Municipio de Garzón y José Ignacio	209	2.137	784	1.325	1.280	1.385
	11.102	94.655	3.575	5.385	5.225	5.669

Tabla 02. Superficie ocupada por urbanizaciones abiertas y cerradas en la Franja Sur, Maldonado (2017)



Plano 20. Superficie ocupada por urbanizaciones abiertas y cerradas en la Franja Sur, Maldonado (2017)

adicional de casi 6% de nuevos lotes. Para un análisis más preciso podría estudiarse particularmente aquellos padrones en las zonas que predomina la vivienda estacional, de acuerdo a los índices de estacionalidad presentados, cuestión que se desestimó por cuestiones operativas y por entender que no afectaría la lectura de la magnitud del fenómeno, y en cualquier caso, la haría aún más evidente.

Otro elemento a considerar es que en dichos lotes solo se admite una vivienda. En los sectores de ciudad de trama abierta, dependiendo de la ordenanza de normas para la edificación en cada zona, existe la posibilidad de realizar construcciones con mayor densidad tal como viviendas apareadas, bloques o edificios.

Si bien es un fenómeno que es muy apreciable desde el punto de vista del consumo del territorio no lo es así en cuanto a la generación de nuevas “unidades catastrales”.

Al fenómeno de extensión debe sumarse el de dispersión, formando en la pieza territorial un “dotting” que ya no parece imantarse necesariamente a los sectores contiguos a la costa.

“Si atendemos a la relación entre el uso del suelo y la sostenibilidad, en un mundo cada vez más urbanizado, con una población urbana que llegará al 75/80% a nivel mundial en 2050 (...), no se puede sino pensar en la vivienda agrupada. La sostenibilidad del planeta depende en gran medida del replanteamiento que hagamos respecto a la construcción de ciudades, teniendo en cuenta que el tejido habitacional representa el 80% de cada una de ellas. La eficiencia de las viviendas es crucial para la formación de ciudades compactas y para evitar, o revertir, el grave peligro de la ciudad difusa. La vivienda colectiva dentro de la ciudad densa evita el consumo masivo de territorio” (Montaner, Muxí y Falagán, 2011).

Conceptos clave

Tipos de emprendimientos turístico-residenciales

Los términos utilizados para definir este los nuevos tipos de emprendimientos turísticos son variados. Su definición resulta vaga o parcial, ya sea en la aplicación cotidiana o a nivel académico. En general, tales imprecisiones suelen ser consecuencia de los nombres, eslóganes publicitarios o estrategias de marketing que utilizan los emprendimientos, que solapan condiciones.

Por tal razón se explicitan a continuación definiciones básicas para la caracterización de emprendimientos turístico-residenciales cerrados en el departamento, componentes y otros términos asociados a los mismos. Cabe destacar que se identifican otros emprendimientos privados de carácter abierto⁷ -razón por la que no se excluyen de este estudio-, aunque se destaca que sus estrategias de difusión y venta intentan emparentarse⁸ con estas modalidades.

Dentro del mundo de la oferta de “Paraísos Exclusivos” se pueden subdividir en dos grandes grupos: Complejos en propiedad horizontal con servicios y las Urbanizaciones Cerradas. El primero se compone de un proyecto “cerrado” del tipo vivienda colectiva y el segundo se presenta como un loteo en donde cada propietario podrá diseñar a su gusto una vivienda unifamiliar. También es posible, no es una práctica común, encontrarse emprendimientos con características combinadas ya que conforman un mix de tipos en un mismo predio.

⁷ Tal es el caso de “La Querencia”, “Altos de la Laguna” o “Village del Faro”, entre otros.

⁸ Por ejemplo, “Village del Faro” se promociona como “Un lugar para soñar...”; “un barrio abierto dónde la paz, la calma y el sosiego se ven acompañados por el arrullo del mar”; “La amplitud de sus lotes garantiza una total privacidad entre vecinos” (Web Village del Faro)

“Colonia también

El primer barrio privado del departamento de Colonia fue El Faro, que comenzó a funcionar en 1994. “Era una zona que había que imponerla, por eso creció lento”, dijo a El Observador, Gabriel Conde, presidente de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya y con negocio en Carmelo. Luego, de 2003 en adelante, aparecieron otros como Concordia, Médanos y Carmelo Golf. (...) El público es mayormente argentino, que tiene estas casas como segunda residencia, a la que visita todo el año. “Estos desarrollos siempre son a largo plazo. En El Faro en 20 años se colocaron 300 y pico de lotes, y hay poco más de 100 casas”, aseguró Conde” (El Observador, 2013)

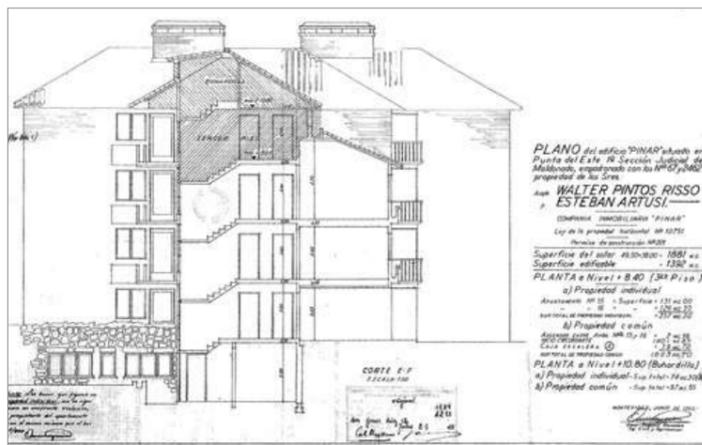
Península, Benwi, Sasson y Slowak

La Empresa Constructora Esteban Haasz, se vincula a Punta del Este con la construcción de cuatro importantes edificios en la Avenida Gorlero: Península, Benwi, Sasson y Slowak que jerarquizan esta prestigiosa zona balnearia.

(Publicidad de Constructora Esteban Haasz, 1958, p.103)



Imagen 99. Edificio El Pinar del Arq. Pintos Risso ubicado en Punta del Este, Maldonado.



Plano 21. Plano del edificio El Pinar del Arq. Pintos Risso ubicado en Punta del Este, Maldonado.

Un tipo revisitado: edificios en propiedad horizontal con servicios

Se conciben bajo la figura legal de propiedad horizontal (Ley 10.751 y modificativos), del año 1946, fue inicialmente creada para un formato de edificación del tipo edificio de apartamentos, conjuntos de bloques, tiras de viviendas o cualquier otro tipo de subdivisión de un padrón entre varios copropietarios. La redacción del artículo 1 incluso lo establece de esa manera: “(...) Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común”

El primer edificio que se finalizó en Uruguay bajo esta ley fue justamente en Punta del Este: el edificio “El Pinar” del Arq. Pintos Risso en 1949.

Actualmente el formato de edificaciones en Propiedad Horizontal en el balneario, vienen acompañadas con vastas áreas comunes y servicios asociados. A causa de la normativa propia del balneario, la mayor altura de la edificación requiere mayores dimensiones de predio, que suelen ser de perímetro controlado y con servicio de seguridad.

Los servicios, actualmente denominados “amenities” en la jerga inmobiliaria, pueden incluir una amplia gama de propuestas: conserjería, servicio de mucama, piscina -abierta o cerrada-, solárium, gimnasio, sauna, spa, canchas deportivas, sector de niños y/o adolescentes, áreas parqueadas, club-house, parrilleros, sala de reuniones, sala de internet, estacionamiento de cortesía, “laundry”, cine, cava, etc.

En general las edificaciones de mayor altura de tipo “torre” son las que tienen las mayores prestaciones a nivel de servicios, aunque en las zonas donde la altura no es viable, se desarrollan bloques bajos de 4-5 niveles de similares características.



Imagen 100. Piscina exterior y Solarium Edificio Le Jardin, Punta del Este, Maldonado



Imagen 101. Amenities techadas de Trump Tower (proyecto), Punta del Este, Maldonado



Imagen 102. Spa interior Edificio Greenlife (proyecto), Punta del Este, Maldonado

A los efectos de este trabajo, se excluye el estudio de este tipo⁹ que se desarrolla en predios urbanos que si bien constituyen un “paraíso exclusivo” no se encuadra en el foco de estudio.

Un fenómeno, cuatro tipos: Urbanizaciones Cerradas

En base al estudio realizado en la Franja Sur de Maldonado y relacionando con tipologías argentinas empleadas por Svampa (2001) y Vidal-Koppman (2014), se redefinen e identifican cuatro tipos de urbanizaciones cerradas: Barrio Privado, Club de Campo, Club de Chacras y Complejo más Casas. Se entiende que estos tipos pueden ser extensivos a toda la Costa Sur uruguaya.

No se identificaron Ciudades-Pueblos o Pueblos Privados en la definición empleada por Vidal-Koppman (2014), aunque se entiende que los Complejos más casas pueden verse como un estadio previo de este tipo.

Del mismo modo se identifica un caso singular: la Agrupación Solanas¹⁰, que podría tratarse de un germen del tipo Pueblo Privado, aunque al momento asume un formato híbrido en el que se congregan (sin estar unidos o conectados) partes de residencia turística colectiva, individual, tiempo compartido y hotelería tipo resort. Actualmente se presenta como una mutación del “All inclusive” y de turismo residencial, con emprendimientos separados ubicados en forma de racimo, pero sin vinculación física.

⁹ Torre en propiedad horizontal con seguridad y amenities.

¹⁰ La Agrupación Solanas, es un cúmulo de emprendimientos en formato racimo, sin vinculación física pero linderos entre sí, entre los que se encuentra: Solanas Vacation Club, Crystal View, Gardens View, Green Park, Forest, Royalmar y Design Village.

Barrio Privado - En este trabajo se entiende dentro de este tipo a aquellas urbanizaciones que priorizan principalmente el concepto de la seguridad.

Es relevante destacar que la utilización del término “privado” se utilizó de forma intencional. En varios trabajos consultados refieren a este tipo como “barrio cerrado”¹¹. Además diferencian entre lo público (operaciones estatales) y privado (operaciones de particulares). Debido a esa forma de diferenciar tipos podrían existir tanto “barrios cerrados públicos” y “barrios cerrados privados”.

La razón principal para utilizar en éste trabajo el término “barrio privado” se debe a que es la terminología aplicada comúnmente en suelo uruguayo para “barrios cerrados”. Se utiliza así en la difusión por parte de los emprendimientos y es la terminología que reconoce el turista que concurre a Punta del Este.

Los Barrios Privados usualmente se ubican en suelo de categoría urbana, dentro de barrios pre-existentes de trama abierta. No buscan atraer clientes promocionando el paisaje o un nuevo estilo de vida. Su énfasis principal es ofrecer un espacio o ambiente seguro y controlado. Se diferencian con el resto de la ciudad por su perímetro cerrado con áreas comunes privadas (calles y otros espacios abiertos o cerrados de uso común de los copropietarios). Al aparecer dentro de la trama urbana suelen ser emprendimientos dimensiones reducidas y con lotes similares al resto del contexto donde se insertan.

Dada su proximidad a los centros urbanos ha sido la opción de aquellas personas, con poder adquisitivo medio-alto, que han

11 Goldaracena (2008) y Vidal-Koppmann (2008)

optado por residir todo el año, por lo que los emprendimientos poseen una parte considerable de viviendas permanentes y no de uso de temporada. Su aparición como producto inmobiliario es relativamente reciente en Punta del Este.

A nivel inmobiliario y publicitario pueden denominarse “barrio privado” o “residence club”. Los barrios cerrados, en su mayoría¹², se engloban dentro de las UPH aunque la Ley 17.292 aunque no los define particularmente.

Se identifican dentro de este tipo a los emprendimientos Boulevard Park, La Arbolada, Le Residence, Los Caracoles y Parque Pinares.

El caso de Los Caracoles sería posible ubicarlo en otra tipo (Club de Campo) ya que su promoción inmobiliaria también hace énfasis en un estilo de vida turístico. Pero hasta el día de hoy solamente se ha realizado el acceso controlado y el perímetro de seguridad. No se han construido los servicios. El emprendimiento por el momento parece ser fallido y cuenta con una sola casa. La ubicación dentro del tipo Barrio Privado fue principalmente por su localización en la trama urbana y solamente construir la infraestructura de seguridad y vigilancia.

12 Parque Pinares, sin embargo, se inscribe en la ley 10.751 de Propiedad Horizontal.



Imagen 103. Acceso a Barrio Privado Parque Pinares, Maldonado



Imagen 104. Vista aérea del Club de Campo Laguna de los Cisnes, Maldonado



Imagen 105. Amenities de Club de Campo El Quijote, Maldonado

Club de campo - A nivel publicitario, puede identificarse también como “club de mar”, “ocean club”, “club de chacras”, “barrio de chacras”, “chacras de laguna”, “villas gourmet”, etc.

En este tipo se colocan aquellos emprendimientos en donde además de seguridad se ofrece un estilo de vida alternativo a la vida urbana, enfocado en el disfrute de la naturaleza, el agua, el deporte, la proximidad del sol y la playa -aunque sea en auto-. Para ello cuentan con equipos de vigilancia y control de acceso y tienen algún tipo de servicios asociados: Club house, piscina, spa, área deportiva (tennis, golf, polo, etc.), “lagos” o tajamares, embarcaderos, servicio de playa con sombrillas y reposeras y hasta en algunos casos área productiva (viñedo –cava) o “reserva- ecológica”.

Su perfil se enfoca a captar al turista que posee su residencia unifamiliar para disfrute del tiempo libre. A diferencia del Barrio Privado raramente se encuentra población permanente. Su lejanía relativa de centros urbanos (escuelas y lugares de abastecimiento diario) dificulta la radicación de familias permanentes.

Cabe destacar que el tipo utilizado en este trabajo -Club de Campo- no se aplica exactamente a lo descrito en el decreto 3382/78 “Ordenanza de Clubes de Campo” y tampoco se refiere a solamente aquellas urbanizaciones que realmente fueron aprobadas bajo dicho decreto. Se utilizó intencionalmente, a pesar de que pueda generar cierta confusión formal, ya que la terminología describe de la forma más precisa el perfil de las urbanizaciones que se describieron anteriormente.

El decreto indica que pueden ser “abiertos” o “cerrados” (aunque una modificación posterior los prohibiría), pero su aplicación fue siempre para crear enclaves cerrados al uso público. Quienes optaron por hacerlos abiertos realizaron simples fraccionamientos de lotes.



Imagen 106. Club de Campo Fasano las Piedras, Maldonado



Imagen 107. Club de Chacras Selenza Laguna del Sauce



Imagen 108. Veramansa, Complejo + Casas, Maldonado

Clubes de Chacras - La “chacra” o a veces comercialmente ofrecida como “chacra marítima” es una finca implantada en un predio igual o mayor a 5 há¹³ en suelo de categoría rural, en la cercanía de la costa o área de influencia balnearia, cuyo objetivo principal es la residencia (usualmente estacional turística) y no la producción agropecuaria.

Resulta usual que la chacra se concrete a través del fraccionamiento de predios mayores, no requiriendo mayor autorización que el de fraccionamiento catastral. No requiere cambio de la categoría de suelo, ya que éste continúa siendo rural.

En este trabajo se estudiaron bajo el formato “Clubes de Chacras” aquellos emprendimientos turísticos que se presentan como producto inmobiliario en un conjunto de lotes con las características de enclave territorial “cerrado” al acceso público. No se enfoca en los casos de chacras marítimas que funcionan o se originan individualmente, o no se alinean bajo una imagen de “marca”.

En algunos casos el término “chacra” es utilizado en emprendimientos con lotes menores a 5 há, por razones publicitarias dado que tal palabra connota condiciones de ruralidad y remite a una finca amplia vinculada a la producción agropecuaria de pequeña escala. Por ejemplo, el Club de Campo “El Quijote” se autopromociona ofreciendo supuestas “chacras” cuando el promedio de los lotes es de 5000m².

Este tipo de emprendimiento no se ha difundido tanto como otros tipos, debido a que parece no haber tenido éxito comercial. Han fallado comercialmente todos con la excepción de “Lomas del Sauce” que tiene al día de hoy una ocupación del 65%.

13 A nivel nacional, 5 há es la menor área para un predio de categoría rural

Complejos + Casas Privadas - Éste formato mixto se compone de un emprendimiento en donde la operación estrella es un edificio o grupo de edificios en un predio de grandes dimensiones en donde se ofrece adicionalmente la posibilidad de unos pocos lotes para que se comercialicen de una forma similar a un barrio privado. Tanto el Edificio como las casas utilizan por igual los servicios de “amenities”.

Un caso similar a San Vicente y Eden Rock sucede con el Solanas Resort. Este emprendimiento nació como un gran complejo de “vacaciones de tiempo compartido” que permite a los lotes, fraccionados de forma tradicional, próximos al complejo, la utilización de las instalaciones del centro hotelero. Las calles entre los lotes son calles públicas que fueron cerradas por un perímetro de vigilancia. Posteriormente se han realizado 14 edificios de 5 pisos entorno a lagos artificiales y se planea ampliar otras 10 construcciones similares pero se colocarán alrededor de un lago-piscina de “agua cristalina”. El emprendimiento ha tomado un perfil más enfocado a la venta de unidades de apartamento y el negocio de lotes tipo club de campo quedó relegado a un segundo plano.

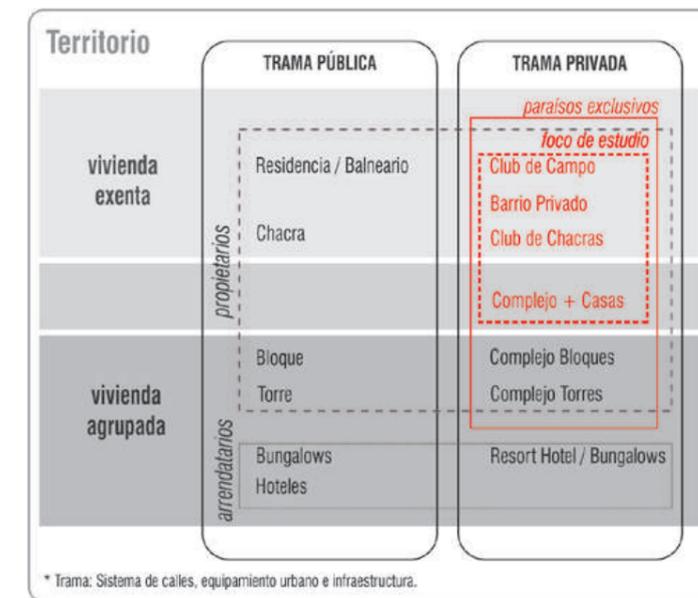


Gráfico 07. Paraísos exclusivos. Esquema de tipos.

Norma	Numero	Nombre Norma	Tipología	Regula	Observaciones
Ley	10.723/1946	Centros Poblados		Fraccionamiento Común, Extensiva al resto	Trazado de nuevos centros poblados (áreas mínimas, inundabilidad, etc) y aperturas viales Queda exclusivamente reservada a los Gobiernos de los Departamentos, 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 o no amanzanamiento o formación de estos Centros Poblados. (art.1)
Ley	10.751/1946	Propiedad Horizontal	Barrios Privados, Clubes de Campo, Complejo + casas	Dominio de unidades funcionales en un padrón y su forma de administración	Cuando las unidades sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios. (art.1) Cada propietario será dueño exclusivo de su unidad, y copropietario en los bienes afectados al uso común. (art.2) Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes. (art. 5) Cada propietario no podrá hacer servir a la unidad para otros objetos que los convenidos en el reglamento de copropiedad, ni tampoco ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios. (art. 9)
Ley	14.859/1978	Código de Aguas		todas	Localizaciones relativas a riberas Se establece una faja de defensa en la ribera del Océano Atlántico y Río de la Plata de 250 m. a partir del límite superior de la ribera. (art. 153)
Decreto Depart.	3369/1978 (derogado)	Ordenanza de Countries	Clubes de Campo	Fraccionamiento de tierras o construcciones multiresidenciales en régimen de PH	La Intendencia asegurará la privacidad de 15 años para el usufructo, luego de dicho plazo serán cedidas al dominio público las vías de circulación vehiculares. (art. 2)
Decreto Depart.	3382/1978	Ordenanza de Clubes de Campo	Clubes de Campo	Define Club de Campo (urbanización con destino vivienda temporaria, con área para actividades deportivas, sociales o culturales y reservas forestales/animales). Regula su tipo, localización, forma de aprobación, responsabilidades, permisos y normas de presentación, construcción y viabilidad.	Las viviendas serán de uso temporario y el área restante se destine a actividades deportivas sociales o culturales y o reservas forestales y animales (art. D.403) Tipo de Club de Campo Cerrado: Es aquel en el que el acceso de particulares a la urbanización quedará regulado por el mismo reglamento. (art. D.404) 50% máximo de área bruta destinada a Vivienda incluyendo circulaciones (art. D.413) 1 unidad de vivienda cada 1000m2 de área destinada a vivienda (art. D.413) 15% reserva forestal de la superficie del predio (art. D.413) Retiro frontal del predio de 20 m. y los retiros laterales de 15m (art. D.413)
Decreto Depart.	3688/1994		Clubes de Campo	Deroga arts de decretos Clubes de Campo y Countries	Se deroga el decreto 3369/78 Se deroga el Art 4 del decreto 3382/78. Se deroga el Art 7 del decreto 3382/78.
Ley	17.292 / 2001	Ley de Urgencia - Titulo III - Urbanizaciones en Propiedad Horizontal	Barrios Privados, Clubes de Campo	Define la Urbanización en Propiedad Horizontal	La trama de circulación pública no podrá superar las 10Ha. Se podrán admitir sup. mayores dependiendo de la estructura territorial y del uso turístico como destino principal. (art. 48°) No podrán subdividirse en unidades menores, no obstante podrán reservarse Macrounidades a subdividirse en etapas futuras (art. 49°) El propietario es dueño exclusivo de su lote y copropietario de los bienes de uso común, los cuales son inseparables. (art. 50°) Cada propietario de lote será único y directo responsable de las obras que realice y de los aportes sociales al BPS. Igualmente se necesitará una constancia de la administración de la urbanización que cumple con el reglamento de copropiedad. (art. 52°) La intendencia reglamentará las obras de infraestructura a exigir. (art. 53°) Se deberá ceder >= 10% del área del predio a la IDM como espacios libres. Se podrá bajar hasta el 8%. (art. 38°) Se exigirá ejecutar al costo de las urbanizaciones la red vial y conexiones e infraestructuras (art. 38°) La Intendencia tendrá derecho a participar en el mayor valor inmobiliario. 5% en suelo potencialmente transformable y 15% en suelo urbano (art. 46°). Todos los instrumentos territoriales deberán contar con Evaluación Ambiental Estratégica y si su área es superior a 10 ha. requerirá Autorización Ambiental Previa (art. 47°). 10% al 30% deben ser viviendas de interés social (art. 53°). Promoción de la participación social en el armado del IOT (art. 72 °) Inscribir en el inventario una vez aprobado. (art. 78 °) Los predios no se podrán fraccionar en zonas parcial o totalmente inundables o a menos de 50cm. del máximo nivel conocido. Deberán librarse al dominio público una faja de 150m en cauces de dominio público y predios costeros (art. 83 ° g)
Ley	18.308 / 2008	Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable	Todas	Unifica dentro de una ley artículos dispersos en varias leyes y amplía temas de ordenamiento territorial y protección del ambiente	Se categoriza como suelo suburbano de desarrollo turístico y disfrute de tiempo libre a las fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas a actividades vinculadas directa o indirectamente al desarrollo turístico o al disfrute de tiempo libre, aunque tengan uso agropecuario asociado. (art. 6°) El cálculo del Retorno de Mayor Valor corresponderá a la diferencia entre los valores de comercialización del inmueble respecto a la original y menos el costo de las inversiones en infraestructuras públicas mínimas imprescindibles para hacer posible la transformación. (art. 27°) Para las reservas de suelo en las actuaciones residenciales se destinará una superficie igual o mayor al 10% del área total del terreno para uso público. Podrá disminuirse hasta el 8% mediante decreto departamental específico que atienda las características socioeconómicas. Se podrá aceptar en forma fundada la sustitución total o parcial de la cesión de suelo en la localización de la actuación por el pago con dinero en efectivo, la permuta por otros bienes inmuebles o en obras de infraestructura de carácter social, cuando no resulte necesario suelo en ese lugar (art. 48°)
Decreto Depart.	3866 /2010	Categorización de Suelos	Todas	Recategoriza el suelo del Departamento de Maldonado	En los ámbitos de suelo de la categoría suburbano se podrán efectuar fraccionamientos con un mínimo de 4.000 m2 por fracción. En suburbanos del municipio de Punta del Este el mínimo de superficie será de 1.000 m2. Si el suelo es adyacente a zona urbana podrán fraccionarse hasta un mínimo de 1000 m2 (art. 70 i). Toda transformación en la categoría de suelo requiere de un Programa de Actuación Integrada (art. 70 i). En aquellos padrones que corresponden a la faja costera, deberá preverse la accesibilidad pública a la playa a distancias no mayores a 300 m entre sí (art. 70 l). Se deberá asegurar que existan accesos públicos en número suficiente a las costas, a puntos notables por las cuencas visuales que existen desde ellos hacia el paisaje, a entornos atractivos de paisaje singular o sobre puntos significativos del territorio (art. 71 h).

Otros: Plan entre Lagunas (Decreto 3927/14), Plan Aparicio Saravia (Decreto 3911/12)

Tabla 03. Resumen de marco legal

Marco Normativo

El presente trabajo hace foco en las urbanizaciones de carácter cerrado, esto es “todo conjunto habitacional que posea un perímetro vallado (con transparencia o sin ella), uno o más accesos controlados y vigilancia interna privada” (Vidal-Koppman, 2014).

Para éstos rigen o son aplicables de forma solapada o independiente, una batería de normas nacionales o departamentales según los distintos tipos identificados (presentados en detalle en otro apartado: Barrio Privado, Club de Campo, Club de Chacra, Complejos más casas).

Estas normas cuyas definiciones principales se listan a continuación, regulan las posibilidades de localización, dimensiones de lotes, espacios libres, situación dominial, administración interna, y el proceso para su aprobación, etc.

En el departamento de Maldonado, se crearon en 1978, dos decretos avanzados para la época referente a la figura de urbanizaciones privadas: el decreto 3369 “Ordenanza de fraccionamientos y edificaciones de programas de Country” y el decreto 3382 “Ordenanza de Clubes de Campo”.

En un país que no contaba con urbanizaciones cerradas, e incluso las primeras en Uruguay se concretaron en la década de los '90, el departamento Maldonado contaba para ese entonces con dos decretos específicos sobre la temática.

La Ordenanza de Club de Campo en el art.2) define: “Se entiende por Club de Campo toda urbanización que reúna las siguientes características: a) Que parte del área urbanizada se destine a “vivienda

de uso temporario”. b) Que el área restante se destine a actividades deportivas sociales o culturales y o reservas forestales y animales. c) Que ambas partes configuren una unidad funcional y jurídica que las convierta en un todo.”

Dicho decreto si bien determina que los clubes de campo deben contener viviendas de uso temporario es en la práctica difícil de instrumentar. Actualmente las aprobaciones de dichos emprendimientos no son precarias y/o revocables por lo que si una urbanización llegara al caso de ser todas sus viviendas ocupadas todo el año no es probable que el gobierno departamental dedique energía a revocar las condiciones adquiridas de dichos emprendimientos. Previamente la Ordenanza de Clubes de Campo en el art. 4 contenía disposiciones que podían llegar a revocar el carácter de urbanización “cerrada” luego de 15 años de funcionamiento si la Intendencia consideraba conveniente, pero fue expresamente derogado en el año 1994. Dicha fecha de derogación es apenas posterior al comienzo de los primeros emprendimientos cerrados.

Las primeras urbanizaciones cerradas se desarrollaron bajo la aplicación de la ley 10.751 de Propiedad Horizontal debido a que la promulgación de la ley 17.292 sobre Urbanizaciones en Propiedad Horizontal fue recién creada en el 2001.

Las urbanizaciones bajo la ley 10.751 son estructuras bastante complejas para su gestión. Dicha ley fue concebida para crear unidades independientes en un mismo padrón pero con la idea de que se utilizaría para edificios en donde una vez finalizada la construcción se entregan, en un período relativamente corto, todas las unidades a sus copropietarios. Previamente a eso la construcción la proyecta un solo técnico, se presenta un solo permiso de construcción, se presenta

un solo juego de planos de mensura frente a Catastro Nacional, la obra la realiza una sola empresa constructora y se aporta por una única empresa al BPS.

En una urbanización esto no ocurre así. Surgen múltiples copropietarios, múltiples arquitectos que proyectan la residencia a gusto de cada cliente, luego varias empresas construyen las casas y todo a distintos momentos. Es un proceso paulatino de crecimiento constante. Además existen los imponderables tales como que algunos propietarios no finalizan las construcciones por problemas económicos o dejan de hacer los aportes sociales de los trabajadores de la construcción.

La solución adoptada por dichas urbanizaciones bajo la ley 10.751 es la de generar una oficina técnica en donde existe un solo arquitecto de la copropiedad que unifica todos los proyectos de las distintas casas y presenta los trámites de permisos y gestiones de forma coordinada frente a todos las oficinas correspondientes. A medida que surgen nuevas construcciones el plano de mensura de la propiedad horizontal se mantiene en un estado de permanentemente actualización, cambiando zonas declaradas antes como jardines en espacios “comunes de uso exclusivo” de la unidad correspondiente a construcciones con delimitación de muros en “propiedad común” y los ambientes internos como “propiedad individual” de la unidad.

A medida que se fue consolidando el fenómeno de las urbanizaciones bajo la ley 10.751 la dificultad de gestión y la multiplicación de casos complejos de difícil resolución jurídica derivó en que se tuviera que diseñar un instrumento legal que contemplara específicamente la nueva problemática.

En el 2001 aparece dentro una ley de Urgencia 17.292, que contenía

muchos otros temas diversos, una serie de artículos que conformó de forma más adecuada la figura de “Urbanizaciones en Propiedad Horizontal” (UPH).

A partir de que existió dicha herramienta los emprendimientos nuevos abandonaron la utilización de la ley 10.751, pensada para edificios, e incluso casos como La Arbolada migraron y se reinscribieron bajo la nueva ley. Sin embargo la posibilidad de utilización de ley 10.751 continúa siendo atractiva como opción a ser utilizada porque permite generar unidades menores a los 300m², límite establecido por ley como mínimo para un predio.

En relación a los estudios y aprobaciones de urbanizaciones privadas cerradas, cabe destacar que los equipos técnicos que estudian las solicitudes de recategorización y/o de implantación se encuentran en la órbita departamental. Tanto los integrantes de la Comisión de Fraccionamiento como los de la Comisión de Urbanismo, forman parte de los cuadros institucionales en la órbita departamental.

La Ley de Urgencia 17.292 en su Título III define las urbanizaciones de propiedad horizontal (UPH) como “(...) 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.”

Cabe destacar que el formato Club de campo está definido específicamente en el Decreto 3382 del Departamento de Maldonado.

Respecto a las modalidades turístico-residenciales cerradas, la ley 18.367 modifica las consideraciones de la ley 17.292 sobre las UPH:

“En los suelos de categoría urbana, el área comprendida entre los componentes de la trama de la circulación pública, no podrá superar un máximo de diez mil metros cuadrados en las actuaciones residenciales. En los suelos de categoría suburbana, (...) se podrán admitir superficies mayores para las áreas comprendidas entre los componentes de la trama de la circulación pública, en función de la estructura territorial adoptada y del uso turístico como destino principal, siempre que se asegure la continuidad de la trama de la circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y a aquellos que se creen simultáneamente con el acto de aprobación del fraccionamiento en propiedad horizontal” (Ley 18.367, Art.1).

A nivel nacional ley 18.308 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (LOTDS), aprobada a fines de 2008, plantea nuevos instrumentos de planificación, roles y competencias, así como cuestiones generales y objetivos de base de ordenamiento territorial.

Categorización de suelo

Aquellas definidas por la LOTDS urbana, suburbana y rural, plantean un marco de referencia común, aunque estas categorías resultan de una interpretación simplista no toma en cuenta la realidad de uso y ocupación cada vez más compleja y superpuesta, que requiere su precisa identificación a efectos de su adecuada planificación-gestión.

Rural – La LOTDS define esta categoría de suelo como “las áreas de territorio que los instrumentos de ordenamiento territorial categoricen como tales, incluyendo las subcategorías:

a) Rural productiva, que podrá comprender áreas de territorio cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, o las que los instrumentos de ordenamiento



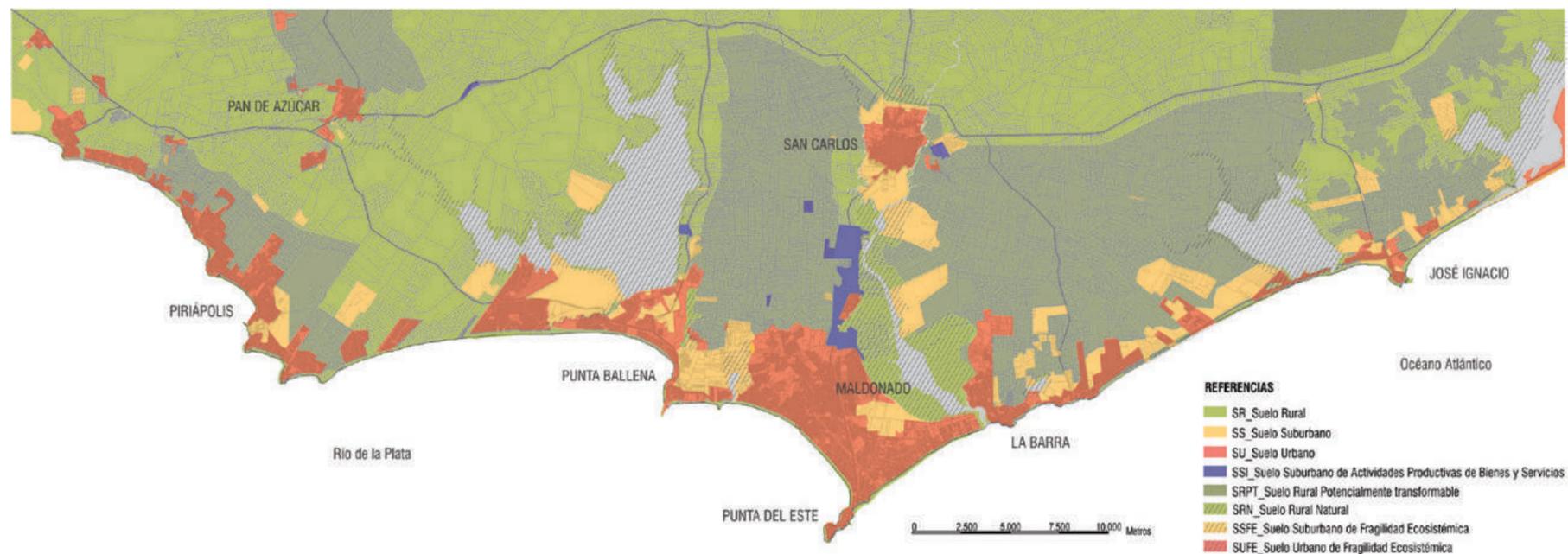
Imagen 109. Producción ganadera en suelo suburbano. Linderos suelos rurales potencialmente transformables. Franja Sur, Municipio Garzón y José Ignacio.



Imagen 110. Franja Sur, Municipio Garzón y José Ignacio. Suelo Suburbano



Imagen 111. Club de Campo Laguna States. Suelo Suburbano



Plano 22. Categorización de suelos en Maldonado. Detalle Franja Sur. Noviembre 2009.

territorial establezcan para asegurar la disponibilidad de suelo productivo y áreas en que éste predomine.

También podrá abarcarse como suelo rural las zonas de territorio con aptitud para la producción rural cuando se trate de áreas con condiciones para ser destinadas a fines agropecuarios, forestales o similares y que no se encuentren en ese uso.

b) Rural natural, que podrá comprender las áreas de territorio protegido con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales. Podrá comprender, asimismo, el álveo de las lagunas, lagos, embalses y cursos de agua del dominio público o fiscal, del mar territorial y las fajas de defensa de costa.

Los suelos de categoría rural quedan, por definición, excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendidos en toda otra limitación que establezcan los instrumentos.” (Artículo 31 – LOTDS)

Urbano – La LOTDS define el “suelo categoría urbana” como “las áreas de territorio de los centros poblados, fraccionadas, con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que los instrumentos de ordenamiento territorial pretenden mantener o consolidar el proceso de urbanización. (...)” (Artículo 32 – LOTDS)

Suburbano – La LOTDS define el “suelo categoría suburbana” como aquellas “áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que éstas predominen, dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados, según lo establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial.

Son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría suburbana las: habitacionales, turísticas, residenciales, deportivas, recreativas, industriales, de servicio, logística o similares.

A los efectos de lo dispuesto por el numeral 1º del artículo 297 de la Constitución de la República, así como toda otra legislación y en especial sobre fraccionamientos, el concepto de propiedad de inmuebles suburbanos se podrá adjudicar, en todo o en parte del predio, indistintamente al suelo categoría suburbana o urbana.” (Artículo 33 – LOTDS)

Categorización de suelo en Maldonado

La categorización inicial de suelos se define en el marco de la LOTDS, e implica avanzar en la resolución de las cuestiones sobre qué carácter tiene el suelo (áreas y destinos).

LOTDS - Artículo 30. (Categorización de suelo en el territorio).- “La competencia exclusiva del Gobierno Departamental para la categorización de suelo en el territorio del departamento se ejercerá mediante los instrumentos de ordenamiento territorial de su ámbito.

El suelo se podrá categorizar en: rural, urbano, o suburbano. Para cada categoría podrán disponerse en los instrumentos subcategorías, además de las que se establecen en la presente ley. (...)”

La categorización de suelos del departamento de Maldonado realizada a fines de 2009, define áreas urbanas, suburbanas, rurales y el atributo de potencialmente transformables.

Los emprendimientos turístico-residenciales de tipo “Club de Campo” aprobados al momento, son incluidos dentro de la categoría suburbana.

Dentro de la Categoría Rural se identifican áreas con atributo de Potencialmente Transformable, siendo aquellas con destino rural que son pasibles de modificar su categoría siguiendo un procedimiento pautado a tales efectos¹⁴. Corresponde puntualizar que “Los suelos de categoría rural quedan, por definición, excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendidos en toda otra limitación que establezcan los instrumentos.” (Artículo 31 – LOTDS).

Esta aprobación determina la incorporación normativa de amplias áreas adyacentes a la costa a la dinámica de transformación de usos, dando cabida a las nuevas modalidades de ocupación de suelo con fines turístico-residenciales. Esto implica por un lado la confirmación de la aceptación de este nuevo modelo por parte de las autoridades departamentales, y por el otro, la inmediata valorización del suelo por su potencial de transformación y fraccionamiento.

Si bien esta medida puede ser visualizada como la posibilidad de captación de inversiones y la consiguiente generación de nuevas fuentes de trabajo, por otro lado carece de reflexión profunda sobre las transformaciones territoriales que desencadena en términos espaciales, paisajísticos, ambientales y sociales. Estos factores son, en muchos casos, los que dan origen a la atraktividad del destino, asunto cuyo delicado equilibrio es de naturaleza frágil, y cuyo mantenimiento (o fortalecimiento) resulta vital para el desarrollo sustentable del mismo.

¹⁴ La LOTDS establece la realización de un Programa de Actuación Integrada para realizar el cambio de categoría del suelo. “(...) la aprobación del correspondiente programa de actuación integrada, el suelo con el atributo de potencialmente transformable estará sometido a las determinaciones establecidas para la categoría de suelo en que fuera incluido.” (Artículo 34 LOTDS)

En particular, la definición de ruralidad, planteada tanto en la LOTDS y en el decreto 3866/10, resultan reduccionistas, sin considerar modalidades emergentes, visibles fundamentalmente en las cercanías de áreas metropolitanas y en particular en la Costa Este con eje en Punta del Este. Por tal motivo, este trabajo maneja el concepto “rurbano” o “rur-urbano”.

Rurbano - El concepto “rurbano” o “rur-urbano” implica una categoría de suelo emergente no incluida en la normativa. Se trata de un suelo originalmente rural cuyo uso se destina a actividades de perfil urbano (residencial, logístico, etc.) y no a la producción agropecuaria. Registra ocupación de suelo difusa, bajísima densidad edificada, sin equipamientos e infraestructuras urbanas.

Esta categoría de suelo si bien es usada a nivel académico, no se encuentra incluida en la LOTDS ni definida en las categorizaciones departamentales vigentes. Cabe destacar que este concepto ya fue introducido para el área en el Proyecto de Plan para la Aglomeración Maldonado-Punta del Este-San Carlos (2012-2013), proyecto que si bien contó con varias Audiencias Públicas no fue aprobado. Otros instrumentos de ordenamiento territorial en Uruguay, más recientes, como el Plan Local de Salto¹⁵ (2016), incorpora los usos rur-urbanos dentro de su enfoque de ordenación (aunque no como categoría de suelo), reconociendo tejidos de chacras y centros poblados de huertos en el entorno del Plan, que considera de valor mantener.

