

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

**talleres territoriales de
maldonado**

“construyamos el territorio
departamental entre todos”

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



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

Reconocimientos

Convenio Intendencia Municipal de Maldonado

Universidad de la República. Facultad de Arquitectura, ITU.

Intendencia Municipal de Maldonado

Sr. Oscar de los Santos / Intendente Municipal de Maldonado

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

Universidad de la República

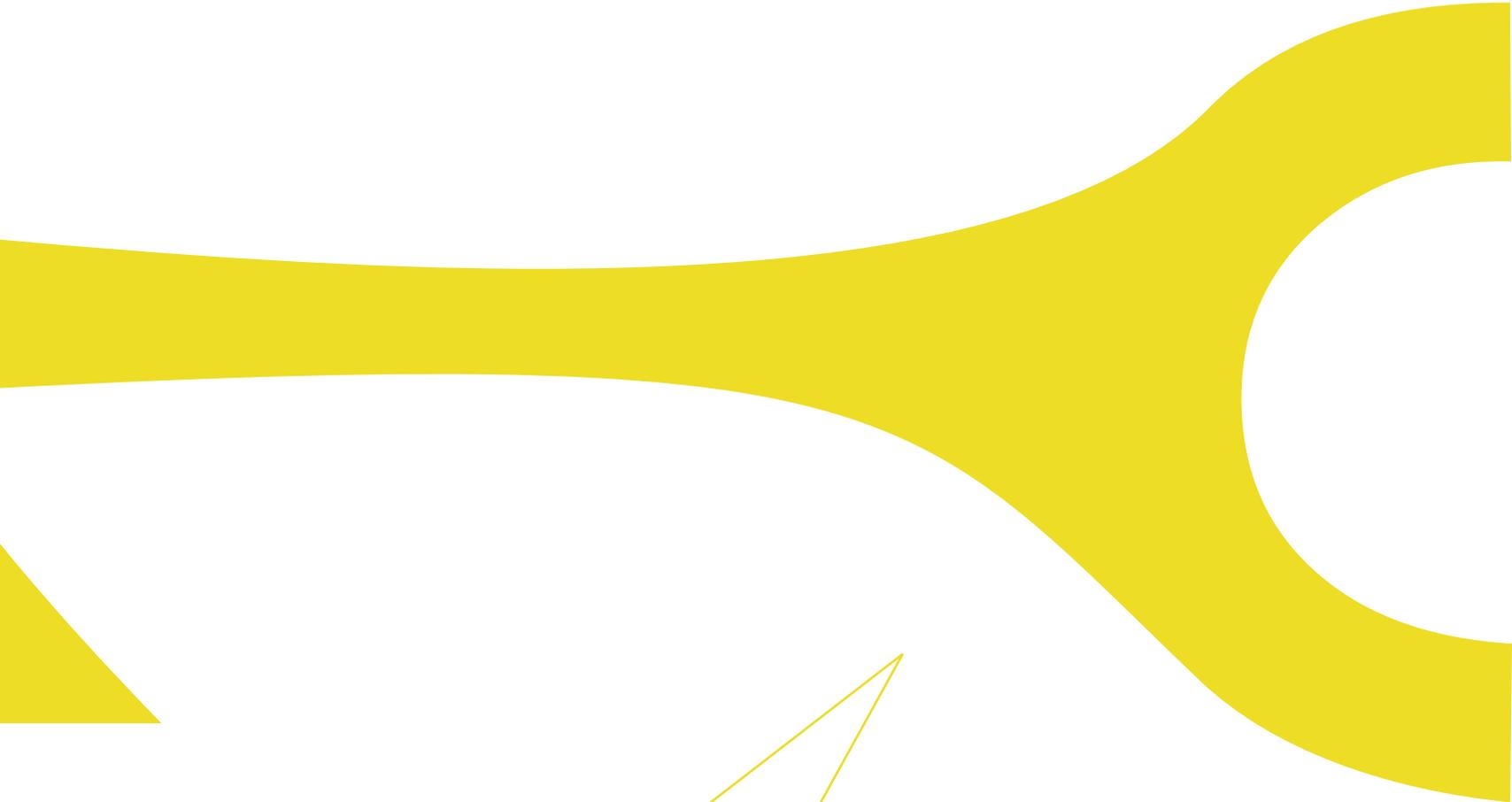
Dr. Rodrigo Arocena / Rector

Arq. Salvador Schelotto / Decano de la Facultad de Arquitectura

Agradecimientos:

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

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

A large, thick, yellow abstract graphic element that flows from the left side of the page, curves downwards, and then loops back to the right side, ending in a rounded, hook-like shape.

TALLER TERRITORIAL MICRORREGIÓN

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

EQUIPO DE TRABAJO

Intendencia Municipal de Maldonado

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

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

Arq. Roberto Gorgoroso

Arq. Agop Adurian

Ing. Agrim. Juan Carlos Bayeto

Arq. Juan Pedro Venturini

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

Equipo Base

Arq. Carlos Acuña /Responsable Académico

Arq. Lucio de Souza

Arq. Eleonora Leicht /Coordinadora del Equipo Técnico

Arq. Carlos Musso

Arq. Débora Vainer

Arq. Alma Varela

Asesores:

Dr. Carlos Castro

Ing. Agr. Manuel Chabalgoity

Colaboradores:

Bach. Andreina Finozzi

Bach. Virginia Osimani

Bach. Alejandro Plada

Bach. Silvina Bonet

Diseño:

Juan Urreta

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

Un Lugar Para Vivir Todo el Año

INDICE

1



2



3



PRESENTACIÓN (palabras del intendente)

PREÁMBULO

p

1 TALLERES TERRITORIALES. DINAMICA DE TRABAJO

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

2 LA MICRORREGION. ELEMENTOS DE DIAGNÓSTICO

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

3 LA MICRORREGION. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

A

ANEXOS

Anexo Escrito >

Síntesis del Taller Microrregional: Programa y Asistentes
 Inventario Analítico-Crítico de la Microrregión
 Características de la Actividad Agropecuaria en la Microrregión

Anexo Digital >

Láminas de la Microrregión Presentadas en el Taller
 Versión Desgrabada del Taller de Apertura
 Decreto IMMa, Creación de Unidad de Gestión del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de Maldonado

p

PRESENTACIÓN

Estimados Vecinos:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Sr. Oscar de los Santos
Intendente de Maldonado

“Construir el Territorio Departamental entre Todos”

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

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

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

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

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

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

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

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

p

PREÁMBULO

La publicación presenta la síntesis de los resultados de la primera etapa de un proceso participativo que se viene dando, en el caso de la Microrregión de Punta Ballena, desde marzo del año 2006. Constituye una primera experiencia en un nuevo ámbito creado a estos efectos: el TALLER TERRITORIAL, con el cometido de instaurar y poner en marcha un sistema de planificación territorial estratégico, abierto y participativo; soporte continuo para la interacción entre la gestión oficial y la social y privada.

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

Convenio de Cooperación científico-técnica suscrito en su oportunidad con la Universidad de la República (UDELAR), que se empieza a gestar hacia fines del año 2005.

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

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

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

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

Las actividades previstas se iniciaron formalmente en términos del Convenio, en setiembre de 2006 y culminaron en mayo de 2008. Un compromiso asumido por las partes del Convenio fue el de difundir el alcance y los resultados de las tareas desarrolladas a través de la publicación de Cuadernos Microrregionales y de un Cuaderno Departamental.

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

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

Posteriormente y como resultado del trabajo conjunto -Administración Municipal, Universidad y Sociedad Civil-, se expone un diagnóstico sucinto o estado de situación y de su evolución de cada porción del territorio considerado.

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

Cabe precisar que la consideración del "todo" -departamental y regional-, estuvo presente desde el principio del proceso participativo. En efecto, el debate acerca de los territorios singulares requería de



la consideración simultánea aunque gradual de lógicas de transformación que por sus características, responden a circunstancias que se dan a escalas territoriales más amplias. La síntesis del trabajo realizado a escala departamental y regional se presenta en el llamado “Cuaderno Departamental”, que complementa los Cuadernos Microrregionales.

