

02. piriápolis

**talleres territoriales de
maldonado**

“construyamos el territorio
departamental entre todos”

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



PIRIÁPOLIS

Reconocimientos

Convenio Intendencia Municipal de Maldonado

Universidad de la República. Facultad de Arquitectura, ITU.

Intendencia Municipal de Maldonado

Sr. Oscar de los Santos / Intendente Municipal de Maldonado

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

Junta Local de Piriápolis

Gustavo Sosa / Presidente

Mario Invernizzi

Raúl González

Mario Batista

Darío Arbelo

Gabriela Camacho

Carlos Fusé

Federico Casella

Luis Pérez

Víctor González

José Valencia / Secretario

Elbio Casaravilla / Secretario

Universidad de la República

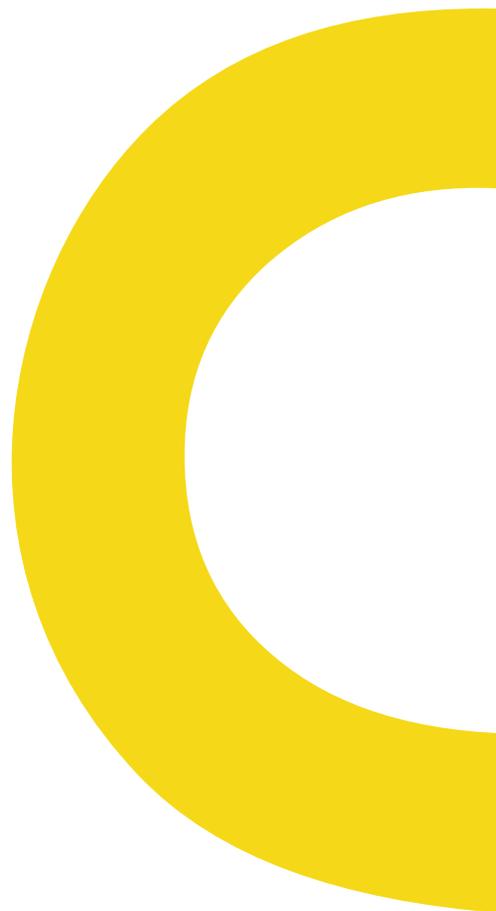
Dr. Rodrigo Arocena / Rector

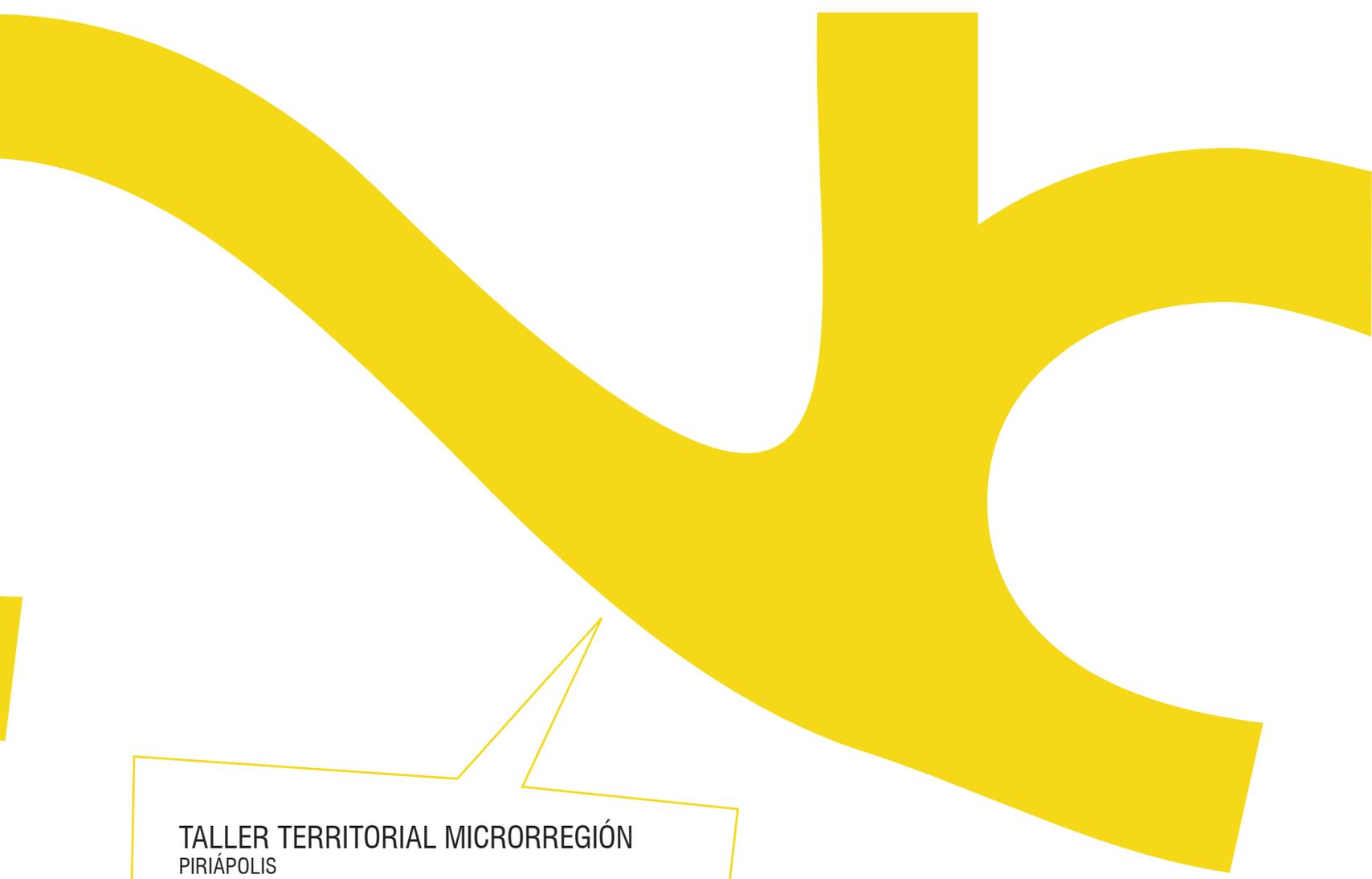
Arq. Salvador Schelotto / Decano de la Facultad de Arquitectura