¹⁵ Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Salto y su microrregión (Decreto 6953/16 - JDS)

2C. PARAISOS EXCLUSIVOS EN PUNTA DEL ESTE

Sobre el trabajo de campo

Para el estudio de casos de emprendimientos turísticos-residenciales privado en el conglomerado balneario Punta del Este, se realizó un trabajo a diferentes escalas con análisis de fuentes varias y trabajo en sitio, a saber:

- Relevamiento de emprendimientos en sitio. Se visitaron emprendimientos entre Junio 2010, y Febrero de 2011. Posteriormente se actualizó e incorporó nueva información a partir de un relevamiento en Agosto de 2017.
- Información publicitaria de prensa y folletería.
- Entrevistas y consultas a informantes calificados. La selección fue a partir de generar al menos un contacto con un representante de cada actor involucrado. Se contactaron Directores Generales y Directores de la Intendencia de Maldonado, Profesionales asesores de los emprendimientos, Gestores/ Promotores de Emprendimientos, Agentes Inmobiliarios y Fiduciarios e incluso propietarios de viviendas en urbanizaciones.
- Información Oficial. Se accedió a expedientes y/o resoluciones de los permisos en la Intendencia Departamental y de la Dirección Nacional de Medio Ambiente (MVOTMA)
- Planos de Mensura e información Catastral (MTOPI y MEF)

El trabajo se concentró exclusivamente en las urbanizaciones cerradas y específicamente en aquellas que reúnen una serie de requisitos imprescindibles:

- Ser desarrollos inmobiliarios que generan lotes para su comercialización.

-Los lotes se agrupan en enclaves territoriales que se comercializan de forma conjunta bajo una sola estrategia de marca.

-Poseen acceso restringido a cualquier persona ajena al emprendimiento. Podrá contar con seguridad o no, pero el perímetro se encuentra claramente definido y limitado.

-Dichos lotes se comercializan vacíos de construcciones. El promotor puede ofrecer tipologías pre-hechas para facilitar la venta e incluso pueden existir algunos lotes con construcciones a modo de puntapié inicial para generar inercia al emprendimiento. Pero el objetivo principal es la venta de lotes.

En la selección del trabajo de campo, sobre la cuestión de cuáles son aquellos que pertenecen a una Urbanización Cerrada, utilizando los criterios anteriormente explicados, se generaron en algunos casos incertidumbres que podrán ser motivo de discusión. En muchos casos falta certeza debido a que el emprendimiento es “fallido” y se encuentra abandonado comercialmente en su etapa inicial sin haber llegado a plasmarse su identidad. En otros casos se encuentran recientemente comenzados y sus características podrán variar en un futuro cercano dependiendo del viraje comercial que puedan optar los desarrollistas. Actualmente existe muy poca información disponible y genera duda si los servicios que se promocionan realmente se ofrecerán.

Hay emprendimientos que cumplen con algunos requisitos y otros no, por lo que en un primer instante podría pueden visualizarse como una omisión del universo seleccionado.

A modo de ejemplo, el emprendimiento “Chackras del Este”, listado en trabajos de ITU-Fadu como un emprendimiento cerrado con alquiler de casas, fue omitido del listado. Los predios se encuentran

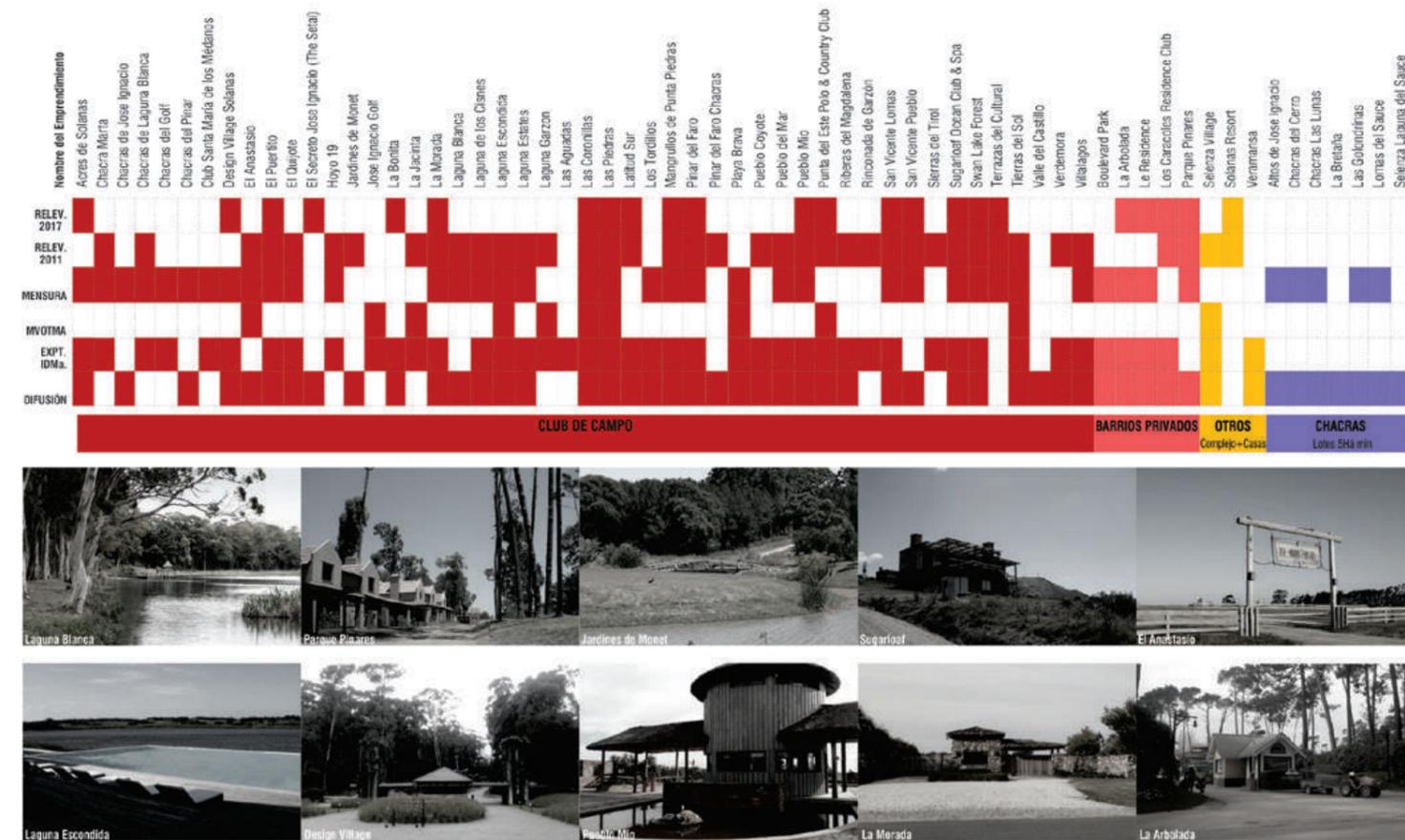


Gráfico 08. Esquema comparativo de fuentes consultadas para estudio de casos.

100% construidos, en donde las casas ofrecidas son de propiedad del emprendimiento y se alquilan por temporada en oferta abierta al mejor postor. No constituye un barrio o club de campo donde sus residentes se sienten pertenecientes a ese lugar. De haberse incluido éste tipo de producto en el estudio se abría la puerta a incorporar entonces a los cientos de emprendimientos turísticos que alquilan bungalows en complejos cerrados.

En cada visita a un emprendimiento se completó una ficha de relevamiento en donde se establecen por secciones los distintos elementos a considerar¹: Datos Generales, Proyecto y Fraccionamiento, Predios Linderos, Población, Accesibilidad físico-visual, Servicios y Amenities, Publicidad y Difusión, Infraestructuras, Trabajo Generado, Caracterización Física y Ecosistémica, Paisaje Escénico/Visuales.

Finalmente la información se completó para el universo total de emprendimientos. El listado es considerablemente más detallado que el decantado en la ficha síntesis que se encuentra en el documento cada emprendimiento se encuentra resumido en fichas solamente con los principales datos (Apéndice Registros).

Para el conteo de lotes por emprendimiento se establecieron tres períodos de observación: 2005 (fecha en que se comenzó a impulsar los Talleres Territoriales en Maldonado), 2009 (fecha posterior a la promulgación de la LOTDS) y 2017 (estado actual).

1 El modelo de la ficha síntesis se encuentra en el apéndice “Registros”

Se utilizaron varios insumos tales como los planos de mensura del sitio web del M.T.O.P.², masterplans obtenidos a partir de los sitios web de cada emprendimiento o folletería inmobiliaria o de expedientes de los trámites de autorización en la Intendencia Departamental de Maldonado.

Sobre la Información de ocupación de los lotes se recurrió al conteo por foto satelital de acuerdo a las fechas propuestas, a partir de conteos en sitio cuando existen pocas casas, o en los casos de emprendimientos bajo la ley 10.751 con las modificaciones en los planos de mensura registrados³.

En base a la información registrada se elaboró una base de datos que permitió comparar características, cruzar la información generada y realizar mapeos en Sistema de Información Geográfica utilizado la herramienta se realizó un análisis comparativo de emprendimientos elaborando categorías que permitieran llegar a aspectos conclusivos sobre las características y evolución del fenómeno.

2 Ministerio de Transporte y Obras Públicas. Dirección Nacional de Topografía. <http://planos.mtop.gub.uy>

3 Los emprendimientos bajo la ley 10.751 tienen que registrar cada modificación de cada construcción en planos de mensura especificando espacios de uso exclusivo, comunes, comunes de uso exclusivo, etc.

Registro emprendimientos turístico-residenciales privados I Franja Sur Maldonad	
Maestría en Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano - Fadu/UdelaR - Maestranda: Arq. Alma Varela	
Código: 1	Fecha Relevamiento: 04/06/2010
Relevador/e s: BB, KG	Observaciones relevamiento: No acceso (19/06/10). Se accede 04/06/10 solo con vehículo de IDMa
Fue posible acceso: <input checked="" type="checkbox"/> Fecha revisión/actualización: 17/09/2017	Corrector: Alma Varela
Datos generales	
Nombre Proyecto: Laguna de los Cisnes	Empresa / Titular: Costa del Sur SA
Ubicación: La Capuera	Municipio: Piriápolis
Nº Padrón: []	Aprobación Intendenci: 11/05/2007
Nº Expte: 2963/1/2006, 1475/08	Categoría: Club de Campo
Ley UPH: <input type="checkbox"/> Ley PH: <input type="checkbox"/>	Cat suelo: suburbano
Ordenanza CC: []	Observaciones Juríd: []
Proyecto y fraccionamiento	
Área Total (há): 192,6	Área predios (m2): 5000
Áreas Comunes (há): []	Proyecto arquitectónico: <input type="checkbox"/> Limite entre predios: No
Cant Lotes: 223	Observaciones predios: Áreas comunes: 15km vías. Al 2010 los predios estan conectados entre si, sin vallado.
Lotes Ocup 10: 3	Ocupación 2010 (%): 1
Ocupación 2017 (%): 7	Precio prom. (US\$/m2): 120
viviendas terminadas (2010): 10	Obs: 120-300 US\$/m2
viviendas en ejecución (2010): 2	
Población	
Uso: Residencial Permanente	Población: Permanente
Obs. origen: Uruguay, Argentina, Brasil (70% extranjeros)	Origen mayoritario: Argentina
Accesibilidad físico-visual	
Puntos Acceso: Cerrado	Seguridad Acceso: valla basculante
Permite vista al interior: <input checked="" type="checkbox"/>	Personal seguridad: <input checked="" type="checkbox"/>
Limite perimetra: <input checked="" type="checkbox"/> Limite Calado o Permeable: <input checked="" type="checkbox"/>	Tipo de limite: Reja y vallado vegetal
Altura aprox (m): 2	Calles públicas atraviesan predio: <input type="checkbox"/>
Obs Calles: []	Espacios cedidos a Intendenc: <input type="checkbox"/>
Servicios y Amenities	
Servicios comunes: <input checked="" type="checkbox"/> Club house <input checked="" type="checkbox"/> Restaurante <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Casa huéspedes <input type="checkbox"/> Espacio niños/jóvenes <input type="checkbox"/> Huerta: <input type="checkbox"/>	Cancha tenis: <input checked="" type="checkbox"/> Cancha golf <input checked="" type="checkbox"/> Cancha polo <input type="checkbox"/> Cancha futbol <input checked="" type="checkbox"/> Spa/gy <input checked="" type="checkbox"/> Muell <input checked="" type="checkbox"/>
Obs. servicios comunes: Otros: cancha de futbol, golf, spa, embarcadero, área ecuestre	
Infraestructura y servicio	
Servicios urbanos: <input type="checkbox"/> Observaciones servicios urbano: []	Agua potable: <input checked="" type="checkbox"/> Saneamiento: <input type="checkbox"/> Luz eléctrica: <input checked="" type="checkbox"/>
Infraestructura: Terminada	Infraestructura terminada: []
Infraestructura en ejecución: []	
Predios Linderos	
Categorización: rural	Tipología: chacra
Población estimada: []	Población Estacionalidad: Permanente
Obs. linderos: A 4km del Aeropuerto Laguna del Sauce	

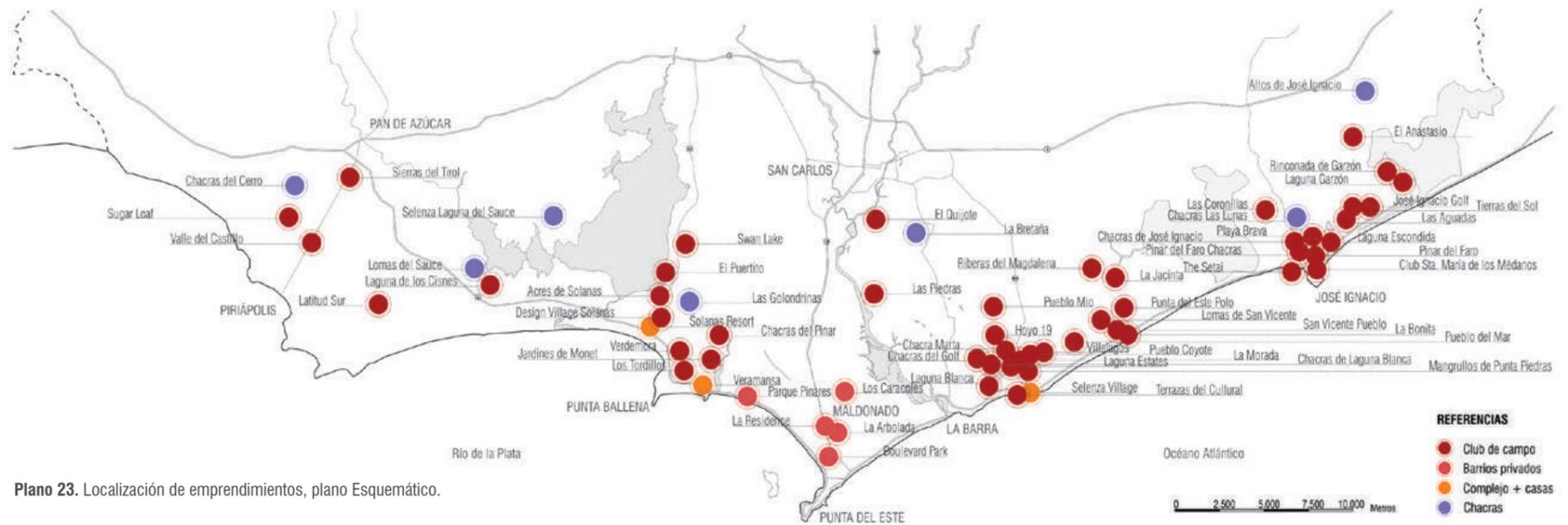
Publicidad y Difusión del Emprendimiento	
Publicidad: Nacional e Internacional	Internet: <input checked="" type="checkbox"/> Revistas generales: <input type="checkbox"/> Salones Inmob: <input checked="" type="checkbox"/> Inmobiliarias: <input type="checkbox"/> Otro: <input checked="" type="checkbox"/>
Características publicitadas: Paisaje natural: <input checked="" type="checkbox"/> Costa (ribera/océano): <input type="checkbox"/> Servicios: <input type="checkbox"/> Seguridad: <input type="checkbox"/> Exclusividad: <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/>	Comentarios características publicitadas: Prensa escrita: Revistas especializadas, Cine.
Trabajo generado	
Personal construcción contratado: Construcción emprendim (Nº): []	Origen personal construcción: s/d
Personal vigilancia Personal VM: 7	Origen Local: <input type="checkbox"/> Subcontrato: <input checked="" type="checkbox"/> Tipo: Empresa de jardinería
Emprendimientos economicos dentro del predio: Cultivo de vides: <input type="checkbox"/> Cultivo de olivos: <input type="checkbox"/> Otras: []	
Personal asignado activ.productiva/económi: <input type="checkbox"/> Obs. activ.económicas: Los propietarios pueden desarrollar su propia huerta, vides, frutales.	
Observaciones generales: []	
Caracterización Física y Ecosistémica	
Elementos físico-ambientales: <input checked="" type="checkbox"/> Humedal: <input type="checkbox"/> Arroyo/cañada: <input type="checkbox"/> Costa Marina: <input type="checkbox"/> Elementos Otros: lago y laguna, bosque introducido, bosque ribereño, césped (parquizado)	Tajamar: <input type="checkbox"/> Lago/Laguna: <input checked="" type="checkbox"/> Cerro/Sierra: <input type="checkbox"/>
Cobertura del Suelo: 1. Alloramiento c/ herbáceas-arbustivas: <input type="checkbox"/> 2. Agua: <input checked="" type="checkbox"/> 3. Arenal: <input type="checkbox"/> 4. Arenal c/ veg.psamófila: <input type="checkbox"/>	5. Bañado: <input checked="" type="checkbox"/> 6. Bosque nativo: <input type="checkbox"/> 7. Cultivo: <input type="checkbox"/> 8. Forestación: <input type="checkbox"/> 9. Forestación urbana: <input type="checkbox"/>
10. Matorra: <input type="checkbox"/> 11. Parquizado: <input type="checkbox"/> 12. Playa: <input type="checkbox"/> 13. Pradera: <input checked="" type="checkbox"/> 14. Urbano: <input type="checkbox"/>	
Observaciones cobertura del suelo: Nº2 / 20há / central / intervención si / Combate eutrofización // Nº5 / s/d / espaciado // Nº6 / s/d / espaciado / s/d // Nº13 / 200há / general / s/d	
Paisaje escénico / visuales	
Paisaje escénico / visuales destacadas dentro de emprend: Descr: Vista hacia Laguna del Sauce / Sup: todo el emprendimiento / Se aprecia puntualmente del ext	Obs: La altura y tamaño de algunas casas destaca en el paisaje bajo y de horizontal marcada de la Laguna del Sauce. De colmatarse la ocupación de predios se avisa a futuro que la visual de la Laguna podría cambiar significativamente.
Paisaje escénico / visuales anuladas por: Descr: Vista al Cerro Pan de Azúcar / Sup: todo el emprendimiento / Se aprecia del ext	
Tratamiento de Residuos / Efluente	
Clasificación RRS: <input type="checkbox"/> Tipo clasificación: []	Tratamiento RRSS: [] Disposición final: []
Tratamiento EELL: <input checked="" type="checkbox"/> Tipo tratam: []	Reuso EELL: <input type="checkbox"/> Tipo Reus: []
Vertido: Barométrica	Periodicidad barométrica: []
Aguas Pluviales	
Trayectoria pluviales: Natural	Trayectoria pluviales en áreas comunes: cuneta
Uso particular de agua de lluvia: <input checked="" type="checkbox"/> Uso pluviales: []	
Energía	
Fuente(s) energética(s) usada p/ alimentar emprendimiento o predio: UTE: <input checked="" type="checkbox"/> Eólico: <input type="checkbox"/> Paneles fotovoltaicos: <input checked="" type="checkbox"/> Hidráulica: <input type="checkbox"/>	Calentadores de agua: <input type="checkbox"/> Otra fuente de energía: []

Imagen 112. Ficha de registro tipo utilizada en el relevamiento, formulario de base de datos Microsoft Access.

Tabla 04.
Emprendimientos en la Franja Sur de Maldonado

Tipología	ID	Nombre del Emprendimiento	Cat. Suelo	Area (ha)	Cantidad Lotes	Sup. lote (m2)	USD/m2	Pecio Lote USD x mil	Fecha Inicio Tram.
Club de Campo	1	Aceres de Solanas	Suburbano	13,8	62	1.900	75	150	2009
Club de Campo	2	Chacra Marta	Suburbano	51,5	31	5000 (4.000-10.000)	75	380	2010
Club de Campo	3	Chacras de Jose Ignacio	Suburbano	13,7	27	4.000	60	240	2007
Club de Campo	4	Chacras de Laguna Blanca	Suburbano	21,1	17	10.000	s/d	s/d	2009
Club de Campo	5	Chacras del Golf	Suburbano	38,6	65	4.350	s/d	s/d	2009
Club de Campo	6	Chacras del Pinar	Suburbano	98,7	292	2.000	40	70	1996/2010
Club de Campo	7	Club Santa María de los Médanos	Urbano	54,6	185	1.000	200	200	1990
Club de Campo	8	Design Village Solanas	Suburbano	40,0	253	1.000	145	147	2010
Club de Campo	9	El Anastasio	Suburbano	245,0	153	4.000	75	300	2008
Club de Campo	10	El Puertito	Suburbano	9,0	23	2.500	60	130	2006
Club de Campo	11	El Quijote	Suburbano	460,0	245	5.000	12	60	1999
Club de Campo	12	El Secreto Jose Ignacio (The Setai)	Suburbano	21,0	20	1.500 - 2.200	s/d	s/d	2009
Club de Campo	13	Hoyo 19	Suburbano	7,0	8	7.500	s/d	s/d	2007
Club de Campo	14	Jardines de Monet	Suburbano	4,0	9	1.400	s/d	s/d	2008 (aprox)
Club de Campo	15	José Ignacio Golf	Suburbano	53,1	182	2100 (1500 - 6000)	s/d	s/d	2007
Club de Campo	16	La Bonita	Suburbano	2,1	13	1.400	s/d	s/d	2008
Club de Campo	17	La Jacinta	Suburbano	468	524	4.000	s/d	s/d	2008
Club de Campo	18	La Morada	Suburbano	11,4	14	6.000	40	240	2006
Club de Campo	19	Laguna Blanca	Urbano	41,6	183	1.600	190	220	1991
Club de Campo	20	Laguna de los Cisnes	Suburbano	192,6	223	5.000	30	140	2006
Club de Campo	21	Laguna Escondida	Suburbano	83,5	227	2.600	85	220	2006
Club de Campo	22	Laguna Estates	Suburbano	61,6	81	5.600	60	300	2007
Club de Campo	23	Laguna Garzon	Suburbano	49,8	49	7000 (4.000 - 10.000)	s/d	s/d	2007
Club de Campo	24	Las Aguadas	Suburbano	11,0	21	4.100	s/d	s/d	2012
Club de Campo	25	Las Coronillas	Suburbano	110,0	55	8.000	s/d	s/d	2007
Club de Campo	26	Las Piedras	Suburbano	416,0	225	4.500	160	750	2008
Club de Campo	27	Latitud Sur	Suburbano	175,0	301	2.000	s/d	s/d	2006
Club de Campo	28	Los Tordillos	Suburbano	15,8	38	2.000	39	78	2011
Club de Campo	29	Mangrullos de Punta Piedras	Suburbano	60,0	41	8.500	30	255	1993
Club de Campo	30	Pinar del Faro	Urbano	43,3	245	1.200	170	200	2004
Club de Campo	31	Pinar del Faro Chacras	Suburbano	7,1	11	6.300	s/d	s/d	2004
Club de Campo	32	Playa Brava	Suburbano	26,0	26	4.000 - 5.000	100	400	2012
Club de Campo	33	Pueblo Coyote	Suburbano	10,0	31	2.000	s/d	s/d	2011
Club de Campo	34	Pueblo del Mar	Suburbano	23,6	39	4.000	s/d	s/d	2008
Club de Campo	35	Pueblo Mio	Suburbano	159,3	180	4.000	22	90	2007
Club de Campo	36	Punta del Este Polo & Country Club	Suburbano	99,5	215	2.500 (1.000 - 4.000)	125	1964/2009	
Club de Campo	37	Riberas del Magdalena	Suburbano	2,0	14	1.200	s/d	s/d	2006
Club de Campo	38	Rinconada de Garzón	Suburbano	33,4	68	4.000	s/d	s/d	2011
Club de Campo	39	San Vicente Lomas	Suburbano	27,0	27	5.000	s/d	s/d	2007
Club de Campo	40	San Vicente Pueblo	Urbano	38,8	114	700	80	56	1959/2002
Club de Campo	41	Sierras del Tírol	Suburbano	5,3	14	1.600	s/d	s/d	2007
Club de Campo	42	Sugarloaf Ocean Club & Spa	Suburbano	24,9	122	1.000	70	70	2007
Club de Campo	43	Swan Lake Forest	Suburbano	48,6	85	2.000 (1.000 - 4.500)	s/d	s/d	2007
Club de Campo	44	Terrazas del Cultural	Urbano	4,4	27	1.000	s/d	s/d	2002
Club de Campo	45	Tierras del Sol	Suburbano	9,0	17	6.000 (5.000 - 8.600)	s/d	s/d	2007
Club de Campo	46	Valle del Castillo	Rural	6,0	24	1.000	s/d	s/d	2002
Club de Campo	47	Verdemora	Suburbano	20,0	82	1.300	55	75	2008
Club de Campo	48	Villalagos	Suburbano	91,1	13	40.000	15	556	2007
Subtotal	48			3.509	4.921				
Barrio Privado	49	Boulevard Park	Urbano	3,1	28	1.000	200	205	2004
Barrio Privado	50	La Arbolada	Urbano	13,2	93	1.100	160	180	1992 / 2003
Barrio Privado	51	Le Residence	Urbano	10,0	96	800	110	90	2005
Barrio Privado	52	Los Caracoles Residence Club	Suburbano	15,6	93	1.000 - 1.200	140	170	2009
Barrio Privado	53	Parque Pinares	Urbano	3,6	64	260 - 370	s/d	s/d	2010
Subtotal	5			46	374				
Complejo + Casas	54	Selenza Village	Urbano	3,3	12	500	s/d	s/d	2010
Complejo + Casas	55	Solanas Resort	Urbano	9,2	74	1.000	170	170	1990
Complejo + Casas	56	Veramansa	Urbano	14,5	28	700	s/d	s/d	2004
Subtotal	3			27	114				
Club de Chacras	57	Altos de Jose Ignacio	Rural	462,0	54	85.000	s/d	s/d	2006
Club de Chacras	58	Chacras del Cerro	Rural	216,0	42	50.000	3,5	175	2006
Club de Chacras	59	Chacras Las Lunas	Rural	34,2	6	50.000	15	750	2010
Club de Chacras	60	La Bretaña	Rural	107,0	20	50.000	10	500	2009/14
Club de Chacras	61	Las Golondrinas	Rural	133,0	18	65.000	s/d	s/d	2001
Club de Chacras	62	Lomas del Sauce	Rural	130,0	20	65.000	s/d	s/d	2001
Club de Chacras	63	Selenza Laguna del Sauce	Rural	562,0	100	50.000	s/d	s/d	1999-2013
Subtotal	7			1.644	260				
Cant. Emprendim.	63			5.225	5.669				

Lotes Ocupados			% Ocupación de Lotes		
2005	2009-10	2017	2005	2009-10	2017
-	0	0	-	0%	0%
-	5	5	-	16%	16%
-	0	0	-	0%	0%
0	0	0	0%	0%	0%
-	0	0	-	0%	0%
2	2	8	1%	1%	3%
29	50	98	16%	27%	53%
-	-	13	-	-	5%
-	0	0	-	0%	0%
-	0	1	-	0%	4%
21	53	83	9%	22%	34%
-	0	1	-	0%	5%
1	1	1	13%	13%	13%
-	0	0	-	0%	0%
-	0	0	-	0%	0%
-	0	0	-	0%	0%
-	0	4	-	0%	29%
69	85	130	38%	46%	71%
-	3	16	-	1%	7%
-	0	5	-	0%	2%
-	2	9	-	2%	11%
-	0	0	-	0%	0%
-	-	0	-	-	0%
-	0	0	-	0%	0%
-	0	18	-	0%	8%
-	0	0	-	0%	0%
-	-	3	-	-	8%
2	6	10	5%	15%	24%
0	18	67	0%	7%	27%
-	-	0	-	-	0%
-	-	0	-	-	0%
-	-	1	-	-	3%
-	0	0	-	0%	0%
-	11	18	-	6%	10%
0	0	7	0%	0%	3%
0	0	0	0%	0%	0%
0	0	0	-	0%	0%
10	17	55	9%	15%	48%
-	0	0	-	0%	0%
-	0	7	-	0%	6%
-	0	0	-	0%	0%
11	14	17	41%	52%	63%
-	0	0	-	0%	0%
2	2	4	8%	8%	17%
-	6	23	-	7%	28%
-	2	5	-	15%	38%
0	6	18	0%	21%	64%
13	33	84	14%	35%	90%
2	17	65	2%	18%	68%
-	0	1	-	0%	1%
10	17	21	16%	27%	33%
-	-	0	-	-	0%
9	17	30	12%	23%	41%
-	0	0	-	0%	0%
9	17	30	12%	17%	26%
-	0	1	-	0%	2%
-	3	4	-	7%	10%
-	-	0	-	-	0%
0	0	0	0%	0%	0%
-	-	0	-	-	0%
4	12	13	20%	60%	65%
-	-	0	-	-	0%
4	15	18	10%	11%	7%
185	382	846	8%	10,2%	15%



Registros resumen a partir de base de datos del relevamiento de urbanizaciones cerradas. Se sintetizan, comparan y aplican tipologías y categorías. Ver apéndice.

REGISTROS DE EMPRENDIMIENTOS

El presente librito apéndice, es un compendio de registros de emprendimientos turístico-residenciales cerrados detectados en la Franja Sur de Maldonado al 2017, en el marco de la tesis "Paraisos Excluyivos". Se identificaron un total de 63 emprendimientos, que se registraron a partir de información recabada a diferentes escalas, a partir de fuentes varias y trabajo de campo, a saber:

- Relevamiento de emprendimientos en sitio. (Junio 2010 a Febrero 2011, que se amplió y ajustó en Agosto 2017)
- Información publicitaria de prensa y folletería.
- Entrevistas y consultas a informantes calificados.
- Información Oficial: IDMa, MVOTMA, MTOP y MEF

El trabajo se centró en las urbanizaciones cerradas que reúnen las siguientes características: ser desarrollos inmobiliarios que generan lotes para su comercialización vacíos de construcciones, agrupados en enclaves territoriales que se comercializan de forma conjunta bajo una sola estrategia de marca y poseen un perímetro definido y acceso restringido.

Visto que no fue posible confirmar aquellos fallidos o latentes comercialmente, se incluyeron todos los emprendimientos independientemente de su grado de consolidación o avance.

Las presentes fichas son una síntesis de la información relevada y sistematizada, que se estudió y categorizó, permitiendo lecturas comparativas.

Por detalles del estudio, metodología y fuentes consultadas, y conclusiones generales, ver el documento principal de tesis.

MAPA DE LOCALIZACIONES



REFERENCIA PARA LECTURA DE REGISTROS:

TIPOS DE EMPRENDIMIENTOS

CLUB DE CAMPO	01 - 48
BARRIO PRIVADO	49 - 53
COMPLEJO + CASAS	54 - 56
CLUB DE CHACRAS	57 - 63

RANGO DE PRECIOS (2017)

Precio de Lote:

\$	US\$ 0 - 100.000
\$\$	US\$ 100.001 - 200.000
\$\$\$	US\$ 200.001 - 400.000
\$\$\$\$	US\$ 400.001 en adelante

Nº. NOMBRE DEL EMPRENDIMIENTO

TIPOLOGÍA

Municipio

A - LOCALIZACIÓN



C- PERFIL DE EXPERIENCIA



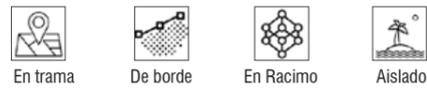
CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTEMICA

Elementos Físico-Ambientales

Existentes o incorporados por el emprendimiento. Datos recabados en base a relevamientos y lectura de foto satelital.



B - AGRUPACIÓN



D - EXTENSIÓN



Coberturas de Suelo

Categorías según BRAZEIRO, A. et al (2010). Fcien, UdelaR. Datos recabados en base a relevamientos y lectura de foto satelital.

Imágenes del emprendimiento, Fuente: A. Varela, Web/Difusión emprendimientos o Google Streetview/Maps.



34° 58' 43" S, 54° 55' 59" W 2005

Geolocalización Año del Emprendimiento

Fragmentos de texto extraídos de páginas web u otros medios de difusión de los emprendimientos.

EXTENSIÓN: ESCALA GRÁFICA



11. EL QUIJOTE

CLUB DE CAMPO

Municipio: San Carlos

Categoría de Suelo	Suburbano
Área del Predio	460 há
Cantidad de Lotes	245
Área de Lotes	5.000 m²



Predios Ocupados	2005	2010	2017
	21	33	83
Porcentaje Ocupación	9%	13%	34%
Precio de Lote (2017)	\$ US\$/m² 12		

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTEMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
 Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

www.medland.com.uy



34°49'22.9"S 54°54'01.8"W 1999

"Sólo en El Quijote ud. puede ser dueño de una chacra y disfrutar de un campo entero"



21. LAGUNA ESCONDIDA

CLUB DE CAMPO

Municipio: Garzón y José Ignacio

Categoría de Suelo	Suburbano
Área del Predio	83,5 há
Cantidad de Lotes	227
Área de Lotes	2.600 m²



Predios Ocupados	2005	2010	2017
	-	0	5
Porcentaje Ocupación	-	0%	2%
Precio de Lote (2017)	\$\$\$ US\$/m² 85		

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTEMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
 Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

www.lagunaescondida.com



34°49'35.9"S 54°37'26.1"W 2006

"Descubra el barrio más exclusivo de José Ignacio. Estar en Laguna Escondida es pertenecer a José Ignacio. Mucho mas que una realidad. Es el barrio privado con mas estilo de todo Punta del Este"

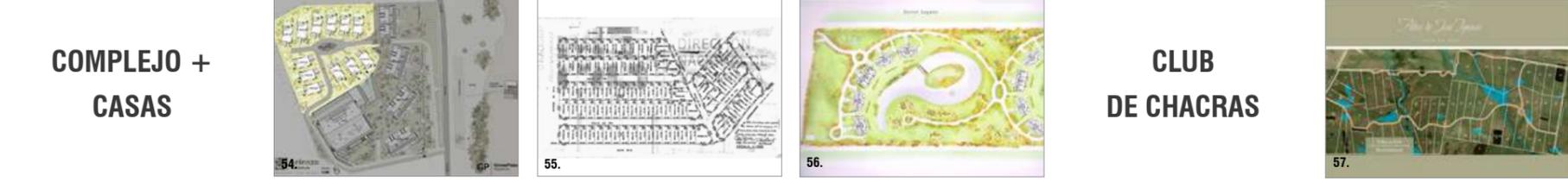
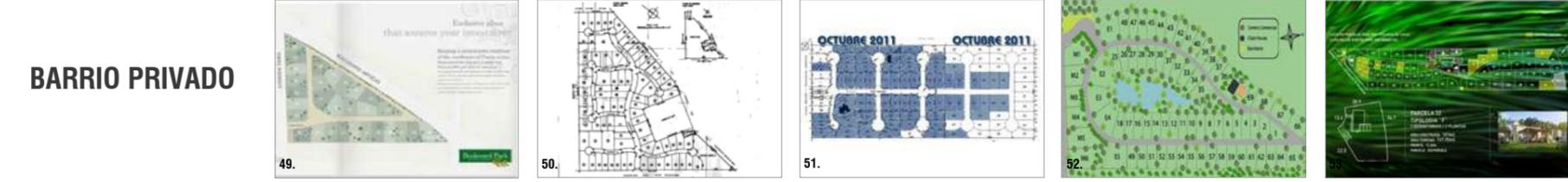
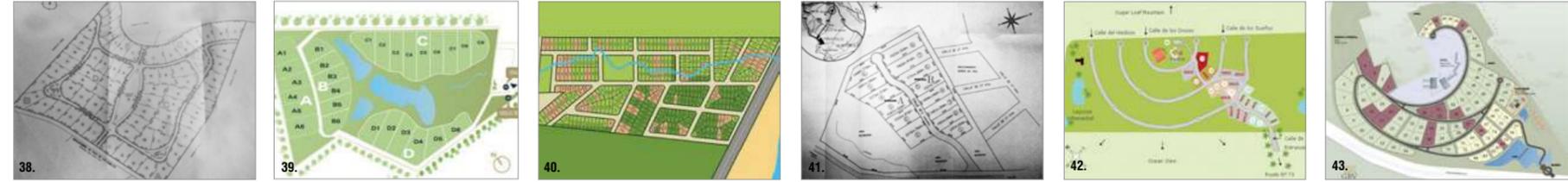
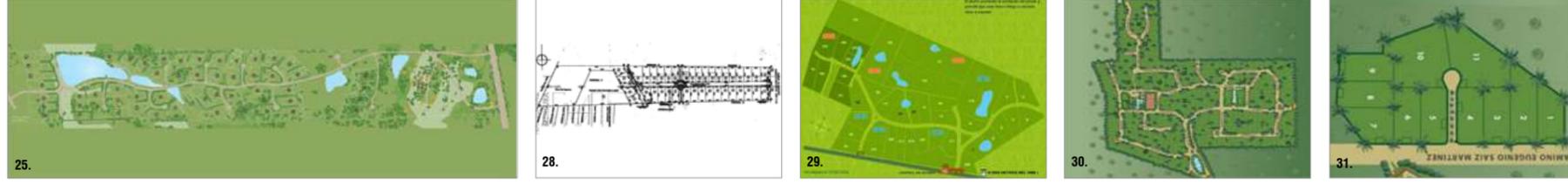
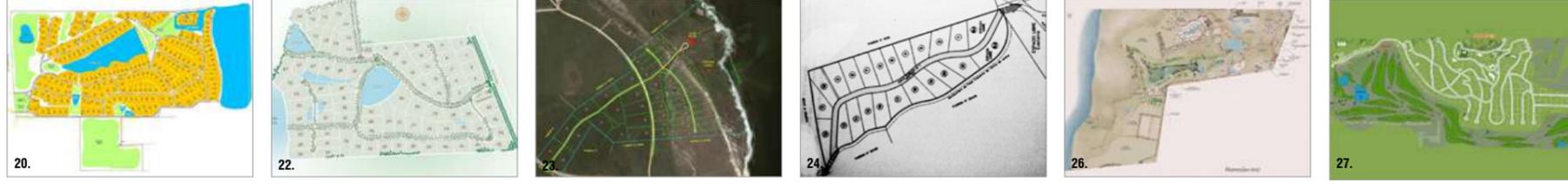
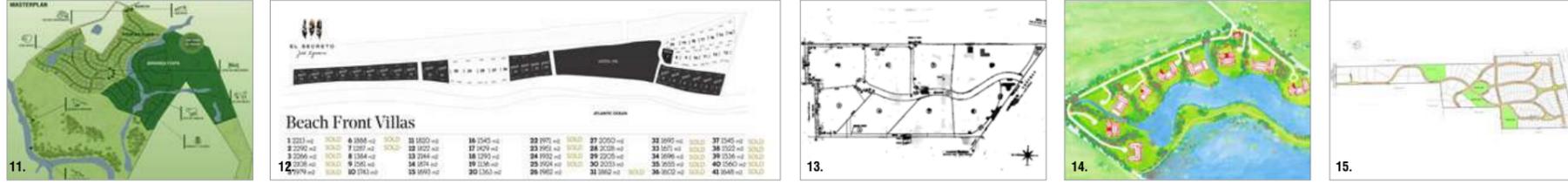
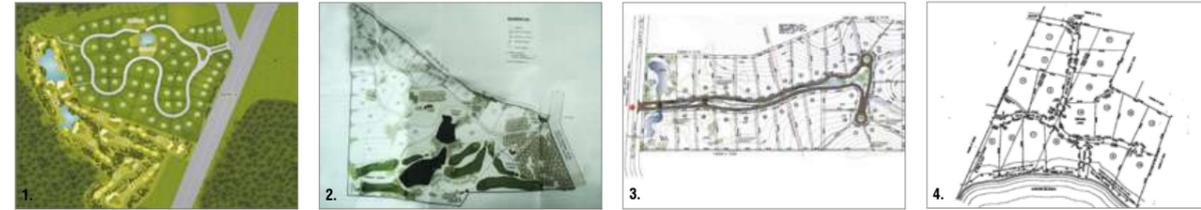


Imagen 113. Guía para lectura de Registros

Imagen 114. Muestras de Registros

MASTERPLANS

CLUB DE CAMPO

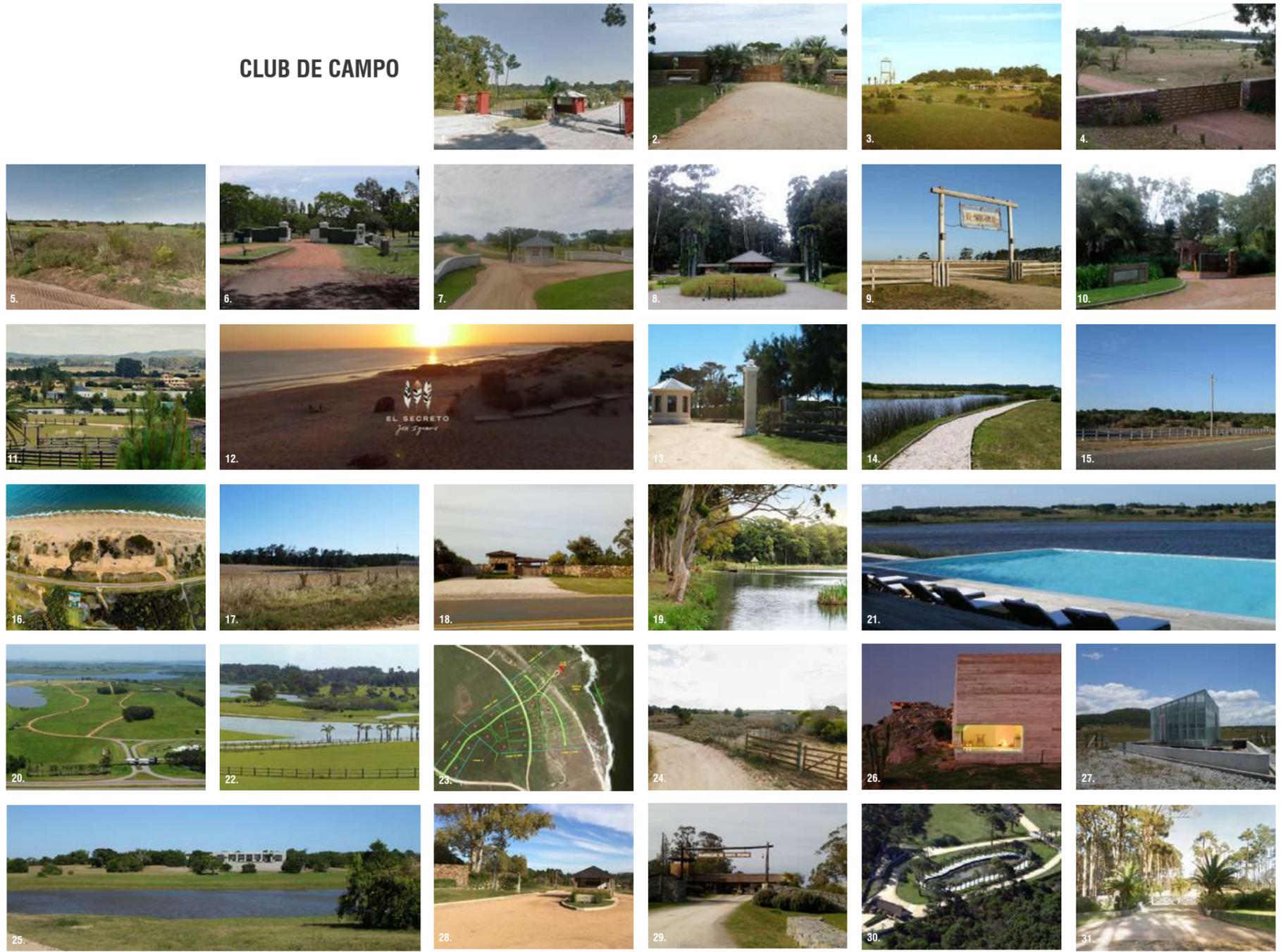


BARRIO PRIVADO

COMPLEJO + CASAS

CLUB DE CHACRAS

CLUB DE CAMPO



BARRIO PRIVADO



COMPLEJO + CASAS

CLUB DE CHACRAS

Categorías Clave

El estudio del universo definido se tradujo en Registros específicos por padrón, condensados en fichas interpretativas síntesis que constituyen un apéndice del presente trabajo.