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

En especial, las agendas de proyectos estratégicos para cada Microrregión y el Departamento, constituyen el elemento más innovador en relación a la planificación territorial tradicional. Fueron definidas y asumidas por todos los participantes, con la convicción de que constituyen guías efectivas para la acción concertada, pública, privada y social al corto, mediano y largo plazo y en particular, para coadyuvar a la transversalidad de las actuaciones del Gobierno Departamental y de la Juntas Locales en materia del desarrollo territorial.

1

TALLERES TERRITORIALES. DINÁMICA DE TRABAJO

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

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

1.1 Desarrollo del Taller Apertura

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

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

Las principales tareas desarrolladas aludieron a las siguientes cuestiones:

Visión Preliminar

En sesión plenaria, se procedió a dar lectura a la Visión preliminar, la primera imagen-objetivo o futuro deseable al largo plazo para la Microrregión propuesta por la Administración Municipal, que puesta a consideración de los presentes, subraya las fortalezas y debilidades, pone en valor sus especificidades y singularidades desde la perspectiva de su entorno natural y de las actividades humanas que allí se desarrollan.

Principales Desafíos

A continuación se conformaron equipos de trabajo según los temas problema o desafíos planteados para la Microrregión. Dichos “desafíos” constituyen un listado elaborado por la Administración Municipal en base a intercambios previos con interlocutores locales. Los mismos, junto con la Visión preliminar y el Inventario Analítico-Crítico, constituyen el punto de partida fundamental para el inicio del proceso.

Inventario Analítico-Crítico

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

Para su elaboración, se partió fundamentalmente de lo actuado por la “Unión Vecinal de Punta Ballena y Laguna del Sauce”, retomando una cultura de ordenación del territorio fuertemente afianzada en el área. Dicho de otra manera, se retomó así un proceso de construcción social del territorio de la Microrregión que era importante apreciar en el Taller como el patrimonio de todos.

Grupos de Trabajo y Sesión Plenaria

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

Conformación de la Mesa Representativa

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



1.2 Instancias de Trabajo e Intercambio

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

Nivel Microrregional

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

Nivel Departamental

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

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

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

1.3 Taller de presentación de Directrices Estratégicas

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

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



2

LA MICRORREGION: ELEMENTOS DE DIAGNÓSTICO

Para la realización del diagnóstico de la Microrregión se consideró oportuno hacer referencia a diversos aspectos: los límites del área involucrada, el Inventario de antecedentes en materia de planificación y desarrollo, la visión de futuro provista por la Administración Municipal, los temas problemas a considerar en el Taller y los llamados “elementos de diagnóstico” ordenados según componentes del desarrollo territorial.

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

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

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

2.1 Límites de la Microrregión

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

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

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

2.2 Inventario Analítico - Crítico

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

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

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

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

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

Microrregión Punta Ballena

Superficie: 134,4 Km²
(2,8% del Departamento)

Población: 1414 Hab.
(1% del Departamento)

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

1. Condicionantes
Provenientes de Otros Niveles de Ordenamiento

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

3. Estudios y Propuestas de Ordenamiento Territorial

4. Actuaciones de Ordenamiento

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

6. Marco Jurídico-Institucional. Gestión Territorial

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

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

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

2.3 Visión desde la Administración Municipal

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Administración Municipal, Marzo 2006

2.4 Principales Desafíos

Con el objetivo de constituirse en un inicio para el intercambio y la discusión, la Administración Municipal junto con los actores involucrados en las reuniones preparatorias, trabajó en la elaboración de un listado de desafíos. Dicho listado se presenta a la consideración de los participantes en la sesión de apertura del Taller Territorial como documento abierto y con el objetivo de ser manejado según la voluntad de la Asamblea. Es decir que parte de la dinámica prevista para esa instancia implicó el manejo y modificación de los temas a tratar, ya sea para incorporar alguno que no estuvo presente en el listado, como para agrupar temas de similar carácter.

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

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

2.5 Elementos de Diagnóstico según las Dimensiones del Ordenamiento Territorial

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

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

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

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

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

Dimensión Físico - Espacial

La Microrregión en el Departamento

En el territorio del Departamento, por la vía político-administrativa y/o de acuerdos con organizaciones sociales locales, se reconocen desde la perspectiva de la Administración Central Municipal ocho Microrregiones: Punta Ballena, Piriápolis, San Carlos, Maldonado-Punta del Este; Pan de Azúcar; Solís Grande, Aiguá, y Garzón-José Ignacio.

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

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

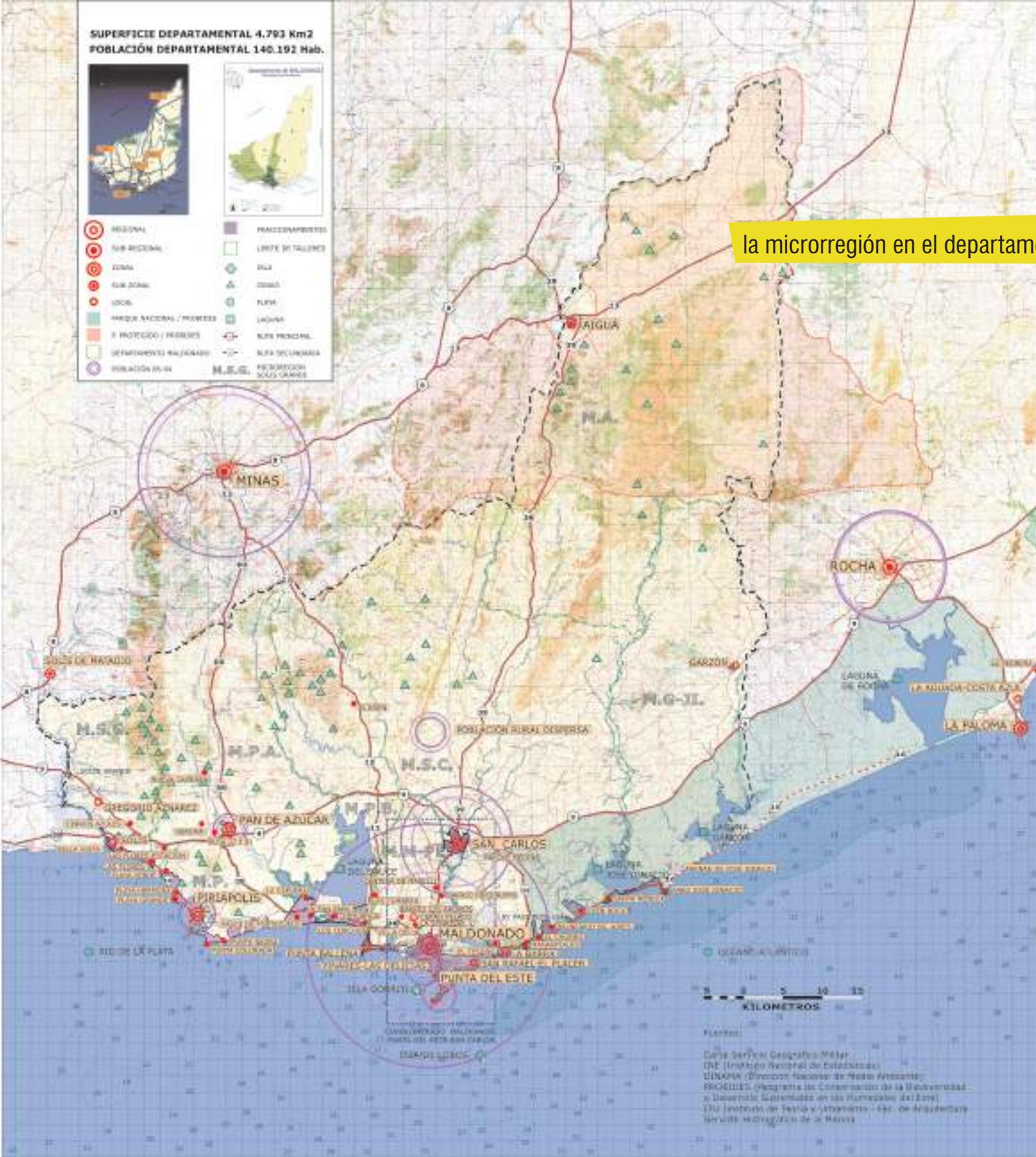
En la Dimensión Físico - Espacial se explicitan las singularidades de la Microrregión en el contexto departamental, el proceso de conformación del territorio, así como los usos y ocupación del suelo

gráfico 01
la microrregión en el departamento

SUPERFICIE DEPARTAMENTAL 4.793 Km²
POBLACIÓN DEPARTAMENTAL 140.192 Hab.