Agradecimientos:

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

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





TALLER TERRITORIAL MICRORREGIÓN
PIRIÁPOLIS

EQUIPO DE TRABAJO

Intendencia Municipal de Maldonado

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

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

Arq. Roberto Gorgoroso

Arq. Agop Adurian

Ing. Agrim. Juan Carlos Bayeto

Arq. Juan Pedro Venturini

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

Equipo Base

Arq. Carlos Acuña /Responsable Académico

Arq. Lucio de Souza

Arq. Eleonora Leicht /Coordinadora del Equipo Técnico

Arq. Carlos Musso

Arq. Débora Vainer

Arq. Alma Varela

Asesores:

Dr. Carlos Castro

Ing. Agr. Manuel Chabalgoity

Colaboradores:

Bach. Andreina Finozzi

Bach. Virginia Osimani

Bach. Alejandro Plada

Bach. Silvina Bonet

Diseño:

Juan Urreta

piriápolis

La Comarca de los Cerros y el Mar

INDICE

1

2

3



PRESENTACIÓN (palabras del intendente)

PREÁMBULO

p

1 TALLER TERRITORIAL. DINÁMICA DE TRABAJO

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

2 LA MICRORREGIÓN. ELEMENTOS DE DIAGNÓSTICO

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

3 LA MICRORREGIÓN. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

A

ANEXOS

Anexo escrito >

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

Anexo digital >

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

p

PRESENTACIÓN

Estimados Vecinos:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Sr. Oscar de los Santos
Intendente de Maldonado

“Construir el Territorio Departamental entre Todos”

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

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

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

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

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

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

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

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

p

PREÁMBULO

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1

TALLER TERRITORIAL. DINÁMICA DE TRABAJO

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

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

1.1 Desarrollo del Taller de Apertura

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

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

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

Visión preliminar

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

Desafíos Planteados

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

Inventario Analítico-Crítico y Documentación Gráfica

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

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

Grupos de Trabajo y Sesión Plenaria

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

Conformación de la Mesa Representativa

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



1.2 Instancias de Trabajo e Intercambio

Nivel Microrregional

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

Nivel Departamental

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

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

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

1.3 Taller de Presentación de Propuestas

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

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

2

LA MICRORREGIÓN. ELEMENTOS DE DIAGNÓSTICO

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

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

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

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

2.1 Límites de la Microrregión

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

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

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

2.2 Inventario Analítico – Crítico

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Visión desde la Junta Local de Piriápolis