Para comprender las lógicas de desarrollo de los emprendimientos, se identificaron cuatro grandes categorías clave que permitió identificar subgrupos para según: su localización; el perfil de experiencia que se pretende generar a sus residentes, su tamaño -talle relativo, en términos de extensión superficial-; y su relación con la trama.

Localización

Los emprendimientos se insertan en la pieza territorial de forma aleatoria siguiendo distintas lógicas. En el trabajo de campo se identificaron cuatro sectores de acuerdo a su localización en la Franja Sur de Maldonado.

Entre Sierras. El grupo de emprendimientos ubicados a partir de la Laguna del Diario al Oeste se denominó “Entre Sierras”. Se identifica como una constante el desarrollo de urbanizaciones con énfasis en explotar las visuales desde y hacia el paisaje natural compuesto por una serie de sierras, cerros y lagunas. En éste grupo se encuentran 19 emprendimientos.

Punta. Otro grupo son los que se localizan dentro de la conurbación de las ciudades Maldonado y Punta del Este bajo la denominación “Punta”. Se insertan en grandes predios residuales dentro de la trama que por diversos motivos no han sido explotados previamente. Debido a ésta dificultad es que solamente hay 5 emprendimientos.

La Barra. El grupo más numeroso, con 23 emprendimientos, se localizan en el sector al sur de la ruta 9 del municipio de San Carlos. Se ubican indistintamente en zonas balnearias urbanas o en zonas rurales pero bajo el nombre común del baricentro, el balneario más reconocido de la zona: “La Barra”. Es el centro comercial y de la movida nocturna en temporada alta. Es un grupo con gran variedad tipológica y de perfiles entre los emprendimientos.

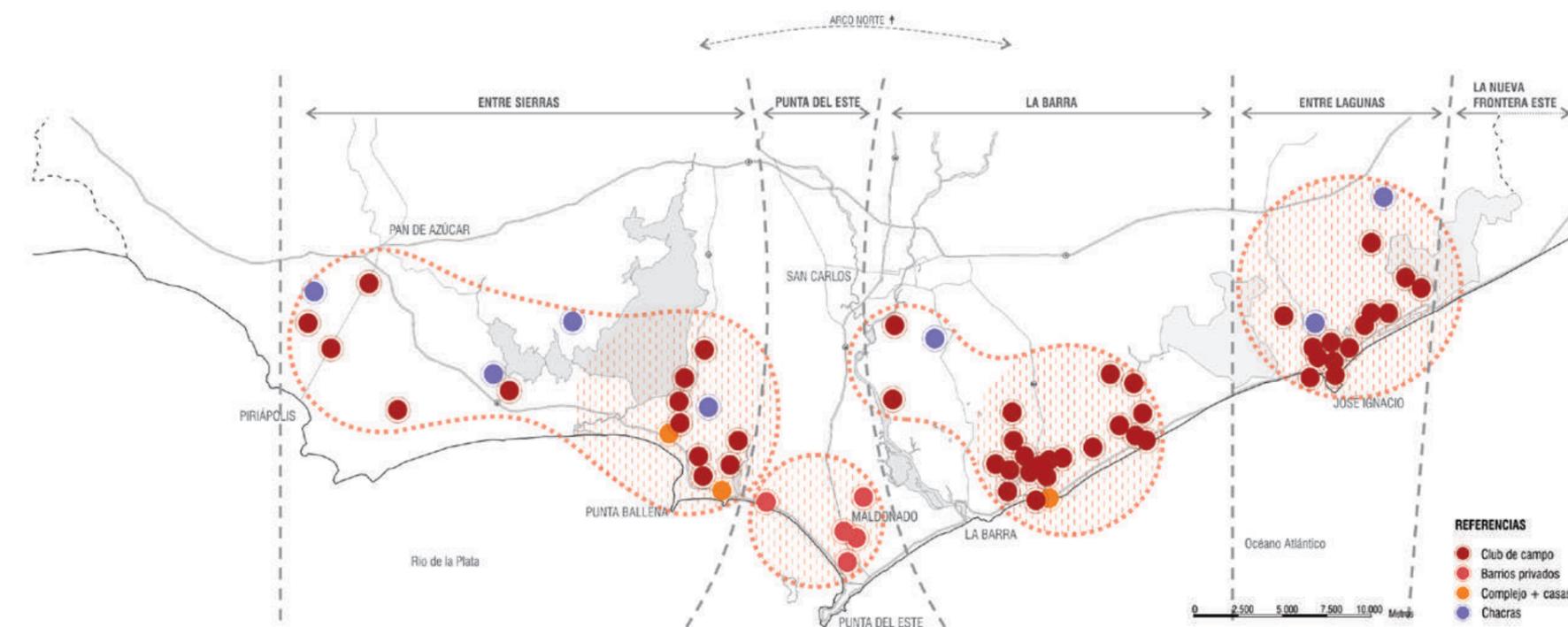
Entre Lagunas. El grupo denominado “Entre Lagunas”⁴ incluye aquellos emprendimientos dentro del área del Plan de Ordenamiento territorial al cual pertenecen y que su balneario y centro de referencia es José Ignacio. En dicha zona se encuentran 16 emprendimientos.

Estos dos últimos grupos, que abarcan casi 2/3 de la oferta, son los que han generado el mayor impacto por su exposición en medio de la zona con mayor dinámica de la costa uruguaya.

Por otra parte el sector más al oeste de la Franja Sur permanece apartado del fenómeno, por ser en apariencia menos apetecible -por fuera de la expansión al Este- y por carecer el suelo rural del atributo de potencialmente transformable.

Se identifican también otras localizaciones próximas, aunque fuera de la Franja Sur, en las que se observa germinalmente emprendimientos con un comportamiento similar. Se presentan como repercusiones del fenómeno turístico con eje en Punta del Este, parte de la corrida hacia el este y hacia el hinterland. Estos son:

⁴ Diminutivo del “Plan Local de Ordenamiento Territorial para la protección y el desarrollo sostenible del área entre las lagunas José Ignacio y Garzón desde la Ruta Nacional N° 9 al Océano Atlántico” aprobado en 2014.



Plano 25. Tipología y localización de emprendimientos.

Nueva Frontera Este. Sector en el departamento de Rocha ubicado entre Laguna Garzón y Laguna de Rocha. Al estar históricamente más alejado de la actividad turística por su difícil conectividad vial (ahora salvada por el puente), los emprendimientos se implantan en primera línea de costa, con acceso privilegiado a playas.

Arco Norte. Sector del departamento de Maldonado al norte de la ruta 9, que ha permanecido históricamente más alejado de la actividad turística. De topografía más escarpada, allí también se observan procesos agroproductivos de alta gama, y la existencia de pequeños poblados que han registrado una fuerte transformación por llegada de turismo de elite.

Relación con la trama

La forma en que las urbanizaciones cerradas se implantan en la pieza territorial es un elemento a considerar dentro de las categorías posibles.

Como cualidad básica de cara a la ciudad futura, Montaner et al (2011) hacen énfasis en el aprovechamiento de la situación urbana de cualquier proyecto de vivienda, valorando particularmente las condiciones de proximidad y la generación de trayectos activos, que alberguen actividades que los hagan útiles, así como la recuperación de usos mixtos que permitan una diversidad funcional, para enriquecer el tejido residencial.

En trama. Se implantan conformando o consolidando grandes predios disponibles que persisten a pesar del desarrollo y la presión inmobiliaria existente. Se encuentran 12 emprendimientos que se insertan dentro de la trama urbana existente. En éste grupo existen 6 de los 7 emprendimientos “exitosos” con ocupación por encima del 50%.

De borde. A su vez hay 8 emprendimientos de borde a dicha trama urbana. Al colocarse a continuación, redibujando el límite del suelo rural, actúan como una expansión de dicha mancha urbana y suburbana. Dado la dimensión de dichos predios y su consolidación como “tapones” podrían, o no -una evaluación futura lo podrá establecer-, contribuir a frenar la expansión del fraccionamiento común. Probablemente esto no suceda de esa manera pudiendo ser rodeados por la trama quedando insertos dentro de zona urbana. Otra posibilidad es que se generen más emprendimientos de similares características en su entorno inmediato en suelo rural.

Aislados. Son aquellos emprendimientos que se localizan dispersos en el territorio del hinterland⁵ alejados del frente urbano costero. Su lógica de implantación responde a la coyuntura de la oportunidad inmobiliaria o las características del predio por sus dimensiones y posibilidad de generar un masterplan rentable. Si poseen cualidades paisajísticas o no es secundario ya que si no las poseen se mitigan realizando intervenciones. 29 emprendimientos se encuentran en ésta condición, siendo la modalidad más frecuente.

Racimos. Por otra parte hay 14 emprendimientos que se organizan de forma de conjuntos, clústers o “racimos”. Estos emprendimientos se agrupan en dos o más emprendimientos con diferente nombre comercial y número de padrón pero que comparten a veces los accesos vehiculares o los servicios que ofrecen a sus residentes. A menudo son emprendimientos que pertenecen al mismo inversor. Dentro de ésta

⁵ El término hinterland primeramente empleado por Chisholm fue evolucionando a mediados del SXX dominando las referencias a inlands tributarios a puertos o áreas metropolitanas. A efectos de este trabajo se lo entiende como los sectores “interiores” del departamento próximos al suelo urbanizado costero.

categoría esta Laguna Estates junto con Chacra Marta, Pueblo San Vicente con Lomas de San Vicente, Mangrullos con Pueblo Coyote, Pinar del Faro con Chacras del Faro y con Playa Brava.

Perfil de experiencia

Otra forma de categorizar los emprendimientos es de acuerdo al perfil de experiencias que cada uno de ellos pretende otorgar a sus residentes y las motivaciones de éstos. Esto se pudo comprobar en sitio cuando los emprendimientos se realizaron, a través de la difusión publicitaria que se adquirió a lo largo del trabajo ya sea en medios digitales o folletería, o en las opiniones de los operadores inmobiliarios entrevistados.

Al igual que en el caso estadounidense y retomando los planteos de Blakely y Snyder (1998) se observan tres grandes grupos de urbanizaciones cerradas:

Prestige. Aquellos emprendimientos que ofrecen prestigio a sus residentes solamente por pertenecer a un lugar. El emprendimiento apunta a un grupo social económico alto, excluyente y sofisticado a través de una estrategia de ofrecer productos muy cuidados, de alta gama y costosos. Estas urbanizaciones poseen la categoría “Prestige”.

Lifestyle. Por otra parte existen las urbanizaciones que destacan el contacto con la naturaleza, el cambio de vida o de rutina de sus residentes. Dentro del grupo de emprendimientos “Lifestyle” es donde se encuentran una mayor inversión y cuidado en los servicios o amenities.

Security. Finalmente se encuentra el grupo de urbanizaciones que predomina su impronta a destacar la seguridad por sobre los otros



Imagen 115. Prestige: Club de Campo Laguna de los Cisnes



Imagen 116. Prestige: Club de Campo Las Piedras



Imagen 117. Prestige: Club de Campo Villalagos

Vivir 6 meses en el este
 “Si pensamos en una mayor calidad de vida, y si nos agobia el estrés de una gran ciudad como Buenos Aires, decidirse a vivir en Punta del Este entre noviembre y abril, puede ser el gran acierto de nuestras vidas.

Mientras que en una gran ciudad tenemos que soportar el mal humor de los conductores, la inseguridad, la polución del aire y una presión permanente que no nos deja tiempo para compartir con familia y amigos, practicar deportes, leer o pensar con más claridad en ideas creativas... hoy Punta del Este ofrece seis meses de clima agradable (...) a solo cuarenta minutos de Buenos Aires” (Alfredo Etchegaray, c.2010)



Imagen 118. Lifestyle: Club de campo El Quijote



Imagen 119. Lifestyle: El Puertito Boating Village



Imagen 120. Security: Los Caracoles Residence Club

elementos. El objetivo de las urbanizaciones “Security” es ofrecer la posibilidad de vivir cerca de las zonas de uso diario, tanto para consumo o trabajo. Generalmente son los emprendimientos que se encuentran insertos dentro de la trama urbana y que podrán tener servicios o no por ser un elemento secundario en el perfil. Los eslóganes de publicidad muchas veces resaltan esa característica como por ejemplo en los casos de Parque Pinares (“La mayor seguridad para su familia”), Los Caracoles (“...Imaginate vivir siempre tranquilo. Vivir tranquilos de eso se trata”) o el ejemplo más inquietante de Villalagos (“La reclusión otorga libertad. La seguridad otorga paz en la mente”)

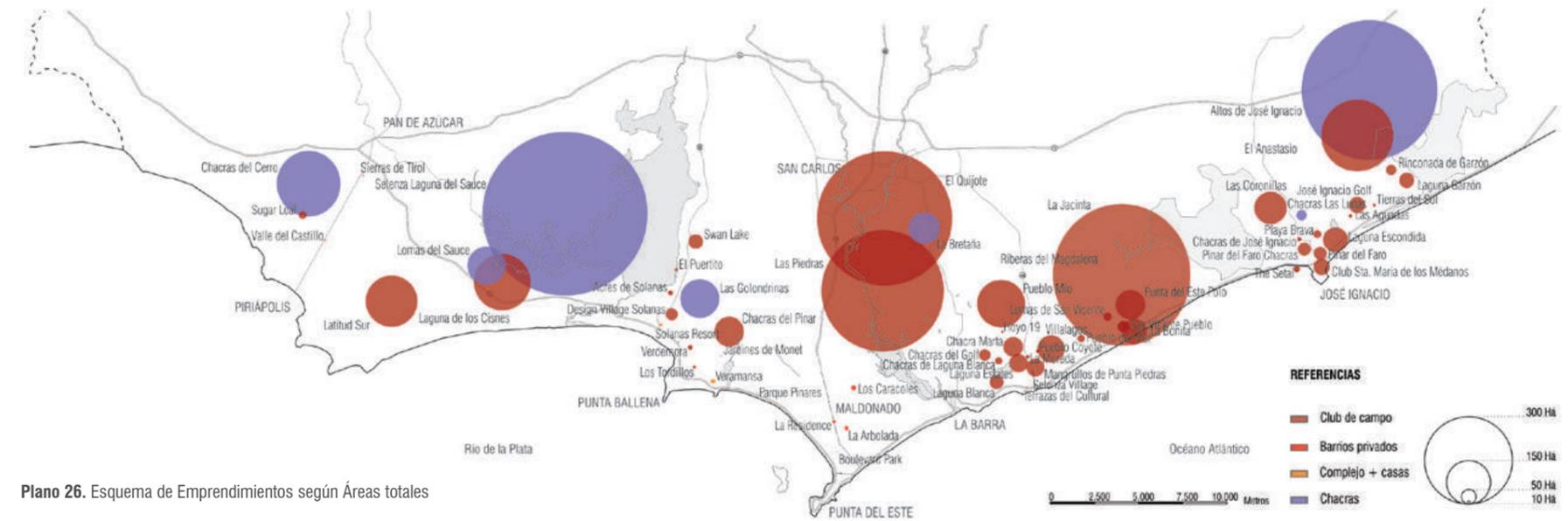
Los emprendimientos se moldean en su forma y difusión de acuerdo al público objetivo que quieren captar. Muchas veces se recurre a mezclar dichos perfiles para captar una gama más amplia no descuidando ninguna de los tres perfiles, lo que dificulta el ser categorizado de una forma rotunda en un solo grupo, siendo opinable el criterio seleccionado para cada uno, pero se optó de acuerdo al perfil más predominante o destacable.

Tamaño de los emprendimientos

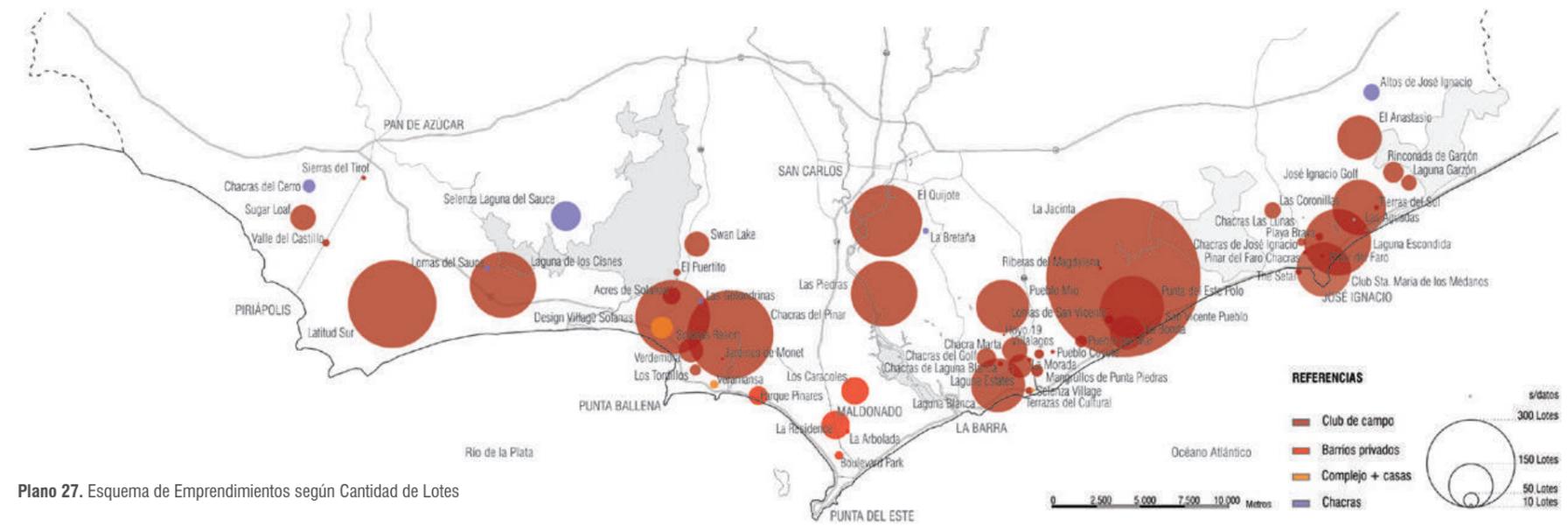
En el trabajo de campo puede categorizar de acuerdo a cuatro categorías según el “talle” de los emprendimientos: S (menores a 10 há), M (entre 10 y 50 há), L (entre 50 y 100 há) y XL (mayores a 100 há).

Un 25% de los emprendimientos son de tamaño S y 38% son de tamaño L, pero aún cuando combinados se acercan a los 2/3 del total, no sobrepasan el 40% del área de las urbanizaciones privadas en la zona de estudio.

Cuanta mayor proximidad a la costa y/o zonas urbanas consolidadas es

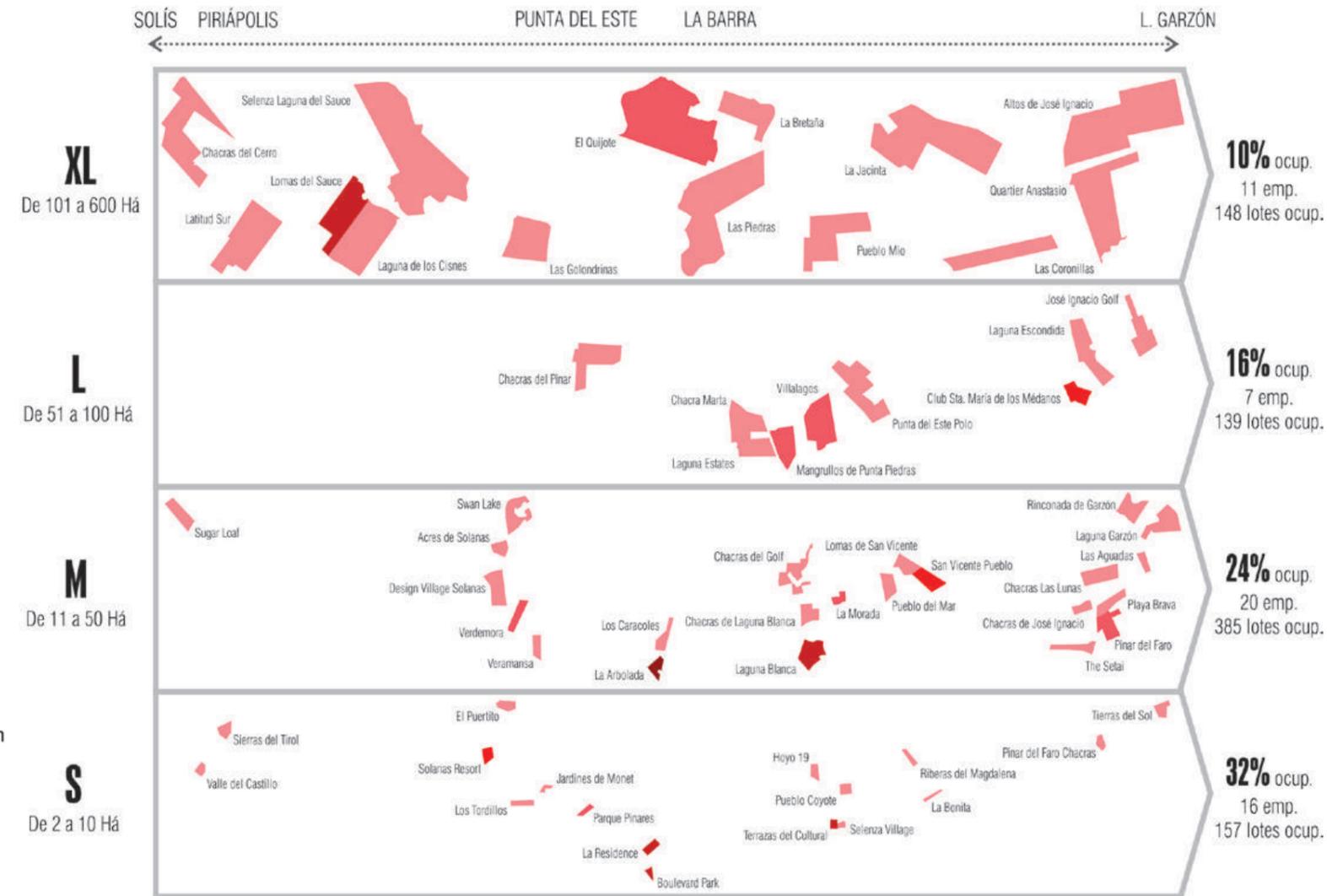


Plano 26. Esquema de Emprendimientos según Áreas totales



Plano 27. Esquema de Emprendimientos según Cantidad de Lotes

Gráfico 09. Diagrama de Análisis de Emprendimientos según Tamaño, Ocupación y Localización



que el tamaño bruto del emprendimiento disminuye. La explicación radica en que el valor del suelo aumenta relativamente en dichas zonas y ya se han fraccionado en parcelas menores antes de que surgiera el fenómeno de urbanizaciones cerradas. El modelo de negocios anterior consistía en fraccionar de forma común liberando las calles al uso público. Para cuando se consolidó esta nueva tendencia ya eran pocos los predios de grandes dimensiones. Dichos predios se encuentran con cierta facilidad en las zonas rurales pero con el inconveniente para el desarrollista que deberá transformar su categoría a través de un Programa de Actuación Integrada (PAI).

Otras Características

Evolución

El fenómeno de urbanizaciones cerradas como parte de “Paraísos Exclusivos”, es relativamente reciente para el Uruguay, pero cabe destacar lo acelerado de este proceso en relación al largo proceso que implicó la concreción de áreas urbanas tradicionales.

La evolución de la creación de nuevos emprendimientos y su ocupación efectiva con residencias de temporada ha registrado un crecimiento significativo desde el comienzo del presente siglo.

Enfocando la evolución general del fenómeno, se identifican tres generaciones de emprendimientos:

Primera Generación

Son aquellos creados antes del 2002. Se definió hasta esa fecha debido a la relevancia que tuvieron dos hechos puntuales: la promulgación

de la ley 17.292 (UPH) en el 2001 y las crisis económicas que se produjeron a ambos márgenes del Río de la Plata en el 2001 y 2002. Si bien la ordenanza de CdC se crea en 1978 no es hasta 1991 que surge el primer emprendimiento⁶. Siendo el primer año en que Uruguay registra una urbanización cerrada (al mismo tiempo se aprueba Marina Santa Lucía en el departamento de San José -área Metropolitana de Montevideo-). Fueron muy pocos emprendimientos los creados de esta “generación” y menos aún los que tuvieron éxito comercial antes de la fecha de corte. En su mayoría se consolidaron posteriormente.

Segunda Generación

Son los creados entre 2002 y 2008. Durante este período de crisis el Uruguay se constituyó como un lugar desde el punto de vista inmobiliario como muy competitivo, con un m² muy bajo y a la vez refugio seguro de capitales frente a la inestabilidad argentina. Fue un período con grandes cantidades de intermediaciones inmobiliarias en donde los capitales inversores en emprendimientos de urbanizaciones lograron conseguir predios con dimensiones adecuadas para desarrollar este tipo de productos.

El límite fijado para esta generación de emprendimientos fue la promulgación de la ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. En la previa a dicha aprobación se presentaron gran cantidad de trámites para permisos de urbanizaciones en suelos rurales. Debido a que luego sería necesario realizar un PAI para

⁶ Casi en paralelo se inician los trámites y gestiones de los primeros emprendimientos esteños a inicios de los años '90: Club Santa María de los Médanos (1990) y Laguna Blanca (1991). En San José, se aprueba el emprendimiento Marina de Santa Lucía en 1991.

Sin marcha atrás...

“Los datos de la Intendencia de Maldonado muestran que “un 63% de la inversión”

se está destinando a viviendas individuales. De ese conjunto, “la mitad se está invirtiendo en chacras turísticas (...) Esto es una información muy importante.

Eso habla claramente del interés internacional (...)

Punta del Este no tiene marcha atrás. Cada vivienda es una familia y esa familia viene sí o sí todos los años.

De manera que tengamos confianza. Más allá de que en algún momento pueda producirse alguna baja, esto no se detiene”, sostuvo el empresario [Eduardo Steffen. Secretario General de APPCU en el lanzamiento del Salón Inmobiliario de Punta del Este 2014].

Portal web FM Gente, 2013

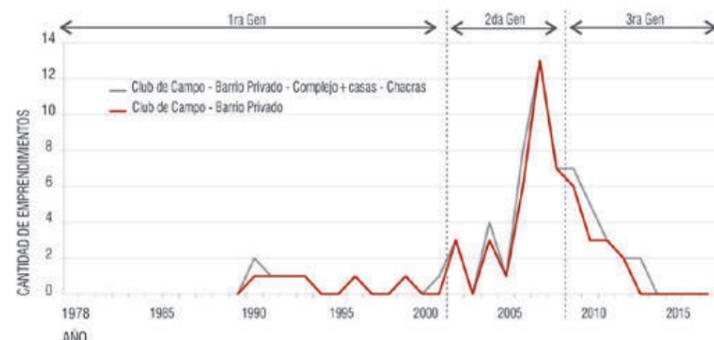


Gráfico 10. Cantidad de emprendimientos por año

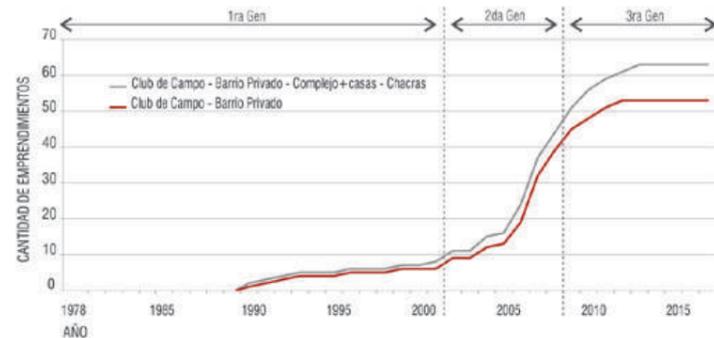


Gráfico 11. Cantidad de emprendimientos totales

recategorizar el suelo rural, que implica un proceso más largo y costoso, muchos emprendedores resolvieron adelantar y solicitar las autorizaciones aún antes de realizar análisis de factibilidad financiera o de mercado. Gran parte de los emprendimientos de esta época nunca fueron concretados hasta el día de hoy y algunos han demorado varios años en consolidarse.

Tercera Generación

Después del 2008 se han continuado realizando solicitudes para nuevos emprendimientos. Durante un breve período se vieron frenados en suelos rurales entre la aprobación de la LOTDS y la Categorización de Suelos del decreto 3866/2010. Solamente se tramitaron aquellos que ya eran urbanos. Luego de la categorización de suelos de todo el Departamento de Maldonado han comenzado relativamente pocos. En parte por las dificultades que implica la gestión burocrática de realizar un PAI y por la sobreoferta que existe por todos los emprendimientos que surgieron de la segunda generación. Desde el 2014 a la fecha se están tramitando sólo unos pocos expedientes de PAI. Se estima probable que, además de lo anteriormente mencionado, la aprobación del “Plan Entre Lagunas” en la zona de José Ignacio ha sido otro factor que contribuyó a que no se hayan tramitado nuevas solicitudes.

Masterplans

Los diseños de cada emprendimiento responden básicamente a lograr el mayor rendimiento en cuanto a la superficie útil para comercializar: los lotes. En ese espíritu es que se trata de que las circulaciones, amenities y espacios parqueados o naturales, sean de la menor área posible. Se lotean las zonas construibles y se liberan

	Circulaciones	Reserva	Infraestructura	Amenities	Otros	Lotes	Total
Le Residence	18.498		230	310		80.962	100.000
	18,5%		0,2%	0,3%		81,0%	100%
La Arbolada	20.916		167	6.474		106.280	133.837
	15,6%		0,1%	4,8%		79,4%	100%
Chacras de Jose Ignacio	14.850				13.650	108.000	136.500
	10,9%				10,0%	79,1%	100%
Laguna Estates	88.552			38.250		456.228	583.031
	15,2%			6,6%		78,3%	100%
Club Sta Maria de los Medanos	53.613		151	9.368	57	220.644	283.776
	18,9%		0,1%	3,3%	0,02%	77,8%	100%
Boulevard Park	6.945			1.322	356	25.662	35.803
	19,4%			3,7%	1,0%	71,7%	100%
Laguna Blanca	61.341	10.001	208	28.931	20.233	315.551	416.032
	14,7%	2,4%	0,0%	7,0%	4,9%	75,8%	100%
Laguna Escondida	95.083	61.391			88.850	593.921	839.246
	11,3%	7,3%			10,6%	70,8%	100%
Pinar del Faro	92.082				27.202	288.457	407.743
	22,6%				6,7%	70,7%	100%
El Puertito	7.394	14.228	794	9.575	1.250	57.043	90.284
	8,2%	15,8%	0,9%	10,6%	1,4%	63,2%	100%
Design Village	49.178		392		48.750	163.043	261.365
	18,8%		0,1%		18,7%	62,4%	100%
Villalagos			346.461		564.399	910.860	
			38,0%		62,0%	100%	
Laguna de los Cisnes	46.184				1.166.013	1.172.499	2.384.696
	1,9%				48,9%	49,2%	100%
Pueblo Mio	57.203				796.596	739.367	1.593.197
	3,6%				50,0%	46,4%	100%
El Quijote	171.529	1.883.525			130.998	1.420.333	3.606.385
	4,8%	52,2%			3,6%	39,4%	100%
Las Piedras	55.251	2.562.703			416.620	1.486.486	4.521.062
	1,2%	56,7%			9,2%	32,9%	100%

Tabla 05. Estudio de urbanizaciones según distribución de áreas

de forma residual los espacios con dificultades geográficas como espacios comunes. Generalmente estas zonas lo constituyen los bañados, cañadas u otras zonas bajas anegadizas (a veces inundados por tajamares). En la mayoría de los casos el masterplan es diseñado por técnicos extranjeros allegados al inversor con poca participación en la previa de otros técnicos tales como agrimensores o paisajistas⁷.

En cada emprendimiento, el tamaño del lote, es un factor determinante en el perfil o imagen objetivo a la hora de concebirlos.

No se pudo establecer una lógica o tendencia particular en la elección de dicha variable. Existen emprendimientos con lotes grandes en zonas próximas a la zona costera y zonas de borde a zonas urbanas consolidadas como por ejemplo Villalagos con áreas de 4 há promedio.

Comercialmente se las denomina en la publicidad como “chacras” a lotes que tienen áreas de 4.000m².

Se pudo determinar en cambio cierto patrón en aquellos emprendimientos con grandes lotes en que existe gran porcentaje de urbanizaciones fallidas o con muy baja ocupación: de los 7 emprendimientos que sobrepasan un 50% de ocupación (se pueden considerar “exitosos”) 6 pertenecen al grupo con lotes de menos de 2.000m² promedio. Además el promedio de ocupación en ese grupo de 23 emprendimientos la ocupación es de 34%. Un valor significamente más alto que el resto. Los emprendimientos con lotes entre 2.000 y 5.000 m² tienen una ocupación de 2% promedio, 16% el grupo con lotes entre 5.000 y 10.000 m² y 8% los que tienen lotes mayores a 1 ha.

⁷ Recogido según las entrevistas a agrimensores, paisajistas y arquitectos locales.

Imagen 121. Punta del Este. Piscina del complejo Arcobaleno (años 70). El fondo arbolado de la zona se encuentra actualmente urbanizado.



Imagen 122. Publicidad de Arcobaleno, Punta del Este (años 70)



Amenities

La utilización de servicios dentro de las propias urbanizaciones privadas como elemento diferencial que identifica y lo hace único con respecto a otro es similar a lo anteriormente detallado con las urbanizaciones privadas en el contexto internacional.

Las urbanizaciones privadas en la zona de estudio poseen, o prometen ofrecer, generalmente una amplia gama de servicios o “amenities” para el uso exclusivo de los residentes.

Dicho fenómeno en Punta del Este no es exclusivo ni originario de las urbanizaciones privadas. Complejos de apartamentos como Arcobaleno en los años '60, o también el Edificio Parquemar “R”, complejo Lincoln Center o el Roosevelt Center ya en el “boom” edilicio de los años '80, comenzaron a ofrecer comodidades propias de un club a los residentes, limitando de esta forma la necesidad de salir dentro del complejo.

Al día de hoy cualquier emprendimiento inmobiliario de categoría media-alta incorpora casi de manera imprescindible dichos amenities. Las urbanizaciones privadas rara vez escapan a esa lógica.

Solamente algunos emprendimientos, los más chicos, en donde no se justifica invertir por lo elevado que resultan las expensas o gastos comunes una vez puestos en operación. En aquellos emprendimientos que han construido los amenities pero la ocupación es baja, esto se transforma en un problema inmobiliario ya que ahuyenta posibles compradores. En algunos casos los servicios se descuidan en su mantenimiento, se abandonan o no se completan según lo prometido inicialmente al momento del lanzamiento.



Imagen 123. Amenities de Club de campo El Quijote, Maldonado



Imagen 124. Amenities de Club de Campo Laguna Blanca, Maldonado

El “gancho” inmobiliario en algunas ocasiones se transforma en un impedimento al desarrollo y enlentece la ocupación.

Los emprendimientos con grandes lotes tales como los clubes de chacras o como en el caso de Villalagos, con predios de 4 há, no cuentan con amenities ya que se considera que quienes adquieren ese nivel de productos resuelven todos los servicios en su propio lote. Además pertenecen a una franja social de mucho mayor poder adquisitivo con un estilo de vida muy exclusivo por lo que los servicios comunes compartidos con otros propietarios no resultan deseados.

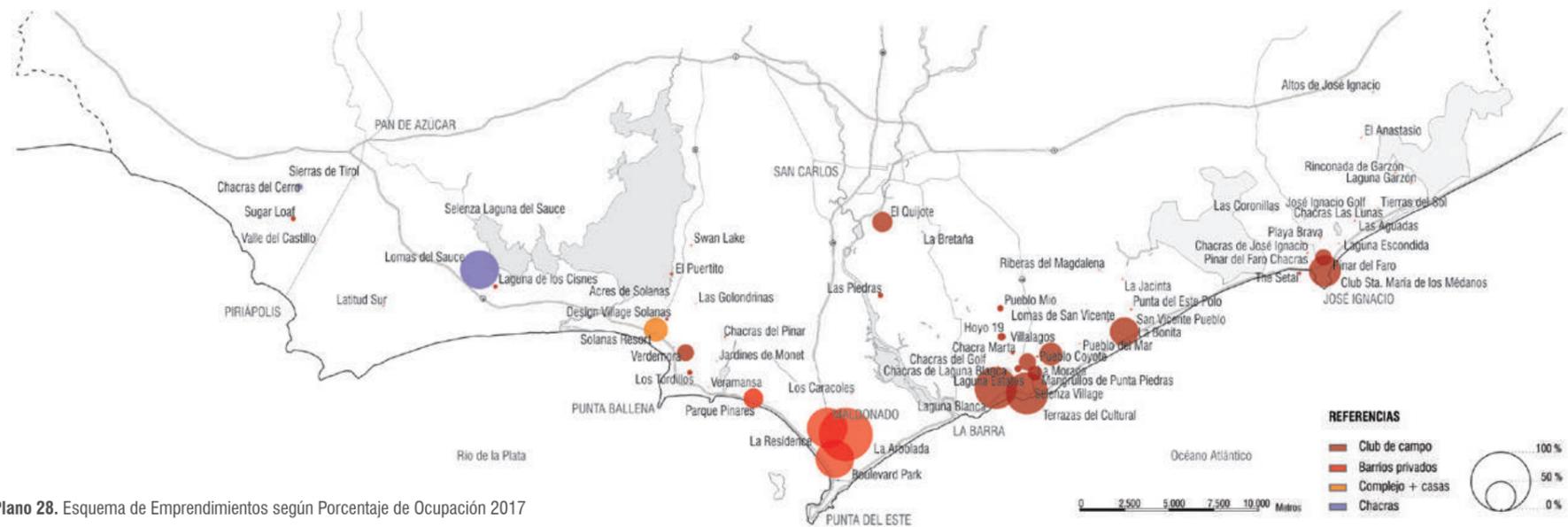
En cada emprendimiento relevado el rubro de los amenities fue considerado en el armado de las fichas individuales de cada uno. En algunos casos la información fue obtenida a partir de la folletería inmobiliaria ya que no se encuentran aún construidos debido a que se encuentran en etapas iniciales o son fallidos.