la microrregión en el departamento



Fuentes:

Carta Servicio Geográfico Militar
DRE (Dirección Nacional de Estadística)
DINAMA (Dirección Nacional de Medio Ambiente)
PROCELDES (Programa de Conservación de la Universidad
y Desarrollo Científico en las Rumpales del Este)
ITU (Instituto de Tierra y Arqueología - Ctr. de Arqueología
Servicio Hidrográfico de la Marina)



El plano base utilizado es la carta del Servicio Geográfico Militar (SGM)¹, escala 1:250.000 actualizada en cuanto a caminería y fraccionamientos existentes. A efectos de la graficación del territorio marítimo figura su batimetría², dato relevante para el balance de iniciativas respecto a la utilización de la costa y la concreción de emprendimientos portuarios (de cruceros y deportivos) y productivos.

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

Dimensión Físico - Espacial

Características de la Microrregión

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

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

El gráfico “La Microrregión” tiene como plano base el proporcionado por el SGM³ escala 1:50.000, actualizado. En la misma se señalan los límites de la Microrregión y los datos (censos 1985 y 2004) de población rural y urbana. Es evidente la importancia que adquiere el dato de población residente en la aglomeración Maldonado- Punta del Este- San Carlos frente a la realidad de Punta Ballena.

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

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

- 1 Hoja “Punta del Este” SI 21-12 y hoja “Treinta y Tres” SI21- 8, Edición 1 1989
- 2 Levantadas a partir de las cartas 5, 20 y 31 del Servicio Geográfico de la Marina.
- 3 Hoja “Punta del Este” D29, Edición 1998

LA MICRORREGIÓN PUNTA BALLENA - LAGUNA DEL SAUCE EN EL DEPARTAMENTO

gráfico 02

la microrregión

pág. 30/31

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

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

Asimismo proféticamente advertía y temía de un futuro anárquico:

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

J. Vilamajó
Estudio Regional para Punta del Este ⁴

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

gráfico 03

imagen satelital

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

pag 32/33

gráfico 04

relieve y batimetría

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

pag 35

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

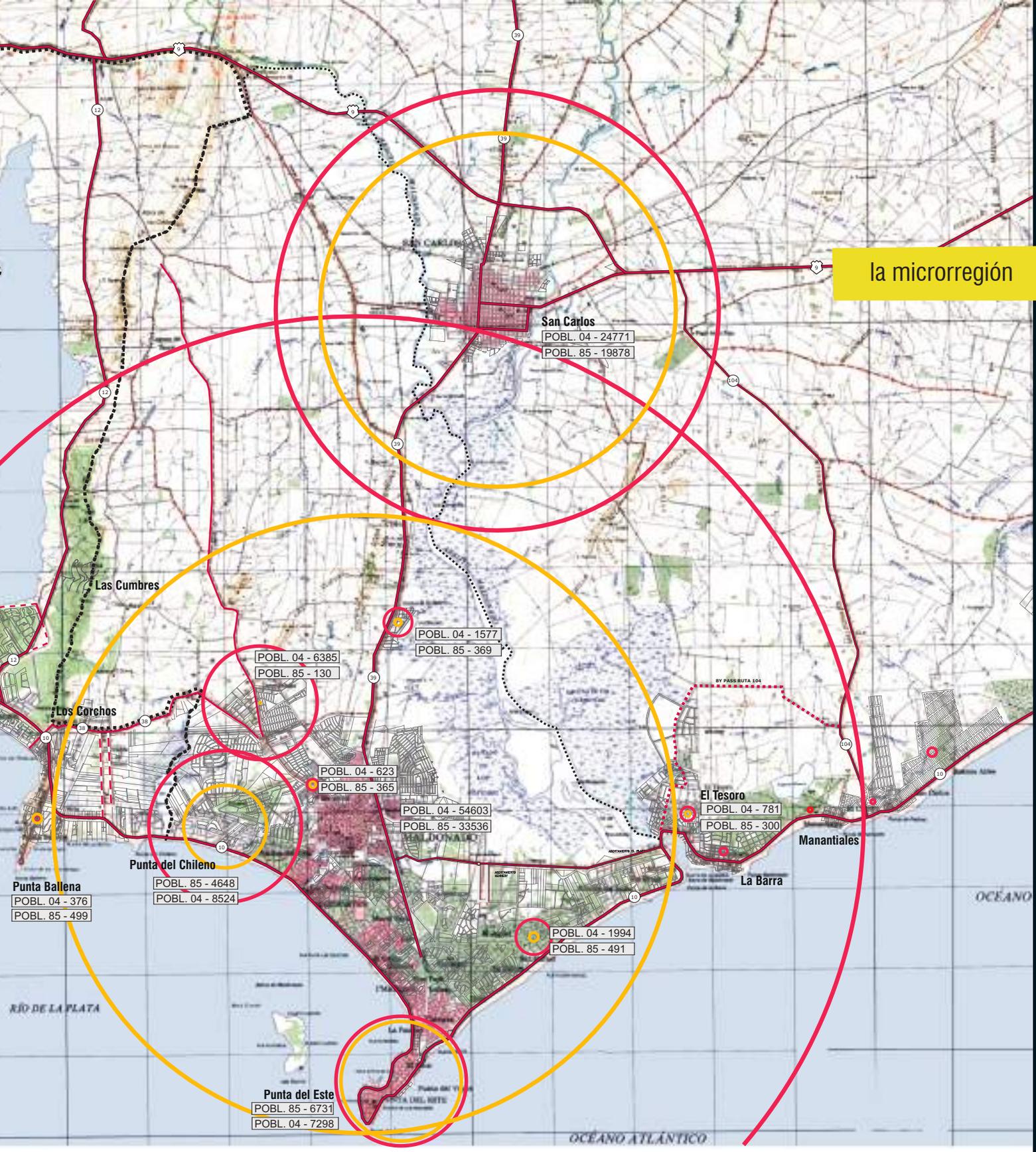
Del lado Este el límite de la Microrregión lo constituye la cresta de la Sierra de la Ballena, un sitio de enorme atractivo visual y paisajístico ya que permite percibir la zona de la Laguna del Sauce, la Bahía de Maldonado y la Península de Punta del Este. La Sierra de la Ballena, es una de las ramificaciones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