El territorio

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

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

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

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





La red vial

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

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

La ciudad

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

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

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

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

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

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

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

Dos paisajes

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

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

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

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

Junta Local, 28 de Abril de 2006

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

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

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

2.5 Elementos de Diagnóstico según las Dimensiones del Ordenamiento Territorial

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

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

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

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

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

Dimensión Físico - Espacial

La Microrregión en el Departamento

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

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

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

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

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

gráfico 01
la microrregión en
el departamento

pag 27



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

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

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

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

LA MICRORREGIÓN PIRIÁPOLIS EN EL DEPARTAMENTO

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

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

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

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

Dimensión Físico - Espacial

Características de la Microrregión

gráfico 02 la microrregión

pág. 30/31

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

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

gráfico 03 imagen satelital

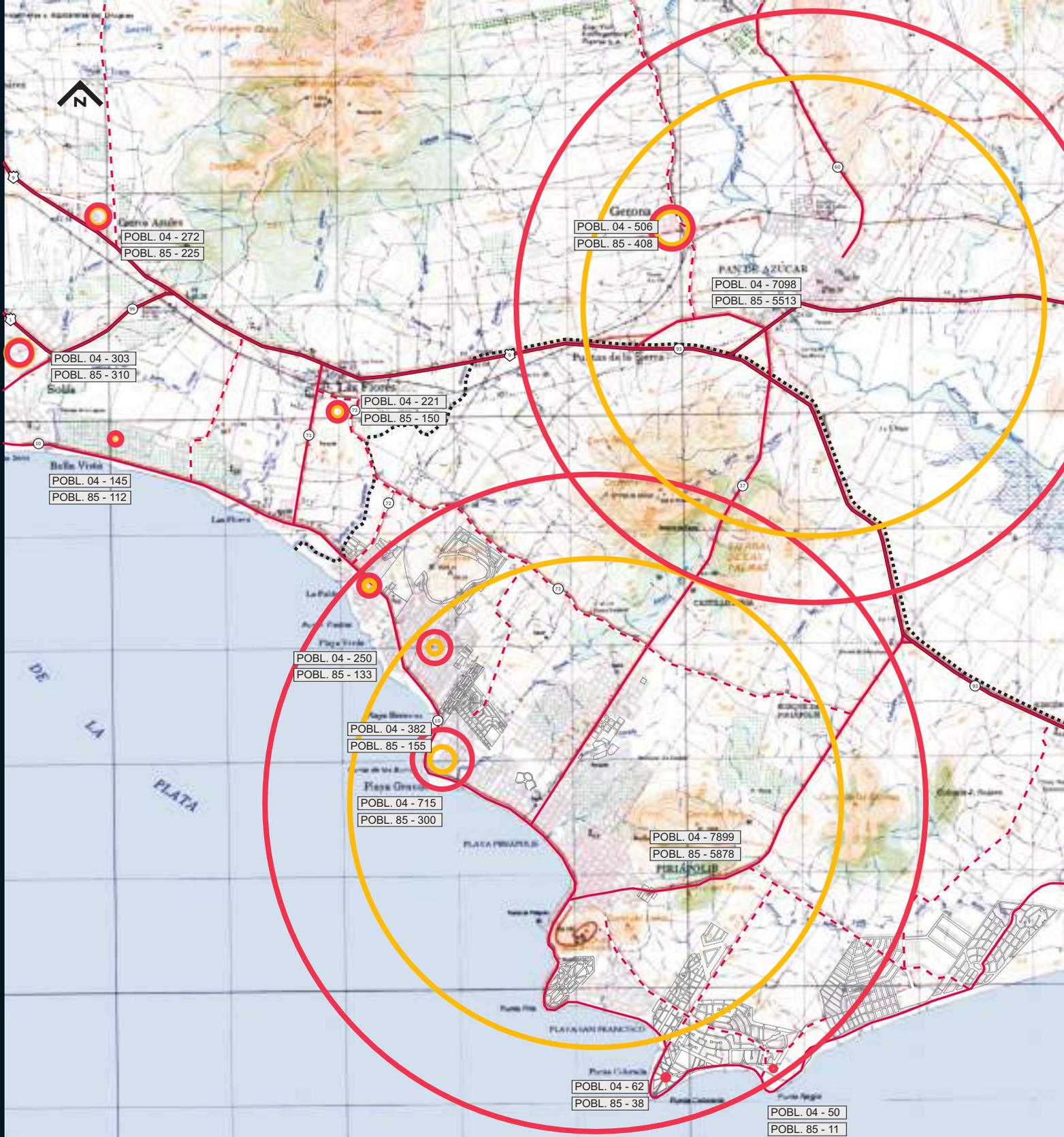
pag 32/33

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

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

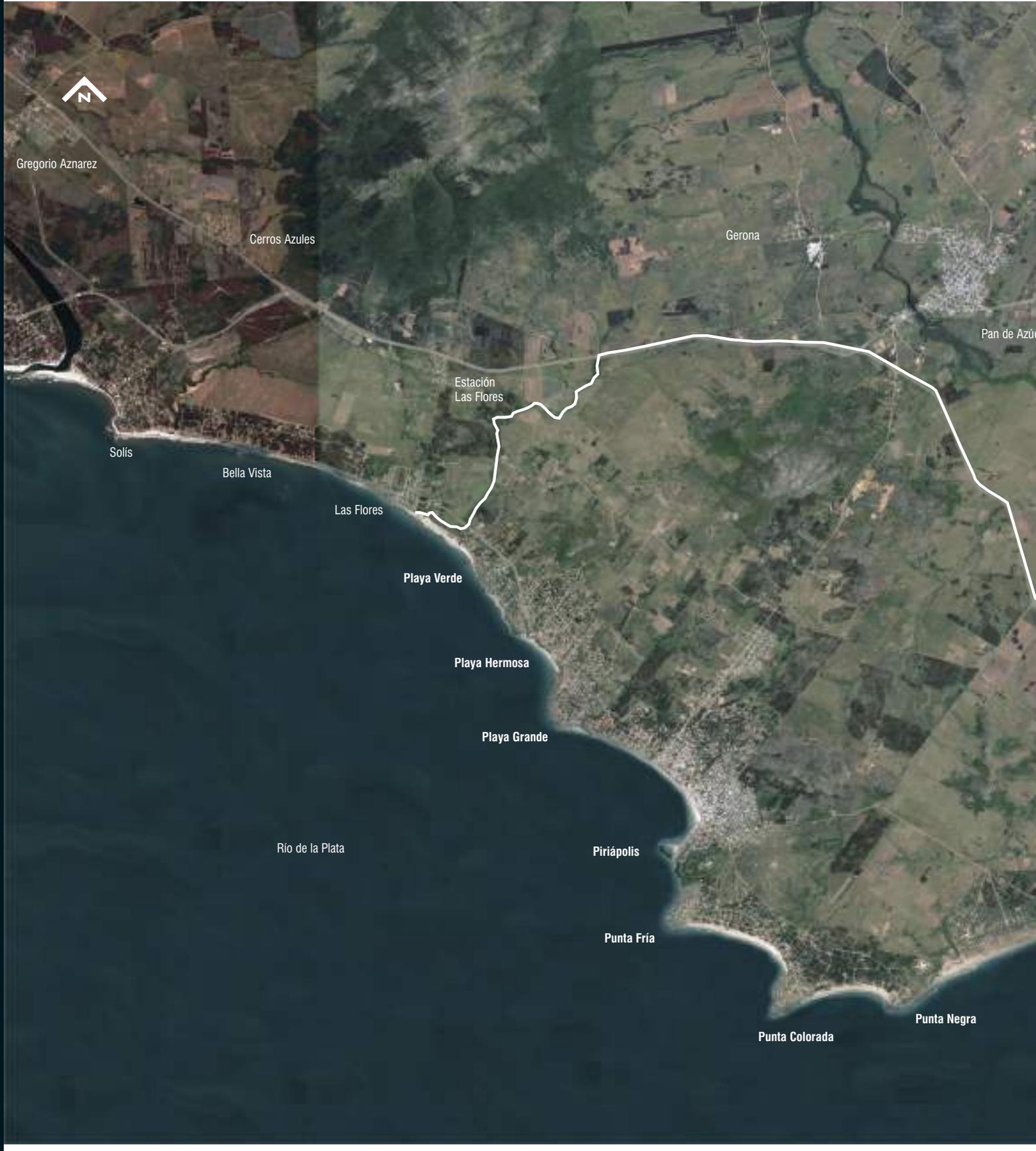
Estas ejes vertebradores principales se complementan con una serie de caminos, destacando por su importancia el tramo costero de alto interés paisajístico que sustituye la traza no realizada de la R10, conectando los balnearios San Francisco, Punta Colorada y Punta Negra con la R 93.