Ocupación

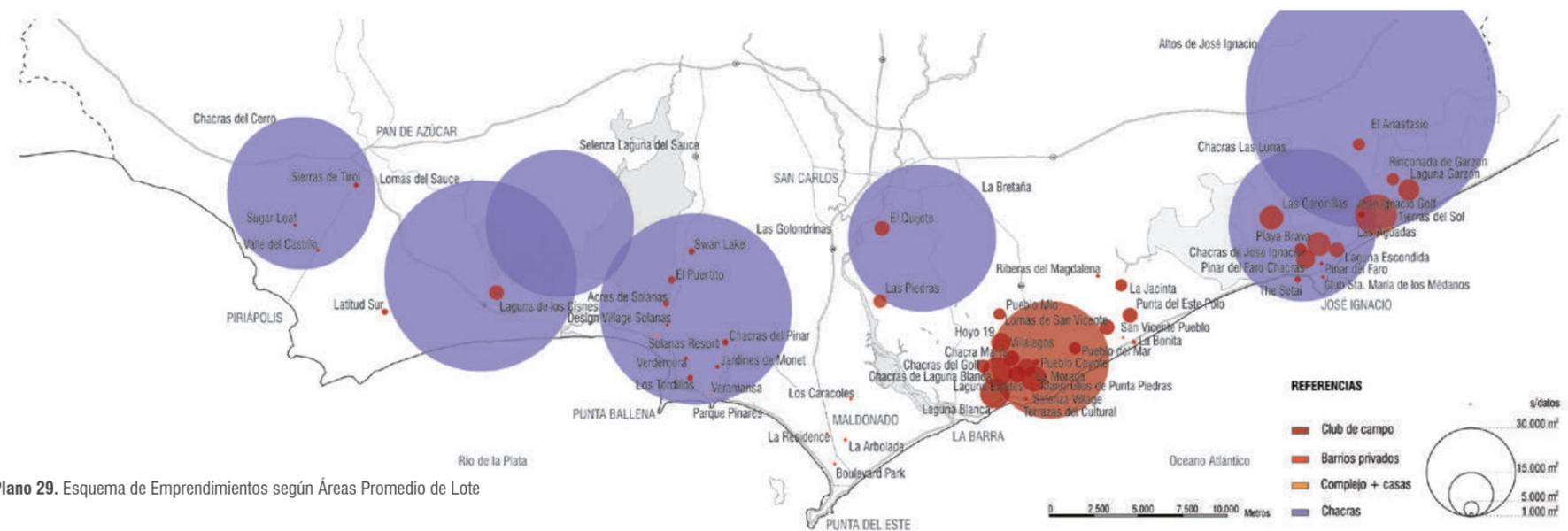
En general los emprendimientos poseen una baja ocupación. De los 55 emprendimientos relevados solamente 7 emprendimientos exceden el 50% de ocupación. El promedio apenas alcanza el 18%.

Si se agrupan las urbanizaciones en cuatro grupos de acuerdo al tamaño de los emprendimientos, se aprecia que en el grupo con rango de hasta 10 há se encuentra un 32%, entre 10 y 50 há un 24%, entre 50 y 100 há un 16% y los de más de 100 há solo un 10% de ocupación. En el grupo de los de hasta 10 há, se encuentran 3 de los 7 emprendimientos antes mencionados.

Por otra parte si agrupan de acuerdo al tamaño de lotes, en los emprendimientos con lotes hasta 2000 m² la ocupación es de 34% y 6



Plano 28. Esquema de Emprendimientos según Porcentaje de Ocupación 2017



Plano 29. Esquema de Emprendimientos según Áreas Promedio de Lote

de los 7 emprendimientos con más del 50% pertenecen a éste. Luego la ocupación se mantiene relativamente estable en emprendimientos con lotes de mayor área. En aquellos con área entre 2000 m² y 5000 m² es de 7%, entre 5000 m² y 1 há es de 10%, y en los que tienen más de 1 há es 10%.

La tendencia indica que los emprendimientos pequeños con lotes de áreas pequeñas son aquellos que presentan una ocupación mayor.

En la práctica existen casos particulares que han optado por esta tendencia. El Puertito comenzó inicialmente con una oferta de 13 lotes de 4400 m² y posteriormente cambió la estrategia comercial fraccionando en 23 lotes de 2500 m².

Estas urbanizaciones de por sí generarían densidades muy bajas incluso con una ocupación del 100% de sus lotes. El consumo de suelo para la cantidad de viviendas (una por lote), genera densidades bajísimas, salvo algunos casos como los barrios privados en la trama como La Arboleda y Le Residence. Dado que el grado de ocupación en la mayoría es muy bajo y los censos se realizan en temporada baja es muy escasa la información de población en estas urbanizaciones.

Actores

Las implicancias socio-espaciales de estas modalidades refieren a las propuestas de enclaves cerrados que derivan en la ruptura de la continuidad espacial de las tramas urbanas y fomentan la segregación socio-espacial. El carácter cerrado de muchos enclaves,

busca construir la imagen de seguridad⁸ y tranquilidad (cubriendo funciones del Estado en seguridad pública) y al mismo tiempo reforzar la idea de “exclusividad” y distinción asociada al entorno espacial y social, al estilo de vida o a la imagen de marca.

Las diferencias sociales se marcan espacialmente, siendo más evidentes cuando los espacios urbanos se anexan sin continuidad. Las relaciones sociales exterior-interior se fracturan y se homogenizan los vínculos al interior. Sin embargo, la especificidad local y la condición de estacionalidad de uso, presente un giro en la percepción de dicha brecha por parte de los residentes. Mientras el amplio marco teórico internacional⁹ sobre estas nuevas formas de habitar presenta sus efectos negativos de fragmentación socio-territorial, las autoridades locales así como los residentes vecinos, apoyan y promueven su implantación.

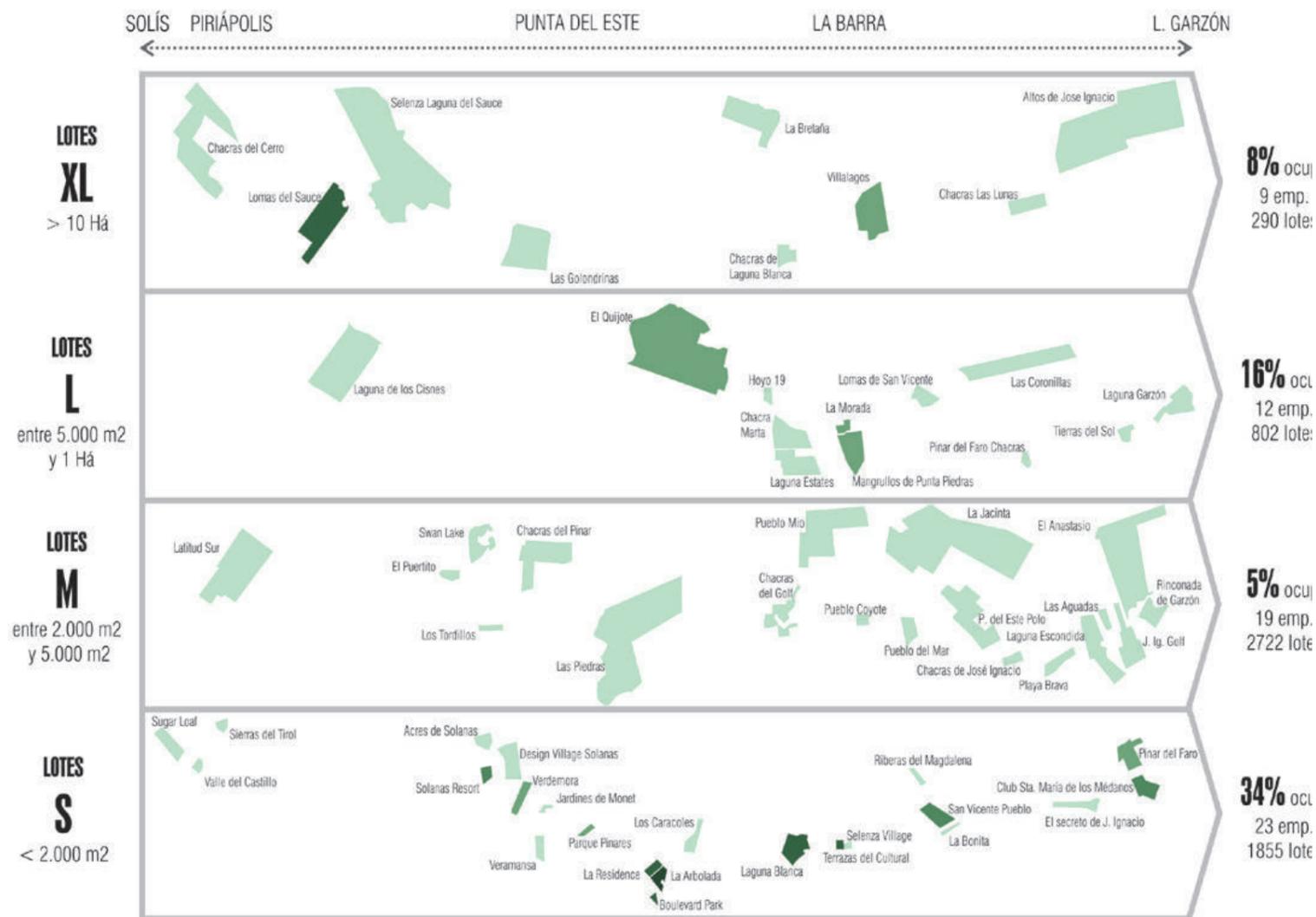
A partir del análisis de las interrelaciones entre el Balneario Buenos Aires y Villalagos¹⁰ se pusieron de manifiesto correspondencias y discordancias entre este marco teórico y la percepción local, observada particularmente a través de la opinión de los usuarios y gestores territoriales. Cabe destacar que si bien este punto debe ser analizado

8 Si bien la seguridad ciudadana podría considerarse un asunto relativamente asegurado en esta pieza territorial, en comparación con otras del Cono Sur; resulta evidente que la percepción de inseguridad se genera como resultado de un proceso creciente de desigualdades y de falta de oportunidades, y genera conductas por la cual determinados grupos sociales en ascenso perciben a la ciudad o al espacio público como peligroso, amenazante o de conflicto permanente.

9 proveniente en general de EEUU, México, Chile y Argentina

10 Trabajo curricular “Diferencias socio-económicas y problemática ambiental. Buenos Aires-La Bota- Villa Lagos” del Taller de Tópicos Regionales – CIO del Centro Universitario Regional Este (CURE), realizado y posterior evaluación desarrollada por Gadino-Varela en ponencia “Urbanizaciones cerradas en la costa uruguaya: ¿teoría vs población local?”, Argentina, 2011.

Gráfico 12. Diagrama de Análisis de Emprendimientos según Tamaño de lote, Ocupación y Localización.



Porcentaje de Ocupación

- De 0% a 20%
- De 21% a 40%
- De 41% a 60%
- De 61% a 80%
- Mas de 80%

en un encuadre mayor, a la luz de lo que algunos mencionan como la “trampa del beneficio”, no puede soslayarse la creación de fuentes de trabajo, factor que es visto positivamente por locatarios.

Gobernanza

Todo emprendimiento cuando comienza su fase de aprobación de permiso debe presentar ante la Comisión de Fraccionamiento de la Intendencia Departamental documentación según lo establecido en el artículo D.411 del Digesto Departamental incluido en el decreto 3382/78 de la Ordenanza de Clubes de Campo. Entre otra documentación deberá presentar información que detalle todo el proyecto desde su mensura, orografía, hidrografía, infraestructura -calles, drenajes, instalaciones eléctricas y de comunicación, etc. -, forestación y el proyecto de reglamento interno de copropiedad.

Si el suelo no es de categoría suburbano o urbano previamente debe comenzarse con la elaboración de un Programa de Actuación Integrada (PAI) para el cambio de la categoría de suelo.

Según del Decreto 3382/78 de Clubes de Campo, el documento que establece el Reglamento interno debe poseer “las normas internas que regulen la construcción de viviendas particulares, las que no podrán entrar en colisión con las establecidas por la Ordenanza General de Construcciones”. Una vez aprobada la urbanización la propia administración de la copropiedad será la encargada de pre-autorizar cada permiso de construcción de acuerdo a sus propias normas.

Generalmente dichas “normativas internas” para cada lote son más exigentes que la propia Intendencia en cuanto a las afectaciones en los padrones en zonas urbanas de similares condiciones próximas a cada urbanización.

Si bien esto se da en la mayoría de los casos existen algunas incongruencias, como por ejemplo en Pinar del Faro, donde el reglamento exige que los estacionamientos sean obligatoriamente en retiro frontal cuando la normativa no lo permite. En ningún sector cercano a la urbanización se permite esta situación ya que se estableció en el Plan Entre Lagunas¹¹. Estas situaciones claramente fuera de la norma son toleradas por la Intendencia, denotando tácitamente una voluntad de no interferir con la operativa a la interna de cada emprendimiento.

En otras urbanizaciones que no deberían ser cerradas, ya que han sido inscritas en catastro como fraccionamientos comunes con calles públicas, los emprendimientos las han cerrado con controles de seguridad. Esta curiosa situación ocurre en Pueblo San Vicente, Solanas Resort, Punta del Este Polo & Country Club, Chacras del Pinar, Los Tordillos y en Mangrullos de Punta Piedras.

En dos de estos casos, Pueblo San Vicente y en el fraccionamiento Eden Rock que ahora en parte se denomina Punta del Este Polo & Country Club, en donde existían fraccionamientos abiertos históricos que no tuvieron éxito comercial y posteriormente fueron “cerrados” por el emprendimiento quedando detrás de un puesto de control y vigilancia calles que eran públicas en un fraccionamiento común. El gobierno departamental, en un pacto tácito, omite fiscalizar esa situación por fuera de la norma, pero a la vez se autoexcluye y le transfiere al emprendimiento la responsabilidad del mantenimiento

¹¹ Artículo D.277 Estacionamientos. Es obligatorio disponer de áreas de estacionamiento cubierto o garaje a razón de uno por cada vivienda, Unidad Locativa, oficina o local comercial. En establecimientos de hotelería y afines, ubicados cualquiera sea la escala, es obligatorio un lugar de estacionamiento por habitación y no podrán ocupar espacios de retiros non edificandi.

de las calles, alumbrado público, recolección interna de residuos, etc.

En otros casos de fraccionamientos comunes¹² se limita el acceso ya que el emprendimiento en realidad no tiene calles entre los lotes si no que poseen servidumbres de paso. En el Club de Campo La Bonita y en los Clubes de Chacras se presenta esta situación. En muchos casos de emprendimientos fallidos no se puede acceder debido a que, por no haber casas, se encuentran cerrados (porteras trancadas), sin ser claro cuál sería el sistema de control de acceso.

La Intendencia no puede desconocer este muy evidente control de acceso en algunas calles públicas pero tolera estas situaciones fuera de norma.

Paisaje y Ambiente

Los balnearios tradicionales consolidados, han transformado radicalmente la configuración territorial original, con cambios que se manifiestan en la forma de problemas ambientales, sociales y económicos¹³.

Las modalidades turístico-residenciales contemporáneas presentadas, suelen implicar también una radical transformación del medio físico-natural, alterando las condiciones espaciales, ambientales y paisajísticas originales. Esta situación es producto del especial énfasis en la oferta de paisajes altamente antropizados, de apariencia natural con fuerte presencia de verde.

¹² Fraccionamientos abiertos.

¹³ Entre los más evidentes: conflictos relacionados con el uso de la tierra y la asignación de recursos por ausencia de un régimen inequívoco de derechos de jurisdicción o de manejo, degradación de los ecosistemas costeros, deterioro de la calidad de las aguas costeras por la contaminación causada por fuentes urbanas y rurales, aumento de la erosión costera, inundaciones e inestabilidad de la ribera (proyecto de Directriz Costera, 2010; PROBIDES, 1999; Panario, 2000; De Álava, 2007; DINAMA-PNUMA-CLAES, 2008, entre otros).

Sobre las implicancias ambientales, estudios a nivel nacional¹⁴ y mundial indican que este tipo de emprendimientos turísticos privados moldean su oferta de “naturaleza” basada en amplias superficies verdes artificiales. Las preferencias continúan apuntando a jardines cuidados con superficies homogéneas de césped y árboles introducidos. Estas propuestas implican la sustitución de las coberturas vegetales originales, por especies introducidas que requieren riego y fertilización. Esto significa una posible sobrecarga del recurso agua por mayor consumo y un aporte de químicos a las napas, cursos o espejos de agua cercanos fomentando la eutrofización de la zona. En algún caso podría también implicar la alteración de los ecosistemas existentes por modificación de los hábitats naturales.

Algunos emprendimientos han invertido en la contratación de paisajistas y arquitectos de renombre como Roberto Mulieri (Villalagos, La Breña, Veramansa), Isay Weinfeld y Amalia Reboredo (Las Piedras), Stewart-Murray (Chacras de José Ignacio y Playa Brava) o Mario Connio (Pinar del Faro). Además de haber sido contratados para el diseño del paisaje del masterplan han participado dentro de los lotes de manera individual contratados por los propietarios de las viviendas. En estos casos de “autor” parece optarse por propuestas con incorporación o mantenimiento de flora autóctona más acorde al clima propio de Maldonado para poder tener la vegetación en mejores condiciones todo el año con menor mantenimiento.

Como parte de las propuestas, suele incluirse tajamares en los proyectos (pomposamente denominados “lagos”) dando como

¹⁴ Mazzeo, N. et al. (2008). Trabajo del Departamento de Ecología Acuática sobre estado de conservación de tajamares de Villa Lagos, Facultad de Ciencias.

resultado la alteración de cursos de agua existentes y/o la modificación topográfica. Su diseño estético lleva a la limpieza de vegetación de borde y la introducción de peces (salmones, carpas) cuestión que agrava la eutrofización del espejo y la consiguiente búsqueda de medidas de mitigación.

Estos efectos no sólo remiten al predio en cuestión si no que pueden afectar a sus vecinos, sin contar los efectos acumulativos de conjuntos de emprendimientos, que limitan la capacidad de resiliencia del entorno.

El caso de la cuenca de la laguna Blanca es el más delicado por ser además un punto de extracción y tratamiento de agua potable. Con apenas una cuenca de 450 há aproximadamente contiene la totalidad de los emprendimientos Laguna Estates, Chacra Marta y Chacras de Laguna Blanca y parte de la urbanización Laguna Blanca (sumados totalizan 135 há). En dicha cuenca ya se han construido al menos 8 tajamares modificando la cantidad de agua que finalmente llega al espejo de agua. Además se ha tenido que controlar a las urbanizaciones con costa a la Laguna ya que se han reportado cortes y retiro de vegetación natural para poder contar con costa y hasta pequeñas playas artificiales en su borde. Dicha laguna ha tenido períodos críticos en donde, debido a la eutrofización, se comprometió el suministro de agua potable.

Éste fenómeno, pero en menor medida, se está repitiendo en la laguna Escondida cerca de José Ignacio. Es otro espejo de agua con reducida cuenca con urbanizaciones en sus márgenes y que es otro punto de extracción de agua potable.

Por otra parte en Balneario Buenos Aires, dicha práctica de exceso de represado de agua por tajamares con fines paisajísticos por parte de

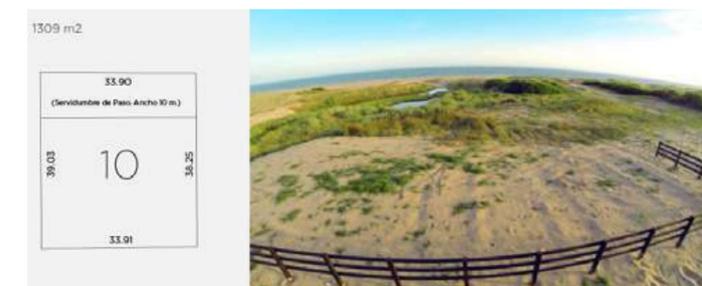


Imagen 125. Loteo sobre dunas del Club de Campo La Bonita, La Barra, Maldonado



Imagen 126. Laguna de acceso en Club de Campo Pinar del Faro, José Ignacio, Maldonado.



Imagen 127. Mirador sobre la laguna, Club de Campo Laguna Blanca, Manantiales, Maldonado

“¿Qué es en efecto la naturaleza?”

No es una madre fecunda que nos ha dado la vida, sino más bien una creación de nuestro cerebro: es nuestra inteligencia lo que le da vida a la naturaleza. Las cosas son porque nosotros las vemos, y la receptividad así como la forma de nuestra visión dependen de las artes que han influenciado en nosotros. Actualmente, la gente ve la neblina no porque haya neblina, sino porque los pintores y los poetas les han enseñado el encanto misterioso de tales efectos. Sin duda, en Londres hay una neblina desde hace siglos. Es infinitamente probable pero nadie la veía, por lo que no sabemos de su existencia. No existió mientras el arte no la inventó[]” Oscar Wilde (1890), citado por Roger (2007) p. 19;



Imagen 128. Imagen Satelital de Club de Campo Laguna Estates, Maldonado (1984).



Imagen 130. Imagen Satelital de Club de Campo Villalagos, Maldonado (2005).



Imagen 129. Imagen Satelital de Club de Campo Laguna Estates, Maldonado (2017).

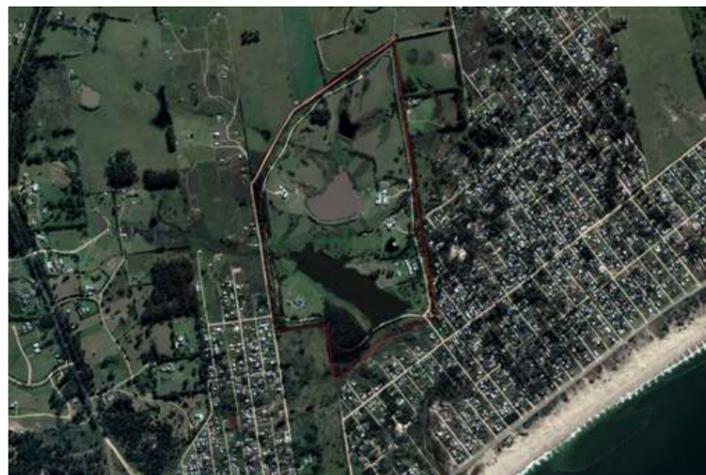


Imagen 131. Imagen Satelital de Club de Campo Villalagos, Maldonado (2017).

los emprendimientos vecinos, ha tenido algunos efectos secundarios no previstos, de alguna manera positivos. Dicho fraccionamiento del año 1939 hecho por el agrimensor Odizzio no respetó con su trazado de calles y padrones las cañadas naturales del lugar. La situación se fue empeorando paulatinamente a medida que se empezaron a comercializar y posteriormente construir en dichos terrenos inundables. Las medidas cautelares aplicadas en 2011 por la Intendencia de Maldonado¹⁵ con el objetivo de poder corregir posteriormente mediante obras de ingeniería, fueron implementadas pero dichas obras nunca se completaron como fueron previstas y solamente se efectuaron algunos tramos. En contrapartida la urbanización de Villalagos generó 4 tajamares (15 há de tajamares de sus 91 há del emprendimiento) laminando el agua de lluvia de la cuenca de la cañada Manantiales previo a la llegada a la trama urbana. De forma involuntaria la urbanización privada parece haber contribuido más por una respuesta parcial al problema que el gobierno Departamental.

Los valores del paisaje escénico y cultural, como factor de desarrollo durable, resultan factores fundamentales del desarrollo sostenible del territorio de la Franja Sur, estos elementos del paisaje escénico –laderas y cumbres, así como cursos y espejos de agua- son quizás los más impactados por estas nuevas modalidades difusas.

¹⁵ Resolución N° 05608/2011 (Expediente 2009-88-01-11612, Acta N°1504/2011)

Marketing

La difusión y estrategia de marketing es crucial en este tipo de emprendimientos, en algunos casos la oferta ha moldeado la propia demanda generando objetos del deseo, en estos nuevos formatos de consumo residencial propios del posfordismo. “Esas agencias que cuadriculan la tierra (...) que han hecho de la naturaleza un “producto”, así como hoy quieren hacer un producto de la literatura y del arte, son las primeras responsables de la ficcionalización del mundo, de la desrealización aparente (...) el mundo existe todavía en su diversidad. Pero esa diversidad poco tiene que ver con el caleidoscopio ilusorio del turismo” (Augé, 2008).

Para Kotler (1999) el “marketing significa la gestión de los mercados para realizar intercambios que satisfagan las necesidades y deseos humanos. Por lo tanto, volvemos a nuestra definición de marketing como un proceso mediante el cual los individuos y grupos obtienen lo que necesitan y desean mediante la creación y el intercambio de productos y valor con otros”

El turismo implica una serie de actividades económicas para proveer bienes y servicios que demandan los turistas. En este entendido, la aplicación del marketing permite la optimización de este proceso mediante “gestión del mercado” que satisfaga acertadamente las necesidades y deseos de éstos últimos. En este entendido, la aplicación del marketing en turismo busca acompañar con las tendencias emergentes de mercados turísticos: lugares “auténticos y diferentes”, conciencia ambiental, productos a medida, rechazo a la masificación, entre otras.

Surge entonces, paulatinamente, una nueva concepción que se difunde a través del discurso inmobiliario y que pretende multiplicar

Real Ficción
 “Hubo un tiempo en el que lo real se distinguía claramente de la ficción (...) un tiempo en el que uno iba a lugares especiales y bien delimitados (parques de atracciones, ferias, teatros, cinematógrafos) en los que la ficción copiaba a la realidad. En nuestros días, insensiblemente, se está produciendo lo inverso: lo real copia a la ficción. (...) Esta manera de poner como espectáculo lo real, este paso a lo ficcional, que elimina la distinción entre la realidad y la ficción, se extiende por todo el mundo. Muchos factores concurren a producir este resultado. Evidentemente el turismo es el primero de ellos”
 (Augé, 2008)

“bondades de un nuevo estilo de vida en un contexto de seguridad” (González Maraschio, 2008:170, citada por Dillon et al., 2009). La oferta comienza a moldear a la demanda. Se promocionan conceptos que no se encontraban instalados en el imaginario de los clientes. Se ofrecen conceptos como la seguridad, lo privado, el ser exclusivo, el cambio de “lifestyle”, vivir en la naturaleza rodeado de un paisaje cuidado, el diseño.

Esta estrategia publicitaria generalmente no pasa por los agentes inmobiliarios, proyectistas y demás profesionales involucrados en el diseño del masterplan y sus servicios. Es introducido por el grupo inversor desde el exterior (generalmente Argentina) con visiones publicitarias diferentes al medio local.

Dentro del Sistema Integral del Turismo pueden visualizarse componentes en los que se encuentran tanto empresas como destinos, en un conjunto que aporta a la satisfacción de la demanda.

Desde del marketing empresarial, la aplicación de las herramientas de marketing se orienta a la satisfacción del cliente, donde juega un rol fundamental las condiciones del producto (tangibles o intangibles), precio, distribución y promoción.

López Carmona menciona que tanto la planificación estratégica como el marketing son campos disciplinares tradicionalmente enfocados al área empresarial. “No obstante, a lo largo de la década de los noventa se ha generalizado su utilización por parte de los agentes más diversos...” (López Carmona, 2004)

De esta manera, el marketing desborda su aplicación del ámbito empresarial, incluyéndose dentro de la agenda de los gobiernos que

buscan posicionar sus territorios en la dinámica red global. Surgen iniciativas desde los territorios locales -o nacionales- para atraer inversiones, localización de capitales, aumento de la producción, generación de empleo, comercialización. El turismo como actividad económica no escapa a esta lógica de reposicionamiento global de los territorios, en tanto los destinos se basan en las condiciones físicas, ambientales, sociales e históricas del soporte.

Estas iniciativas de marketing del territorio se orientan a redefinir roles basados en la construcción o fortalecimiento de un perfil diferencial respecto a la competencia. Para esto se requiere del enfoque del marketing que haga posible la comprensión de la demanda y el ajuste del perfil de destino como “producto”.

En este ajuste de perfiles, el marketing aporta a moldear la imagen del destino, “corrigiendo” aspectos negativos e impulsando aquellos que se visualizan positivamente desde el turista, creando atractivos tangibles o intangibles. Asimismo sus lineamientos se entrelazan con la planificación y gestión territorial a efectos de articular la imagen deseada con la realidad.

Los canales de comunicación y retroalimentación son herramientas para la promoción del producto o servicio turístico. Tanto para empresas como para destinos, resulta cada vez más frecuente las instancias de actuación público-privada en acciones de promoción turística. Al mismo tiempo, resulta importante obtener un feedback de clientes y usuarios que permitan reorientar el producto en un proceso continuo.

“La tendencia del Marketing de Lugares -que no abandona en ningún momento su faceta de comunicación promocional con el exterior- lo confirma como una herramienta imprescindible para

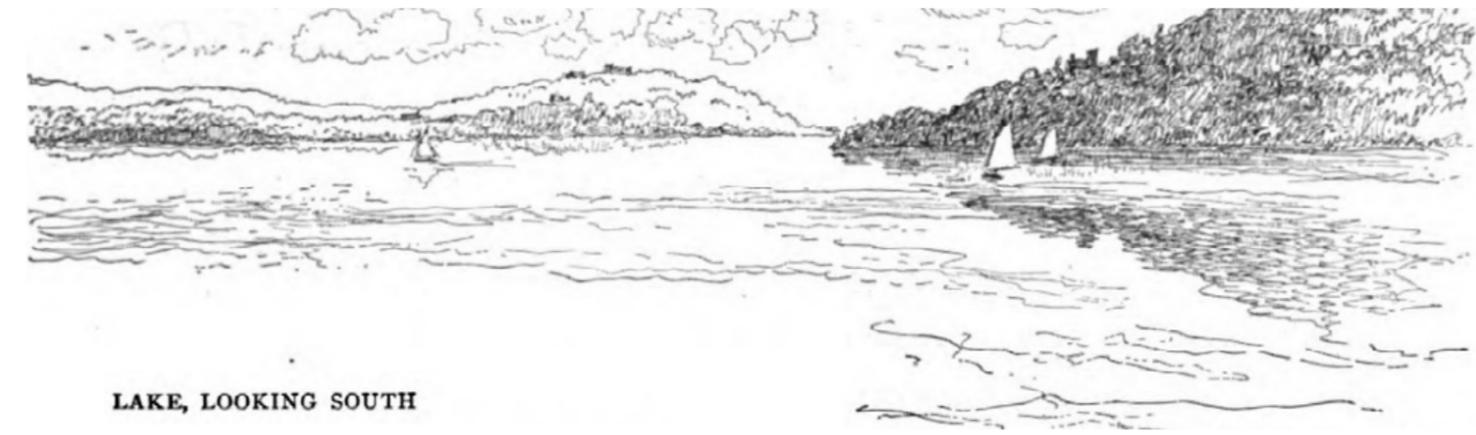


Imagen 132. Ilustración de Tuxedo Park en The Century Magazine (1911)



Imagen 133. Publicidad del Club de Campo El Puertito Boating Village

“la Vida imita al Arte mucho más que el Arte imita a la Vida”
 Oscar Wilde - La decadencia de la mentira



Imagen 134. Publicidad web de Lomas de San Vicente.



Imagen 135. Publicidad web de Club de Campo Laguna Escondida José Ignacio.



Imagen 136. Publicidad de Club de Campo Las Piedras.

Anuncios publicitarios delimitan un paraíso exclusivo, objeto del deseo.

cualquiera de los ámbitos territoriales del desarrollo económico”. (López Carmona, 2004)

Se detalla a continuación un listado de técnicas de comunicación que se utilizan estructuradas bajo una estrategia global de difusión que destaque el nombre la marca, la imagen, y el slogan (corporativo o del destino turístico):

Briefing

Es la presentación del producto para la comunicación del mismo a potenciales clientes mediante un documento que sintetiza el producto y plantea opciones. Estos folletos son un recurso muy utilizado para promoción de las Urbanizaciones privadas en los showrooms en el sitio mismo del emprendimiento, en inmobiliarias y eventos tales como los salones y ferias inmobiliarias.

Promoción de ventas

Es el Incentivo en la adquisición del producto mediante estímulos directos. Se realizan Incentivos de corto plazo a los compradores. Se aplica generalmente al comienzo del emprendimiento o en baja temporada para romper estacionalidad, y su apoyo con campañas de promoción permanente. Entre otros:

- Precios especiales de los lotes con fecha límite establecida.
- Premios por construcción de residencias de los nuevos adquirientes hasta determinada fecha, en particular se beneficia en los gastos comunes o expensas de la copropiedad. Se utiliza como herramienta para incentivar el desarrollo de la urbanización y que no se estanque en personas que solamente especulan con un aumento futuro del precio de la tierra.

Relaciones públicas

Difusión del producto y de la imagen (corporativa o del destino) en contextos externos tales como notas de prensa, organización de eventos y otras actividades.

- Notas de prensa pagas, Press tours y Misiones al extranjero generalmente a Buenos Aires para contactar al público Argentino
- Eventos formales: Se organizan stands en Ferias y Exposiciones temáticas o Convenciones. Anualmente se organiza el Salón Inmobiliario de Punta del Este (S.I.P.E.) en el hotel Conrad en donde es común que los emprendimientos alquilen sus propios stands o se asocian con inmobiliarias clave que también ofrecen otros productos.
- Eventos informales: Eventos sociales que no promocionan directamente al emprendimiento pero acercan a posibles clientes al producto. Esto se da mediante la organización de fiestas nocturnas, cocktails, muestras de arte, etc., contratando conocidos relacionistas públicos, en espacios comunes del emprendimiento cuando recién comienzan.
- Clústeres u organizaciones empresariales, como por ejemplo la participación de “Destino Punta del Este” que nuclea distintos promotores en delegaciones lideradas por el Ministerio de Turismo, con Gobiernos Departamentales y empresarios locales en salones y eventos dentro y fuera de la región y que son de difícil acceso individualmente.

Merchandising

Enfoca el interés al cliente hacia el producto o destino, para promover su elección de compra.

- Publicidad en punto de venta por medio de llamativos carteles que destacan desde las principales vías de tránsito con sus Showrooms con vendedores y folletería en el acceso.

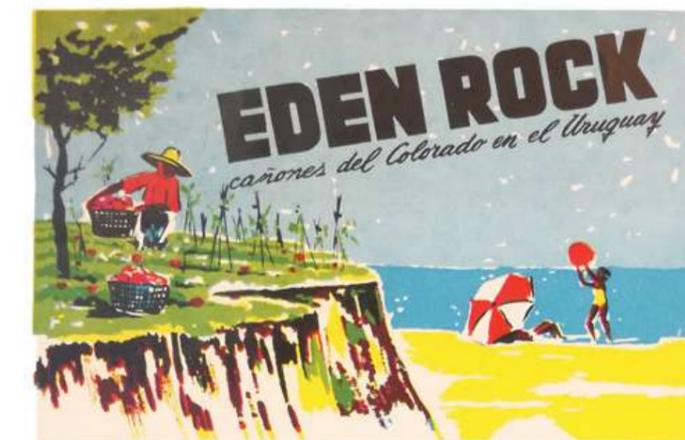


Imagen 137. Anuncio publicitario Balneario Eden Rock y Playa Juanita (1958).

Imagen 138. “Cancha de golf del tipo links, integrado con la naturaleza de la región y proyectado por Arnold Palmer”. Club de Campo Las Piedras, Maldonado.



Imagen 139. Publicidad de Selenza Village



- Publicidad en distintos medios tales como prensa o revistas de jerarquía.

Patrocinio - Mecenazgo

Es la mejora de la imagen del emprendimiento por apoyo a asunto, institución u otro de interés general

- Sponsorización a equipos deportivos o deportistas. En algunos casos participan con premios en eventos de Golf, Polo o Rugby que se organizan en alta temporada.

- Apoyo a asuntos de interés general. Los eventos informales mencionados anteriormente se utilizan con un objetivo secundario para apoyar fundaciones benéficas y promocionar artistas .

Branding y Celebrity Endorsement

Es otra estrategia para mejorar la difusión: agregar valor o prestigio a la marca por medio de la credibilidad de personajes famosos del deporte o el espectáculo. Existen los casos de figuras mediáticas que directamente se encuentran involucrados en el proyecto tal como en Selenza donde Valeria Mazza¹⁶ es parte inversionista o como Julio Bocca¹⁷ en Swan Lake Forest. Puede ser también con eventos puntuales como por ejemplo en Club de Campo El Quijote donde la inauguración de la cancha de tenis fue con un “test match” entre

¹⁶ Valeria Mazza, supermodelo y empresaria argentina de renombre y trayectoria internacional, que afianza su carrera desde inicios de años 90, participando en desfiles y campañas de exclusivas marcas de la moda mundial.

¹⁷ Julio Bocca, reconocido bailarín, coreógrafo y director argentino de proyección internacional, que ha participado como artista invitado en las más prestigiosas salas del mundo, actualmente radicado en Punta del Este.

los hermanos Cuevas¹⁸. Por su parte, Punta del Este Polo & Country Club tuvo a Sarah Ferguson, duquesa de York, como madrina del partido inaugural¹⁹. Otra opción de contribuir a la construcción de la marca es mediante la calificación espacial contratando deportistas de renombre para el diseño de partes específicas del proyecto, tal es el caso de la participación de Arnold Palmer²⁰ en el diseño del campo de golf tipo links en el Club de Campo Las Piedras.

Similar situación se da en otros casos internacionales como en los desarrollos de lo que Aledo (2008) denomina “nuevo turismo residencial” en España, con campos de golf diseñados por Jack Nicklaus²¹.

La fidelización de clientes

Permite contar con una demanda más o menos continua del producto, que al mismo tiempo implica agentes difusores del mismo en el “boca a boca”. Los clientes fidelizados son aquellos que conocen el producto/servicio/destino y que al ser colmadas o superadas sus expectativas la valoran en forma particular y se mantienen como “clientes activos”.

De esta forma fue el comienzo del Club de Campo El Quijote, donde el desarrollador fue Pedro Sporleder²² que, de acuerdo a lo

¹⁸ http://www.medland.com.uy/site/real_estates/quijote#

¹⁹ <http://www.puntadestepoloclub.com/elclub.html>

²⁰ Arnold Palmer, multipremiado golfista estadounidense, conocido como “The King”, fue una de las más renombradas figuras del golf mundial..

²¹ Jack Nicklaus es un golfista estadounidense de renombre mundial, por sus múltiples victorias en torneos mayores, siendo reconocido por la opinión pública internacional como el mejor golfista de la historia.

²² Pedro Sporleder, ex Puma, quien participó de cuatro mundiales, y es ahora Director General y fundador de XGroup, empresa de desarrollos de real estate

manifestado en entrevistas realizadas, habría comercializado gran parte de los predios en base a conocidos y amigos de su “libreta de direcciones”, dada la reputación y contactos que mantenía de su ámbito y carrera deportiva. Luego de ese auspicioso comienzo continuó creando los emprendimientos de Pueblo Mío, La Morada y Mangrullos de Punta Piedras, además de otros de similares características en Argentina.

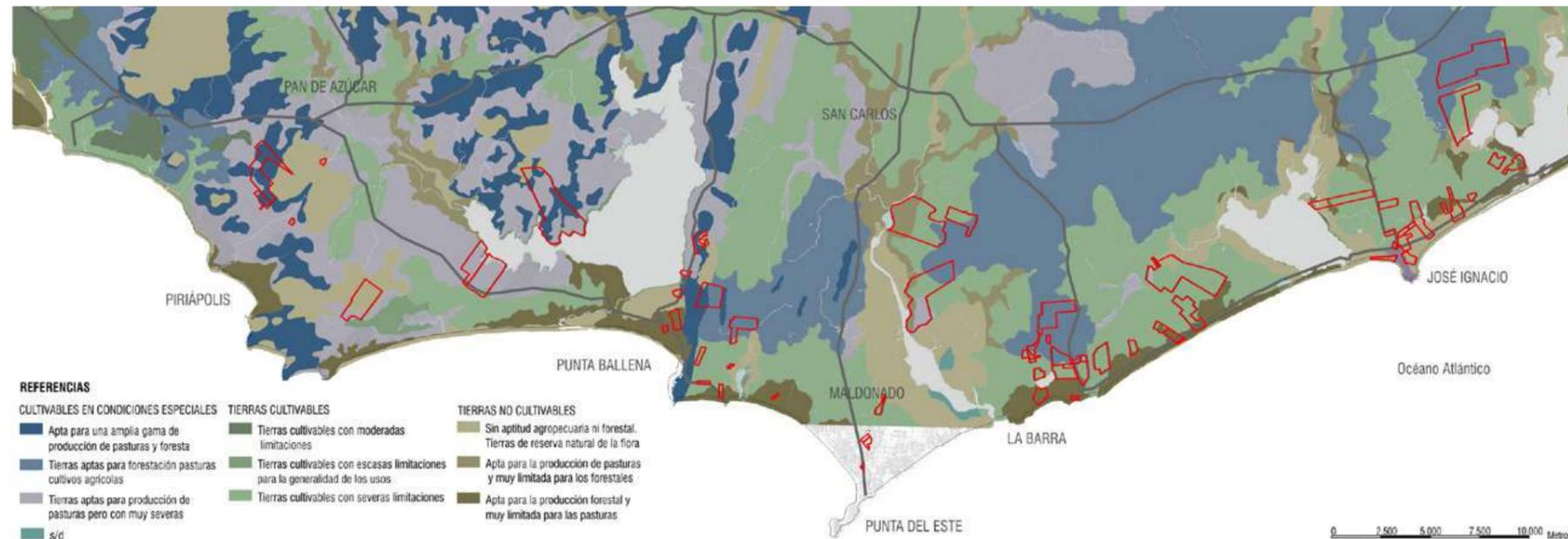
Valor del suelo

Desde el punto de vista económico, el fraccionamiento, desencadena un aumento del valor de la tierra que constituye un disparador de una enorme actividad inmobiliaria. La creación de una urbanización privada es más costosa que para un fraccionamiento común debido a que se necesita invertir en servicios adicionales a la infraestructura básica. El margen de rentabilidad de una modalidad o la otra dependerá de la capacidad gerenciadora de cada emprendimiento y no de una fórmula constante. Existen casos de Urbanizaciones exitosas y fallidas en ambas modalidades y el valor de suelo es proporcional a dicho éxito.