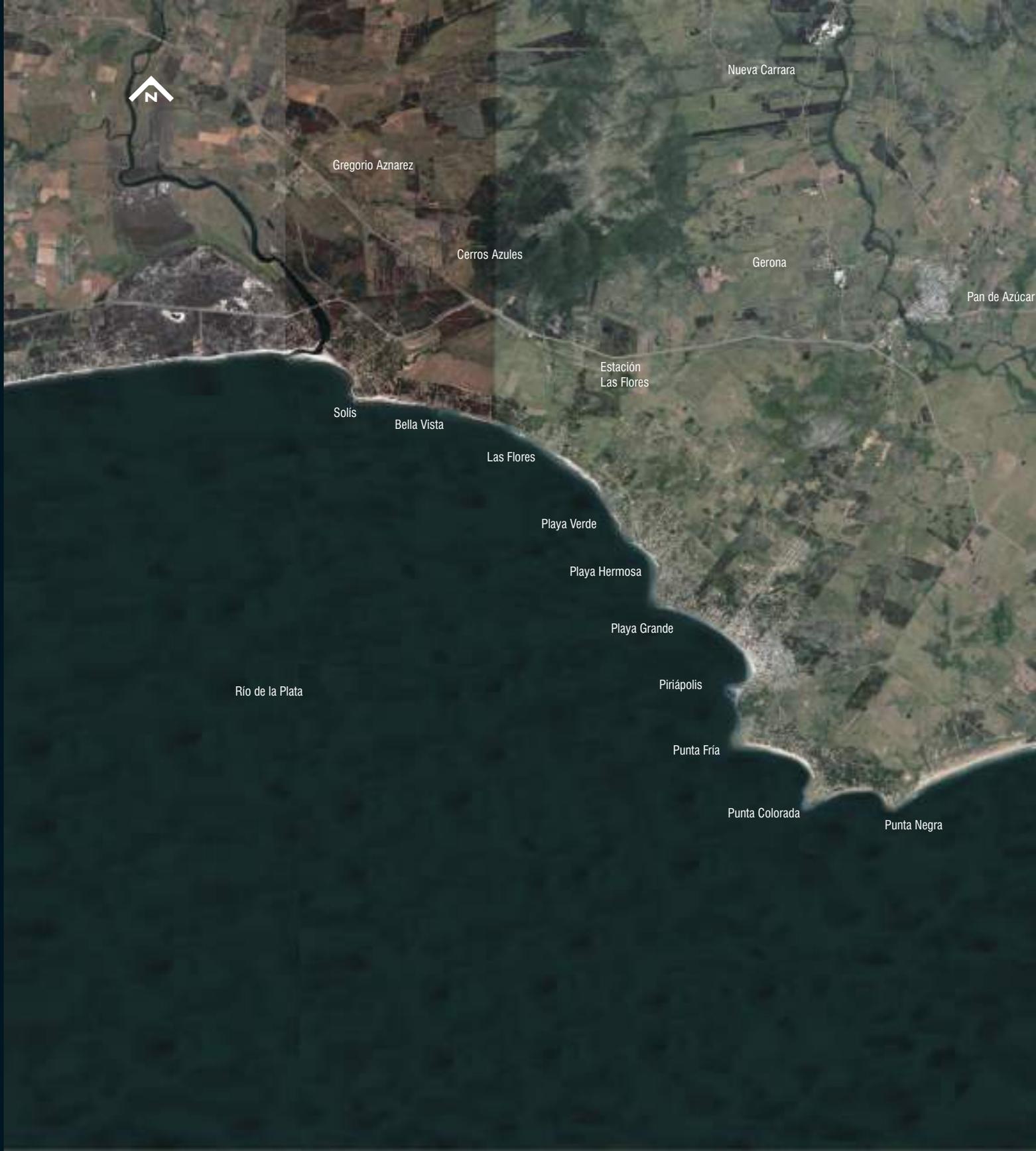
Separa además dos zonas diferenciadas claramente en su estructura geomorfológica. Hacia el lado Oeste se extiende desde el Río de la Plata hasta la Laguna del Sauce una zona originalmente de dunas que actualmente constituye un paisaje modificado fuertemente por la acción humana. En efecto, la forestación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

4

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







Gregorio Aznarez

Cerro Azules

Nueva Carrara

Gerona

Pan de Azúcar

Estación
Las Flores

Solís

Bella Vista

Las Flores

Playa Verde

Playa Hermosa

Playa Grande

Río de la Plata

Piriápolis

Punta Fría

Punta Colorada

Punta Negra

imagen satelital



La Capuera

Sauce de Portezuelo

Ocean Park

Chihuahua

Punta Ballena

Río de la Plata

Laguna del Sauce

Las Cumbres

Los Corchos

Punta del Chileno

Isla Gorriti

Punta del Este

San Carlos

Maldonado

Mientras tanto, del lado Este el territorio se conforma como una gradual pendiente de suelos de alta fertilidad y con buena aptitud para zona de cultivos. De hecho esta zona es la que mantiene algunos usos productivos agrícolas, en particular de chacras.

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

La presencia del agua como recurso vital y paisajístico es un sello distintivo. En efecto, la Laguna del Sauce, de una superficie de 49,4 km², ocupa el 37% del territorio de la Microrregión. Es el mayor espejo de agua del Departamento. La Laguna tiene una profundidad de 6 a 7 metros en sus orillas y de 11 a 13 en su parte central. Se desarrolla actividad pesquera artesanal de tarariras, pejerreyes, bagres, etc y además es utilizada para la realización de deportes náuticos y para el disfrute de sus playas. A este último respecto, la Laguna cuenta con la Primera Playa Natural Certificada de América del Sur.

La presencia del agua como recurso vital y paisajístico es un sello distintivo. En efecto, la Laguna del Sauce, de una superficie de 49,4 km², ocupa el 37% del territorio de la Microrregión.

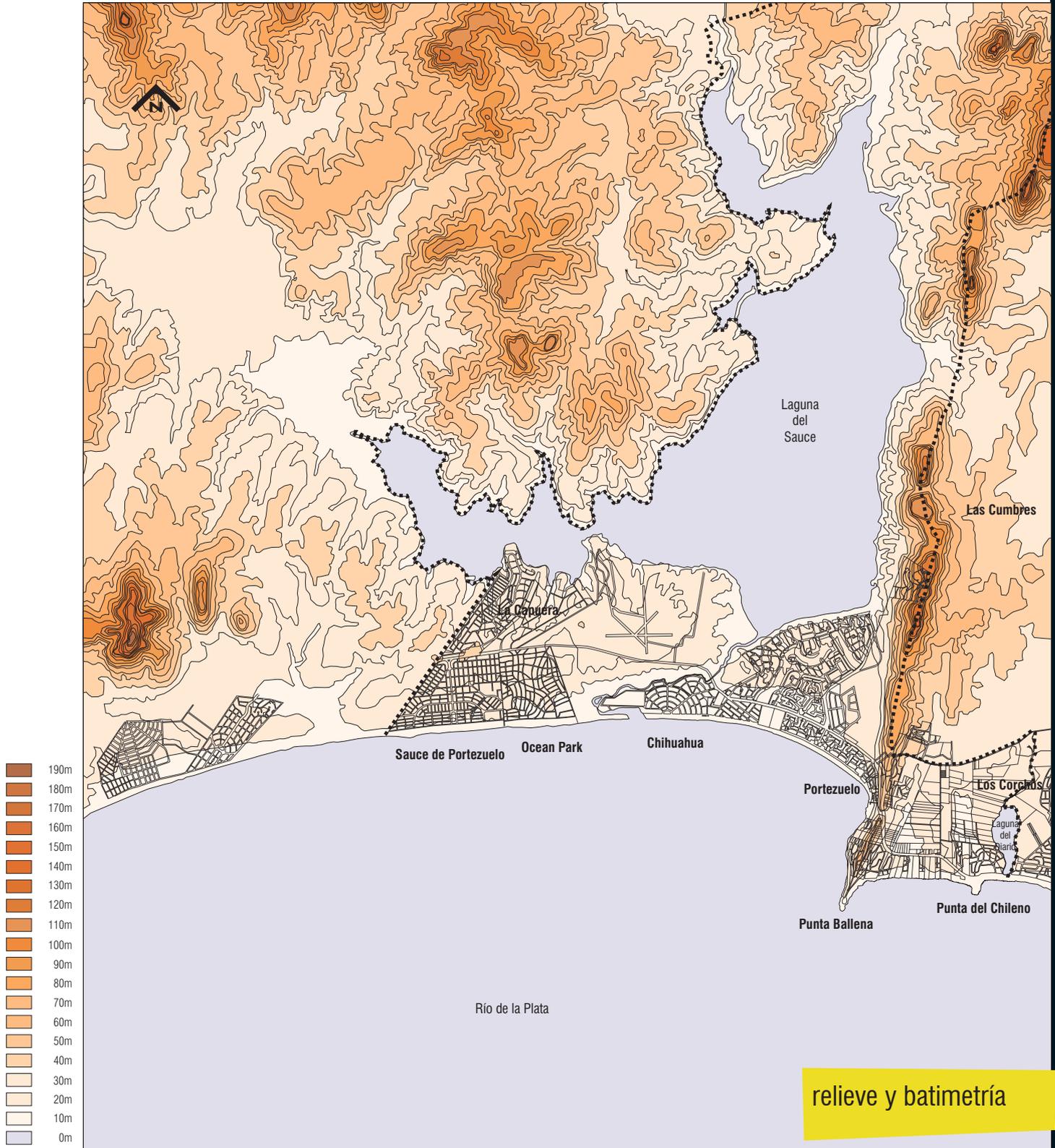
Además de constituirse en un escenario paisajístico singular, abastece de agua potable a las principales localidades del Departamento, pero el recurso se ve amenazado actualmente por la presencia en sus aguas de elementos contaminantes tales como aportes de pluviales urbanos, nutrientes y agroquímicos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