la microrregión





Gregorio Aznarez

Cerros Azules

Girona

Pan de Azú

Estación
Las Flores

Solís

Bella Vista

Las Flores

Playa Verde

Playa Hermosa

Playa Grande

Río de la Plata

Piriápolis

Punta Fria

Punta Colorada

Punta Negra



imagen satelital

Laguna del Sauce

La Capuera

Sauce de Portezuelo

Ocean Park

Chihuahua

Río de la Plata

Punta Ballena

Dimensión Físico - Espacial

Proceso de Ocupación y Conformación del Territorio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gráfico 05

cinta cronológica

pag 36/37

gráfico 04

contrastación
de épocas

pág 35

gráfico 06

gráfico y reseña del
proceso de expansión
urbana

pag 39



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



Vista actual del frente costero.
Fuente: IMMa



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

Vista actual de la bahía de Piriápolis
Fuente: IMMa

contrastación de épocas



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



Vista panorámica actual de Piriápolis
Fuente ITU



Vista actual del Castillo Piria
Fuente: IMMa

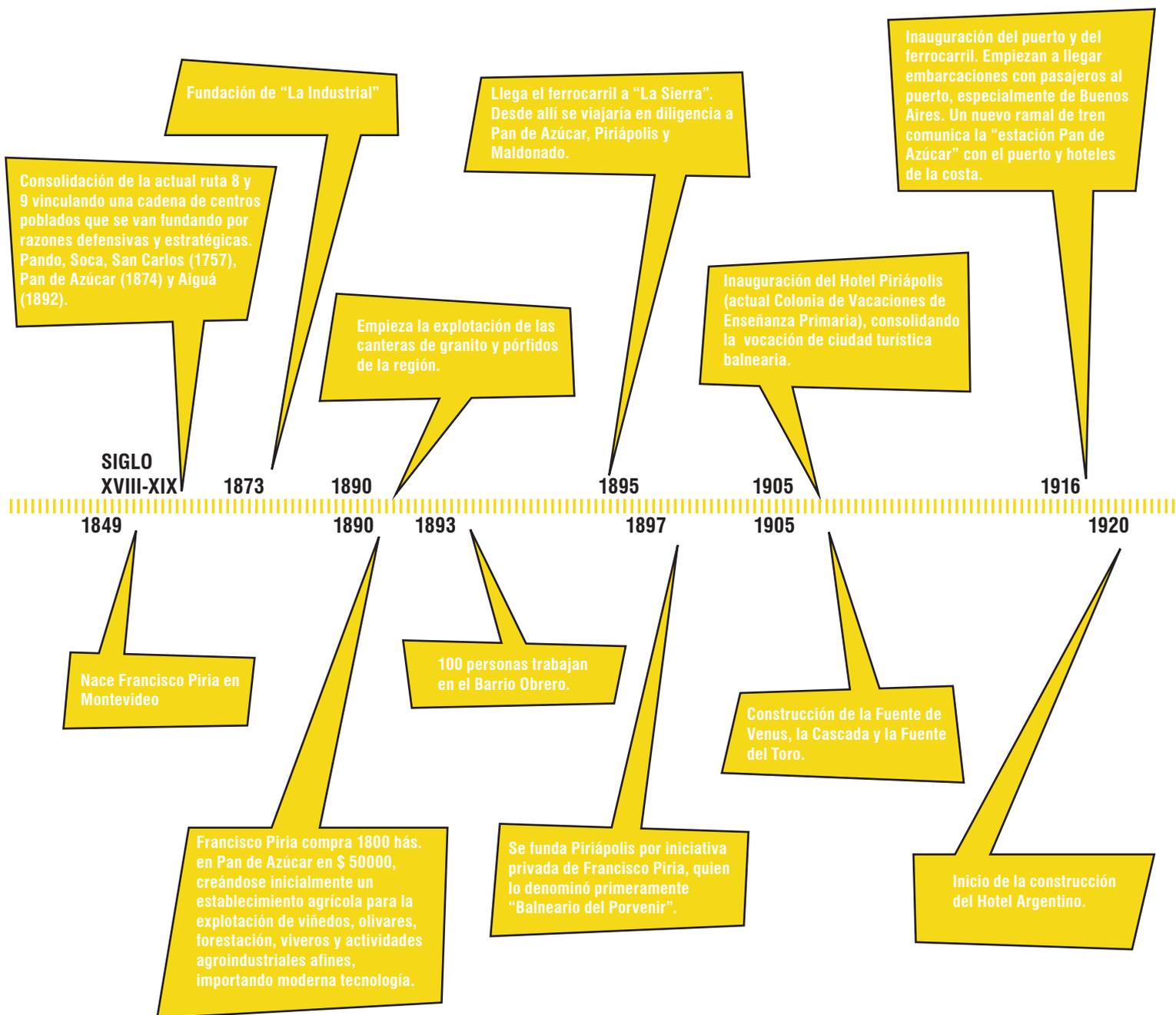
Fuente: Oficina Nacional de Turismo: "Vistas aéreas y mapas de la ribera uruguaya", Mdeo s/f en IHA Carp 940/45-76