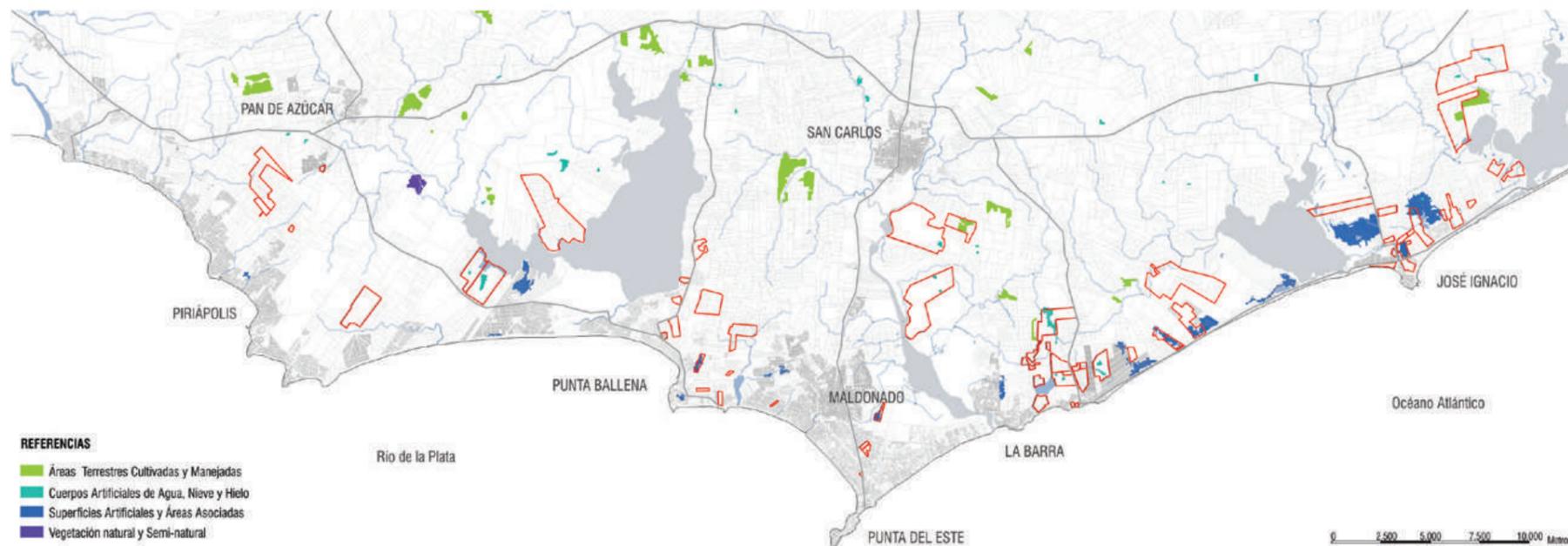
Según lo comentado en la evolución se percibe que el ritmo de la creación de urbanizaciones privadas se mantiene estancado en los últimos años por lo que se infiere que el modelo de negocios es en relativamente incierta su rentabilidad. La cantidad de urbanizaciones fallidas puede hacer suponer que sería un negocio calificado como de “alto riesgo de inversión”.

La Intendencia de Maldonado por medio del Derecho de Preferencia accede a información muy valiosa en cuanto al valor del suelo comercializado pero no se encuentra disponible al público fácilmente,

“(…) existe una constante preocupación por la normativa edificatoria y su evolución. De parte de algunos actores está presente la intención de tener una regulación clara y estable de lo que permite la normativa. Pero a la vez hay intereses de otros actores, que impulsan su modificación con el objetivo de obtener mayor rentabilidad del suelo. El difícil equilibrio entre proteger las condiciones paisajísticas y ambientales de la Microrregión y continuar apuntalando la industria de la construcción como principal actividad económica, requiere de algunos acuerdos sociales de base.” (Acuña et al., 2009)



Plano 30. Aptitud de usos de suelo (2011) con localización de emprendimientos



Plano 31. Variación de usos de suelo (2008 - 2011) con localización de emprendimientos

ni es procesada de manera que sirva para obtener datos precisos.

El formulario a completar contiene la posibilidad de indicar si el predio es “Baldío”²³ o no. Para poder discriminar solamente el valor del suelo habría que considerar aquellas transacciones de los baldíos en las urbanizaciones cerradas y en fraccionamientos comunes. La información no se emite de dicha forma y no se ha podido conseguir discriminada por predios Baldíos.

Según la información disponible del INE se podría determinar al menos cuántas transacciones en las UPH se hicieron en el año 2016 ya que se discrimina por localidad y si es Propiedad Horizontal o Padrón Común. Como ejemplo, bajo la localidad “sección catastral 06” que serían los padrones restantes del municipio de San Carlos (excluyendo las zonas urbanas que se discriminan por separado) se indica que no se realizaron compraventas en PH y 108 en padrones comunes. El padrón 9202, que corresponde al Club de Campo El Quijote, se inscribió en Catastro como perteneciente a San Carlos, por lo que en la información de dichas tablas se hace difícil de discriminar las compraventas de UPH en el período. Similar situación sucede en las secciones catastrales 03 (padrones restantes del municipio de Piriápolis) y 07 (padrones restantes del municipio de Garzón y José Ignacio)²⁴.

Esta situación deja entrever que la información oficial tal vez se procesa de forma que genera incoherencias, o incluso podría ser incorrecta.

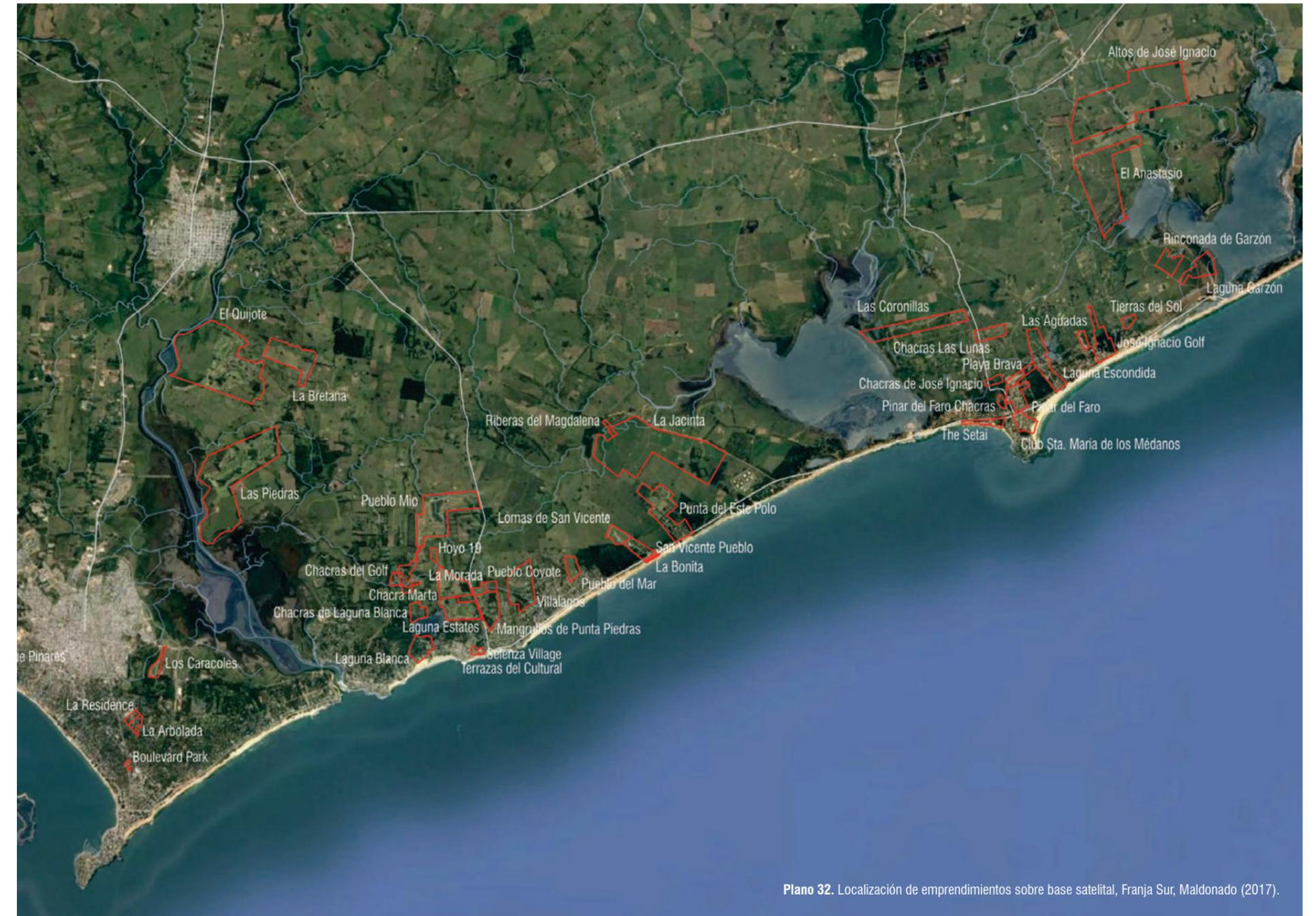
²³ Predio Baldío para la Intendencia de Maldonado es aquel que no contiene construcciones declaradas.

²⁴ Cuadro 37 - Maldonado. Cantidad y porcentaje de compraventas por tipo de propiedad según localidades - 2016. Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario. (Instituto Nacional de Estadística, 2016)

Contactando personalmente o telefónicamente a las inmobiliarias, éstas generalmente no comunican dichos valores por reserva profesional. Tampoco fueron fructíferas consultas más genéricas del valor por m² por emprendimiento debido a que poseen valores según el caso a caso, dependiendo si disponen en ese momento un lote en su cartera, siendo muy pocas las inmobiliarias que manejan de forma certera dichas estadísticas.

Finalmente para este estudio se recurrió a extraer información de inmobiliarias disponible en internet. La dificultad de esta metodología radica en que el valor de los lotes en internet frecuentemente no se publican por lo que se torna muy reducida la información para generar un valor estadístico. En algunos emprendimientos no se pudo encontrar información de valor de lotes (sin residencias construidas) y en la mayoría no sobrepasan el par de casos. Otro problema es que el valor de oferta es relativamente superior al que realmente se termina negociando cuando efectivamente se cierra el negocio lo que dificulta establecer el valor real del suelo.

Independientemente de lo anterior se pudo establecer como constante que el valor de m² aumenta en aquellas urbanizaciones con gran porcentaje de ocupación de lotes: Santa María de los Médanos tiene una ocupación de 53% y un valor de suelo de USD 200/m², Boulevard Park 64% y USD 200/m², Laguna Blanca 71% y USD 190/m² y La Arbolada 90% y USD 160/m². La combinación de cercanía a la costa y proximidad a los centros de referencia de la actividad en temporada alta (La Barra y José Ignacio) es otro factor que modifica al alza el valor del suelo.



Plano 32. Localización de emprendimientos sobre base satelital, Franja Sur, Maldonado (2017).



Plano 33. Localización de emprendimientos sobre base satelital, zoom Entre Sierras sector-oeste (2017).



Plano 34. Localización de emprendimientos sobre base satelital, zoom Entre Sierras sector-este (2017).



Plano 35. Localización de emprendimientos sobre base satelital, zoom Punta (2017).



Plano 36. Localización de emprendimientos sobre base satelital, zoom Barra-sur (2017).



Plano 37. Localización de emprendimientos sobre base satelital, zoom Barra-norte (2017).



Plano 38. Localización de emprendimientos sobre base satelital, zoom Entre Lagunas (2017).



3.

APUNTES FINALES. LA NUEVA COSTA

“Y ahora estoy aquí
queriendo convertir
los campos en ciudad
mezclando el cielo con el mar”

Estoy aquí. Shakira, 1996

LA NUEVA COSTA

La aplicación de las distintas modalidades residenciales vinculadas al turismo a lo largo del último siglo ha tensionado los territorios destino con diversas implicancias ambientales, paisajísticas y sociales. El turismo se ha vuelto un fenómeno global. Cada año se incrementan las cifras de traslados y turistas que presionan los territorios, produciendo formatos replicados a nivel regional e internacional.

La Costa Este uruguaya no es ajena a dichas tendencias, siendo la Franja Sur del departamento de Maldonado la que parece experimentar transformaciones territoriales de manera más visible y acelerada, centradas en el turismo de segunda residencia. En los últimos quince años, a la histórica afluencia de turistas argentinos que visitan iterativamente las costas uruguayas, se han sumado visitantes que provienen en mayor medida de otros países de la región y desde lugares más remotos.

Las transformaciones territoriales y paisajísticas producto de la masificación de la actividad turística se repiten en numerosas regiones del mundo producto de la globalización. Además de la generación de infraestructura de servicio y de apoyo al turismo, involucra un significativo consumo de suelo para loteo destinado a segundas residencias. Su extensión indiscriminada puede poner en riesgo la sostenibilidad del destino y se vuelve aún más evidente con turismo estacional, donde los picos de afluencia muy marcados en temporada alta generan usos muy intensos, restando sectores ociosos el resto del año.

Numerosos casos internacionales dan cuenta de destinos que han transitado caminos irreversibles. Destaca la Costa del Sol que fuera objeto de críticas y controversia sobre el delicado límite entre el

desarrollo y la sobreexplotación. El proceso de seducción y abandono que desencadena el ciclo de vida del turismo, en ausencia de adecuada gestión, puede dar lugar a territorios con inequidades socio-espaciales, pérdida de servicios ecosistémicos y alteración de valores paisajísticos origen de la identidad del lugar y de sus atractivos turísticos.

En paralelo a este proceso y también producto de las lógicas de producción y consumo contemporáneo, se vislumbran unas nuevas tendencias en el comportamiento de turistas que, más informados, buscan un consumo más responsable así como experiencias únicas y auténticas. Se da así una suerte de consumo emocional del lugar que cobra fuerza en la definición de las elecciones por parte del turista.

En este panorama, los productos turísticos requieren considerar su sostenibilidad a fin de mantener su competitividad y generar un diferencial que permita mantener y poner en valor los atractivos, origen de la propia actividad, y al mismo tiempo garantizar la calidad de vida de sus habitantes y visitantes, siendo económicamente viables y equitativos.

La conquista del este y la búsqueda de lo exclusivo

La colonización de los espacios costeros al este de Montevideo forma parte de un proceso que se da a lo largo del último siglo y que en Maldonado encuentra un énfasis particular.

Punta del Este, baricentro de la Franja Sur de Maldonado, va evolucionando a partir de un proyecto territorial tácito delineado con fuerte impulso de la órbita privada. Ha variado su perfil desde inicios de siglo primero como “balneario agreste”, a partir de los años `30 como “balneario exclusivo”, de trama abierta y vinculado a un proyecto urbano con impronta bien definida en la que parecen

sintonizar la oferta de los promotores inmobiliarios, la teoría y la práctica arquitectónica y urbana de calidad, con la opción de los veraneantes: un momento clásico del “Estilo Punta del Este”. En los `70 el perfil urbano se modifica con la llegada del turismo masivo, el boom de la construcción que consolida la propiedad horizontal -y la torre- con un claro cambio tipo-morfológico e infraestructuras que habilitaron el desplazamiento. La búsqueda de exclusividad se traslada a nuevos horizontes primero hacia La Barra e incluso más al este, y posteriormente da origen al “Estilo José Ignacio”.

Luego de una segunda irrupción de la construcción en los 90 y la construcción de artefactos globales¹, la búsqueda de la exclusividad encuentra nuevos formatos urbanos impulsados desde la órbita privada. En los últimos quince años² Punta del Este se consolidó como baricentro de un nuevo formato de turismo costero con emprendimientos turístico-residenciales de perfil global: los “paraísos exclusivos”. Estas modalidades emergentes, de acceso controlado y orientados a turistas de nivel socioeconómico elevado tienen carácter dual: la modificación del perfil urbano balneario abierto por incorporación de vivienda agrupada -en torre o bloque- con amenities distintivos y perímetro vigilado/cerrado; y el surgimiento de enclaves residenciales cerrados principalmente en entornos suburbanos y rurales con gran consumo de suelo y transformación del medio físico-ambiental.

1 Shopping, aeropuerto, hoteles 5 estrellas de cadenas internacionales

2 Si bien el primer Club de Campo surge en 1990, no es hasta inicios de los años 2000 que la modalidad comienza a aplicarse más ampliamente. Correlativamente se observa un incremento de m² construidos de vivienda agrupada en el mismo período.

Es así que la generación más reciente de una “nueva costa”, un territorio que parece estallar en múltiples “paraísos exclusivos”: enclaves dispersos en suelo urbano, suburbano y rural, cuya localización suele ser alejada de la playa, principal escenario público del encuentro estival, y de acceso restringido. Las urbanizaciones cerradas, como formato particular de paraíso exclusivo, han implicado en tan sólo quince años, un consumo de suelo cuya extensión alcanza casi la mitad área urbanizada total de la Franja Sur, asociado a una fuerte modificación de las características ambientales y paisajísticas previas. Esta proporción entre urbanización abierta y cerrada son significativamente más altas que en otras partes del mundo donde han generado intensos debates sobre su conveniencia, y además se registran en un corto período. A pesar de la magnitud del fenómeno en Maldonado poco se sabe y menos aún se debate, ya que se trata de una realidad opaca, de difícil observación por su dispersión y exclusividad. El trabajo de investigación de esta tesis, permitió descubrir este amplio panorama de forma muy gradual: en cada oportunidad que se consultaban las distintas fuentes, expedientes o publicidad aparecía una nueva urbanización existente o como proyecto en trámite o en fases iniciales de comercialización.

La búsqueda de exclusividad da origen a emprendimientos urbanos cerrados que se centran en el prestigio, estilo de vida o seguridad en entornos enfocados al disfrute de la naturaleza entre pares y de forma exclusiva. Este proceso al este parece repetirse cíclicamente, observándose actualmente un germen de derrame hacia la próxima franja costera de Rocha -“la Nueva Frontera Este”- y el norte de Maldonado -“Arco Norte”-.

Se trata un proceso en que se superponen las etapas propias de ciclo de evolución del turismo³ (Butler, 2006) con las modalidades residenciales emergentes en las áreas metropolitanas contemporáneas, ambas condicionadas por las lógicas de la globalización. Se establece en un territorio cuya estacionalidad parece convertirlo en laboratorio de experimentación urbana.

Más que un commodity... ¿una nueva idea?

Del abanico de opciones turístico-residenciales recientes, cabe destacar la diferencia entre estas modalidades urbanas cerradas y los condominios en formato apartamentos, que parecen funcionar más como “moneda” casi como una commodity.

Por otra parte la vivienda en estos “paraísos exclusivos” parece tener otro tipo de valor menos “commodificable” en relación con los de la torre. Se presenta investida de cierto “valor simbólico” quizá con valores que germinalmente puedan construir identidad o valoración patrimonial, en tanto esté asociada proyectos de cuidado diseño delineados bajo una idea de conjunto balneario. Esta cuestión también se registra en emprendimientos similares en Estados Unidos, donde existen urbanizaciones que forman parte de las listas de Patrimonio.

¿Cuáles son los límites entre la urbanización y la construcción de una nueva natur-artificialidad?

³ Descritas por Butler (1980; 2006): Exploración/Involucramiento, Desarrollo, Consolidación, Estancamiento, Rejuvenecimiento y/o Declive

Un conocido refugio para una nueva exclusividad

Tanto las urbanizaciones cerradas como las nuevas tipologías cerradas en altura/bloque con amenities se registran en Uruguay desde principios de los 90, derivadas de procesos globales asociados a situaciones locales.

Ciertas características de las urbanizaciones cerradas en el entorno de Punta del Este son similares a las identificadas en otras partes del mundo. A diferencia de la evolución en otros países en los que derivan de modalidades urbanas históricas, en Uruguay no existían antecedentes siendo trasplantada de experiencias foráneas.

El aceleramiento de implantación de las distintas tipologías de urbanizaciones cerradas en Maldonado, ya sea por coyuntura económica local-regional, nueva legislación, modificaciones del paisaje balneario de trama abierta, proximidad o por afluencia de turistas, inversionistas o desarrolladores -todos apasionados por Punta del Este-, no en vano coincide con la consolidación y madurez del fenómeno en Buenos Aires. Se presenta un trasplante de formato inmobiliario sin mayores modificaciones de un territorio al otro: en ambas márgenes suelen coincidir desarrollistas, inversores y residentes, aplicándose recursos compositivos y modelo de negocios ya testeados.

En Maldonado, se dirige hacia sectores de veraneantes, principalmente argentinos, que parecen adoptarlo por haberlo “visto” previamente en otros países. De esta forma se generó una oferta inmobiliaria que crea demanda o responde a una demanda latente. Uno de los referentes más directos son las urbanizaciones argentinas principalmente el AMBA, donde se implantaron en las coronas periféricas en zonas muy heterogéneas socialmente y con gran proximidad entre sí. Ese proceso de fricción social se resolvió mediante la

exclusión. La generación de cercos y vallados de seguridad que mantuvieran separados de “los otros” grupos de residentes fue la respuesta que surgió para ese territorio, aunque en Punta del Este la búsqueda de seguridad no parece presentarse como el mayor asunto para su instalación.

Debido a esta razón es que estas urbanizaciones turísticas fueron creadas con una mezcla de prestigio/distinción y estilo de vida, y además seguridad fundamentalmente como garantía de las dos primeras. Estas motivaciones también pueden encontrarse a nivel internacional relativamente bien diferenciadas, aunque en Punta del Este, todas ellas -y en particular las primeras dos-, se traspasan mutuamente por tratarse de un destino turístico.

Quizá aún más directamente pueden trasladarse las tipologías de urbanizaciones cerradas identificadas a nivel internacional y regional, aunque con diferencias y coincidencias entre sí. La constante es que todas ellas aún se circunscriben a “pequeñas” porciones de territorio que constituyen enclaves aunque parte de un conjunto urbano metropolitano extendido. No se encontraron emprendimientos que recreen pequeñas ciudades o poblados cerrados como en Buenos Aires, aunque se encontró el germen de un posible conjunto de dichas características, donde se podría recrear varias actividades cotidianas, servicios y equipamientos dentro de la urbanización, minimizando la necesidad de salida del complejo.

Paisaje interior vs Playa

La fractura social y espacial que suelen traer aparejados este tipo de emprendimientos en este territorio analizado, parece no ser percibida negativamente por la población local. Las razones son múltiples:

- **Vínculo con actividad turística.** En el caso analizado la población local suele percibir estos emprendimientos positivamente por asociarse a la actividad turística (fuente principal de trabajo en la zona), en lo que algunos autores mencionan como las “trampas del beneficio”.

- **Observador Ausente.** A esto se suma que los sectores ocupados por los nuevos emprendimientos suelen no estar en continuidad con tramas urbanas existentes, y de estarlo se ubican en borde con tramas de balneario. La localización de los emprendimientos se registra mayormente aislada o en racimos, y en menor medida al borde de las tramas existentes, consolidando un perfil de urbanización difusa, con tramas salpicadas que transforman suelo rural o suburbano.

- **Falta de Valoración.** Los sectores ocupados por estos emprendimientos no suelen coincidir con porciones del territorio valoradas históricamente por la sociedad, como la playa. Por tal razón, la transformación de estos sectores, no parece tener una valoración social particularmente instalada, a excepción de los cursos y espejos de agua o la playa o franja costera, asunto por el cual la opinión pública local parece ser particularmente sensible. Cabe aclarar que han surgido reclamos en relación en otros asuntos más puntuales como cambio de coberturas de suelo por introducción de césped o sustitución de vegetación psamófila o cárcavas, o fraccionamientos en franja costera, principalmente desde la Academia u organizaciones o grupos específicos.

En relación a estos hitos de valoración, dentro del Sistema de lo Público podrían discernirse aquellos bienes públicos de propiedad pública (cuya valoración y cuidado parece incorporada al imaginario colectivo); y aquellos bienes públicos de propiedad privada cuya naturaleza se enraiza en lo público. Para el caso de estudio parecería que en tanto las localizaciones o acciones de estos emprendimientos no aparenten atentar el “sistema de lo público” no generan cuestionamientos o reivindicaciones por parte de la población local (aunque puedan existir reclamos o posicionamientos técnicos, académicos, etc.). De esta forma, el paisaje rural y campestre que forma el “trans-país” de la costa no tiene un conocimiento y valoración como patrimonio público y colectivo que se encuentre fuertemente incorporado en la opinión pública. En contraste, la playa y el borde costero tienen una valoración muy alta en Uruguay considerados bienes públicos a conservar y no a mercantilizar. Esta valoración se sostiene porque fue reforzada desde hace casi un siglo en base a dos pilares: 1. una cultura de la valoración de lo público en el espacio playa, con prácticas de uso y goce impulsadas desde el Estado; y 2. una legalidad nacional que la protege.

La playa es el motivo generador histórico del turismo de Punta del Este y este ámbito continúa siendo salvaguardado por todos los actores involucrados como un espacio público por excelencia. El espacio igualador de todo aquel que concurre como turista a la costa uruguaya.

Aún así aparecen episodios puntuales en la costa con situaciones que apuntan a querer cerrar la playa con modalidades trasplantadas del exterior, de similar forma que en suelo suburbano o rural interior.

¿Será la playa el próximo campo de batalla entre lo Público y lo Privado, en la nueva frontera este del desarrollo turístico?

Singularidad doméstica y productiva: producir gourmet y jugar al campo

Así como se identifica una búsqueda y construcción de singularidad en la esfera doméstica, se observa también una búsqueda de diferenciación en lo agro-productivo, remarcando la tendencia a vender y apreciar lo diferente. La producción flexible y diferenciada es llevada a las actividades agroproductivas de tipo “gourmet”, en una suerte de posfordismo en lo agrícola. Se identifican pequeños establecimientos agro-productivos orientados a productos de alta gama (vinos, quesos, patés, etc.). Los impulsores son emprendedores globalizados, de perfil socioeconómico medio-alto, que demuestran querer invertir en productos innovadores, diferentes y de excelencia, implantados en lugares donde pueden producir, ser “vistos” y disfrutar también de un estilo de vida. La existencia de empresarios reconocidos que los anteceden parece dar garantías del éxito de su apuesta.

En paralelo a la emergencia de esta nueva agroproducción gourmet o de alta gama, se registran también emprendimientos residenciales que buscan “jugar al campo”, presentando opciones residenciales vinculadas a emprendimientos productivos o a incluyendo actividades propias de la ruralidad tradicional (cabalgatas, huertas, etc).

¿Será el germen de una diversificación económica que aporte a la población local?

La hibridación rur-urbana y la nueva reinención de la naturalidad

Además las transformaciones paisajísticas aportan a una gradual descaracterización del sitio, por su modificación general en términos de imagen, uso, ocupación, vinculación social y realidad espacial. Puede plantearse que nos encontramos ante la construcción de un nuevo paisaje: la posible imagen futura del balneario uruguayo, la nueva costa.

Hace un siglo la masiva plantación de pinos generó una de las más fuertes transformaciones paisajísticas y territoriales del sector, con fuertes implicancias físicas, ecosistémicas y económicas. La actividad turística asociada a estas transformaciones en que confluyeron acciones públicas y privadas, paradójicamente, aportó a delinear un paisaje cultural del balneario, asociado primero al barrio jardín -“estilo Punta del Este”- y luego a otros perfiles -“estilo José Ignacio”-. Cabe preguntarse si esa misma reflexión existe frente a nuevas modalidades turístico-residenciales más actuales⁴, cuya configuración resulta quizá más cuestionable por su interacción con el contexto, su tipo de colonización del suelo y la consecuente transformación de las características de paisaje escénico, elementos que son en sí mismos las que dan forma a los principales atractivos turísticos generadores de demanda.

Asociado a la configuración escénica cabe preguntarse si es de valorar el paisaje cultural generado con el nuevo tejido de de chacras, y en consecuencia su posible protección. Se tendrá que considerar nuevas formas de categorizar los tipos de suelo para que la normativa pueda contemplar con mayor definición esta nueva forma de uso y consumo territorial: la rur-urbanidad⁵.

Esta segunda transformación del paisaje costero ¿podrá desencadenar un paisaje cultural a mantener o configurará tan sólo la réplica banal de paisajes globales?

⁴ Como las modalidades de “Club de Campo” y otras modalidades turístico-residenciales de ocupación difusa, así como nuevas tipologías en suelo urbano

⁵ Concepto introducido en el Proyecto de Plan para la Aglomeración Maldonado-Punta del Este-San Carlos (2012-2013), no fue aprobado aunque contó con varias Audiencias Públicas. Otros instrumentos de ordenamiento territorial en Uruguay, más recientes, como el Plan de Salto, incorpora los usos rur-urbanos dentro de su enfoque de ordenación (no como categoría de suelo), reconociendo tejidos de chacras y centros poblados de huertos que considera de valor mantener.

A modo de cierre...

“Los cambios entran por la ventana por la sencilla razón de que el mundo cambia. No son el resultado de algo que se pueda planear. El desafío es operar a partir del cambio, asumiendo la pérdida del propio control. está lleno de ejemplos en relación a las tecnologías, a las empresas, a las dinámicas sociales y urbanas. Quizás es posible poner un poco de orden cuando todo tiende a un desorden muy grande. Pero ordenar planificadamente el desarrollo de una ciudad es un equívoco. No es posible. No controlamos la dinámica del cambio.” (Aguiar, 2006)

Monitorear como side-effect

En el panorama actual no parece haber una reflexión fuerte de cómo se debe proceder frente a este fenómeno. Se entiende que se trata de un side-effect, aunque parece ser enfocado desde la gestión como causa, abstrayendo del contexto que la propicia.

Un nuevo marco jurídico fue una respuesta para gestionarlas, agregando instancias de proceso tales como informes ambientales, largos procesos con idas y vueltas en informes de correspondencia desde distintas Direcciones Nacionales, audiencias públicas y demás instancias. Lentamente los desarrolladores y sus técnicos contratados se amoldaron a esas nuevas reglas de juego y continúan con la operativa. Si bien es posible identificar casos encauzados, la demora parece ser más de corte burocrático individual.

Quizá corresponda delinear alternativas para conocer, valorar y proteger el conjunto de forma continuada:

- **Crear o reformular Instrumentos, Estudios y Equipos.** Se debería generar un mejor seguimiento de estas situaciones territoriales en conjunto por medio de la creación de Observatorios territoriales, Inventarios, Estudios económicos urbanos independientes, Estudios del impacto ambiental acumulativos con la suma de todo el fenómeno, Comisiones de monitoreo no solamente con los residentes sino también incluyendo a los turistas, entre otras medidas que se podrían aplicar. Además a modo de *bench-marking*, urge estudiar la metodología de gestión de casos extranjeros relacionados o de similares características. Al tratarse de modalidades residenciales globales, los aspectos son comunes -aunque con variaciones locales- a la aplicación del fenómeno en otros contextos. Si bien algunos casos resultan orientadores sobre la posible evolución de los productos turísticos, su extrapolación no puede ser en ningún caso directa.

- **Identificar valores patrimoniales y promover la fruición del patrimonio.** A excepción de la playa o los espejos de agua, que han sido objeto de fuerte reclamo de la población, los espacios colonizados por los nuevos emprendimientos no parecen ser valorados especialmente por la población, cuestión que constituye base fundamental de la cuestión patrimonial. Al respecto resulta evidente la fuerza de las recientes reivindicaciones patrimoniales recientemente en Montevideo en relación a las intervenciones en fachada, demoliciones o proyectos iniciadas desde la ciudadanía en un claro proceso bottom-up que ha logrado movilizar y modificar la decisiones departamentales.

Para la fruición del patrimonio urbano ya existen prácticas instaladas desde donde su pueden generar este tipo de reclamos basados en el valor asignado por la sociedad. Pero para la fruición de los paisajes rurales o de los nuevos paisajes rurbanos no hay prácticas instaladas y extendidas por parte de los uruguayos.

A diferencia de Estados Unidos o Europa donde del trekking, senderismo o randonné se encuentran muy asociados a las prácticas de outdoor, éstas prácticas son muy poco cultivadas en Uruguay. Es así que se entiende que para lograr la fruición de estos paisajes y sus valores patrimoniales se debería dar una doble situación:

- Lograr alternativas de accesibilidad a hitos o entornos de valor (aspecto físico espacial más “duro”)

- Lograr la incorporación de nuevas prácticas de ocio que hagan posible y demanden la accesibilidad, justificándola e impulsándola al mismo tiempo. Dicha puesta en valor no sólo es tema del urbanismo, sino que requiere políticas y/o acciones transversales.

¿Desde qué posición se puede legitimar la protección de lo que no se conoce y valora?

Construir la factibilidad

La factibilidad de estos formatos en el modelo territorial a escala macro debe construirse, en tanto el fenómeno se encuentra instalado y requiere repensar su evolución futura. El rol de la norma es parte de la respuesta posible que debe necesariamente asociarse a otras herramientas de gestión. La adecuada enunciación debe estar fundada en la comprensión de las lógicas territoriales y la caracterización de los elementos claves del proceso para definir posicionamientos de

ordenación en términos programáticos y proyectuales, articulando el ámbito público con el privado.

Posibles alternativas hacia de una reformulación como figura compatible con otras modalidades rurales y urbanas:

- **Alternativas de Ocupación: conjuntos densos y espacio libre.** Podrían explorarse formatos de ocupación alternativos, revisando la evolución de los existentes. Se ha incursionado a través del Plan entre Lagunas José Ignacio - Garzón, planteando núcleos compactos incluso con algunos conjuntos de mayor densidad pero liberando terreno sin ocupar a perpetuidad, como una forma de cambiar o proponer otra forma de ocupación del territorio. Se entiende que aún resulta pronto para reconocer si dicha herramienta de planificación tendrá una incidencia tangible.

- **Sistema de accesibilidad en red: vías públicas y servidumbres.** Sería posible sondear alternativas de circulación que permitan la accesibilidad y/o atravesamiento para la fruición del paisaje. Una de las figuras legales que podría utilizarse es el de servidumbre, que condiciona y limita el derecho de propiedad privada con para fines públicos. Tal es el caso del acceso hitos significativos paisajísticos, culturales o ecosistémicos, pudiéndose plantear:

- Accesos a la playa/costa (ya garantizado).

- Sistema de senderos. Vías permeables al caminante o al ciclista, que permitan articular tramas de circulación pública combinando senderos públicos con servidumbres, éstas últimas tanto en formato 24/7 como a partir de acuerdos de aperturas diurnas.

Maldonado podría ser apropiado para testear este tipo de situaciones mixtas, por tratarse de entornos en que la inseguridad o la

percepción de la misma no parecen ocupar un rol tan preponderante entre las motivaciones de la generación de buena parte de estos emprendimientos cerrados. Parece factible imaginar nuevos modos de apropiarse del paisaje en el que los paseantes puedan acceder y circular aún en espacios de propiedad privada y los propietarios puedan participar del planteo en relación a resguardos.

- **Sistematización de Normas.** También es posible tener que generar al igual que existe un Texto Ordenado de Normas de la edificación (T.O.N.E.) un conjunto de normas que contemplen al detalle cómo es que se pretende que sean los nuevos emprendimientos en donde se fracciona tierra en cualquiera de sus modalidades. Una suerte de Texto Ordenado de Normas de Fraccionamiento (T.O.N.F.).

El ámbito local requiere aún fortalecimiento institucional y mayor articulación de acciones turísticas locales con el ámbito departamental a nivel de planificación y gestión.

¿Será posible acompañar inteligentemente los procesos estructuras institucionales y marcos normativos para dar respuesta a estas aceleradas transformaciones?

Mirar la “great picture”

Se ha polemizado largamente sobre si las urbanizaciones cerradas son modelos de ocupación del territorio adecuados. Se utilizan y replican, incluso por parte de la Academia, términos que por momentos parecen de aplicación errónea o inexacta.

Ante la singularidad del caso Punta del Este y ante lo contundente de su extendida y real presencia, se entiende que el eje de discusión no debería pasar simplemente sobre la inconveniencia del modelo, sino por el problema de escala del fenómeno, la forma de consumir

el recurso paisajístico, su efecto acumulado en el territorio y cuales son las formas de gestionarlo de forma de permitir un desarrollo socio-económico equitativo, una distribución espacial sostenible y variada, y un equilibrado manejo ecosistémico.

La urbanización cerrada es una tipología urbana ya instalada en el balneario, su magnitud requiere estudiarla en profundidad y definir pautas de gestión factibles y prontas.

La corrida hacia el este ha sido una constante histórica en Uruguay. Sucedió basada en un loteo indiscriminado próximo a la costa para satisfacer la demanda de las ciudades capitales del Río de la Plata para el turismo de sol y playa. Fue un fenómeno principalmente impulsado por argentinos en busca de un lugar con más exclusividad de la que encontraban en sus propios balnearios. Esa búsqueda de la exclusividad no es de ahora ni es una invención propia de la contemporaneidad. En los comienzos del Punta del Este de los años 40 funcionó por sí mismo como un enclave exclusivo al cual podían llegar solo unos pocos privilegiados. Entre otros motivos la exclusividad fue un ingrediente clave en el éxito. Paulatinamente el éxito trajo la masividad y la masividad hizo peligrar la exclusividad.

Los argentinos cruzaban en búsqueda de la exclusividad y Punta del Este ya no llegaba a la altura de las necesidades. Se fue lentamente desplazando hacia el este y balnearios como La Barra y José Ignacio tomaron fuerza. El proceso de seducción y abandono que se dio en otros sitios del mundo le llegaba a Punta del Este. Hoy las costas de Rocha han adquirido parte del turismo que busca es exclusividad.

Las urbanizaciones cerradas fueron la respuesta que algunos emprendedores encontraron para vender nuevamente la tan preciada exclusividad en Maldonado. Son los nuevos “paraísos exclusivos”.

Entender el playground...de los nuevos juegos

Este territorio de fuerte componente exógena parece establecerse como el playground donde se juegan los nuevos juegos. Aquí las lógicas globales de producción y consumo se materializan físicamente en productos inmobiliarios que son side-effects y al mismo tiempo construyen territorio, formas de relacionarse y producir.

Así como en el momento clásico, se dio la invención de Estilo Punta del Este a partir de emprendimientos inmobiliarios privados que originaron barrio-jardín de condiciones excepcionales, cabe preguntarse si en los nuevos modelos puede plantearse un “momento clásico”, si existen rasgos para construir un paradigma que le dé identidad al conjunto balneario y permita coserlo al todo.

La cuestión antropológica se presenta muy fuertemente, la búsqueda de la singularidad en lo doméstico y en lo productivo, la obtención del rédito económico que se busca desde lo exclusivo también para ser visto. Del que quiere pertenecer encontrando la exclusividad en escenarios “naturales” pero entre pares, generando una masa crítica que permita recomponer en la ceremonia veraniega el viejo “juego de espejos” como hace cincuenta años, aunque ahora desde la diferencia, en un nuevo escenario de los “happy few”: los paraísos exclusivos de los elegantes y de quienes anhelan serlo.



4. REFERENCIAS

BIBLIOGRAFÍA

ÁBALOS, I. (2005). Atlas Pintoresco. Vol. 1: el observatorio. Barcelona: Gustavo Gili.

ACUÑA, C. et al. (2009). Construyamos el Territorio Departamental entre Todos: Colección de Cuadernos Microrregionales y Departamental. ITU, Facultad de Arquitectura, Universidad de la República, Montevideo.

ACUÑA, C. et al. (2013). Aglomeración Maldonado-Punta del Este-San Carlos. Enfoques y propuestas hacia un Modelo transformador. ITU, Facultad de Arquitectura, Universidad de la República, Montevideo.

ALEDO, A. et al. (2007). La insostenibilidad del turismo residencial. En D. Lagunas (coord.) Antropología y Turismo. Plaza y Valdés: México.

ALEDO, A. (2008). De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial. Arbor Ciencia, Pensamiento y Cultura, CLXXXIV 729, 99-113.

ALIATA, F. & SILVESTRI, G. (2001). El paisaje como cifra de armonía. Relaciones entre cultura y naturaleza a través de la mirada paisajística. Buenos Aires, Argentina: Nueva Visión.

ANDREU, H. (2014). El círculo vicioso del turismo residencial: análisis de los factores locales del boom inmobiliario español. Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural, Vol. 12 Núm. 2, 395-408.

ASCHER, F. (2001). Les nouveaux principes de l'urbanisme. La fin des villes n'est pas a l'ordre du jour. Paris: La Tour d'Aigues, Editions de l'Aube.

ARAÚJO, O. (1912). Diccionario Geográfico del Uruguay. Montevideo: Tipo-Litografía Moderna.

AROCENA, F. (2011). Regionalización Cultural del Uruguay. Uruguay: Universidad de la República.

AUGÉ, M. (2008). El Viaje Imposible. El turismo y sus imágenes. Barcelona: Editorial Gedisa.

AAVV. (1995). Carta del Turismo Sostenible. Lanzarote, Islas Canarias, España: Conferencia Mundial de Turismo Sostenible.