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

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

5 Edición Especial Serie Coleccionable "Maldonado Expedición Natural" - 250º Aniversario del Proceso Fundacional de Maldonado Nº1 - Mayo 2006 - Publicación del Semanario Realidad. Página Web: www.realidad.com.uy.





relieve y batimetría



Dimensión Físico - Espacial

Evolución Histórica y Proceso de Expansión Urbana

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

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

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



gráfico 06

cinta cronológica

pag 38/39

gráfico 05

contrastación
de épocas

pag 37

gráfico 07

de la utopía a
la realidad

pag 40/41



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



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

contrastación de épocas



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

Punta Ballena, vista actual



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

Vista aérea actual de la Punta Ballena
Fuente: www.guiapuntadeleste.com

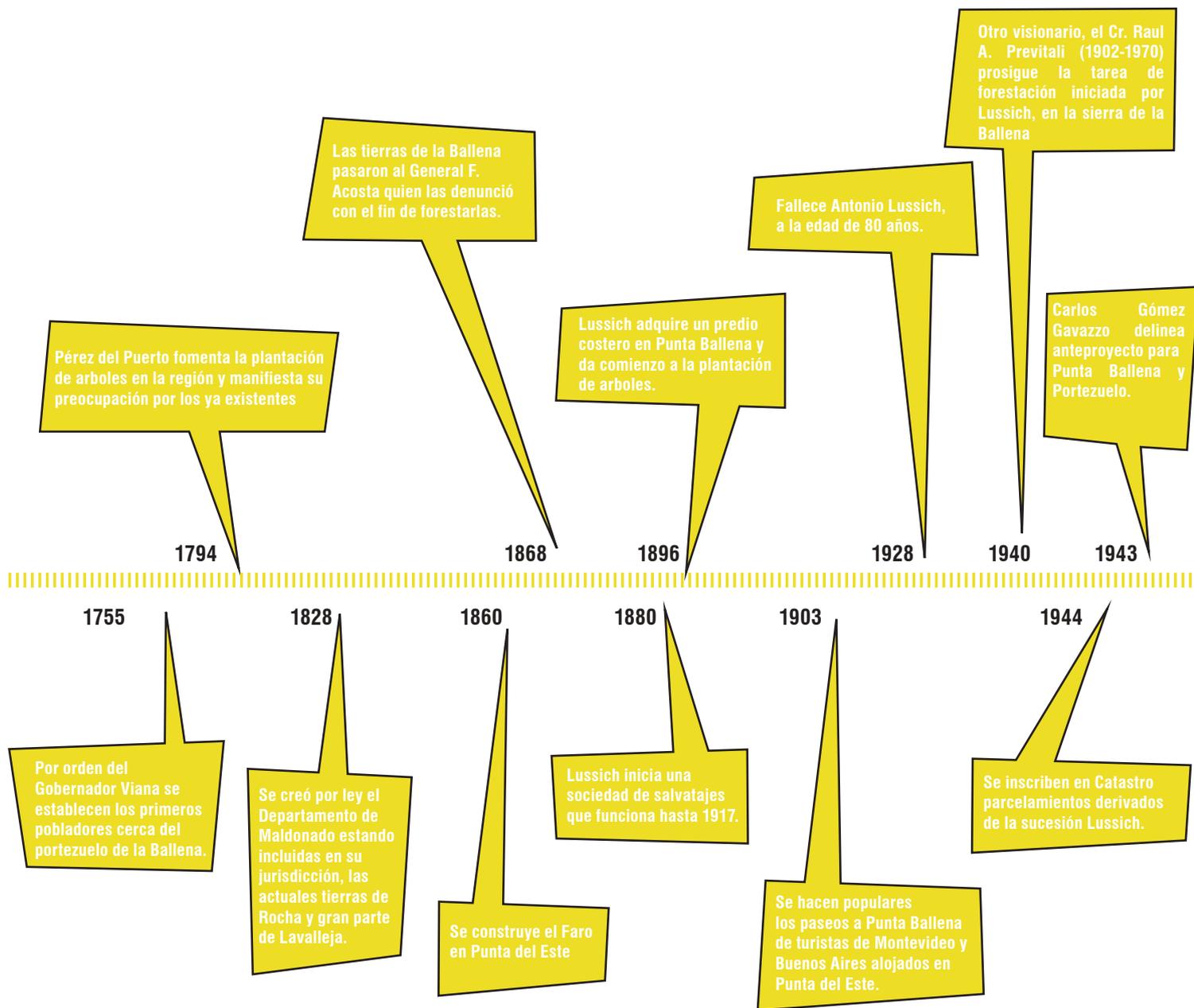


Excursión en carro a Punta Ballena, principios de siglo
En:Giuria,B;Gattás, M. Cronología: Barrios Pintos, A.: "Crónica de Punta del Este", Montevideo, 1987.