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

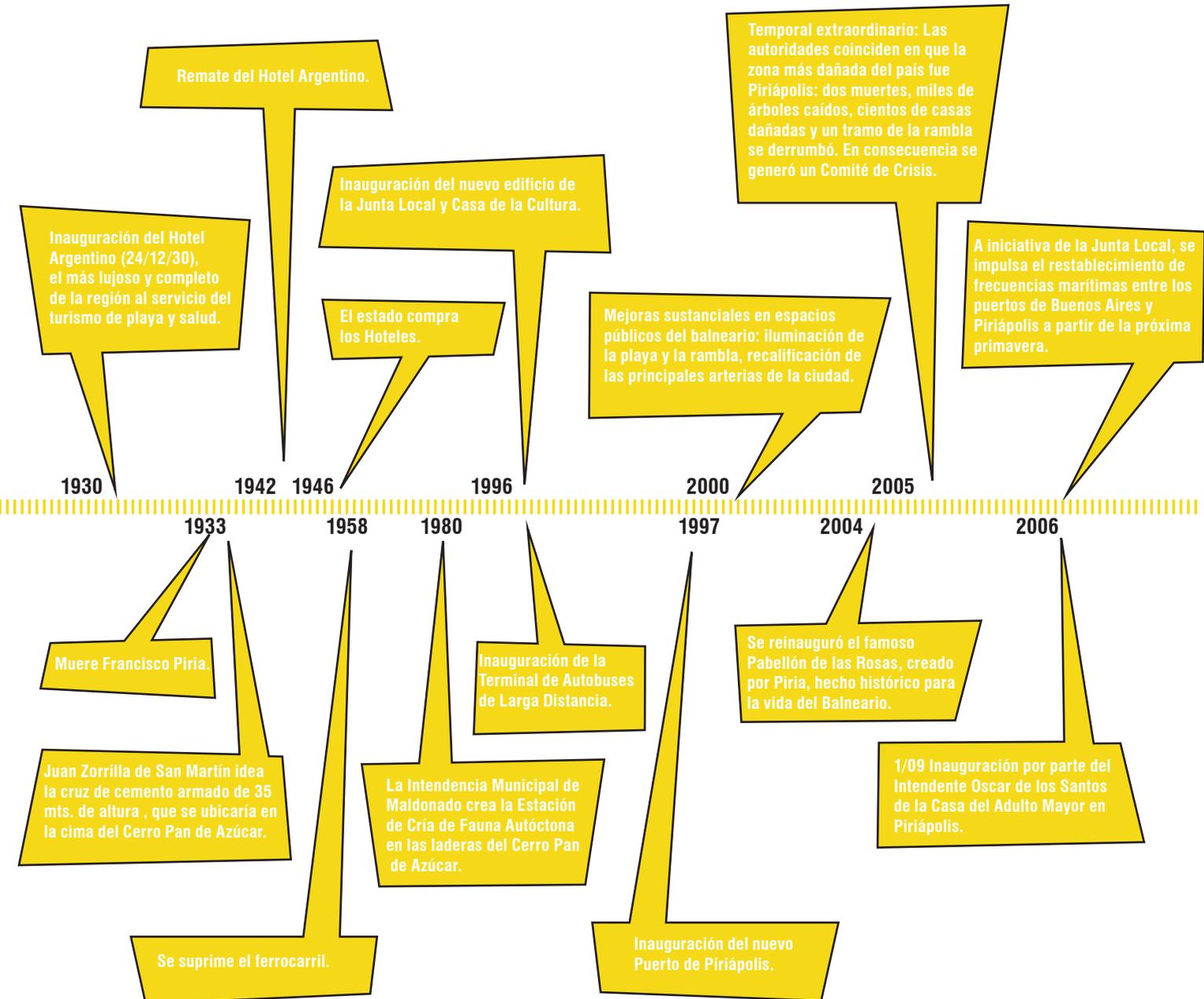


Vista actual del puerto desde el cerro San Antonio.
Fuente: IMMa





cinta cronológica



PROCESO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dimensión Físico - Espacial

Uso y Ocupación del Suelo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gráfico 07

ocupación del suelo

pág. 41

gráfico 08

uso del suelo

pág. 42/43



Playa Verde

Playa Hermosa

Playa Grande

Piriápolis

Río de la Plata

Punta Fria

San Francisco

Punta Colorada

Punta Negra

Cerro de los Buitos

Cerro San Antonio

Cerro del Indio

ocupación del suelo

REFERENCIAS:

 HABITACIÓN

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

 BIENESTAR SOCIAL

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

 PRODUCCIÓN, ABASTECIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN

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

 ENLACES

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

SANEAMIENTO

-  - área de cobertura

CENTRALIDADES

-  - centralidad
-  - centralidad comercial casco histórico



Punta F



uso del suelo



Piriápolis

ría

San Francisco

Punta Colorada

Punta Negra



Dimensión Socio - Económica

Panorama de Población y Vivienda por Localidad

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

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

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

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

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



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

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

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

Nota: Elaboración propia con datos del INE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dimensión Socio - Económica

Densidad y Dinámica de Población y Vivienda según Áreas Urbanas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

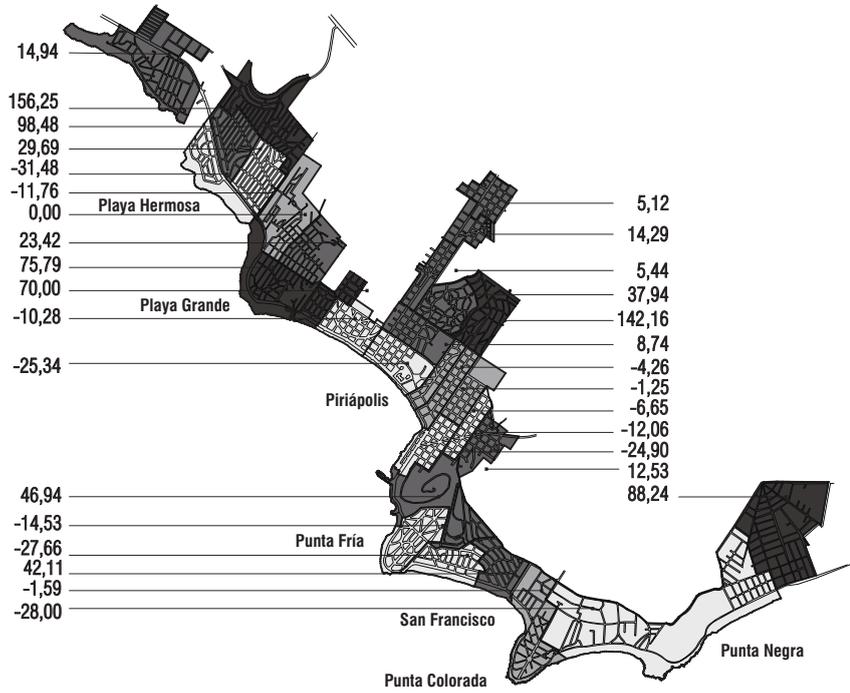
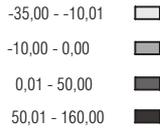
En otros balnearios, en el área alejada de la costa de Playa Hermosa el aumento de vivienda también coincide con el de población, pero en la parte este de Punta Colorada y Punta Negra, el incremento de viviendas responde a razones de uso estacional.

gráfico 09

densidad de población y vivienda 1996-2004

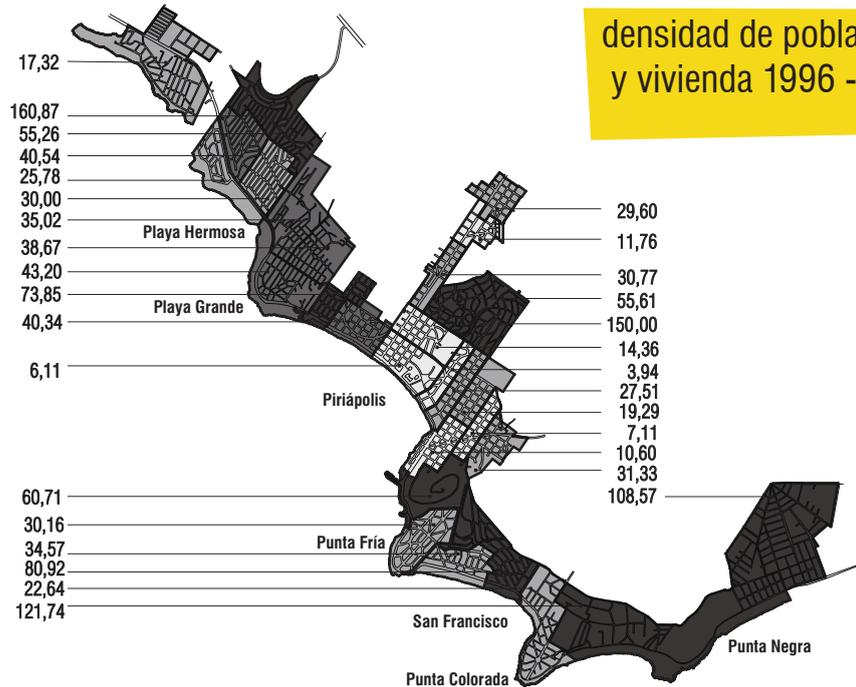
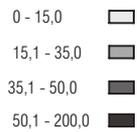
pág. 47/48/49