BASURAMA (2011). 6000km. Paisajes después de la batalla. España: Basurama.

BARRIOS PINTOS, A. (1958). Maldonado en su Bicentenario. Maldonado, Uruguay: Editorial Minas.

BLAKELY, E., & SNYDER, M. (1997). Fortress America, Gated Communities In The United States. Washington D.C., Cambridge, M.A.: Brookings Institution Press & Lincoln Institute of Land Policy.

BONDEL, C. (2008). Transformaciones territoriales y análisis geográfico en ámbitos patagónicos de montaña. La Comarca Andina del Paralelo 42. Tesis doctoral. Universidad

Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Sitio web: <http://www.fuentesmemoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.281/te.281.pdf>

BORJA, J. & CASTELLS, M. (1997). Local y global. Madrid: Grupo Santillana de Ediciones.

BRAZEIRO, A. et al (2010) Insumos ecológicos y ambientales para la ordenación territorial del departamento de Maldonado. Cooperación Intendencia Municipal de Maldonado - Facultad de Ciencias, UdelaR

BUTLER, R. (1980). The concept of a tourist area cycle of evolution: implications for management of resources. University of Western Ontario: Canada.

BUTLER, R. (2006). The tourism area life cycle. Application and modifications. Channel View Publications. Canada

CALDEIRA, T. P. R. (2000). Cidade de muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo. San Pablo, Brasil: Edusp.

CANTEGRIL COUNTRY CLUB. Punta del Este (2017). Institucional: Visión Sitio web: <http://cantegrilcountryclub.com.uy/institucional/>

COHEN, E. (1974). ¿Quién es un turista?. 11/1974 de The Sociological Review.

COLLADO, F. (2007). Nuevas formas de hábitat suburbano La suburbanización “acomodada” en el AMBA. En Atlas Ambiental de Buenos Aires - <http://www.atlasdebuenosaires.gov.ar>

COLLINS UK. (2017). Cobuild Advanced American English Dictionary. UK: Harper Collins.

CONSEJO DE EUROPA (2000). Convenio Europeo del Paisaje. Convención de Florencia, Italia. Consulta 10/2017. Sitio web: <http://www.upv.es/contenidos/CAMUNISO/info/U0670786.pdf>

CONSULTATIO REAL ESTATE (2017). Corporate Presentation September 2017. 09/2017, Consultatio Real Estate de sitio web: www.consultatio.com.ar/wp-content/uploads/2017/02/Corporate-Presentation-Consultatio-Sep-2017.pdf

DA CUNHA, N. et al. (2012). Visite Uruguay. Del balneario al país turístico (1930-1955). Montevideo, Uruguay: Banda Oriental.

DA CUNHA, N. et al. (2009). La construcción del “país turístico” (1930-1955). II Jornadas de Investigación FCH . 09/2017, de sitio web: <http://www.fhuce.edu.uy/jornada/2009//ponencias/maronna.pdf>

DALLE NOGARE, V. (13/02/1968). Carta al lector. Semanario Primera Plana. N°268, Año 6. p. 1. Buenos Aires.

DA SILVA, L. O. (2009). Agricultura, utopías y prácticas urbanas. 07/2009 de Bifurcaciones, número 09. Sitio web: www.bifurcaciones.cl/009/DaSilva.htm#x1.

DEL PINO, J. (2015). Estructuras residenciales y movilidad. Más allá de la segunda residencia. Madrid: CIS.

DEMATTEIS, G. (1998). Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. Monclús, Fco. Javier (Ed.), La ciudad dispersa. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

DE MATTOS, C. (2007). Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina. San Pablo: CLACSO.

DILLON, B. et al (2009). Nuevas configuraciones territoriales en una ciudad intermedia. El Club de Campo La Cuesta del Sur. Madrid: Grupo de Estudios sobre Desarrollo Urbano. Documentos de Trabajo GEDEUR N° 6. Sitio web: http://www.geedur.es/documentostrabajo/Doc6_Dillon_Cossio.pdf

DOMÍNGUEZ PÉREZ, M. (2016). Domestic tourism in Uruguay: a matrix approach. 8/10/2017, de Revista Pasos Sitio web: <http://www.pasosonline.org/Publicados/14416/PASOS49.pdf>

EL NASSER, H. (2002). Gated communities more popular, and not just for the rich. 12/15/2002 de USA TODAY. Sitio Web: <https://www.usatoday.com/>

ETCHEGARAY, A. (c.2010). Vivir 6 meses en el este. 31/10/2017, de Alfredo Etchegaray Consultancy. Sitio web: <http://www.alfredoetchegaray.com>

FACC (1983). Formación de una Comisión Intercountries. 11/2017, de FACC Sitio web: <http://facc.com.ar/>

FUNDACIÓN CIUDAD (2005). Foro Desarrollo Sustentable del área de José Ignacio - Departamento de Maldonado (ROU). Guía de trabajo. Buenos Aires, Argentina.

GALLEN, N. y TEWDWR-JONES, M. (2001). Second Homes and the UK Planning System. Planning Practice & Research 16 (1): 56–69

GARCÍA ROMERO, A. (2006). El paisaje: una herramienta en el estudio detallado del territorio. México: Instituto de Geografía, UNAM.

GOLDARACENA, P. (2008). Las nuevas urbanizaciones en el periurbano este metropolitano. La planificación física, la gestión y el diseño del territorio. Montevideo:

MOTDU- Farq - UdelaR.

HAYDEN, D. (2004). Building Suburbia. Green Fields and Urban Growth 1820-2000. New York, USA: Vint/age Books.

KOTLER, P. (1999). El marketing según Kotler. Como crear, ganar y dominar mercados. Barcelona, España: Paidós Empresa.

INE (2013). Estimaciones y proyecciones de la población de Uruguay: metodología y resultados. Revisión 2013

JURDAO, F. (1979). España en venta. Compra de suelos por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol. Madrid: Ayuso.

LATECKI, K. (2013). “Le decimos a todo el mundo que Uruguay es el mejor país”. El Observador, 12/11/2013.

LEIPER, N. (1981). Toward a cohesive curriculum in tourism: The case for a Distinc Discipline. Annals of Tourism Research, vol. VIII, núm. 1.

LÓPEZ CARMONA, J. M. (2004) Planificación estratégica y marketing de lugares. disertación presentada en Seminario Virtual 2004 Marketing de Ciudades y Desarrollo Urbano. Imago Urbis. Universidad Nacional de Quilmes

LÓPEZ, J.M. & AROCA, E. (2015). Paisaje y turismo de masas en la obra de Antonio Bonet Castellana. Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo. VII Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Montevideo. Barcelona: DUOT.

LOW, S. (2003). Behind the Gates. Life, security and the pursuit of happiness in fortress America. UK: Routledge.

LUCCHINI, A. (1970). Julio Vilamajó. Su arquitectura. Montevideo, Uruguay: IHA, Facultad de Arquitectura, Universidad de la República.

MAAS, W. (2000). La Ciudad del Ocio. En Costa Ibérica. Hacia una ciudad del Ocio. España: Actar.

MANTECÓN, A; HUETE, R; MAZÓN, T. (2009). Las urbanizaciones “europeas”. Una investigación sobre las nuevas sociedades duales en el Mediterráneo. Scripta Nova, Vol. XIII, núm. 301. 11/2017.

MAZZEO, N. et al. (2008) Estado de conservación de tajamares de Villa Lagos. Departamento de Ecología Acuática, Facultad de Ciencias, UDELAR.

MCKENZIE, E. (1994). Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government. New Haven, USA: Yale University Press.

MELLADO, J. de D., (1973). Urgentes soluciones para La Costa del Sol. Revista Jábega, Nº2, p.12.

MÉNDEZ, M. (2014). Mendoza. La Argentina “Aldea Feliz” de Mauricio Cravotto. En VITRUVIA Revista del IHA(nº1). Montevideo: FADU-UDELAR.

MINTUR (s/f). Manual práctico para la creación y estructuración de productos turísticos. Consulta 05/2017, de Montevideo, Uruguay Sitio web:

http://innovaturismo.gub.uy/index.php/caja-de-herramientas/otros-documentos/item/download/5_83ab1d6b4f2bf6ec2764cc50283bb685

MINTUR (2009). Plan de Marketing Estratégico y Operativo del Turismo de Uruguay. THR Consultora. Sitio Web <http://apps.mintur.gub.uy/Plantur/components/marketing.pdf>

MOHN, T., (2012) America’s Most Exclusive Gated Communities. 3/7/2012 de Forbes. Sitio Web: <https://www.forbes.com/sites/tanyamohn/2012/07/03/americas-most-exclusive-gated-communities/#2907cf136fe0>

MONTANER, J., MUXI, Z. & FALAGÁN, D. (2011). Habitar el presente. Herramientas para la vivienda del siglo XXI. Barcelona: Actar

MUÑOZ, F. (2008). Urbanización. Paisajes comunes, lugares globales. Barcelona, España: Gustavo Gili.

MUÑOZ, F. (2015). El desafío del turismo masivo. 01/10/2017 de El País, Sitio web: https://elpais.com/internacional/2015/08/07/actualidad/1438950084_479140.html

NAREDO, J. (1997). Sobre los orígenes, el uso y el contenido del término sostenible. Consulta 09/2011, de Biblioteca CF+S Sitio web: <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a004.html>

NISIVOCCIA, E. et al. (2014). La aldea feliz. Episodios de la modernización en Uruguay. Montevideo, Uruguay: Farq.

OLMSTED, F. L. (1868). En: SUTTON, S.B. (1997) Civilizing American Cities: Writings on City Landscapes.(p.295). New York: Perseus Books Group.

OMT (1998). Introducción al Turismo, Madrid: OMT. Disponible en: <https://issuu.com/paoasqui/docs/introduccion-al-turismo-omt>

OMT (1999). Código Ético Mundial para el turismo. Resolución A/RES/406(XIII) de la XIII Asamblea General de la OMT. Santiago de Chile, OMT.

OMT (2005) Making tourism more sustainable: a guide for policy makers. S/d OMT

OMT. (2017). Panorama OMT del turismo internacional, edición 2016. Consulta 03/2017. Sitio web: <http://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284418152>

OMT. (2017). Tourism Highlights, 2017 edition. Consulta 09/2017. Sitio web: <https://www.e-unwto.org/doi/book/10.18111/9789284419043>

ONU. (2001). Código ético mundial para el turismo A/RES/56/212. Consulta 12/2016. Sitio web: <http://cf.cdn.unwto.org/sites/all/files/docpdf/gcetbrochureglobalcodees.pdf>

ONU-Habitat. (2012). Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe 2012. Brasil: ONU.

OTN-OPP. (2017). Observatorio Población. Consulta 09/2017. Sitio web: <http://www.otu.opp.gub.uy/perfiles/maldonado>

PARODI, A. (2012). Las valijas de Vilamajó. Tesis de Doctorado. Madrid: Departamento de Proyectos Arquitectónicos. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid. Consulta 10/2017, sitio web: http://oa.upm.es/14533/2/03_2012_FERNANDO_JAVIER_DE_SIERRA_BRANDO.pdf

PASTORIZA, E. (2011). La Conquista de las Vacaciones. Breve historia del Turismo en la Argentina. Buenos Aires, Argentina: Edhasa.

PÉREZ, M. (2016). Un fenómeno invisibilizado. barrios privados en Uruguay. Vivienda Popular, Nº28 - Segunda Época, p.58.

POST, E. (1911). Tuxedo Park: An American Rural Community. Century Magazine, 82, 795-805. <https://babel.hathitrust.org/cgi/pt?id=inu.32000000491938;view=1up;seq=811>

RENDÓN, M. (2011). Marketing para empresas y destinos turísticos sostenibles. Perú: Instituto Latinoamericano de Ciencias.

REBOSSIO, A. (2012). El nuevo líder de la oposición argentina y su ciudad de barrios cerrados. El País (edición Europa), https://elpais.com/internacional/2013/08/10/actualidad/1376158880_973144.html.

REMY, J. (2001). Ville visible, ville invisible. Un réseau aréolaire?. Santiago: A+C – Arquitectura y Cultura.

ROITMAN, S. (2004). Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica. Revista de Geografía Norte Grande, Nº 32, p.5-19.

ROGER, A. (2007). Breve tratado de Paisaje. Madrid, España: Biblioteca Nueva

SANABRIA, C. (2007). Huevos de Oro. El declive del Macho Ibérico. Revista Comunicación, 16, año 28, Nº2, 16-13. Instituto Tecnológico de Costa Rica, Cartago, Costa Rica.

SASSEN, S. (2007). Sociología de la globalización. Buenos Aires: Katz Editores.

SICA, P. (1981). Historia del urbanismo: el siglo XIX, Volumen 2. España: Instituto de Estudios de Administración Local.

SILVESTRI, G. (2011). El lugar común. Una historia de las figuras de paisaje en el Río de la Plata. Buenos Aires. Argentina: Edhasa.

SPENER, D. (2017). “No nos moverán”: biografía de una canción de lucha. Santiago de Chile, Chile: LOM Ediciones.

SPRECHMANN, T & CAPANDEGUY, D. (2007). La Ciudad Celeste. Montevideo: Universidad de la República, Fundación Colonia del Sacramento.

SUPERVIELLE, J. (1928). Uruguay. París: Éditions Émile-Paul Frères.

SVAMPA, M. (2001). Los que ganaron. La vida en los countries y en los barrios privados. Buenos Aires: Ed. Biblos.

THR Consultora. (2009). Plan de marketing estratégico y operativo del turismo de Uruguay: Diagnóstico, estrategias y acciones. 11/2017, de Ministerio de Turismo y Deporte Sitio web: http://apps.mintur.gub.uy/Plantur/index.php?option=com_content&view=article&id=3&Itemid=21

THUILLER, G. (2005). El impacto socio-espacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires. EURE (Santiago), ago. 2005, vol.31, no.93, p.5-20. ISSN 0250-7161

TOULIER, B. (2017). Pasión por la Playa desde la belle époque. Revista Ñ, Núm 21/01/2017.

TROCHÓN, Y. (2017). Punta del Este. El edén Oriental. Uruguay: Editorial Fin de Siglo

URUGUAY XXI (2017). Oportunidades de inversión.Turismo. 09/2017 Sitio Web: <http://www.uruguayxxi.gub.uy/informacion/wp-content/uploads/sites/9/2017/03/Informe-Turismo-Marzo-2017-Uruguay-XXI.pdf>

VIÉITEZ, E. (2017). Balnearios, del gran hotel al protector solar. 19/10/2017, de Diario Clarín Sitio web: https://www.clarin.com/cultura/gran-hotel-protector-solar-cambios-culturales-playa_0Sj7_dRdDx.html

VIDAL-KOPPMANN, S. (2014). Countries y barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires. Buenos Aires: Editorial Dunken

VIDAL-KOPPMANN, S. (2008). Transformaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires en la última década del Siglo XX. La incidencia de las urbanizaciones privadas en la fragmentación de la periferia. Tesis de Doctorado. Buenos

Aires, Argentina: Flacso

VILLEGAS SUÁREZ, E. (1942). Pinos y Pinares del Uruguay. Montevideo: Comisión Nacional de Fomento del Árbol.

WCED (1987). Our Common Future. disponible en ingles en: <http://www.un-documents.net/wced-ocf.htm>.

WILDE, O. (1889). The Decay of Lying (M. L. Balseiro, Trans.) Barcelona, España: Siruela (Edición 2000).

Artículos / Ponencias propias

VARELA, A. (2011). Del desierto verde a los paraísos exclusivos: emprendimientos turísticos en la Costa Este uruguaya. Ponencia presentada en el I Taller Cooperación Internacional para el Desarrollo Local, CIDEL 2011. Bayamo, Cuba.

VARELA, A. & GADINO, I. (2011). Urbanizaciones cerradas en la costa uruguaya: ¿teoría vs población local?. Ponencia presentada en las VIII Jornadas Patagónicas de Geografía, Comodoro Rivadavia- Argentina.

VARELA, A. (2011). Paraísos exclusivos. Modalidades turísticas emergentes en la Costa Este uruguaya. Ponencia seleccionada para su presentación en el Congreso “Paisajes Emergentes” - Congreso Regional IFLA Las Américas, Punta del Este, Uruguay.

VARELA, A. & ROUX, M. (2008). Buenos Aires Superpuesto. Trabajo de Evaluación del Seminario: Procesos y Desafíos Territoriales, Perspectiva Internacional:Globalización, Territorios y Ciudades; a cargo del Profesor Carlos De Mattos. Maestría en Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Farq, UdelaR. Inédito.

Normativa

Ley 10.723 (1946). Ley de Centros Poblados, Uruguay

Ley 10.751 (1946). Ley de Propiedad Horizontal, Uruguay

Ley 14.859 (1978).Código de Aguas. Uruguay.

Ley 17.292 (2001). TÍTULO III - Urbanizaciones en Propiedad Horizontal, Uruguay

Ley 18.308 (2008). Ley de Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Sostenible, Uruguay

Ley 18.367 Afectación de Áreas de Circulación y Acceso a Espacios Públicos en Suelos de Caracterización Urbana

Decreto Departamental 3369 (1978). Ordenanza de Countries (derogada), Departamento de Maldonado

Decreto Departamental 3382 (1978). Ordenanza de Clubes de Campo, Departamento de Maldonado

Decreto Departamental 3688 (1994). Deroga Clubes de Campo o Countries cerrados, en zonas urbanas y suburbanas del Departamento.

Decreto Departamental 3602 (1998). Ordenanza Bosque Urbanizado, Departamento de Maldonado

Decreto Departamental 3851 (2009). Retorno por mayor valor

Decreto Departamental 3866 (2010). Categorización de suelos, Departamento de Maldonado

Decreto Departamental 3867 (2010). Directrices Departamentales y Microrregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Departamento de Maldonado

Decreto Departamental 3919 (2013). Estrategias regionales de OT y DS - Región Este

Decreto Departamental 3927 (2014). Plan entre Lagunas de José Ignacio y Garzón

Decreto Departamental 6953 - Salto (2016). Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Salto y su microrregión

Otros

AAVV. Relevamiento de Clubes de Campo (2010). Trabajo en el marco del Grupo de Estudios Territoriales de la Región Este, realizado por los estudiantes Beillard y Garnier, coordinado por Alma VARELA en ITU, e Isabel GADINO en CURE.

AAVV. Diferencias socio-económicas y problemática ambiental. Buenos Aires-La Bota-Villa Lagos 2010. Ejercicio curricular del Taller de Tópicos Regionales – CIO del Centro Universitario Regional Este (Cure - UdelaR). Dictado por Grupo de Estudios Territoriales y Departamento de Ecología y Evolución. Docentes del curso: INDA, H.; MAZZEO, N.; GADINO, I. Estudiantes del Curso: Amestoy, C.; Dutra, V. ; García, M.; Márquez, V.; Rodríguez, L.; Suárez, P; Villarmarzo, J.; Zaragoza, A.

El bien y el mal en Punta del Este. (02/1965). Semanario Primera Plana. Buenos Aires.

La historia de La Barra creció junto con los puentes (2014). Recuperado 11/2017, de Punta del Este al Día. Sitio web: <http://puntadelestealdia.com/historias/la-historia-de-la-barra-crecio-junto-con-los-puentes/>

Bulgheroni, Eurnekian y Roemmers, los tres argentinos más ricos del mundo (2017). Recuperado 10/2017. El Cronista, citando a Forbes. Sitio web: <https://www.cronista.com/negocios/Bulgheroni-Eurnekian-y-Roemmers-los-tres-argentinos-mas-ricos-del-mundo-20171018-0050.html>.

Páginas Web

Alphaville Urbanismo <http://alphaville.com.br/>

Alfredo Etchegaray - <http://www.alfredoetchegaray.com/>

Antonio Mieres - Negocios inmobiliarios <http://www.antoniomieres.com.uy/>

Catastro - <http://catastro.mef.gub.uy/>

Consultatio Real Estate - <http://www.consultatio.com.ar/>

Destino Punta del Este - <https://destinopuntadeleste.org/>

Federación Argentina de Clubes de Campo - <http://facc.com.ar/web/>

FM Gente - <http://www.fmgente.com.uy/>

Highland Park Country Club - <http://www.highlandparkweb.com>

IDMa - SIG - <http://gis2.maldonado.gub.uy/>

IDMa - Noticias y Puesta de Manifiesto - <http://www.maldonado.gub.uy/>

Ivanna Rodriguez Vignoly - <http://pdeste.blogspot.com.uy/>

MTOP - <http://planos.mtop.gub.uy>

Murcia No Se Vende - <http://murcia-no-se-vende.blogspot.com.uy/>

MVOTMA - SIT - <http://sit.mvotma.gub.uy/>

MVOTMA - Puestas de Manifiesto - <http://www.mvotma.gub.uy/portal/ambiente-territorio-y-agua/gestiona/puesta-de-manifiestos.html>

Nordelta - <https://www.nordelta.com/>

Polaris World - <http://www.polaris-world-golf-resorts.com/>

Real Academia Española - www.rae.es

Santiago Obarrio - Real State Developer - <http://www.santiagoobarrio.com/>

Tortugas Country Club - <https://www.tortugascc.com/>

Páginas web de Clubes de Campo

Acres de Solanas - <http://www.acresdesolanas.com>

Chacras de Jose Ignacio - <http://www.chacrasdejoseignacio.com/>

Chacras del Pinar - <http://www.chacrasdelpinar.com>

Design Village Solanas - <http://www.designvillage.com.ar/>

El Puertito - <http://elpuertitoboating.com.uy/>

El Quijote -<http://www.medland.com.uy>

El Secreto Jose Ignacio (The Setai) - <http://elsecretojoseignacio.com/>

La Bonita - <http://www.labonitapuntadeleste.com/>

La Morada - <http://www.lamorada.com.uy/>

Laguna de los Cisnes - <http://lagunadeloscisnes.com.uy/>

Laguna Escondida - <http://www.lagunaescondida.com/>

Laguna Estates - <http://www.lagunaestates.com/>

Las Coronillas - <http://www.lascoronillas.com>

Las Piedras - <http://www.laspiedrasfasano.com>

Latitud Sur - <http://latitudsur.com.uy/>

Los Tordillos - Facebook @LosTordillos

Mangrullos de Punta Piedras - <http://www.mangrullos.com.uy/>

Pinar del Faro - <http://www.pinardelfaro.com>

Pinar del Faro Chacras - <http://www.pinardelfaro.com>

Playa Brava - <http://www.playa-brava.com/>

Pueblo Mio - <http://www.pueblomio.com.uy/>

Punta del Este Polo & Country Club - <http://www.puntadelestepoloclub.com/>

San Vicente Lomas - <http://lomasdesanvicente.com/>

San Vicente Pueblo - <http://www.pueblosanvicente.com.ar/>

Sugarloaf Ocean Club & Spa - <http://www.sugarloafuruguay.com>

Tierras del Sol - Facebook @Tierras del Sol

Valle del Castillo - <http://valledelcastillo.blogspot.com.uy/>

Verdemora - Facebook @VerdeMora

Villalagos - <http://villalagos.com/>

Páginas web de Barrios Privados

Le Residence - <http://laresidencedeleste.com.uy/Home.htm>

Los Caracoles Residence Club - <http://caracoles.com.uy>

Parque Pinares - <http://www.parquepinares.com>

Páginas web de Complejos más casas

Selenza Village - <http://www.selenzavillage.com.uy>

Solanas Resort - <http://www.solanasvacation.com.ar>

Veramansa - <http://www.veramansa.com/>

Páginas web de Club de Chacras

Chacras del Cerro - <http://www.chacrasdelcerro.com>

Chacras Las Lunas - www.chacraslaslunas.com

La Bretaña - <http://labretana.com/>

Selenza Laguna del Sauce - <http://www.selenzalagunadelsauce.com>

Revistas relacionadas

APPCU Revista Conmemorativa El País. Año 2010

Arenas de Rocha.

Destino Punta del Este. Official Book. Edición: Destino Punta del Este. Sitio web <https://destinopuntadeleste.org/>

Fortuna. Economía y Negocios. Sitio web: <http://fortunaweb.com.ar/>

Guía da Região de Alphaville. Cyrela - Brazil Realty. Leograf - Gráfica Editorial Ltda. 11/2011

Punta del Este Internacional. Mar y Sol Ediciones. Año 2006-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017

Sitio web: <http://www.puntadelesteinternacional.com/anuario/>

Punta del Este Real Estate. Alejandro Perazzo Inmobiliaria. Sitio web: <https://www.realestate-in-uruguay.com/>

Punta for Sale. La Mejor Punta para Comprar, Vender o Alquilar. Año 2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014- 2015-2016-2017 Sitio web: <https://www.puntaforsale.com/revista-real-estate-punta-del-este>

Revista Brick's Luxury Investments. Edición: Brick S.R.L. Año 2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016. Sitio web: <http://grupobrick.com/brick/>

Tu Ciudad a la Venta. La mejor opción para Comprar, Vender o Alquilar. Año 2011-2012-2013-2014- 2015-2016-2017 Sitio web <http://tuciudadalaventa.com/t/Revista%20Online>

Folletos y otras Publicidades

Folletos obtenidos en los propios emprendimientos o en los Stands del Salón Inmobiliario Punta del Este - SIPE- (años 2006-2008-2010-2011-2012)

Publicidad Sauce de Portezuelo (1958). Maldonado en su Bicentenario (p. 104). Maldonado, Uruguay: Editorial Minas.

Publicidad Constructora Esteban Haasz (1958). Maldonado en su Bicentenario (p. 103). Maldonado, Uruguay: Editorial Minas.

10 razones para invertir en Punta del Este (1958). Publicidad de Cantegril en Maldonado en su Bicentenario (p. 104). Maldonado, Uruguay: Editorial Minas.

Películas / Series / Canciones

Crane, D. & Kauffman, M. (2004). Friends [serie de televisión]. USA: NBC.

Cherry, M (creador). (2005). Desperate housewives [serie de televisión]. USA: Cadena ABC y Cherry Productions.

Esquide, E. (productor). (1981). Verano Azul [serie de televisión]. España: Televisión Española.

Groening, M. (productor). (1989). The Simpsons [serie de televisión] USA: FOX.

Hanna, W. & Barbera, J. (productor). (1960). The Flintstones [serie de televisión]. USA: Cadena ABC.

Hanna, W. & Barbera, J. (productor). (1962). The Jetsons [serie de televisión]. USA: Cadena ABC.

Weiner, M. (creador). (2007). Mad Men [serie de televisión]. USA: Cadena AMC.

Cadícamo, E. (1937). Por la vuelta

Drexler, J. (2001). Un País con el Nombre de un Río. En Sea. [CD]. Madrid, España: Virgin Records España, S.A.

Shakira (1995). Estoy aquí. En Piez Descalzos. [CD]. Sony Music

Caerts, L & Rozenstraten, L (1972). Eviva España. Tienerklanken (intérprete Samantha) / Versión española: Viva España. Belter (Intérprete: Manolo Escobar)

Igudesman, A y Hyung Joo, R (c. 2008). Uruguay. Youtube

ENTREVISTAS

Arq. Soledad Laguarda - Directora General de Urbanismo, Intendencia de Maldonado (22/08/17)

Ing. Agrim. Carlos Rodríguez - Director de Catastro, Intendencia de Maldonado (21/08/17)

Ing. Agrim. Sergio Bonilla - Profesional Asesor de Emprendimientos turísticos residenciales (11/09/17)

Ing. Agrim. Hugo Taroco - Profesional Proyectista del Balneario San Vicente -1959- (06/11/17)

Paisajista Amalia Robredo - Proyectista en Paisaje de Emprendimientos Turísticos Residenciales (18/08/17)

Paisajista Roberto Mulieri - Proyectista en Paisaje de Emprendimientos Turísticos Residenciales (22/08/17)

Arq. Rubén Pesci - Proyectista Masterplan Nordelta - Buenos Aires, Argentina (14/08/14)

Sr. Jorge Díaz - Operador Inmobiliario - Presidente Asociación de Inmobiliarias de Maldonado y Punta del Este (Adipe-Cidem) (03/10/17)

Cra. Rosario de Santiago - Administración y Ventas Club de Campo Pinar del Faro (12/09/17)

Arq. Andrés Villalba - Comisión de Arquitectura Club de Campo Pinar del Faro (12/09/17)

Sra. María Noel Pérez del Castillo - Propietaria de residencia temporal en Club de Campo “El Quijote” (25/10/17)

Esc. Martín Sáez - Estudio Sáez-Carrére, Escribano del estudio del agente Fiduciario de Chacras de José Ignacio (05/11/17)

ABREVIATURAS/ACRÓNIMOS

AMBA - Área Metropolitana de Buenos Aires

AMM - Área Metropolitana de Montevideo

ADIPE-CIDEM - Asociación de Inmobiliarias de Punta del Este y Maldonado

APPCU - Asociación de Promotores Privados de la Construcción del Uruguay

BPS - Banco de Previsión Social

CCC - Cantegril Country Club. Punta del Este

CdeC - Club de Campo

CMTS - Conferencia Mundial De Turismo Sostenible

CNdeT - Comisión Nacional de Turismo

CURE - Centro Universitario Regional del Este

DGTS - Diploma Gestión Turismo Sostenible

GET - Grupo de Estudios Territoriales

IB - Interbalnearia

IDMa - Intendencia de Maldonado

INE - Instituto Nacional de Estadística

IRAM - Instituto Argentino de Normalización y Certificación

ITU - Instituto de Teoría y Urbanismo

LOTDS - Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

MSP - Ministerio de Salud Pública

MVOTMA - Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente

MTOP - Ministerio de Transporte y Obras Públicas

OMT - Organización Mundial del Turismo

ONU - Organización de las Naciones Unidas

OPP - Oficina de Planeamiento y Presupuesto

PAI - Programa de Actuación Integrada

PH - Propiedad Horizontal

SAU - Sociedad de Arquitectos del Uruguay

SIPE - Salón Inmobiliario de Punta del Este

SUNCA - Sindicato Único Nacional de la Construcción y Anexos

TONE - Texto Ordenado De Normas De La Edificación (Intendencia de Maldonado)

UdelaR - Universidad de la República

UNASEV - Unidad Nacional de Seguridad Vial

UPH - Urbanización en Propiedad Horizontal

REFERENCIA DE IMÁGENES

- 1 Hanna, W. & Barbera, J. (productor). (1960). The Flintstones [serie de televisión]. USA: Cadena ABC. Recuperado de <https://www.youtube.com/watch?v=uq7noaMwLfg>
- 2 Hanna, W. & Barbera, J. (productor). (1962). The Jetsons [serie de televisión]. USA: Cadena ABC. Recuperado de <https://www.youtube.com/watch?v=t2Z8kPpLg1g>
- 3 Groening, M. (productor). (1989). The Simpsons [serie de televisión] USA: FOX. Recuperado de <https://www.youtube.com/watch?v=aDcFhYtiIEM>
- 4 [Fotografía de Barrio Privado Altos de la Tahona. Área Metropolitana de Montevideo. Canelones, Uruguay]. Recuperado de <http://invertirviviuruguay.com/2012/06/barrios-cerrados-altos-de-la-tahona/>
- 5 [Fotografía de Barrio Privado Lomas de la Tahona. Área Metropolitana de Montevideo. Canelones, Uruguay]. Recuperado de <http://invertirviviuruguay.com/2012/06/barrios-cerrados-lomas-de-la-tahona/>
- 6 [Fotografía de Barrio Privado Marina Santa Lucía. Área Metropolitana de Montevideo. San José, Uruguay]. Recuperado de <http://www.camposdelsur.com.uy/fotos/201410302157267fac1f9b3fe454aad28ea204d2c4b3b.jpg>
- 7 [Fotografía de Club de Campo El Quijote.Maldonado, Uruguay]. Recuperado de <http://www.medland.com.uy/site>
- 8 [Fotografía de Club de Campo Laguna de los Cisnes.Maldonado, Uruguay]. Recuperado de http://www.bazzurro.com/images/urbanizaciones/cisnes/image_3.jpg
- 9 [Fotografía de Club de Campo Laguna Estates.Maldonado, Uruguay]. Recuperado de <https://amaira.com/emprendimiento/14/atm-amaira-uruguay-la-barra-laguna-estates-terminado>
- 10 [Fotografía de Frente costero de Benidom]. Recuperado de <http://img.rtve.es/v/3101859/>
- 11 Save the beach Hotel (s/f). [Imagen]. Recuperado de <https://www.expoknews.com/wp-content/uploads/masr/2011/01/grupo-modelo-sustentabilidad.jpg>
- 12 Vente pa Marbella (s/f). [Imagen]. Recuperado de <http://www.consumehastamorir.com/>
- 13 Esquide, E. (productor). (1981). Verano Azul [serie de televisión]. España: Televisión Española. Recuperado de <http://www.rtve.es/alcarta/videos/verano-azul/verano-azul-no-moveran/1222697/>
- 14 Esquide, E. (productor). (1981). Verano Azul [serie de televisión]. España: Televisión Española. Recuperado de <http://www.rtve.es/alcarta/videos/verano-azul/verano-azul-no-moveran/1222697/>
- 15 De Laurentiis, A. (productor) y Bigas, L. (director). (1993). Huevos de oro [cinta cinematográfica]. España, Francia, Italia: Lolafilms, Filmauro, Ovideo TV S.A., Hugo Films S.A., Lumière. Recuperado de [http://lolafilms.com/es-es/cineastas-con-lolafilms/cineastas/huevos-de-oro-bigas-luna-\(extractos-de-entrevistas\).aspx](http://lolafilms.com/es-es/cineastas-con-lolafilms/cineastas/huevos-de-oro-bigas-luna-(extractos-de-entrevistas).aspx)
- 16 [Imagen satelital (2002) de Mar Menor Golf Resort, Murcia, España]. Recuperado de: Ggoole Earth
- 17 [Imagen satelital (2017) de Mar Menor Golf Resort, Murcia, España]. Recuperado de: Ggoole Earth
- 18 [Fotografía aérea de Mar Menor Golf Resort, Murcia, España]. Recuperado de: <http://www.marmenorresort.com>
- 19 The first sub-division (28 de marzo de 1921). National Real Estate Journal, p.22. Recuperado de <https://babel.hathitrust.org/cgi/pt?id=ia.u.31858045107913;view=1up;seq=174;size=125>
- 20 Portada. (20 de julio de 1946). [Ilustración]. The New Yorker, p.0. Recuperado de <https://www.newyorker.com/magazine/1946/07/20>
- 21 Portada. (10 de agosto de 1946). [Ilustración]. The New Yorker, p.0. Recuperado de <https://www.newyorker.com/magazine/1946/08/10>
- 22 GROSS, S.E. (1891) Display Advertisement [ilustracion]. Recuperado de <https://chicagology.com/chicagostreets/segross/>
- 23 State Museum of Penvsylvania, www.statemuseumpa.org/levittown/two/i.html
- 24 WEINER, M. et al. (productor). (2007) Mad Men [serie de televisión]. Lugar: Estados Unidos. Recuperado de <http://revistamagnolia.es/2015/07/la-fragilidad-del-american-way-of-life/>
- 25 [Fotografía de Lifestyle Community:Blackhawk, California]. Recuperado de <http://www.blackhawkcc.org>
- 26 [Fotografía de Prestige Comunity: Indian Wells, California]. Recuperado de <http://www.clubcorp.com/Clubs/Indian-Wells-Country-Club/Amenities/Golf>
- 27 [Fotografía de Security Zone Comunity, City Perch: Whitley Heights, Los Angeles, California]. Recuperado de <http://www.canyonback.org/Stoney%20Hill%20Gates.htm>
- 28 A horse and buggy at the gate to Tuxedo Park, N.Y.1907 [fotografía]. (1907) Recuperado de <http://collections.mcny.org/Doc/MNY/Media/TR3/c/3/el/d/MNY41645.jpg>
- 29 Tuxedo Park, N.Y.1907 [fotografía]. (1907) Recuperado de <http://collections.mcny.org/C.aspx?VP3=SearchResult&VBID=24UAYWLEX3X3X&SMLS=1&RW=1366&RH=588#/SearchResult&VBID=24UAYWLEX3X3X&SMLS=1&RW=1366&RH=588&PN=3>
- 30 Tuxedo Park, N.Y.1907 [fotografía]. (1907) Recuperado de <http://collections.mcny.org/C.aspx?VP3=SearchResult&VBID=24UAYWLEX04A7&SMLS=1&RW=1366&RH=588#/SearchResult&VBID=24UAYWLEX04A7&SMLS=1&RW=1366&RH=588&PN=3>
- 31 T.P. N.Y.1907 [fotografía]. (1907) Recuperado de <http://collections.mcny.org/C.aspx?VP3=SearchResult&VBID=24UAYWLEX04A7&SMLS=1&RW=1366&RH=588#/SearchResult&VBID=24UAYWLEX04A7&SMLS=1&RW=1366&RH=588&PN=3>
- 32 POST, E. (1922) Emily Post's Etiquette. Scranton, PA: Funk & Wagnalls.
- 33 Elder Tuxedo Park Couple. (1948). [fotografía]. Recuperado de <http://warwickvalleyliving.com/style/248-the-tuxedo-autumn-ball-a-history>
- 34 What carnival is to nice, the Autumn Ball is to tuxedo... [fotografía]. (1929) Recuperado de <http://www.tpfyi.com/tuxedo-historical-society.html>
- 35 Google (2017). [Imagen Satelital de Leisure World Arizona]. Consulta 10/17. Recuperado de Google Earth
- 36 [Leisure World Arizona]. Recuperado de <https://www.golfat55.com/leisure-world/>
- 37 Varela, A (2011), [Fotografía]
- 38 [Fotografía de Bahía Príncipe Residences and Golf, Riviera Maya, México.] Recuperada de: <http://www.bahiaprinciperivieramayagolf.com/>
- 39 PLÖGER, J. (2007). The emergence of a “City of Cages” in Lima: neighbourhood appropriation in the context of rising insecurities. Cybergeo : European Journal of Geography. Universidad Recuperado de: <http://journals.openedition.org/cybergeo/6785>
- 40 [Fotografía de Alphaville Ribeirão Preto, San Pablo, Brasil] Recuperado de: <http://alphaville.com.br>
- 41 [Fotografía de Alphaville Urbanismo, Brasil] Recuperada de: <http://www.alphaville.com.br/nossas-marcas/alphaville>
- 42 [Fotografía de Alphaville Urbanismo, Brasil] Recuperada de: <http://www.alphaville.com.br/emprendimento/alphavillebauru>
- 43 [Fotografía de Tortugas Country Club, Buenos Aires, Argentina]. Recuperado de <https://www.tortugascc.com/>
- 44 [Fotografía de Tortugas Country Club, Buenos Aires, Argentina]. Recuperado de <https://www.tortugascc.com/>
- 45 [Fotografía de Tortugas Country Club, Buenos Aires, Argentina]. Recuperado de <https://www.tortugascc.com/>
- 46 [Afiche promocional de Highland Parkh Country Club] (1945) Recuperado de:<http://www.highlandparkweb.com/sigmacontent313/login.php>
- 47 [Fotografía de la Ciudad Privada Nordelta, Gran Buenos Aires, Argentina.] Recuperada de: www.nordelta.com
- 48 [Fotografía de la Ciudad Privada Nordelta, Gran Buenos Aires, Argentina.] Recuperada de: www.nordelta.com
- 49 [Fotografía de la Ciudad Privada Nordelta, Gran Buenos Aires, Argentina.] Recuperada de: www.nordelta.com

50 Vistas aéreas y mapas de la ribera uruguaya. (1940). Oficina Nacional de Turismo. IHA Carp 940/45-76

51 POBUDA, C. (s/d). Vista Costa de Punta Ballena [Fotografía]. Maldonado en su Bicentenario (p. 27). Maldonado, Uruguay: Editorial Minas,1957.

52 [Fotografía de Empresa Onda, Piriapolis]. (c.1940). Recuperado de <https://www.slideshare.net/ElCarolino/breve-viaje-al-pasado-8537104>

53 [Fotografía de Vapor de la Carrera, Montevideo]. (c. 1940). Recuperado de <http://www.slideshare.net/ElCarolino/breve-viaje-al-pasado-8537104>

54 [Afiche promocional del turismo en Montevideo]. (1915). Recuperado de <http://www.carmenes.org/wp/2010/07/>

55 [Afiche promocional del turismo en Montevideo]. (1925). Recuperado de <http://www.carmenes.org/wp/2010/07/>

56 BAZZONI, G. (s/d) Folleto promocional mitad de siglo XX. Oficina Nacional de Turismo. Recuperado de <http://www.carmenes.org/wp/2010/07/>

57 [Fotografía de Playa de Pocitos, Montevideo]. (1932). Archivo CdF, Intendencia de Montevideo. Recuperado de <http://cdf.montevideo.gub.uy/buscar/fotos/playa%20pocitos%201932>

58 [Fotografía de Balneario Carrasco, Montevideo]. (1930). Archivo CdF, Intendencia de Montevideo. Recuperado de <http://cdf.montevideo.gub.uy/buscar/fotos/carrasco>

59 GIURIA, B. et al. (1987). Crónicas de Punta del Este. Montevideo, Uruguay: Linardi y Risso.

60 GIURIA, B. et al. (1987). Crónicas de Punta del Este. Montevideo, Uruguay: Linardi y Risso.

61 [Fotografía de plantación de Hermy Burnett en Punta del Este]. (c.1890) Recuperada de: <http://www.puntadelesteinternacional.com/henry-burnett/>

62 [Fotografía de Concierto de la Orquesta Sinfónica del Sodre]. (c. 1970) Colección SODRE No. 1014.