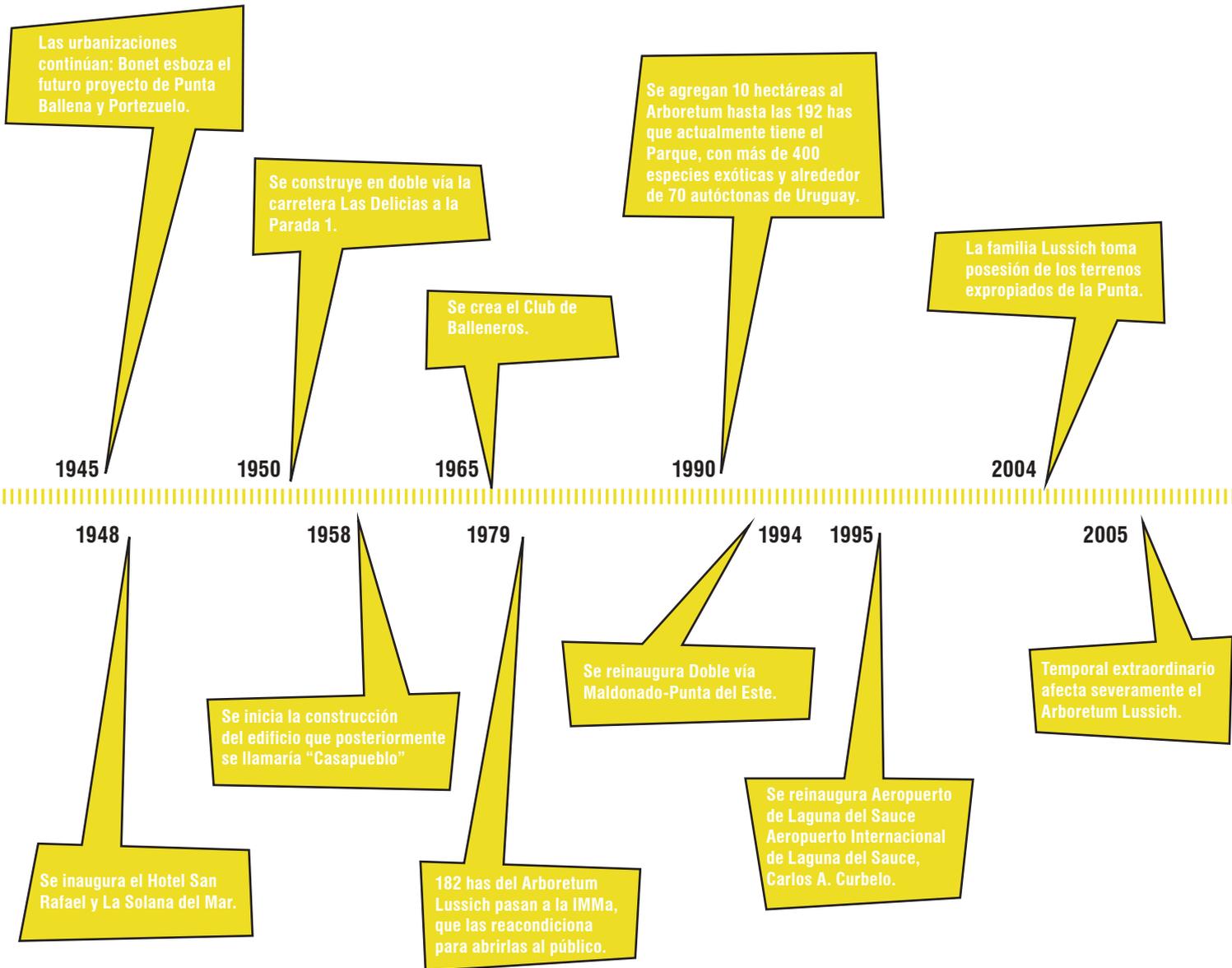


Vista actual desde la Punta Ballena
Fuente: www.caminandosinrumbo.com





cinta cronológica



DE LA UTOPIA A LA REALIDAD

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

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

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

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

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

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

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

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



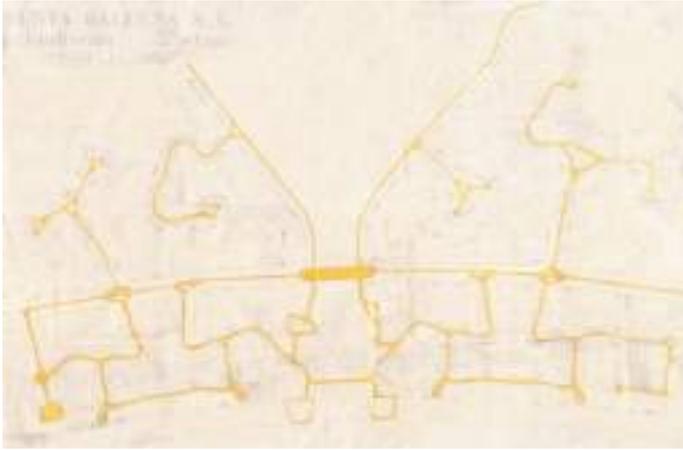
ANTONIO LUSSICH



Fuente página web IMMA.

de la utopía a la realidad

EL PROYECTO DE ANTONIO BONET - 1945.



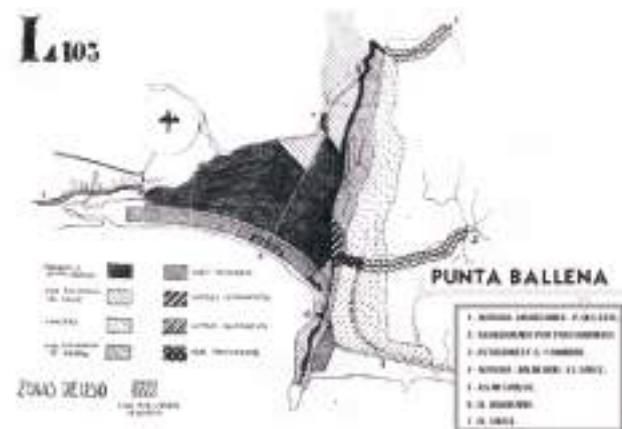
PLANO ORIGINAL

Fuente: Archivo IHA, plano 5008



PLANO ACTUAL

EL PROYECTO DE GOMEZ GAVAZZO - 1943.



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

Dimensión Físico - Espacial

Usos del Suelo

En el gráfico "Usos del Suelo", los mismos se ordenan en forma sistémica: Habitacional; Bienestar Social; Producción, Abastecimiento y Administración; y Enlaces. En el territorio rural la textura de la imagen satelital y las curvas de nivel expresan a grandes rasgos la diversidad paisajística y productiva⁶.

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

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

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

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

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

gráfico 08
uso del suelo

pág. 44/45

6 Ver sección dimensión socio-económica, realidad agropecuaria



gráfico 09

ocupación del suelo

pág. 46/47

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

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

Por un lado, al Sur de la Ruta 93, km 113,500, frente al Aeropuerto Internacional Carlos Curbelo, se ubica un inmueble rural que pertenecía al Banco de Seguros del Estado denominado "Campo Forestal Sauce de Portezuelo" de 119 Hectáreas, recientemente enajenado⁷.

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

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

Donde hoy se encuentra el Arboretum Lussich, el paisaje era muy diferente al actual, pues entonces tan solo existían rocas y dunas de arena. Antonio Lussich, comenzó a forestar con especies exóticas a partir de 1896. En la actualidad son 106 hectáreas las relevadas, en las cuales se identifican aproximadamente 400 especies, 340 exóticas y 60 autóctonas. En diciembre de 1979, 182 hectáreas pasan a manos del la IMM, que luego de ser reacondicionadas son abiertas al público, y en el año 1990 se agregan otras 192 hectáreas. Este sitio es considerado la Séptima Reserva Forestal a nivel mundial⁸.

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

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

8 Texto extraído y adaptado de Edición Especial Serie Coleccionable "Maldonado Expedición Natural" - 250º Aniversario del Proceso Fundacional De Maldonado N°1 - Mayo 2006 - Publicación del Semanario Realidad. Página Web:Www.realidad.com.uy.



REFERENCIAS:

 HABITACIÓN

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

 BIENESTAR SOCIAL

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

 PRODUCCIÓN, ABASTECIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN

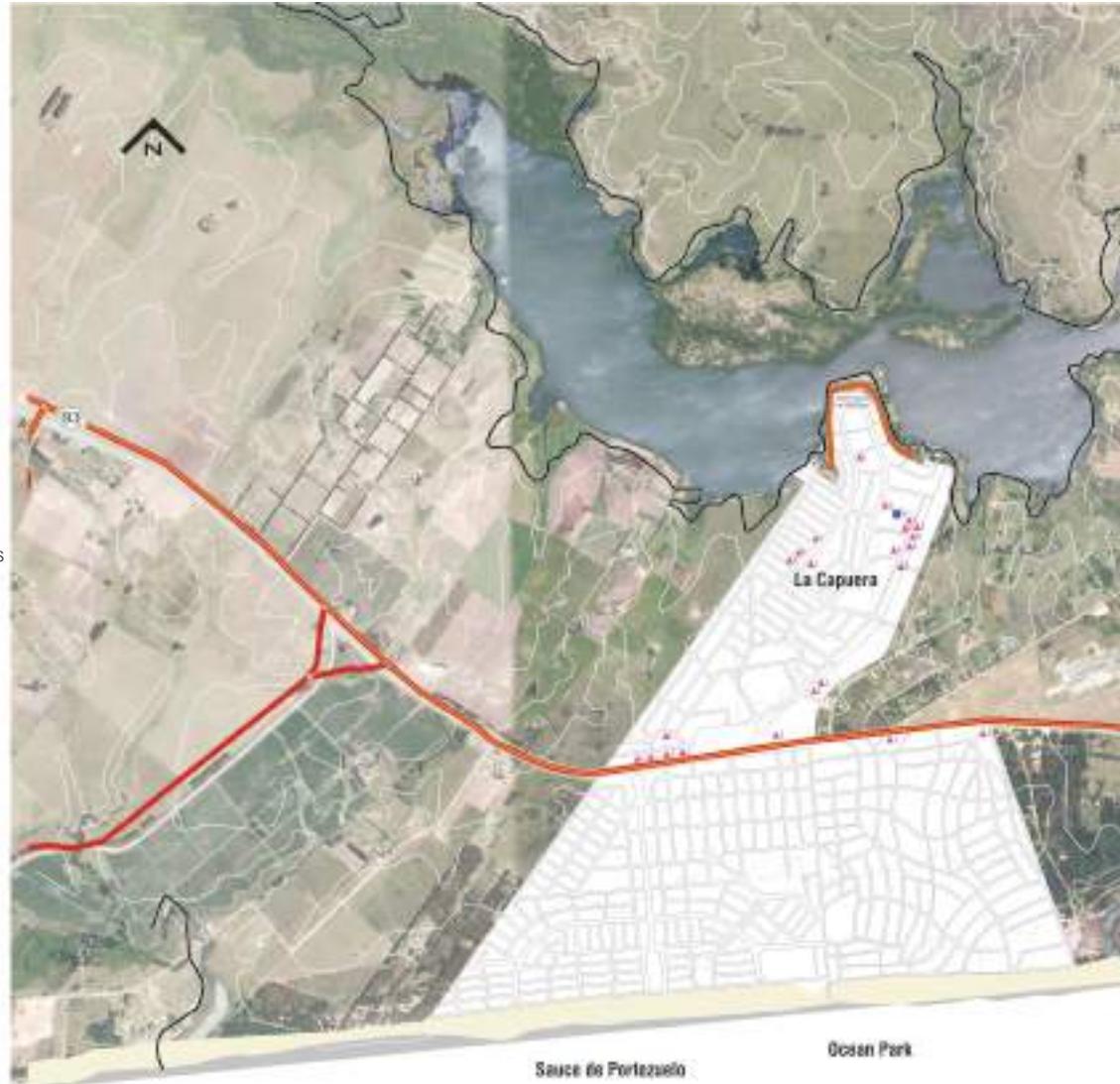
- 1- Comercio general
- 2- Comercio grandes superficies
- 3- Administración Pública
- 4- Oficinas de negocios inmobiliarios
- 5- Banca

 ENLACES

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

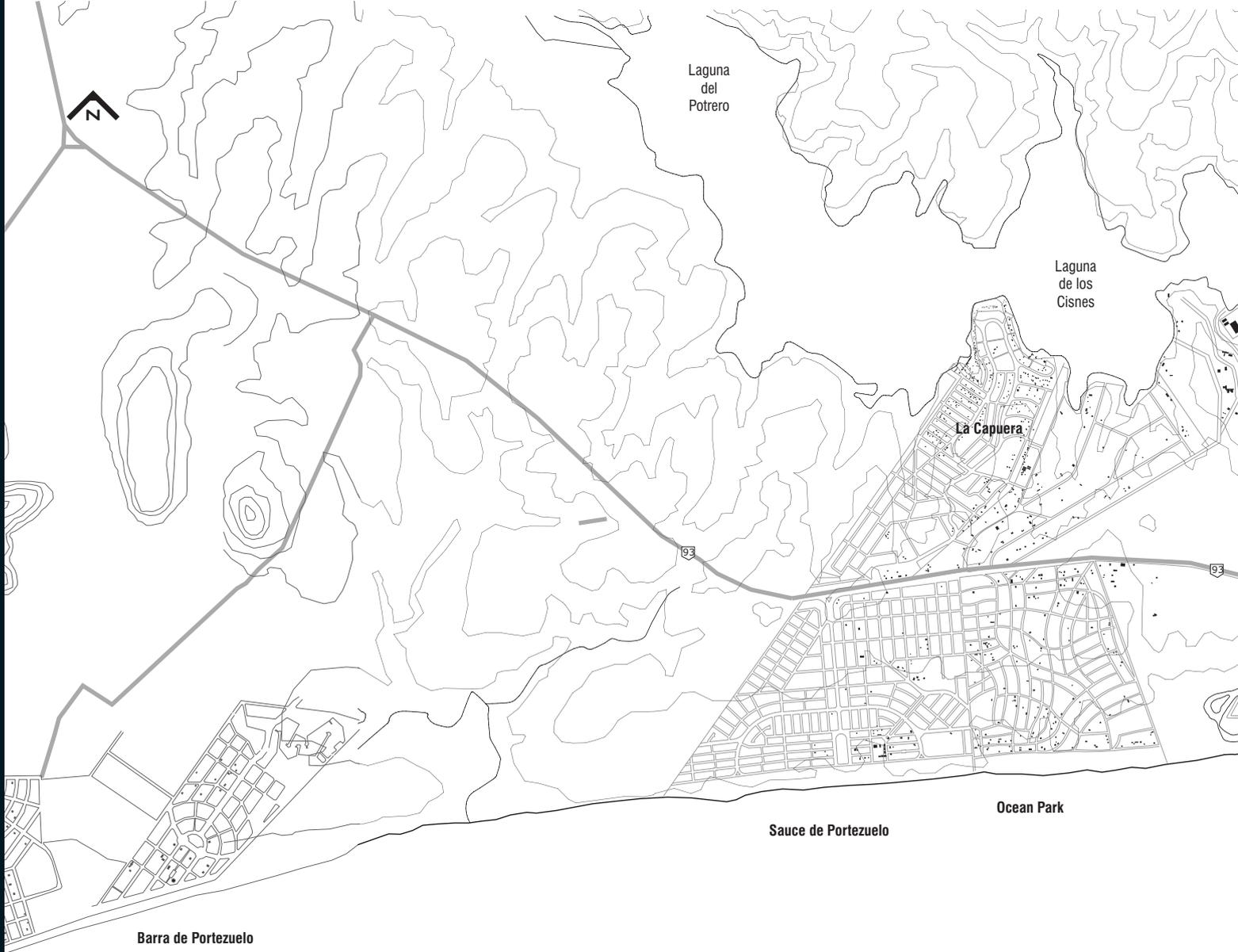
CENTRALIDADES

-  - centralidad





uso del suelo





Laguna del Sauce

Aeropuerto Internacional Cap. Curbelo

Chihuahua

Portezuelo

Punta Ballena

Los Corchos

Las Cumbres

Punta del Chileno

Laguna del Diario

ocupación del suelo

Dimensión Socio - Económica

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

Dimensión Socio - Económica

Panorama de Población y Vivienda por Localidad

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

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

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

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

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

Fuente: Elaborado con datos del INE y los criterios indicados al final de las tablas.