63 [Imagen Satelital del tramo costero entre La Paloma y Cabo Polonio]. Consulta 10/11. Recuperado de Google Earth

64 GOMEZ GAVAZZO, C. (1935) [Fotografía de maqueta de Proyecto para Punta del Este]. Maqueta archivo ITU, Fadu, UdelaR. Fotografía: Alma Varela (2009)

65 GOMEZ GAVAZZO, C. (1935) [Fotografía de laminas originales de Proyecto para Punta del Este]. Láminas en Archivo ITU, Fadu, UdelaR. Fotografía: Alma Varela (2009)

66 [Fotografía de Hostería Solana del Mar, Punta Ballena]. Recuperada de <http://arqa.com/arquitectura/solana-del-mar-patrimonio-moderno.html>

67 Vista original de urbanización Bonet. (s/d). [Fotografía] Revista Quaderns N° 194, 1992.

68 DE SIERRA, F. (2012). Las valijas de Vilamajó. Tesis Doctoral. Universidad Politécnica de Madrid, España, p. 220. Recuperado de <http://oa.upm.es/14533/>

69 TORRE, L. et al. (productor) (1961). Piel de verano [cinta cinematográfica]. Argentina: Producciones Ángel

70 TORRE, L. et al. (productor) (1961). Piel de verano [cinta cinematográfica]. Argentina: Producciones Ángel

71 Guía do Turismo do Uruguai. (1954). Federación Uruguaya de Turismo.

72 Binder, B. et al. (s/d). Publicidad Cine La Fragata [Fotografía]. Maldonado en su Bicentenario (p. 71). Maldonado, Uruguay: Editorial Minas, 1958.

73 [Fotografía de Complejo Turístico Las Grutas, Punta Ballena, Maldonado, Uruguay] (1968) Arquitecto Samuel Flores Flores. Recuperado de <https://i.pinimg.com/originals/33/8c/87/338c87874ed4b58d598f0a49f6258831.jpg>

74 [Fotografía de vista de la Playa Mansa hacia la península] (c. 1970). Recuperado de www.skyscrapercity.com

75 Proyectfilm (s/d). Golf. [Fotografía]. Maldonado en su Bicentenario (p. 34). Maldonado, Uruguay: Editorial Minas,1957.

76 [Folleto Turístico de Punta del Este]. (c. 1960). Recuperado de <https://www.casaseneleste.com/blog/historia-de-punta-del-este.html>

77 Binder, B. et al. (s/d). [Fotografía de residencia entre pinos, Punta del Este]. Maldonado en su Bicentenario (p. 48). Maldonado, Uruguay: Editorial Minas,1957.

78 [Fotografía de Vivienda La Rinconada, Punta Ballena-Portezuelo, Maldonado] Recuperado de: <http://www.hotelterrazadelmar.com/es/arquitecto-bonet/casa-la-rinconada.html>

79 Binder, B. et al. (s/d). Edificio Peninsula [Fotografía]. Maldonado en su Bicentenario (p. 103). Maldonado, Uruguay: Editorial Minas,1958.

80 Binder, B. et al. (s/d). Rambla de Punta del Este [Fotografía]. Maldonado en su Bicentenario (p. 82). Maldonado, Uruguay: Editorial Minas,1958.

81 ACUÑA, C. et al. (2009). Construyamos el Territorio Departamental entre Todos: Colección de Cuadernos Microrregionales y Departamental. ITU, Facultad de Arquitectura, Universidad de la República, Montevideo.

82 [Fotografía de Ruta Panorámica en Punta Ballena, Punta del Este, Departamento de Maldonado.] Recuperado de :<http://www.guiapuntadeleste.com/informacion/punta-ballena-portezuelo.html>

83 [Fotografía de Edificios en Av. Roosevelt, Punta del Este, Maldonado.] Recuperado de <https://commons.wikimedia.org/wiki/Category:Images>

84 [Fotografía de , Punta del Este, Maldonado.] Recuperado de:<https://www.elpais.com.uy/informacion/sacaron-gigantografia-trump-edificio-construye-punta.html>

85 [Paramount Tower, Publicidad web del emprendimiento.] Recuperado de: <http://www.zulamian.com>

86 [Fotografía aérea de Club de Campo Las Garzas, Departamento de Rocha.] Recuperado de <http://arenasdegarzon.com.uyhttp://www.lasgarzas.lat/>

87 [Fotografía aérea de Club de Campo Las Garzas, Departamento de Rocha.] Recuperado de <http://arenasdegarzon.com.uyhttp://www.lasgarzas.lat/>

88 [Fotografía de Restaurante y Hotel Garzón, Garzón, Departamento de Maldonado.] Recuperado de :<http://www.restaurantegarzon.com>

89 Jose Ignacio: Inauguraron el puente y ceso el aislamiento. (12 de diciembre de 1982). Diario "El País". Recuperado en IHA Carp.1536/15

90 [Fotografía de puente sobre la Laguna Garzón]. Rescatado de: <http://turismo-rocha.gub.uy/>

91 [Fotografía del Aeropuerto Internacional de Punta del Este] Recuperado de <http://www.puntadelesteinternacional.com/crece-la-conexion-aerea-entre-punta-del-este-y-las-principales-ciudades-de-america-del-sur/>

92 GUTIERREZ, M. (s/d) Hotel Conrad. [Fotografía]. Recuperado de: <http://www.conrad.com.uy/wp-content/uploads/2017/02/header-home-foto-nocturna.jpg>

93 [Fotografía de Punta Shopping Center] (s/f) Recuperado de <http://www.puntashopping.com.uy/wp-content/uploads/2013/03/bns-psh1.jpg>

94 [Fotografía de Punta del Este Convention and Exhibition Center] (s/f) Recuperado de <http://www.centrodeconvenciones.com.uy/>

95 [Fotografía de Bodega Garzón, Garzón, Departamento de Maldonado.] Recuperado de: <https://bodegagarzon.com>

96 [Fotografía de Bodega O'33, José Ignacio, Departamento de Maldonado.] Recuperado de: <http://www.o33.com.uy/>

97 [Fotografía de Club de Campo Villa Lagos, Maldonado, Uruguay]. Recuperado de <http://villalagos.com/>

98 VARELA, A. (2011). Terrenos en venta en zona de transformación. [Fotografía]

99 PONS, S. (2017) Edificio El Pinar. [Fotografía]

100 [Fotografía del Piscina Edificio Le Jardin, Punta del Este, Maldonado, Uruguay]. Recuperado de www.booking.com.uy

101 [Infografía de Amenities techadas de Trump Tower (proyecto), Punta del Este, Maldonado]. Recuperado de www.puntadelesteinternacional.com

102 [Infografía de Spa interior Edificio Greenlife (proyecto), Punta del Este, Maldonado]. Recuperado de <http://greenlife.com.uy>

103 Google. (s.f.). [Imagen de acceso de Parque Pinares, Maldonado en Google maps]. Recuperado el 11 de Octubre, 2017, de <https://www.google.com.uy/maps?source=tldsi&chl=es>

104 [Fotografía del Club de Campo Laguna de los Cisnes, Maldonado, Uruguay]. Recuperado de http://lagunadeloscisnes.com.uy/?page_id=4545

105 [Fotografía del Club de Campo El Quijote, Maldonado, Uruguay]. Recuperado de http://www.medland.com.uy/site/real_estates/quijote#

106 [Fotografía del Club de Campo Fasano las Piedras, Maldonado, Uruguay]. Recuperado de <http://www.laspiedrasfasano.com>

107 [Fotografía del Club de Chacras Selenza Laguna del Sauce, Maldonado, Uruguay]. Recuperado de <http://www.senzalagunadelsauce.com/>

108 [Fotografía de Veramansa, complejo+casas]. Recuperado de <http://www.veramansa.com/galeria-veramansa-punta-del-este.php>

109 VARELA, A. (2011) Producción ganadera en suelo suburbano. [Fotografía]

110 VARELA, A. (2011) Franja Sur, Municipio Garzón y José Ignacio. [Fotografía]

111 VARELA, A. (2011) Club de Campo Laguna States. [Fotografía]

112 Elaboración Propia, Ficha de registro tipo utilizada en el relevamiento, formulario de base de datos Access.

113 Elaboración Propia (2017), Ficha de registro Síntesis

114 Elaboración Propia (2017), Ficha de registro Síntesis

115 [Fotografía de emprendimiento Prestige: Club de Campo Laguna de los Cisnes]. Recuperado de <http://lagunadeloscisnes.com.uy/landing/index.html>

116 [Fotografía de emprendimiento Prestige: Club de Campo Las Piedras]. Recuperado de <http://www.laspiedrasfasano.com>

117 [Fotografía emprendimiento Prestige: Club de Campo Villalagos]. Recuperado de <http://villalagos.com/>

118 [Fotografía de Lifestyle: Club de campo El Quijote] Recuperada de http://www.medland.com.uy/site/real_estates/quijote

119 [Fotografía de Lifestyle: El Puertito Boating Village] Recuperada de <http://elpuertitoboating.com.uy/>

120 [Fotografía de Security: Los Caracoles Residence Club]. Recuperado de <http://caracoles.com.uy/>

121 [Fotografía de Piscina del complejo Arcobaleno, Punta del Este, Maldonado (años 70)] Recuperada de: <http://www.skyscrapercity.com/>

122 [Ilustración de Publicidad de Arcobaleno, Punta del Este (años 70)] Recuperada de: <http://complejoarcobaleno.com/portal/historia/>

123 [Fotografía de Amenities de Club de campo El Quijote, Maldonado] Recuperado de: http://www.medland.com.uy/site/real_estates/quijote

124 [Fotografía de Amenities de Club de Campo Laguna Blanca, Maldonado]. Recuperado de <http://www.santiagoobarrio.com/laguna-blanca-club-de-campo-barrio-cerrado-a-la-playa-la-barra-punta-del-este-uruguay/>

125 [Fotografía Loteo sobre dunas del Club de Campo La Bonita, La Barra, Maldonado]. Recuperada de <http://www.labonitapuntadeleste.com>

126 [Fotografía Laguna de acceso en Club de Campo Pinar del Faro, José Ignacio, Maldonado]. Recuperada de <https://www.amaira.com>

127 [Fotografía Mirador sobre la laguna, Club de Campo Laguna Blanca, Manantiales, Maldonado]. Recuperada de <http://www.santiagoobarrio.com>

128 Google (1984). [Imagen Satelital de Club de Campo Laguna Estates, Maldonado.] Consulta 10/17. Recuperado de Google Earth

129 Google (2005). [Imagen Satelital de Club de Campo Villalagos, Maldonado] (2005). Consulta 10/17. Recuperado de Google Earth

130 Google (2017). [Imagen Satelital de Club de Campo Villalagos, Maldonado]. Consulta 10/17. Recuperado de Google Earth

131 Google (2017). [Imagen Satelital de Club de Campo Villalagos, Maldonado]. Consulta 10/17. Recuperado de Google Earth

132 POST, E. (1911). Tuxedo Park an American rural community. The Century Magazine. [Ilustración]

133 [Fotografía de El Puertito Boating Village] Recuperada de <http://elpuertitoboating.com.uy/>

134 [Publicidad de Lomas de San Vicente, Maldonado] Recuperado de <http://lomasdesanvicente.com/>

135 [Publicidad de Laguna Escondida José Ignacio, Maldonado] Recuperado de <http://www.lagunaescondida.com/#Portfolio>

136 [Publicidad de Publicidad de Club de Campo Las Piedras, Maldonado] Recuperado de <http://www.laspiedrasfasano.com/es/>

137 Rivera, J. (s/d). Publicidad de Edén Rock y Playa Juanita [Ilustración]. En Maldonado en su Bicentenario (p. 1). Maldonado, Uruguay: Editorial Minas, 1957.

138 [Publicidad de Club de Campo Las Piedras, Maldonado.] Recuperado de <http://www.laspiedrasfasano.com/es/amenities/golf/>

139 VARELA, A. (2011) Publicidad de Selenza Village [Fotografía]

Otros

Elaboración propia (2017). Imágenes de emprendimientos. [Fotocomposición]. Imágenes de: VARELA, A. Difusión y webs de emprendimientos, Google StreetView.

Portadillas

[Fotografía Dunas] Recuperada de: <https://www.terragalleria.com/black-white/parks/np-image.kova4379-bw.html>

[Fotografía Pinos] Recuperada de: <http://txirpial.blogspot.com.uy/2011/12/restaurando-el-paisaje.html>

[Fotografía Flores] Recuperada de: <http://uruguay-foto.com/img/s/v-3/p1226299700-5.jpg>

Studio Grafico EPICS (2009). Campo fiorito. [Fotografía] Recuperada de: <https://www.flickr.com/photos/hop-frog/3369139444/>

BOLSO, M. (2003). Campo. [Fotografía] Recuperada de: <https://www.flickr.com/photos/mauro-bosio/9422224486/>

REFERENCIA DE PLANOS

1 Elaboración propia. (2017) Franja Sur del Departamento de Maldonado, Uruguay

2 Elaboración propia. (2017) Plano de ubicación esquemático de emprendimientos.

3 Elaboración propia. (2017) Turistas ingresados a Uruguay según país de residencia 2016. Datos: Uruguay XXI e INE

4 OLMSTED, V. & Co. (1869). General Plan of Riverside. Landscape Architects. Recuperado de <http://www.olmstedsociety.org/resources/maps-of-riverside/>

5 MUELLER, H.A. & Co.(1903) Tuxedo Park, Atlas of Orange County 1903, New York.

6 [Leisure World Arizona Loteo]. Recuperado de <http://www.leisureworldarizona.com/tour.htm>

7 Detalle tramo Montevideo – Cerro San Antonio. (1910). Sector de la Carta Geográfica Escala 1:200.000. Archivo ITU-Universidad de la República

8 Detalle tramo Laguna del Sauce – Laguna de Rocha. (1910). Sector de la Carta Geográfica Escala 1:200.000. Archivo ITU-Universidad de la República

9 Carreteras y caminos del turismo de la Ribera Uruguaya. (s/d) La Ribera Uruguaya, Oficina Nacional de Turismo. p.38-39. Recuperado de IHA Carp. 930

10 [Tramo costero del departamento de Rocha entre La Paloma y Cabo Polonio]. (2011). Intendencia de Rocha

11 NOGUERIA, F. (2002). Planos del esbozo de urbanización para Punta Ballena del Arq. Gomez Gavazzo. Dr. Honoris causa Carlos Gomez Gavazzo. Profesor arquitecto urbanista. Montevideo, Uruguay: ITU

12 BONET, A. (1945). [Plano de Urbanización Portezuelo]. Proyecto para Punta Ballena. Recuperado de http://www.puntaballena.org/macros/TextContent_I.jsp?contentid=820&vversion=1

13 Elaboración propia (2017)

- 14 Elaboración propia (2017). Sistema urbano Franja Sur de Maldonado. Datos: ITU e IDMA
- 15 [Plano sobre Imagen Satelital de Franja Sur de Maldonado] Consulta 10/17. Recuperado de Google Earth
- 16 Elaboración propia. (2017). Densidad de población en Franja Sur según zonas, Maldonado. Datos: INE 2011
- 17 Elaboración propia. (2017). Densidad de vivienda en Franja Sur según zonas, Maldonado .Datos: INE 2012
- 18 Elaboración propia. (2017). Índice de Estacionalidad 2004. Datos: ITU e INE
- 19 Elaboración propia. (2017). Índice de Estacionalidad 2011. Datos: ITU e INE
- 20 Elaboración Propia. (2017) Superficie ocupada por urbanizaciones abiertas y cerradas en la Franja Sur, Maldonado. Fuentes varias.
- 21 Edificio El Pinar. (1948). [Plano] MTOP
- 22 Elaboración propia. (2017). Categorización de suelos en Maldonado. Detalle Franja Sur. Noviembre 2009. Datos: SIT MVOTMA y Decreto 3866/2010
- 23 Elaboración propia. (2017) Localización de Emprendimientos según Áreas totales. En base a: relevamientos, imagen satelital Google Earth 2017, planos de mensura MTOP, solicitudes a IDMa, folletos comerciales, páginas web, entrevistas.
- 24 Elaboración propia. (2017) Emprendimientos turístico –residenciales emergentes en el conglomerado balneario “Punta del Este”. En base a: relevamiento, imagen satelital Google Earth 2017
- 25 Elaboración propia. (2017) Tipología y localización de emprendimientos. En base a: relevamientos, imagen satelital Google Earth 2017, planos de mensura MTOP, solicitudes a IDMa, folletos comerciales, páginas web, entrevistas.
- 26 Elaboración propia. (2017) Esquema de Emprendimientos según Áreas totales. En base a: relevamientos, imagen satelital Google Earth 2017, planos de mensura MTOP, solicitudes a IDMa, folletos comerciales, páginas web, entrevistas.
- 27 Elaboración propia. (2017) Esquema de Emprendimientos según Cantidad de Lotes. En base a: relevamientos, imagen satelital Google Earth 2017, planos de mensura MTOP, solicitudes a IDMa, folletos comerciales, páginas web, entrevistas.
- 28 Elaboración propia. (2017) Esquema de Emprendimientos según Áreas Promedio de Lote. En base a: relevamientos, imagen satelital Google Earth 2017, planos de mensura MTOP, solicitudes a IDMa, folletos comerciales, páginas web, entrevistas.
- 29 Elaboración propia. (2017) Esquema de Emprendimientos según Porcentaje de Ocupación 2017. En base a: relevamientos, imagen satelital Google Earth 2017, planos de mensura MTOP, solicitudes a IDMa, folletos comerciales, páginas web, entrevistas.
- 30 Elaboración Propia. (2017) Aptitud de usos de suelo con localización de emprendimientos. Fuente: SIT MVOTMA (2011)
- 31 Elaboración Propia. (2017) Variación de usos de suelo con localización de emprendimientos. Fuente: SIT MVOTMA (2011)
- 32 Elaboracion propia (2017). Localización de emprendimientos sobre base satelital, Franja Sur, Maldonado. Basada en Imagen satelital Google Earth, 2017.
- 33 Elaboracion propia (2017). Localización de emprendimientos sobre base satelital, zoom Entre Sierras sector-oeste. Basada en Imagen satelital Google Earth, 2017.
- 34 Elaboracion propia (2017). Localización de emprendimientos sobre base satelital, zoom Entre Sierras sector-este. Basada en Imagen satelital Google Earth, 2017.
- 35 Elaboracion propia (2017). Localización de emprendimientos sobre base satelital, zoom Punta. Basada en Imagen satelital Google Earth, 2017.
- 36 Elaboracion propia (2017). Localización de emprendimientos sobre base satelital, zoom Barra-sur. Basada en Imagen satelital Google Earth, 2017.
- 37 Elaboracion propia (2017). Localización de emprendimientos sobre base satelital, zoom Barra-norte. Basada en Imagen satelital Google Earth, 2017.
- 38 Elaboracion propia (2017). Localización de emprendimientos sobre base satelital, zoom Entre Lagunas Basada en Imagen satelital Google Earth, 2017.

REFERENCIA DE GRÁFICOS

- 1 Elaboración propia. (2017) Turistas ingresados a Uruguay según país de residencia 2016. Datos: Uruguay XXI e INE
- 2 Elaboración propia (2017). Llegada de turistas internacionales a América del Sur en relación a su población 2016.(Turistas/Población). Datos: Informe Turismo Marzo 2017 Uruguay XXI
- 3 MINTUR (2017) Alojamiento utilizado por los turistas según categorías -2016. [Tabla]. Recuperado de: Informe Turismo Marzo 2017 Uruguay XXI
- 4 BUTLER, R. (1980). The concept of a tourist area cycle of evolution: implications for management of resources. University of Western Ontario: Canada.
- 5 Elaboración propia (2017). Esquema Sistema integral de Turismo, aplicado al Destino Punta del Este. Basado en material DGTS (RENDÓN, M. L., 2006)
- 6 Elaboración propia. (2017).Linea del tiempo. Datos de fuentes varias.
- 7 Elaboración propia. (2017). Paraísos exclusivos. Esquema de tipos.
- 8 Elaboración Propia. (2017). Esquema comparativo de fuentes consultadas para estudio de casos.
- 9 Elaboración Propia. (2017) Diagrama de Análisis de Emprendimientos según Tamaño, Ocupación y Localización. Fuentes varias.
- 10 Elaboración Propia. (2017) Cantidad de emprendimientos por año. Fuentes varias.
- 11 Elaboración Propia. (2017) Cantidad de emprendimientos totales. Fuentes varias.
- 12 Elaboración Propia. (2017) Diagrama de Análisis de Emprendimientos según Tamaño de lote, Ocupación y Localización. Fuentes varias.

REFERENCIA DE TABLAS

- 1 Elaboración propia. (2017) Turistas ingresados a Uruguay según país de residencia 2016. Datos: Uruguay XXI e INE
- 2 Elaboración Propia. (2017) Superficie ocupada por urbanizaciones abiertas y cerradas en la Franja Sur, Maldonado. Fuentes varias.
- 3 Elaboración propia. (2017). Resumen de marco legal. Fuentes varias.
- 4 Elaboración Propia. (2017) Emprendimientos en la Franja Sur de Maldonado. Fuentes varias.
- 5 Elaboración Propia. (2017) Estudio de urbanizaciones según distribución de áreas. Fuentes varias.

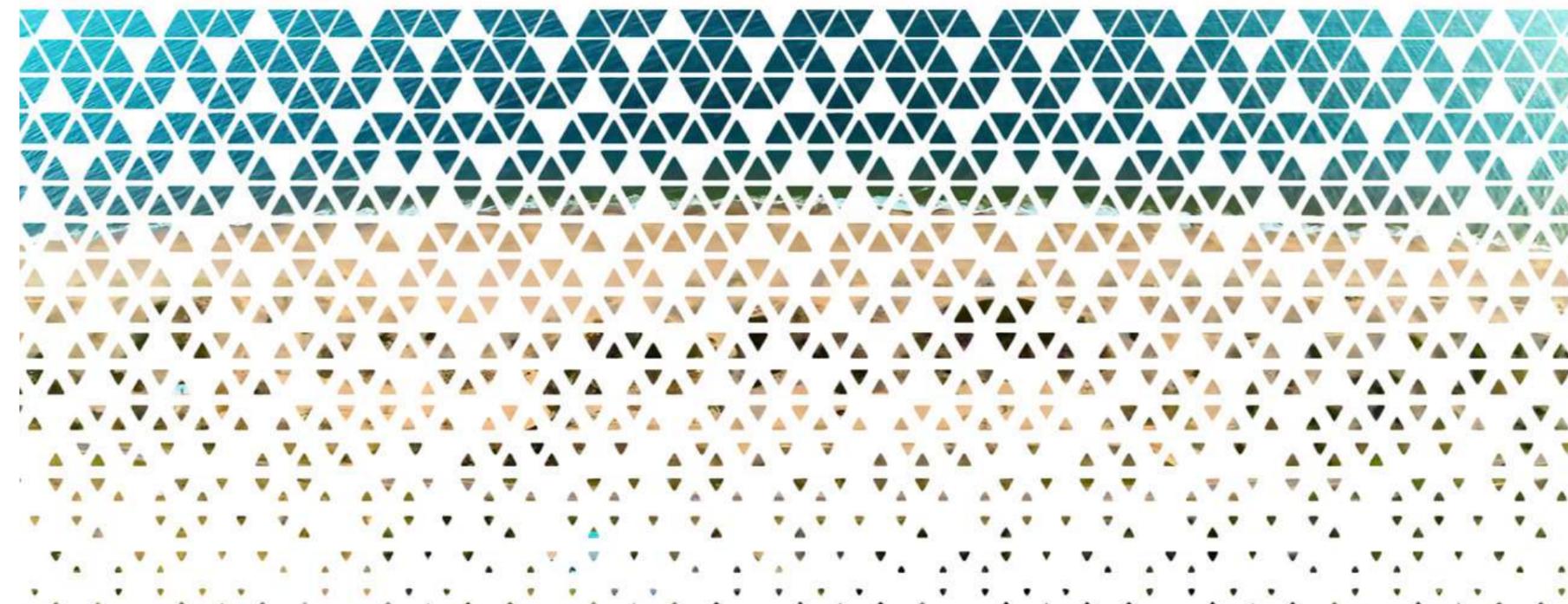


5. APÉNDICES

PARAÍOS EXCLUSIVOS

Emprendimientos turístico-residenciales cerrados emergentes en Maldonado

REGISTROS



REGISTROS DE EMPRENDIMIENTOS

El presente librito apéndice, es un compendio de registros de emprendimientos turístico-residenciales cerrados detectados en la Franja Sur de Maldonado al 2017, en el marco de la tesis "Paraisos Exclusivos". Se identificaron un total de 63 emprendimientos, que se registraron a partir de información recabada a diferentes escalas, a partir de fuentes varias y trabajo de campo, a saber:

- Relevamiento de emprendimientos en sitio. (Junio 2010 a Febrero 2011, que se amplió y ajustó en Agosto 2017)
- Información publicitaria de prensa y folletería.
- Entrevistas y consultas a informantes calificados.
- Información Oficial: IDMa, MVOTMA, MTOP y MEF

El trabajo se centró en las urbanizaciones cerradas que reúnen las siguientes características: ser desarrollos inmobiliarios que generan lotes para su comercialización vacíos de construcciones, agrupados en enclaves territoriales que se comercializan de forma conjunta bajo una sola estrategia de marca y poseen un perímetro definido y acceso restringido.

Visto que no fue posible confirmar aquellos fallidos o latentes comercialmente, se incluyeron todos los emprendimientos independientemente de su grado de consolidación o avance.

Las presentes fichas son una síntesis de la información relevada y sistematizada, que se estudió y categorizó, permitiendo lecturas comparativas.

Por detalles del estudio, metodología y fuentes consultadas, y conclusiones generales, ver el documento principal de tesis.

MAPA DE LOCALIZACIONES



REFERENCIA PARA LECTURA DE REGISTROS:

TIPOS DE EMPRENDIMIENTOS

CLUB DE CAMPO	01 - 48
BARRIO PRIVADO	49 - 53
COMPLEJO + CASAS	54 - 56
CLUB DE CHACRAS	57 - 63

RANGO DE PRECIOS (2017)

Precio de Lote:	
\$	US\$ 0 - 100.000
\$\$	US\$ 100.001 - 200.000
\$\$\$	US\$ 200.001 - 400.000
\$\$\$\$	US\$ 400.001 en adelante

Nº. NOMBRE DEL EMPRENDIMIENTO

TIPOLOGÍA

Municipio

A - LOCALIZACIÓN



C - PERFIL DE EXPERIENCIA



CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTEMICA

Elementos Físico-Ambientales

Existentes o incorporados por el emprendimiento.
Datos recabados en base a relevamientos y lectura de foto satelital.



B - AGRUPACIÓN



D - EXTENSIÓN



Coberturas de Suelo

Categorías según BRAZEIRO, A. et al (2010). Fcien, UdelaR.
Datos recabados en base a relevamientos y lectura de foto satelital.

Imágenes del emprendimiento, Fuente:
A. Varela, Web/Difusión emprendimientos o Google Streetview/Maps.



34° 58' 43" S, 54° 55' 59" W 2005
Geolocalización Año del Emprendimiento

Fragmentos de texto extraídos de páginas web u otros medios de difusión de los emprendimientos.
Perímetro del predio

EXTENSIÓN: ESCALA GRÁFICA

Medidas en hectáreas (há)
1 há = 10.000 m²
□ 1 há □ 10 há □ 50 há □ 100 há

1. ACRES DE SOLANAS



CLUB DE CAMPO

Municipio: Maldonado

Categoría de Suelo	Suburbano
Área del Predio	13,8 há
Cantidad de Lotes	62
Área de Lotes	1.900 m ²

Predios Ocupados	2005	2010	2017
	-	0	0
Porcentaje Ocupación	-	0%	0%
Precio de Lote (2017)	\$\$	US\$/m ²	75
UPH	<input checked="" type="checkbox"/>	PH	<input type="checkbox"/>
Fracc Común	<input type="checkbox"/>		

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTEMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

www.acresdesolanas.com



34°51'43.5"S 55°02'30.2"W

2009

13,8 há



2. CHACRA MARTA



CLUB DE CAMPO

Municipio: San Carlos

Categoría de Suelo	Suburbano
Área del Predio	51,5 há
Cantidad de Lotes	31
Área de Lotes	5000 (4.000-10.000) m ²

Predios Ocupados	2005	2010	2017
	-	5	5
Porcentaje Ocupación	-	16%	16%
Precio de Lote (2017)	\$\$\$	US\$/m ²	75
UPH	<input checked="" type="checkbox"/>	PH	<input type="checkbox"/>
Fracc Común	<input type="checkbox"/>		

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTEMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos



34°53'18.5"S 54°49'25.8"W

2010

51,5 há



3. CHACRAS DE JOSÉ IGNACIO



CLUB DE CAMPO

Municipio: Garzón y José Ignacio

Categoría de Suelo	Suburbano
Área del Predio	13,7 há
Cantidad de Lotes	27
Área de Lotes	4.000 m ²

	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	0	0
Porcentaje Ocupación	-	0%	0%
Precio de Lote (2017)	\$\$\$	US\$/m ²	60

UPH PH Fracc Común



34°49'38.0"S 54°39'04.0"W 2007

"...una gran oportunidad para usted: más amplitud, más tranquilidad, excelente ubicación, más y mejor respaldo"

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

www.chacrasdejoseignacio.com

13,7 há



4. CHACRAS DE LAGUNA BLANCA



CLUB DE CAMPO

Municipio: San Carlos

Categoría de Suelo	Suburbano
Área del Predio	21,1 há
Cantidad de Lotes	17
Área de Lotes	10.000 m ²

	2005	2010	2017
Predios Ocupados	0	0	0
Porcentaje Ocupación	0%	0%	0%
Precio de Lote (2017)	s/d	US\$/m ²	s/d

UPH PH Fracc Común



34°53'43.3"S 54°50'28.9"W 2009

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

21,1 há



5. CHACRAS DEL GOLF



CLUB DE CAMPO

Municipio: San Carlos

Categoría de Suelo	Suburbano
Área del Predio	38,6 há
Cantidad de Lotes	65
Área de Lotes	4.350 m ²

	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	0	0
Porcentaje Ocupación	-	0%	0%
Precio de Lote (2017)	s/d	US\$/m ²	s/d

UPH PH Fracc Común



34°53'02.3"S 54°51'01.1"W 2009

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

38,6 há



6. CHACRAS DEL PINAR



CLUB DE CAMPO

Municipio: Maldonado

Categoría de Suelo	Suburbano
Área del Predio	98,7 há
Cantidad de Lotes	292
Área de Lotes	2.000 m ²

	2005	2010	2017
Predios Ocupados	2	2	8
Porcentaje Ocupación	1%	1%	3%
Precio de Lote (2017)	\$	US\$/m ²	40

UPH PH Fracc Común



34°52'58.3"S 55° 0'38.0"W 1996/2010

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

98,7 há



"Un proyecto de otra naturaleza. Un lugar de otra naturaleza. La tranquilidad vive en Chacras del Pinar. En familia se disfruta más"

7. CLUB SANTA MARÍA DE LOS MÉDANOS

CLUB DE CAMPO
Municipio: Garzón y José Ignacio

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Urbano		
Área del Predio	54,6 há		
Cantidad de Lotes	185		
Área de Lotes	1.000 m ²		

Predios Ocupados: 2005: 29, 2010: 50, 2017: 98
 Porcentaje Ocupación: 2005: 16%, 2010: 27%, 2017: 53%
 Precio de Lote (2017): \$\$\$ US\$/m² 200

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA
 Elementos Físico-Ambientales:
 Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

SERVICIOS Y AMENITIES
 Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

Coberturas de Suelo
 Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL
 Calles Publicas en Predio Control de Acceso

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO
 Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
 Características Publicitadas:
 Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

34°50'15.0"S 54°38'26.9"W 1990
 54,6 há




9. EL ANASTASIO

CLUB DE CAMPO
Municipio: Garzón y José Ignacio

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Suburbano		
Área del Predio	245 há		
Cantidad de Lotes	153		
Área de Lotes	4.000 m ²		

Predios Ocupados: 2005: -, 2010: 0, 2017: 0
 Porcentaje Ocupación: 2005: -, 2010: 0%, 2017: 0%
 Precio de Lote (2017): \$\$\$ US\$/m² 75

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA
 Elementos Físico-Ambientales:
 Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

SERVICIOS Y AMENITIES
 Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

Coberturas de Suelo
 Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL
 Calles Publicas en Predio Control de Acceso

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO
 Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
 Características Publicitadas:
 Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

34°46'02.2"S 54°37'20.9"W 2008
 245 há




8. DESIGN VILLAGE SOLANAS

CLUB DE CAMPO
Municipio: Maldonado

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Suburbano		
Área del Predio	40 há		
Cantidad de Lotes	253		
Área de Lotes	1.000 m ²		

Predios Ocupados: 2005: -, 2010: -, 2017: 13
 Porcentaje Ocupación: 2005: -, 2010: -, 2017: 5%
 Precio de Lote (2017): \$\$ US\$/m² 145

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA
 Elementos Físico-Ambientales:
 Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

SERVICIOS Y AMENITIES
 Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

Coberturas de Suelo
 Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL
 Calles Publicas en Predio Control de Acceso

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO
 Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
 Características Publicitadas:
 Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

34°52'18.7"S 55°02'40.4"W 2010
 40 há

www.designvillage.com.ar/

"Hay lugares que solo aparecen en los sueños. Esos sueños de los que no te querés despertar, donde te quedaría a vivir. Eso es Design Village, un lugar donde diseño y naturaleza conviven en armonía perfecta"




10. EL PUERTITO

CLUB DE CAMPO
Municipio: Maldonado

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Suburbano		
Área del Predio	9 há		
Cantidad de Lotes	23		
Área de Lotes	2.500 m ²		

Predios Ocupados: 2005: -, 2010: 0, 2017: 1
 Porcentaje Ocupación: 2005: -, 2010: 0%, 2017: 4%
 Precio de Lote (2017): \$\$ US\$/m² 60

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA
 Elementos Físico-Ambientales:
 Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

SERVICIOS Y AMENITIES
 Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

Coberturas de Suelo
 Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL
 Calles Publicas en Predio Control de Acceso

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO
 Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
 Características Publicitadas:
 Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

34°51'07.8"S 55°02'11.5"W 2006
 9 há

www.elpuertitoating.com.uy

"Un lugar extraordinario para vidas extraordinarias. Imagine un entorno natural privilegiado. Un lugar para un nuevo estilo de vida. Único por su exclusividad"




11. EL QUIJOTE

CLUB DE CAMPO

Municipio: San Carlos

Categoría de Suelo	Suburbano
Área del Predio	460 há
Cantidad de Lotes	245
Área de Lotes	5.000 m ²



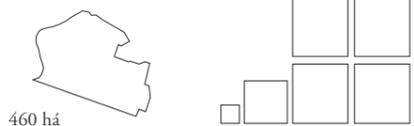
	2005	2010	2017
Predios Ocupados	21	33	83
Porcentaje Ocupación	9%	13%	34%
Precio de Lote (2017)	\$	US\$/m ²	12

UPH PH Fracc Común



34°49'22.9"S 54°54'01.8"W 1999

"Sólo en El Quijote ud. puede ser dueño de una chacra y disfrutar de un campo entero"



CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
 Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

www.medland.com.uy

12. EL SECRETO JOSÉ IGNACIO (THE SETAI)

CLUB DE CAMPO

Municipio: Garzón y José Ignacio

Categoría de Suelo	Suburbano
Área del Predio	21 há
Cantidad de Lotes	20
Área de Lotes	1.500 - 2.200 m ²



	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	0	1
Porcentaje Ocupación	-	0%	5%
Precio de Lote (2017)	s/d	US\$/m ²	s/d

UPH PH Fracc Común



34°50'12.8"S 54°38'54.2"W 2009

"Uruguay's Best-Kept Secret. The comparisons to St. Tropez, St. Barths, and the Hamptons are, perhaps, inevitable. Where else does one see such a mix of beautiful people and gorgeous beaches?"



CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
 Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

www.elsecretosojoseignacio.com

13. HOYO 19

CLUB DE CAMPO

Municipio: San Carlos

Categoría de Suelo	Suburbano
Área del Predio	7 há
Cantidad de Lotes	8
Área de Lotes	7.500 m ²



	2005	2010	2017
Predios Ocupados	1	1	1
Porcentaje Ocupación	13%	13%	13%
Precio de Lote (2017)	s/d	US\$/m ²	s/d

UPH PH Fracc Común



34°52'46.4"S 54°50'12.2"W 2007

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
 Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

7 há

14. JARDINES DE MONET

CLUB DE CAMPO

Municipio: Maldonado

Categoría de Suelo	Suburbano
Área del Predio	4 há
Cantidad de Lotes	9
Área de Lotes	1.400 m ²



	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	0	0
Porcentaje Ocupación	-	0%	0%
Precio de Lote (2017)	s/d	US\$/m ²	s/d

UPH PH Fracc Común



34°53'35.1"S 55°00'45.7"W 2008 (aprox)

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
 Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

4 há

15. JOSÉ IGNACIO GOLF

CLUB DE CAMPO

Municipio: Garzón y José Ignacio

Categoría de Suelo Suburbano
 Área del Predio 53,1 há
 Cantidad de Lotes 182
 Área de Lotes 2100 (1500 - 6000) m²

	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	0	0
Porcentaje Ocupación	-	-	0%
Precio de Lote (2017)	s/d	US\$/m ²	s/d

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
 Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos



34°49'6.96"S 54°36'35.03"W 2007



53,1 há

17. LA JACINTA

CLUB DE CAMPO

Municipio: San Carlos

Categoría de Suelo Suburbano
 Área del Predio 468 há
 Cantidad de Lotes 524
 Área de Lotes 4.000 m²

	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	0	0
Porcentaje Ocupación	-	0%	0%
Precio de Lote (2017)	s/d	US\$/m ²	s/d

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

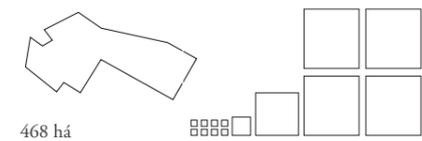
PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
 Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos



34°50'39.7"S 54°44'54.8"W 2008



468 há

16. LA BONITA

CLUB DE CAMPO

Municipio: San Carlos

Categoría de Suelo Suburbano
 Área del Predio 2,1 há
 Cantidad de Lotes 13
 Área de Lotes 1.400 m²

	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	0	0
Porcentaje Ocupación	-	0%	0%
Precio de Lote (2017)	s/d	US\$/m ²	s/d

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
 Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos



34°52'44.0"S 54°45'53.7"W 2008

"Un cielo, trece horizontes"



2,1 há

18. LA MORADA

CLUB DE CAMPO

Municipio: San Carlos

Categoría de Suelo Suburbano
 Área del Predio 11,4 há
 Cantidad de Lotes 14
 Área de Lotes 6.000 m²

	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	0	4
Porcentaje Ocupación	-	0%	29%
Precio de Lote (2017)	\$\$\$	US\$/m ²	40

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
 Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos



34°53'16.4"S 54°49'20.1"W 2006

"Vista a la típica campiña uruguaya, con ondulaciones, frondosos bosques y bajos con lagunas coronadas por la rica vegetación del lugar"



11,4 há

19. LAGUNA BLANCA

CLUB DE CAMPO

Municipio: San Carlos

Categoría de Suelo	Urbano
Área del Predio	45,9 há
Cantidad de Lotes	183
Área de Lotes	1.000 m ²



	2005	2010	2017
Predios Ocupados	69	85	130
Porcentaje Ocupación	38%	46%	71%
Precio de Lote (2017)	\$\$\$	US\$/m ²	190

UPH PH Fracc Común



34°54'24.8"S 54°50'31.1"W 1991

"La cercanía al mar y la posibilidad de disfrutar de un lago rodeado de paisajes ondulados, hacen de Laguna Blanca un sitio de privilegio"



45,9 há



CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

20. LAGUNA DE LOS CISNES

CLUB DE CAMPO

Municipio: Piriápolis

Categoría de Suelo	Suburbano
Área del Predio	192,6 há
Cantidad de Lotes	223
Área de Lotes	5.000 m ²



	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	3	16
Porcentaje Ocupación	-	1%	7%
Precio de Lote (2017)	\$\$	US\$/m ²	30

UPH PH Fracc Común



34°51'47.7"S 55°9'8.86"W 2006

"El secreto mejor guardado del este! Un espacio cuidadosamente preservado donde todo se combina para vivir y crecer en armonía junto al esplendor de la naturaleza"



192,6 há



CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

www.lagunadeloscisnes.com.uy

21. LAGUNA ESCONDIDA

CLUB DE CAMPO

Municipio: Garzón y José Ignacio

Categoría de Suelo	Suburbano
Área del Predio	83,5 há
Cantidad de Lotes	227
Área de Lotes	2.600 m ²



	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	0	5
Porcentaje Ocupación	-	0%	2%
Precio de Lote (2017)	\$\$\$	US\$/m ²	85

UPH PH Fracc Común



34°49'35.9"S 54°37'26.1"W 2006

"Descubra el barrio más exclusivo de José Ignacio. Estar en Laguna Escondida es pertenecer a José Ignacio. Mucho más que una realidad. Es el barrio privado con más estilo de todo Punta del Este"



83,5 há



CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

www.lagunaescondida.com

22. LAGUNA ESTATES

CLUB DE CAMPO

Municipio: San Carlos

Categoría de Suelo	Suburbano
Área del Predio	61,6 há
Cantidad de Lotes	81
Área de Lotes	5.600 m ²



	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	2	9
Porcentaje Ocupación	-	2%	11%
Precio de Lote (2017)	\$\$\$	US\$/m ²	60

UPH PH Fracc Común



34°53'37.0"S 54°49'19.8"W 2007

"Un lugar donde se fusionan aire, tierra, laguna y mar definiendo un entorno único"



61,6 há



CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

www.lagunaestates.com

23. LAGUNA GARZON

CLUB DE CAMPO

Municipio: Garzón y José Ignacio

Categoría de Suelo Suburbano
 Área del Predio 49,8 há
 Cantidad de Lotes 49
 Área de Lotes 7000 (4.000 - 10.000) m²



	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	0	0
Porcentaje Ocupación	-	0%	0%
Precio de Lote (2017)	s/d	US\$/m ²	s/d

UPH PH Fracc Común



34°47'42.9"S 54°34'45.6"W 2007

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

49,8 há

24. LAS AGUADAS

CLUB DE CAMPO

Municipio: Garzón y José Ignacio

Categoría de Suelo Suburbano
 Área del Predio 11 há
 Cantidad de Lotes 21
 Área de Lotes 4.100 m²



	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	-	0
Porcentaje Ocupación	-	-	0%
Precio de Lote (2017)	s/d	US\$/m ²	s/d

UPH PH Fracc Común



34°48'58.6"S 54°36'59.2"W 2012

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

11 há

25. LAS CORONILLAS

CLUB DE CAMPO

Municipio: Garzón y José Ignacio

Categoría de Suelo Suburbano
 Área del Predio 110 há
 Cantidad de Lotes 55
 Área de Lotes 8.000 m²



	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	0	0
Porcentaje Ocupación	-	0%	0%
Precio de Lote (2017)	s/d	US\$/m ²	s/d

UPH PH Fracc Común



34°48'23.4"S 54°39'31.3"W 2007

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

110 há

26. LAS PIEDRAS

CLUB DE CAMPO

Municipio: San Carlos

Categoría de Suelo Suburbano
 Área del Predio 416 há
 Cantidad de Lotes 225
 Área de Lotes 4.500 m²



	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	0	18
Porcentaje Ocupación	-	0%	8%
Precio de Lote (2017)	\$\$\$\$	US\$/m ²	160

UPH PH Fracc Común



34°52'24.8"S 54°54'44.6"W 2008

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

416 há

27. LATITUD SUR

CLUB DE CAMPO
Municipio: Piriápolis

Categoría de Suelo Suburbano

Área del Predio 175 há

Cantidad de Lotes 301

Área de Lotes 2.000 m²

	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	0	0
Porcentaje Ocupación	-	0%	0%
Precio de Lote (2017)	s/d	US\$/m ²	s/d

UPH PH Fracc Común



34°52'12.6"S 55°13'29.2"W 2006

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar

Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila

Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb

Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House

Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta

Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad

Paisaje Natural Costa (Ribera, Océano) Sin datos

www.latitudsur.com.uy/



175 há

"Imagine un cerro en el océano atlántico, rodeado de verdes parques. Vistas oceánicas increíbles Dream latin homes, un lugar de exhibición para la arquitectura latinoamericana"

29. MANGRULLOS DE PUNTA PIEDRAS

CLUB DE CAMPO
Municipio: San Carlos

Categoría de Suelo Suburbano

Área del Predio 60 há

Cantidad de Lotes 41

Área de Lotes 8.500 m²

	2005	2010	2017
Predios Ocupados	2	6	10
Porcentaje Ocupación	5%	15%	24%
Precio de Lote (2017)	\$\$\$	US\$/m ²	30

UPH PH Fracc Común



34°53'48.3"S 54°49'01.3"W 1993

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar

Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila

Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb

Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House

Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta

Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad

Paisaje Natural Costa (Ribera, Océano) Sin datos

www.mangrullos.com.uy/



60 há

"Un barrio exclusivo, enclavado sobre lomas naturales del paisaje esteño, a metros de un mar intenso con playas de arena blanca, que se nos descubre en una de las zonas más lindas de Punta del Este"

28. LOS TORDILLOS

CLUB DE CAMPO
Municipio: Maldonado

Categoría de Suelo Suburbano

Área del Predio 15,8 há

Cantidad de Lotes 38

Área de Lotes 2.000 m²

	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	-	3
Porcentaje Ocupación	-	-	8%
Precio de Lote (2017)	\$	US\$/m ²	39

UPH PH Fracc Común



34°54'06.0"S 55°01'27.9"W 2011

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar

Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila

Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb

Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House

Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta

Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad

Paisaje Natural Costa (Ribera, Océano) Sin datos

Facebook @LosTordillos



15,8 há

"Entre el campo y el mar, existe este lugar..."

30. PINAR DEL FARO

CLUB DE CAMPO
Municipio: Garzón y José Ignacio

Categoría de Suelo Urbano

Área del Predio 43,3 há

Cantidad de Lotes 245

Área de Lotes 1.200 m²

	2005	2010	2017
Predios Ocupados	0	18	67
Porcentaje Ocupación	0%	7%	27%
Precio de Lote (2017)	\$\$\$	US\$/m ²	170

UPH PH Fracc Común



34°50'02.2"S 54°38'18.8"W 2004

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar

Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila

Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb

Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House

Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta

Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad

Paisaje Natural Costa (Ribera, Océano) Sin datos

www.pinardelfaro.com



43,3 há

"Un lugar mágico y distinto. Un entorno único que no se encuentra en otra parte de José Ignacio"

31. PINAR DEL FARO CHACRAS

CLUB DE CAMPO
Municipio: Garzón y José Ignacio

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Suburbano		
Área del Predio	7,1 há		
Cantidad de Lotes	11		
Área de Lotes	6.300 m ²		

Predios Ocupados: - / - / 0
Porcentaje Ocupación: - / - / 0%

Precio de Lote (2017): s/d / US\$/m² / s/d

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA
Elementos Físico-Ambientales:
Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

SERVICIOS Y AMENITIES
Club House Restaurante Piscina Beach House
Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO
Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
Características Publicitadas:
Exclusividad Amenities Seguridad
Paisaje Natural Costa (Ribera, Océano) Sin datos

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL
Calles Publicas en Predio Control de Acceso

www.pinardefaro.com



34°49'56.8"S 54°38'38.3"W 2004

7,1 há

33. PUEBLO COYOTE

CLUB DE CAMPO
Municipio: San Carlos

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Suburbano		
Área del Predio	10 há		
Cantidad de Lotes	31		
Área de Lotes	2.000 m ²		

Predios Ocupados: - / - / 1
Porcentaje Ocupación: - / - / 3%

Precio de Lote (2017): s/d / US\$/m² / s/d

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA
Elementos Físico-Ambientales:
Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

SERVICIOS Y AMENITIES
Club House Restaurante Piscina Beach House
Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO
Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
Características Publicitadas:
Exclusividad Amenities Seguridad
Paisaje Natural Costa (Ribera, Océano) Sin datos

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL
Calles Publicas en Predio Control de Acceso



34°53'13.2"S 54°49'03.6"W 2011

10 há

32. PLAYA BRAVA

CLUB DE CAMPO
Municipio: Garzón y José Ignacio

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Suburbano		
Área del Predio	26 há		
Cantidad de Lotes	26		
Área de Lotes	4.000 - 5.000 m ²		

Predios Ocupados: - / - / 0
Porcentaje Ocupación: - / - / 0%

Precio de Lote (2017): \$\$\$\$ / US\$/m² / 100

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA
Elementos Físico-Ambientales:
Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

SERVICIOS Y AMENITIES
Club House Restaurante Piscina Beach House
Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO
Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
Características Publicitadas:
Exclusividad Amenities Seguridad
Paisaje Natural Costa (Ribera, Océano) Sin datos

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL
Calles Publicas en Predio Control de Acceso

www.playa-brava.com/



34°49'26.5"S 54°38'17.0"W 2012

26 há

"Para soñar a lo grande. Más comodidades. Mayor confort. Respaldo único a su inversión. Cerca del pueblo. Cerca del mar. Espectaculares vistas. Más amplitud"

34. PUEBLO DEL MAR

CLUB DE CAMPO
Municipio: Garzón y José Ignacio

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Suburbano		
Área del Predio	23,6 há		
Cantidad de Lotes	39		
Área de Lotes	4.000 m ²		

Predios Ocupados: - / 0 / 0
Porcentaje Ocupación: - / 0% / 0%

Precio de Lote (2017): s/d / US\$/m² / s/d

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA
Elementos Físico-Ambientales:
Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

SERVICIOS Y AMENITIES
Club House Restaurante Piscina Beach House
Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO
Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
Características Publicitadas:
Exclusividad Amenities Seguridad
Paisaje Natural Costa (Ribera, Océano) Sin datos

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL
Calles Publicas en Predio Control de Acceso



34°53'06.0"S 54°47'24.2"W 2008

23,6 há

35. PUEBLO MIO

CLUB DE CAMPO

Municipio: San Carlos

Categoría de Suelo	Suburbano
Área del Predio	162,3 há
Cantidad de Lotes	180
Área de Lotes	4.000 m ²



	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	11	18
Porcentaje Ocupación	-	6%	10%
Precio de Lote (2017)	\$	US\$/m ²	22

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

www.pueblomio.com.uy



34°52'31.7"S 54°50'26.6"W

2007

"Tan magnifico como el encuentro del campo y del mar"



37. RIBERAS DEL MAGDALENA

CLUB DE CAMPO

Municipio: San Carlos

Categoría de Suelo	Suburbano
Área del Predio	2 há
Cantidad de Lotes	14
Área de Lotes	1.200 m ²



	2005	2010	2017
Predios Ocupados	0	0	0
Porcentaje Ocupación	0%	0%	0%
Precio de Lote (2017)	s/d	US\$/m ²	s/d

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos



34°50'20.6"S 54°46'45.3"W

2006



36. PUNTA DEL ESTE POLO & COUNTRY CLUB

CLUB DE CAMPO

Municipio: San Carlos

Categoría de Suelo	Suburbano
Área del Predio	99,5 há
Cantidad de Lotes	215
Área de Lotes	2.500 (1.000 - 4000) m ²



	2005	2010	2017
Predios Ocupados	0	0	7
Porcentaje Ocupación	0%	0%	3%
Precio de Lote (2017)	\$\$	US\$/m ²	125

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

www.puntadelestepoloclub.com



34°52'18.9"S 54°45'04.0"W

1964/2009

"sus puertas se abren para que los amantes del deporte puedan combinar polo con la vida al aire libre, la inmensidad del océano y el esparcimiento, en un solo lugar"



38. RINCONADA DE GARZÓN

CLUB DE CAMPO

Municipio: Garzón y José Ignacio

Categoría de Suelo	Suburbano
Área del Predio	33,4 há
Cantidad de Lotes	68
Área de Lotes	4.000 m ²



	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	0	0
Porcentaje Ocupación	-	0%	0%
Precio de Lote (2017)	s/d	US\$/m ²	s/d

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos



34°47'25.4"S 54°35'21.4"W

2011



39. SAN VICENTE LOMAS

CLUB DE CAMPO

Municipio: San Carlos

Categoría de Suelo Suburbano
 Área del Predio 27 há
 Cantidad de Lotes 27
 Área de Lotes 5.000 m²

	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	0	0
Porcentaje Ocupación	-	0%	0%
Precio de Lote (2017)	s/d	US\$/m ²	s/d

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

www.lomasdesanvicente.com



34°52'23.7"S 54°46'08.0"W 2007

"El barrio privado más exclusivo de Punta del Este. Volver a conectarse con la tierra, volver a descubrir colores, aromas y sabores, volver a disfrutar de la belleza natural, volver a sorprenderse de las cosas simples. Volver a vivir todo el año. Lomas de San Vicente, representa el equilibrio ideal de la vida con su entorno, un proyecto diferente que cambiará para siempre nuestra manera de disfrutar la vida"

27 há



41. SIERRAS DEL TIROL

CLUB DE CAMPO

Municipio: Piriápolis

Categoría de Suelo Suburbano
 Área del Predio 5,3 há
 Cantidad de Lotes 14
 Área de Lotes 1.600 m²

	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	0	0
Porcentaje Ocupación	-	0%	0%
Precio de Lote (2017)	s/d	US\$/m ²	s/d

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

5,3 há



34°48'7.6"S 55°14'21.6"W 2007

40. SAN VICENTE PUEBLO

CLUB DE CAMPO

Municipio: San Carlos

Categoría de Suelo Urbano
 Área del Predio 38,8 há
 Cantidad de Lotes 114
 Área de Lotes 700 m²

	2005	2010	2017
Predios Ocupados	10	17	55
Porcentaje Ocupación	9%	15%	48%
Precio de Lote (2017)	\$	US\$/m ²	80

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

www.pueblosanvicente.com.ar



34°52'24.1"S 54°46'10.9"W 1959/2002

"Cerca de todo, lejos del ruido. Un lugar donde el paisaje es único, que combina la vista extraordinaria del mar con el verde de los campos, tranquilidad y belleza natural son las palabras que mejor lo definen"

38,8 há



42. SUGARLOAF OCEAN CLUB & SPA

CLUB DE CAMPO

Municipio: Piriápolis

Categoría de Suelo Suburbano
 Área del Predio 24,9 há
 Cantidad de Lotes 122
 Área de Lotes 1.000 m²

	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	0	7
Porcentaje Ocupación	-	0%	6%
Precio de Lote (2017)	\$	US\$/m ²	70

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

www.sugarloafuruguay.com



34°49'21.0"S 55°16'22.8"W 2007

"Es el único barrio privado y resort de América del Sur en combinar la comodidad occidental, la calidez latina y los miles de años de sabiduría oriental en un ambiente armónico para asegurar el bienestar mental, físico y espiritual"

24,9 há



43. SWAN LAKE FOREST

CLUB DE CAMPO
Municipio: Maldonado

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Suburbano		
Área del Predio	48,6 há		
Cantidad de Lotes	85		
Área de Lotes	2.000 (1.000 - 4.500) m ²		

Predios Ocupados: - 0 0
Porcentaje Ocupación: - 0% 0%
Precio de Lote (2017): s/d US\$/m² s/d

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar

Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila

Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb

Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Públicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House

Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta

Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad

Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos



34°50'07.5"S 55°01'59.7"W 2007

"Una escenografía única, de vistas infinitas...un lugar de pura inspiración"

48,6 há

44. TERRAZAS DEL CULTURAL

CLUB DE CAMPO
Municipio: San Carlos

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Urbano		
Área del Predio	4,4 há		
Cantidad de Lotes	27		
Área de Lotes	1.000 m ²		

Predios Ocupados: 11 14 17
Porcentaje Ocupación: 41% 52% 63%
Precio de Lote (2017): s/d US\$/m² s/d

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar

Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila

Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb

Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Públicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House

Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta

Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad

Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos



34°54'20.3"S 54°49'18.7"W 2002

"La oportunidad de tener la mejor vista. La oportunidad de convivir con la naturaleza. La oportunidad de disfrutar un barrio cerrado al estilo de Punta del Este. La oportunidad de vivir en la casa imaginada"

4,4 há

45. TIERRAS DEL SOL

CLUB DE CAMPO
Municipio: Garzón y José Ignacio

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Suburbano		
Área del Predio	9 há		
Cantidad de Lotes	17		
Área de Lotes	6.000 (5.000 - 8.600) m ²		

Predios Ocupados: - 0 0
Porcentaje Ocupación: - 0% 0%
Precio de Lote (2017): s/d US\$/m² s/d

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar

Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila

Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb

Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Públicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House

Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta

Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad

Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos



34°48'38.8"S 54°36'08.0"W 2007

"...ubicación privilegiada, una de las mejores vistas al mar en un entorno de chacras de muy buen nivel, exclusiva y privada..."

9 há

46. VALLE DEL CASTILLO

CLUB DE CAMPO
Municipio: Piriápolis

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Rural		
Área del Predio	6 há		
Cantidad de Lotes	24		
Área de Lotes	1.000 m ²		

Predios Ocupados: 2 2 4
Porcentaje Ocupación: 8% 8% 17%
Precio de Lote (2017): s/d US\$/m² s/d

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar

Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila

Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb

Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Públicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House

Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta

Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad

Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos



34°49'52.9"S 55°15'27.6"W 2002

"Lugar ideal para el descanso, la paz y el relax. Respirar la naturaleza, y disfrutar en familia, con amigos o pareja"

6 há

47. VERDEMORA

CLUB DE CAMPO
Municipio: Maldonado

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Suburbano		
Área del Predio	20 há		
Cantidad de Lotes	82		
Área de Lotes	1.300 m ²		

Predios Ocupados: 6 (2010), 23 (2017)
Porcentaje Ocupación: 7% (2010), 28% (2017)
Precio de Lote (2017): \$ US\$/m² 55

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTEMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar

Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila

Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb

Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House

Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta

Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad

Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos



34°53'17.3"S 55°01'44.9"W 2008

"Un lugar para disfrutar desde el cielo, pero mucho más desde la tierra..."

20 há

Facebook @VerdeMora

48. VILLALAGOS

CLUB DE CAMPO
Municipio: San Carlos

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Suburbano		
Área del Predio	91,1 há		
Cantidad de Lotes	13		
Área de Lotes	40.000 m ²		

Predios Ocupados: 2 (2010), 5 (2017)
Porcentaje Ocupación: 15% (2010), 38% (2017)
Precio de Lote (2017): \$\$\$\$ US\$/m² 15

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTEMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar

Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila

Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb

Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House

Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta

Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad

Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos



34°53'10.8"S 54°48'17.6"W 2007

"Donde el lujo conoce a la naturaleza. When luxury meets nature. A house by a lake. The shade of tall trees. An ocean horizon. Seclusion. Security. Serenity. Seclusion brings freedom. Security brings peace of mind."

91,1 há

www.villalagos.com

49. BOULEVARD PARK

BARRIO PRIVADO
Municipio: Punta del Este

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Urbano		
Área del Predio	3,1 há		
Cantidad de Lotes	28		
Área de Lotes	1.000 m ²		

Predios Ocupados: 0 (2005), 6 (2010), 18 (2017)
Porcentaje Ocupación: 0% (2005), 21% (2010), 64% (2017)
Precio de Lote (2017): \$\$\$ US\$/m² 200

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTEMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar

Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila

Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb

Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House

Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta

Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad

Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos



34°56'20.4"S 54°56'17.8"W 2004

"El Barrio Cerrado Mejor Ubicado en Punta del Este"

3,1 há

50. LA ARBOLADA

BARRIO PRIVADO
Municipio: Punta del Este

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Urbano		
Área del Predio	13,2 há		
Cantidad de Lotes	93		
Área de Lotes	1.100 m ²		

Predios Ocupados: 13 (2005), 33 (2010), 84 (2017)
Porcentaje Ocupación: 14% (2005), 35% (2010), 90% (2017)
Precio de Lote (2017): \$\$ US\$/m² 160

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTEMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar

Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila

Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb

Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House

Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta

Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad

Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos



34°55'37.2"S 54°56'07.9"W 1992 / 2003

"Un barrio cerrado con todas las prestaciones para que usted disfrute tranquilo de su inversión (...) ideal también para vivir todo el año"

13,2 há

51. LE RESIDENCE

BARRIO PRIVADO

Municipio: Punta del Este

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Urbano		
Área del Predio	10 há		
Cantidad de Lotes	96		
Área de Lotes	800 m ²		

Predios Ocupados: 2 (2005), 17 (2010), 65 (2017)
 Porcentaje Ocupación: 2% (2005), 18% (2010), 68% (2017)
 Precio de Lote (2017): \$ US\$/m² 110

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Océano) Sin datos

www.laresidencedeleste.com.uy



34°55'32.7"S 54°56'15.2"W 2005

"Un estilo de vida diferente. Un proyecto urbanístico de primerísimo nivel"

10 há

53. PARQUE PINARES

BARRIO PRIVADO

Municipio: Maldonado

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Urbano		
Área del Predio	3,6 há		
Cantidad de Lotes	64		
Área de Lotes	260 - 370 m ²		

Predios Ocupados: 10 (2005), 17 (2010), 21 (2017)
 Porcentaje Ocupación: 16% (2005), 27% (2010), 33% (2017)
 Precio de Lote (2017): s/d US\$/m² s/d

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Océano) Sin datos

www.parquepinares.com



34°54'30.7"S 54°59'20.6"W 2010

"La mayor seguridad para su familia"

3,6 há

52. LOS CARACOLE RESIDENCE CLUB

BARRIO PRIVADO

Municipio: Maldonado

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Subrbano		
Área del Predio	15,6 há		
Cantidad de Lotes	93		
Área de Lotes	1.000 - 1.200 m ²		

Predios Ocupados: - (2005), 0 (2010), 1 (2017)
 Porcentaje Ocupación: - (2005), 0% (2010), 1% (2017)
 Precio de Lote (2017): \$\$ US\$/m² 140

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Océano) Sin datos

www.caracoles.com.uy



34°54'40.7"S 54°55'43.5"W 2009

"Imaginate tu lugar para vivir. Imaginate vivir como siempre quisiste. Imaginate vivir siempre tranquilo. Vivir tranquilos de eso se trata"

15,6 há

54. SELENZA VILLAGE

COMPLEJO + CASAS

Municipio: San Carlos

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Urbano		
Área del Predio	3,3 há		
Cantidad de Lotes	12		
Área de Lotes	500 m ²		

Predios Ocupados: - (2005), - (2010), 0 (2017)
 Porcentaje Ocupación: - (2005), - (2010), 0% (2017)
 Precio de Lote (2017): s/d US\$/m² s/d

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Océano) Sin datos

www.selenzavillage.com.uy



34°54'21.4"S 54°49'12.0"W 2010

"Es el lugar ideal para despreocuparse de todo y sólo ocuparse de uno mismo. No es solo un estilo de vida. Es una manera de vivir con estilo. La exclusividad de un barrio privado y la comodidad de un departamento más todos los amenities de Selenza a pasos del mar"

3,3 há

55. SOLANAS RESORT

COMPLEJO + CASAS

Municipio: Maldonado

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Urbano		
Área del Predio	9,2 há		
Cantidad de Lotes	74		
Área de Lotes	1.000 m ²		

Predios Ocupados: 9 (2005), 17 (2010), 30 (2017)
 Porcentaje Ocupación: 12% (2005), 23% (2010), 41% (2017)
 Precio de Lote (2017): \$\$ US\$/m² 170

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
 Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

www.solanasvacation.com.ar

34°52'34.6"S 55°03'03.6"W 1990



9,2 há

56. VERAMANSA

COMPLEJO + CASAS

Municipio: Maldonado

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Urbano		
Área del Predio	14,5 há		
Cantidad de Lotes	28		
Área de Lotes	700 m ²		

Predios Ocupados: - (2005), 0 (2010), 0 (2017)
 Porcentaje Ocupación: - (2005), 0% (2010), 0% (2017)
 Precio de Lote (2017): s/d US\$/m² s/d

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
 Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

www.veramansa.com

34°54'26.6"S 55°01'03.4"W 2004



14,5 há

"Sorprendete!. Entrá y descubri lo que no ves desde afuera"

57. ALTOS DE JOSÉ IGNACIO

CLUB DE CHACRAS

Municipio: Garzón y José Ignacio

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Rural		
Área del Predio	462 há		
Cantidad de Lotes	54		
Área de Lotes	85.000 m ²		

Predios Ocupados: - (2005), 0 (2010), 1 (2017)
 Porcentaje Ocupación: - (2005), 0% (2010), 2% (2017)
 Precio de Lote (2017): s/d US\$/m² s/d

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
 Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

www.chacrasdelcerro.com

34°45'3.5"S 54°37'24.6"W 2006



462 há

"Entre el campo y el mar"

58. CHACRAS DEL CERRO

CLUB DE CHACRAS

Municipio: Piriápolis

	2005	2010	2017
Categoría de Suelo	Rural		
Área del Predio	216 há		
Cantidad de Lotes	42		
Área de Lotes	50.000 m ²		

Predios Ocupados: - (2005), 3 (2010), 4 (2017)
 Porcentaje Ocupación: - (2005), 7% (2010), 10% (2017)
 Precio de Lote (2017): \$\$ US\$/m² 3.5

UPH PH Fracc Común

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros
 Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

www.chacrasdelcerro.com

34°48'49.9"S 55°16'43.9"W 2006



216 há

"the field is outstanding, undulated hills, beatiful sea views, and native fauna and flora"

59. CHACRAS LAS LUNAS

CLUB DE CHACRAS

Municipio: Garzón y José Ignacio

Categoría de Suelo	Rural
Área del Predio	34,2 há
Cantidad de Lotes	6
Área de Lotes	50.000 m ²



	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	-	0
Porcentaje Ocupación	-	-	0%
Precio de Lote (2017)	\$\$\$\$	US\$/m ²	15

UPH PH Fracc Común



34°48'49.96"S 54°39'17.3"W 2010

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTEMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

www.chacraslaslunas.com

34,2 há



60. LA BRETAÑA

CLUB DE CHACRAS

Municipio: San Carlos

Categoría de Suelo	Rural
Área del Predio	107 há
Cantidad de Lotes	20
Área de Lotes	50.000 m ²



	2005	2010	2017
Predios Ocupados	0	0	0
Porcentaje Ocupación	0%	0%	0%
Precio de Lote (2017)	\$\$\$\$	US\$/m ²	10

UPH PH Fracc Común



34°49'27.7"S 54°52'48.7"W

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTEMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

www.labretana.com

107 há



"El que quiera entender, ver, imaginar y sumergirse en un mundo onírico, hallará su reino en La Bretaña, lugar misterioso de las personas dichosas. - Aquí los espacios son amplios, los caminos huelen a lavandas y los montes tienen las piedras"

61. LAS GOLONDRINAS

CLUB DE CHACRAS

Municipio: Maldonado

Categoría de Suelo	Rural
Área del Predio	133 há
Cantidad de Lotes	18
Área de Lotes	50.000 m ²



	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	-	0
Porcentaje Ocupación	-	-	0%
Precio de Lote (2017)	s/d	US\$/m ²	s/d

UPH PH Fracc Común



34°51'30.4"S 55°01'06.5"W 2013

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTEMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

133 há



62. LOMAS DEL SAUCE

CLUB DE CHACRAS

Municipio: Piriápolis

Categoría de Suelo	Rural
Área del Predio	130 há
Cantidad de Lotes	20
Área de Lotes	65.000 m ²



	2005	2010	2017
Predios Ocupados	4	12	13
Porcentaje Ocupación	20%	60%	65%
Precio de Lote (2017)	s/d	US\$/m ²	s/d

UPH PH Fracc Común



34°50'47.2"S 55°09'13.7"W 2001

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTEMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos

130 há



63. SELENZA LAGUNA DEL SAUCE

CLUB DE CHACRAS

Municipio: Pan de Azúcar

Categoría de Suelo Rural
 Área del Predio 562 há
 Cantidad de Lotes 100
 Área de Lotes 50.000 m²



	2005	2010	2017
Predios Ocupados	-	-	0
Porcentaje Ocupación	-	-	0%
Precio de Lote (2017)	s/d	US\$/m ²	s/d
UPH <input type="checkbox"/>	PH <input type="checkbox"/>	Fracc Común <input checked="" type="checkbox"/>	



34°49'32.0"S 55°06'19.6"W 1999-2013

"Está diseñado sólo para aquellos que deseen vivir dentro de un bello entorno natural, sin tener que sacrificar ningún elemento de comodidad, lujo, privacidad, entretenimiento y seguridad"

CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y ECOSISTÉMICA

Elementos Físico-Ambientales

Arroyo/Cañada Lago/Laguna Tajamar
 Costa Marina Cerro/Sierra Humedal Carcavas

Coberturas de Suelo

Aflor/Herbáceas-Arbustivas Agua Arenal c/psamófila
 Bañado Bosque Nativo Cultivo Forest Forest Urb
 Matorral Parquizado Playa Pradera Urbano

ACCESIBILIDAD FÍSICO VISUAL

Calles Publicas en Predio Control de Acceso

SERVICIOS Y AMENITIES

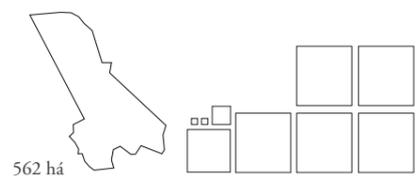
Club House Restaurante Piscina Beach House
 Spa/gym Golf Polo Tenis Fútbol Huerta
 Área Ecuestre Área Niños / Jovenes Huéspedes / Hotel

PUBLICIDAD Y DIFUSIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

Web Revistas Inmob Salones Inmob Otros

Características Publicitadas

Exclusividad Amenities Seguridad
 Paisaje Natural Costa (Ribera, Oceano) Sin datos
 www.selenzalagunadelsauce.com

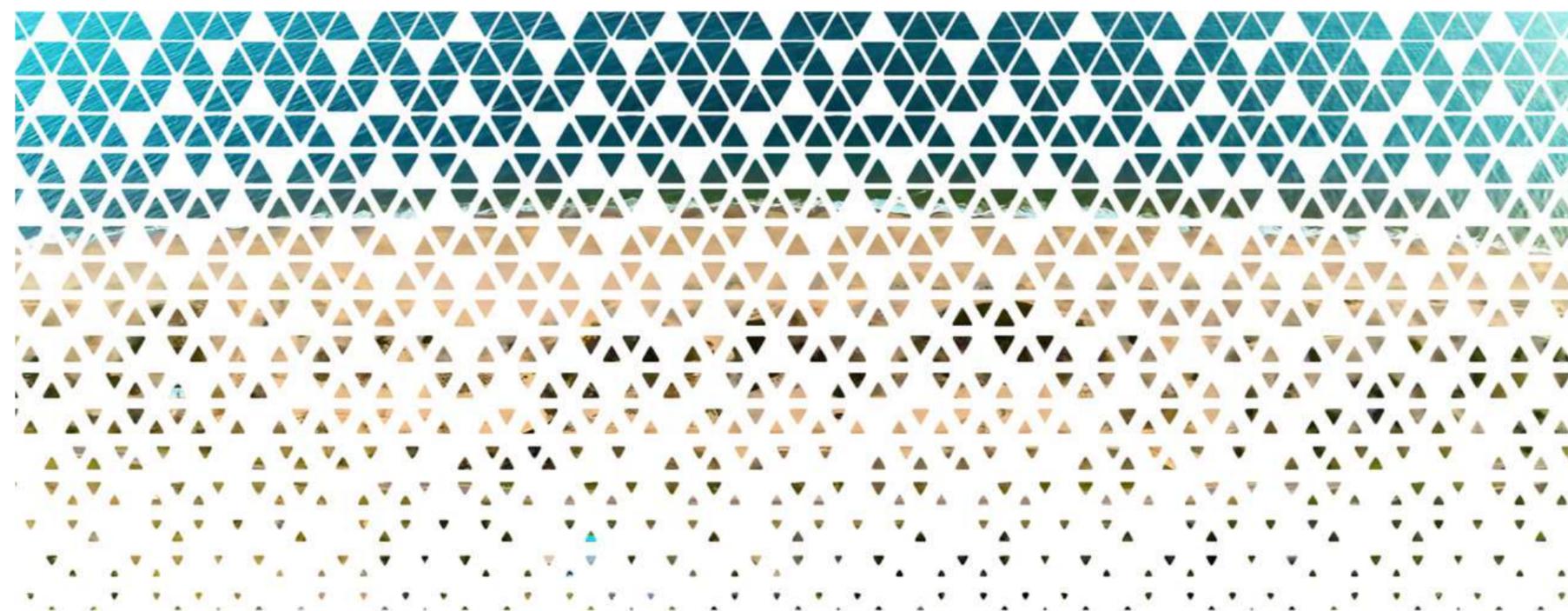


562 há

PARAÍOS EXCLUSIVOS

Emprendimientos turístico-residenciales cerrados emergentes en Maldonado

PLAYGROUND



CATAN

EL JUEGO
ESCENARIO PUNTA DEL ESTE

¡BIENVENIDO AL PLAYGROUND!

Los Colonos de Catán es un juego de estrategia creado por Klaus Teuber en Alemania, lanzado por primera vez en 1995.

Los jugadores asumen el rol de colonizadores, de cada uno deberá construir carreteras, poblados y ciudades utilizando los recursos existentes con el objetivo de colonizar la isla de Catan.

El tablero que conforma la isla está compuesto por hexágonos que representan diferentes tipos de suelo. Cada tipo de suelo permite obtener un recurso distinto a excepción del desierto que no produce recursos.

Existen además del juego básico diferentes expansiones que permiten introducir variantes en la forma de juego. Se han creado también diferentes escenarios basados en territorios existentes, como Nueva York, Mallorca, Austria, y Bavaria.

Como un guiño lúdico de la conquista del este, se presenta una versión que traslada el juego al escenario Punta del Este, el playground de los nuevos juegos.

En esta versión se varió el tablero para adaptarlo a la geografía local, los tipos de suelo y sus recursos asociados, los tipos de urbanización y algunos personajes que aparecen en el juego original.

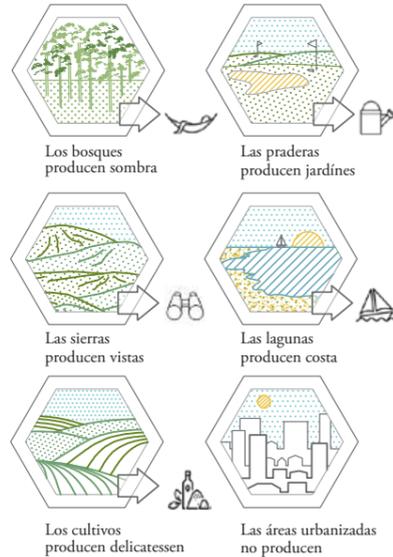
RESUMEN DEL JUEGO

1. Frente a ti se encuentra la Península de Punta del Este. Se compone de 36 hexágonos de terreno, rodeados por el Río de la Plata, el océano y el hinterland de Maldonado. Tu objetivo como emprendedor es urbanizar la Franja Sur de Maldonado por medio de Urbanizaciones Cerradas.

2. En Catán Punta del Este se ha reemplazado el desierto por las áreas ya urbanizadas, los demás hexágonos representan cinco tipos de suelo, cada uno produce un recurso diferente que aportan al avance de la urbanización.

3. Empiezas la partida con 2 urbanizaciones y 2 carreteras. Cada urbanización vale 1 punto de Beneficio, así que ya empiezas con un total de 2 puntos de Beneficio. El primer jugador que consiga 10 puntos de Beneficio, ganará la partida.

4. Para conseguir más puntos de Beneficio tendrás que construir nuevas carreteras y Urbanizaciones, y ampliar tus Urbanizaciones cerradas a Urbanizaciones cerradas con Amenities (una Urbanización con Amenities vale 2 puntos de Beneficio). Pero, para construir, necesitarás Recursos.



5. ¿Cómo consigues los Recursos? En cada turno se tiran los dados y determina el terreno que va a producir. En cada terreno se coloca un número. Sólo consiguen recursos los jugadores que tengan Urbanizaciones adyacentes a estos terrenos.

6. Costos de la construcción:

Carretera:



Urbanización Cerrada:



Urbanización Cerrada con Amenities:



7. Podrás construir una Urbanización nueva en una encrucijada que esté libre, con la condición de que una de tus propias carreteras llegue hasta ella y que la Urbanización más cercana esté, como mínimo, a dos encrucijadas de distancia.

8. Pero también deberás pensar bien dónde construyes las Urbanizaciones. Los valores de las fichas numeradas tienen tamaños diferentes. Esto indica que los números de mayor tamaño salen con más frecuencia en la tirada de dados que los números más pequeños.

9. El Regulador comienza la partida en el hexágono de Maldonado. Cada vez que un Emprendedor saca 7 con los dados mueve al Regulador al hexágono que desee y mientras esté regulando las Urbanizaciones adyacentes no reciben Recursos de ese hexágono. Los Emprendedores que en ese momento poseen más de 7 Recursos, pierden la mitad.

10. Cada emprendedor puede intercambiar recursos con el Banco (ubicado en un paraíso fiscal) sin necesidad de hacerlo con ningún otro jugador. La tasa de cambio con el banco es 4 recursos iguales contra 1 a elección.

11. Los recursos además de ser utilizados para construir pueden ser intercambiados por tarjetas "Exclusive Priority Benefit". Entre éstas podrás encontrar: Tarjeta "Inversor". El emprendedor que juega un Inversor puede ahuyentar al Regulador y decide otro hexágono para que pase a ser regulado.

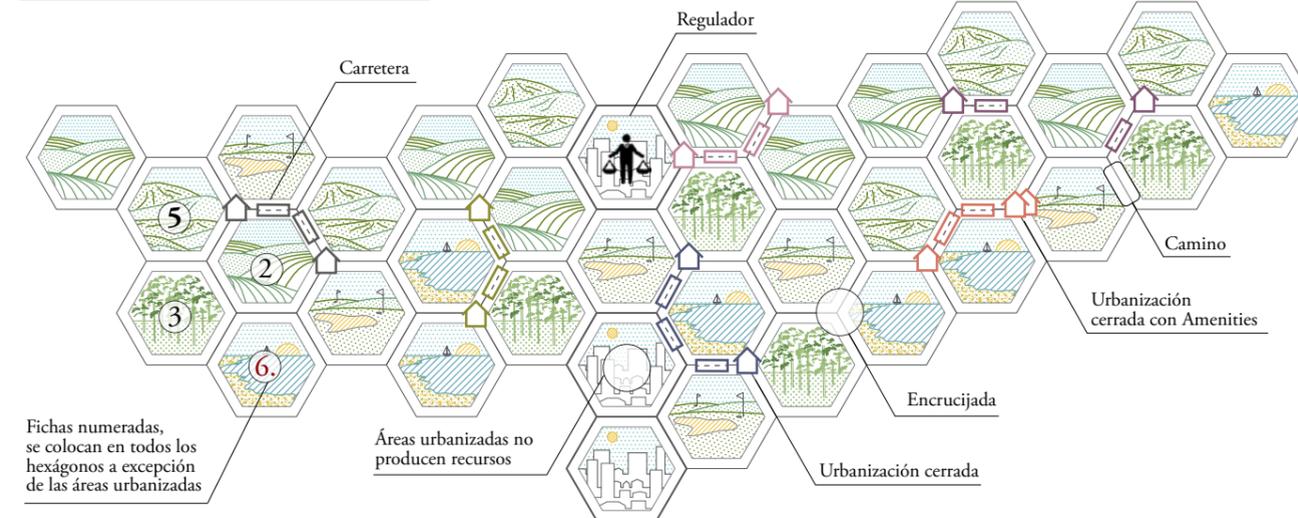
Tarjeta "Celebrity Endorsement" (apoyo de un personaje de la farándula). Cada una vale 1 punto de Beneficio, que suman para obtener la victoria. Atención: Presentadores de TV y Top-models valen doble.

Tarjeta "Ventaja". Entre éstas hay Excepciones o tolerancias a la Normativa y Projectistas de renombre.

12. En cuanto un Emprendedor consiga tener una ruta consecutiva de como mínimo cinco caminos independientes que no esté interrumpida por un Emprendimiento cerrado o un Emprendimiento cerrado con Amenities de otro jugador, consigue la tarjeta especial "Urbanización Far Away". Esta tarjeta vale 2 puntos de Beneficio y puede ser arrebatada por otro emprendedor con una ruta aún más larga.

13. Si un Emprendedor consigue 3 tarjetas "Inversor" adquiere la tarjeta especial "Mayor Grupo Inversor". Esta tarjeta vale 2 puntos de Beneficio y puede ser arrebatada por otro emprendedor con más inversores.

DISPOSICIÓN DEL TABLERO



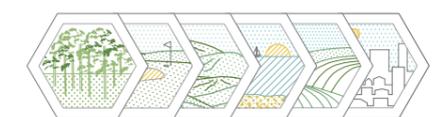
Fichas numeradas, se colocan en todos los hexágonos a excepción de las áreas urbanizadas

Áreas urbanizadas no producen recursos

Encrucijada

Urbanización cerrada

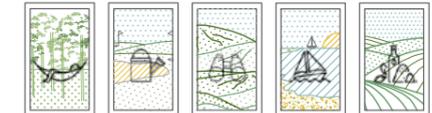
COMPONENTES DEL JUEGO



36 Hexágonos de Terreno



40 Tarjetas Exclusive Priority Benefit



33 Fichas Numeradas



120 Tarjetas de Recursos



6 Tablas de Costos de la Construcción



2 Tarjetas Especiales



1 Figura Regulador, 2 Porta tarjetas, 2 Dados



Urbanizaciones Cerradas (30), Urbanizaciones Cerradas con Amenities (24), Carreteras (90)

PROPIEDAD INTELECTUAL

Como parte de la comunidad de jugadores asiduos, este guiño al Playground de Punta del Este versionando Catan se realizó para uso personal, en el marco de la filosofía de PI del juego:

"Filosofía de Propiedad Intelectual (PI)

Catan prospera gracias a su entusiasta comunidad de jugadores. A veces, este entusiasmo inspira a los jugadores a participar creativamente en el mundo de Catan. Creemos que eso es genial. Estamos agradecidos por el apoyo que hemos recibido a lo largo de los años de esta forma. También estamos contentos de alentar esto. Pero hay reglas. Si bien Catan GmbH y Catan Studio defenderán enérgicamente sus derechos de propiedad de propiedad intelectual, creemos en el principio del "uso justo". Por lo tanto, alentamos a nuestros consumidores y clientes comerciales a emplear nuestra PI libremente para uso personal. En algunos casos limitados (por ejemplo, escenarios de revistas, arte para eventos caritativos u organizados, etc.), incluso podemos alentar la creación de "obras derivadas" (es decir, material basado en la propiedad intelectual de Catan GmbH o Catan Studio) o sátiras o comentarios" www.catan.com, traducción Alma Varela