MICRORREGION PUNTA
BALLENA, POBLACIÓN Y
VIVIENDA, SEGÚN LOCALIDAD.
1985 - 2004

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

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

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

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

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

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

gráfico 10

Población y Vivienda
baja temporada

pág. 50/51

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

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

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

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

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

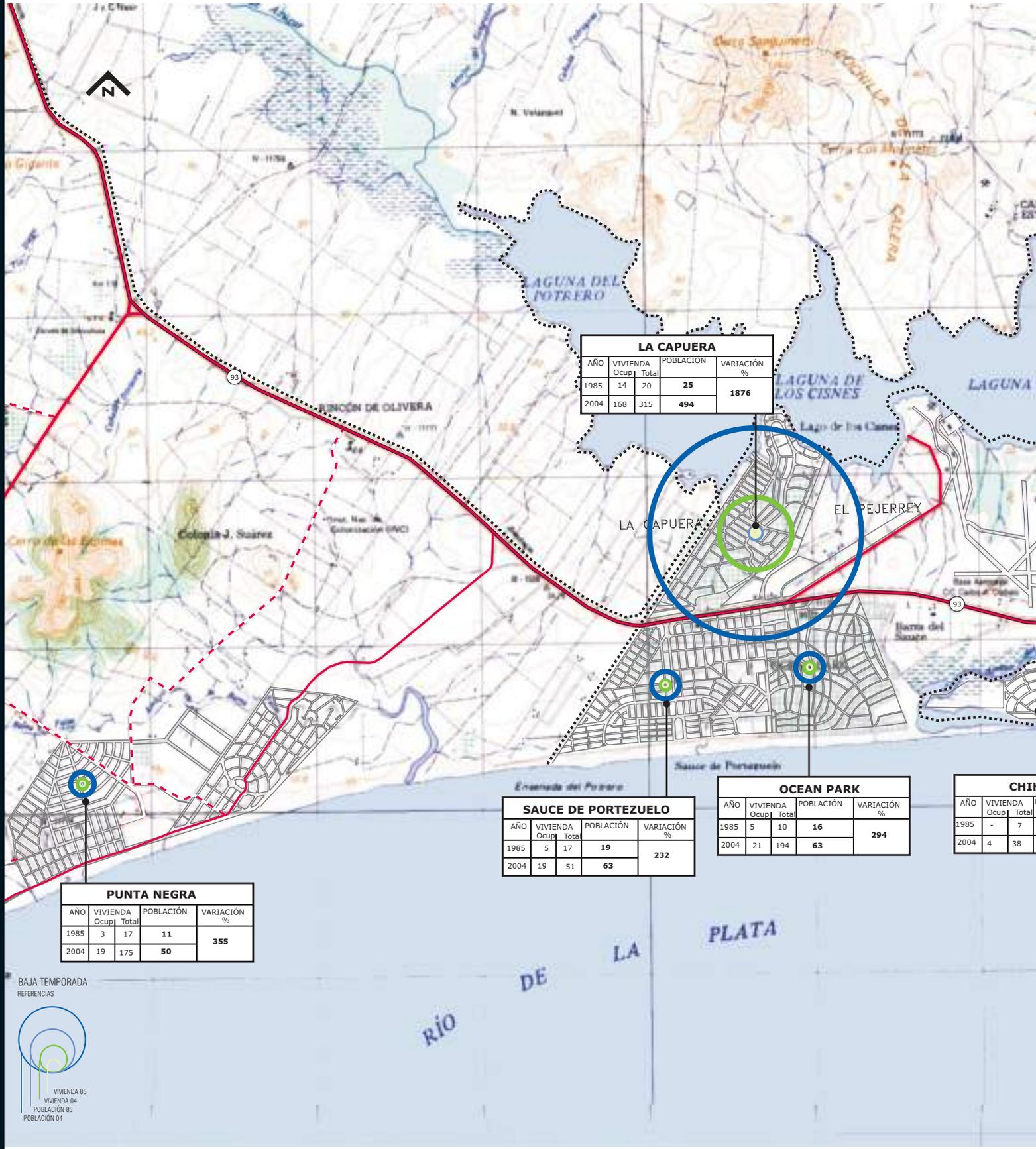
Punta Ballena y demás localidades de la Microrregión prácticamente octuplican su población durante la **alta temporada**, estimada en algo más de 8300 habitantes, en base a los criterios mencionados más arriba que retoman entre otras fuentes para su definición, datos estadísticos del Ministerio de Turismo.

gráfico 11

Población y Vivienda
alta temporada

pág. 52/53

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

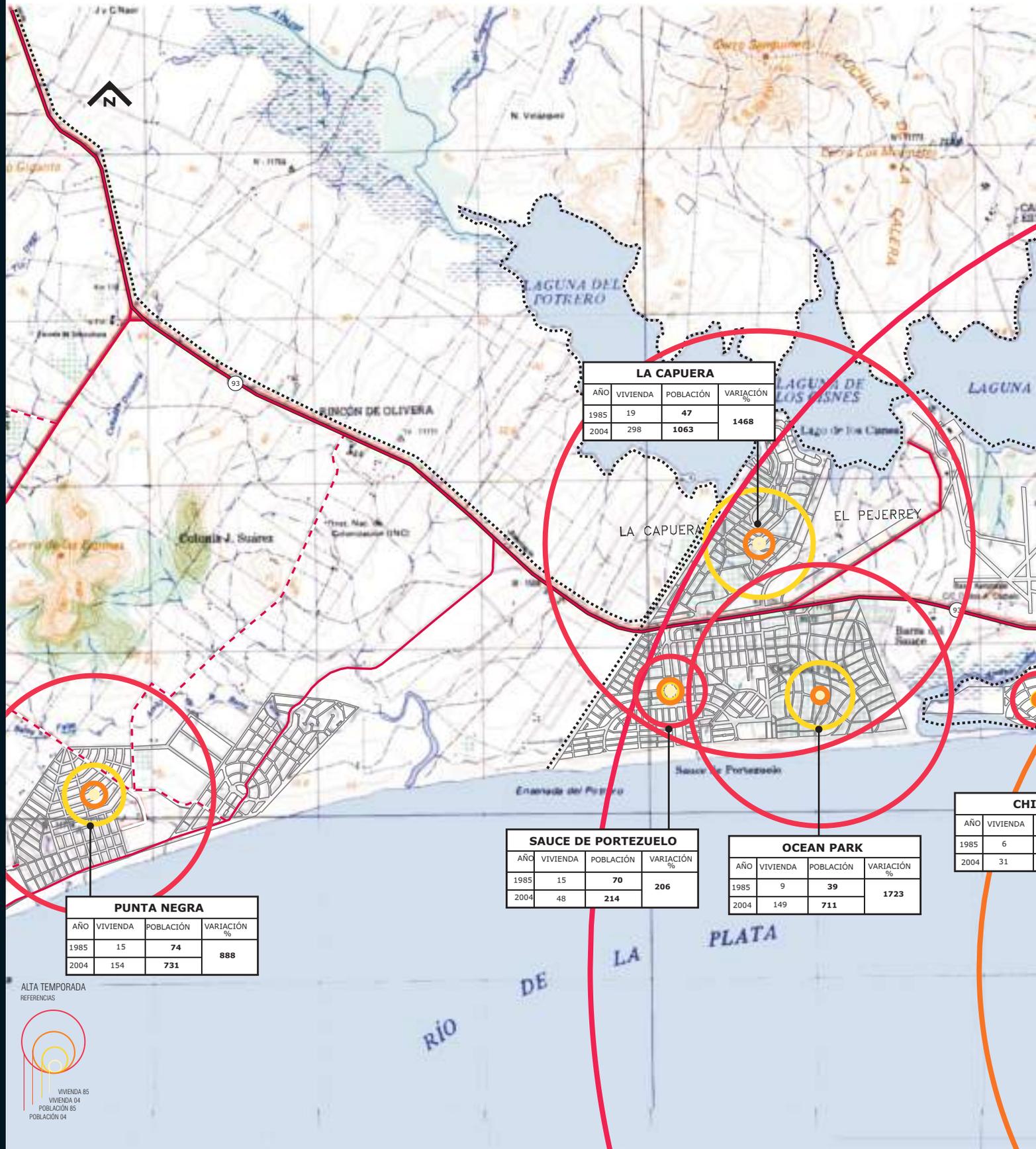


baja temporada



HUAHUA	
POBLACIÓN	VARIACIÓN %
sd	-
8	-

PUNTA BALLENA				
AÑO	VIVIENDA		POBLACIÓN	VARIACIÓN %
	Ocup.	Tota.		
1985	180	675	499	
2004	149	268	376	-25





alta temporada

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

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

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

En cuanto a la densidad de vivienda para el año 2004 cabe aclarar que es el último año del que se disponen datos oficiales del INE. Es posible que exista alguna variación en función del enorme aumento de la construcción en la zona durante el período 2004 - 2008. En particular algunas zonas, como la Punta Panorámica y aledaños, han experimentado grandes modificaciones.

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

gráfico 12a y 12b
densidad y
variación de
Vivienda

pág. 55/56/57

gráfico 12a y 12b
densidad y
variación de
Población

pág. 55/56/57