VARIACION DE POBLACIÓN
(porcentaje de crecimiento)



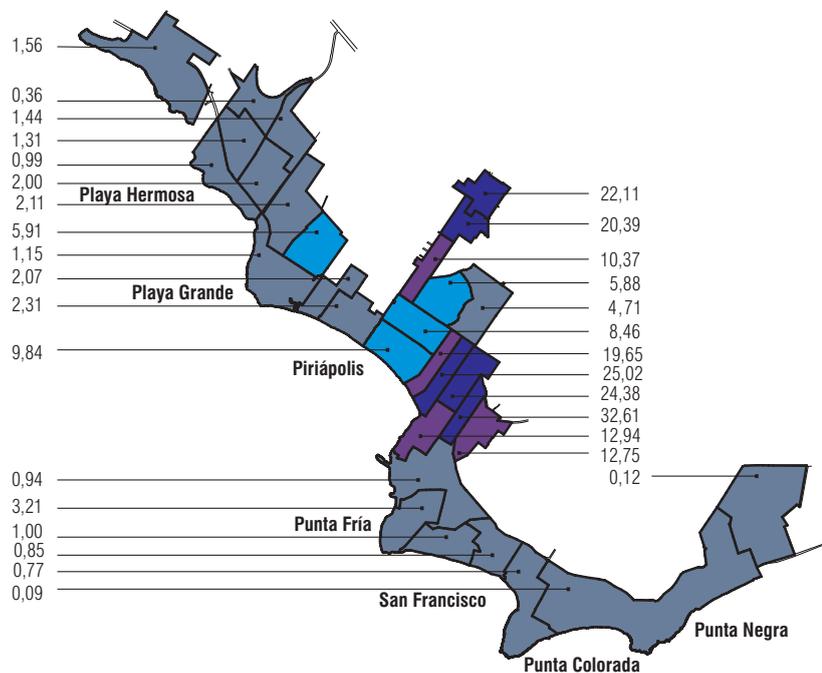
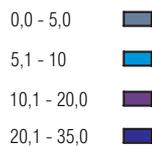
densidad de población y vivienda 1996 - 2004

VARIACION DE VIVIENDA
(porcentaje de crecimiento)



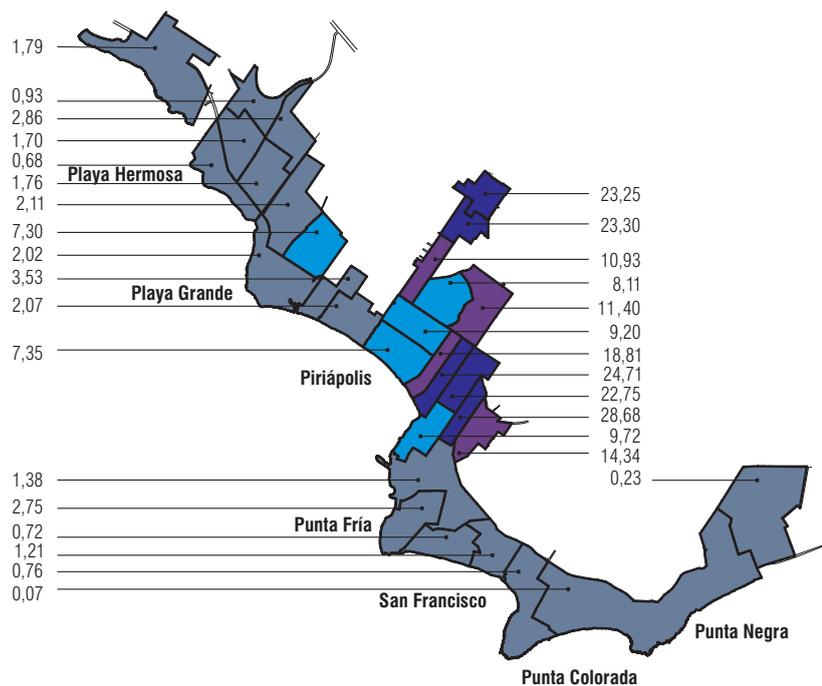
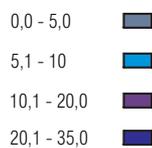
DENSIDAD DE POBLACIÓN año 1996
(habitantes por hectárea)

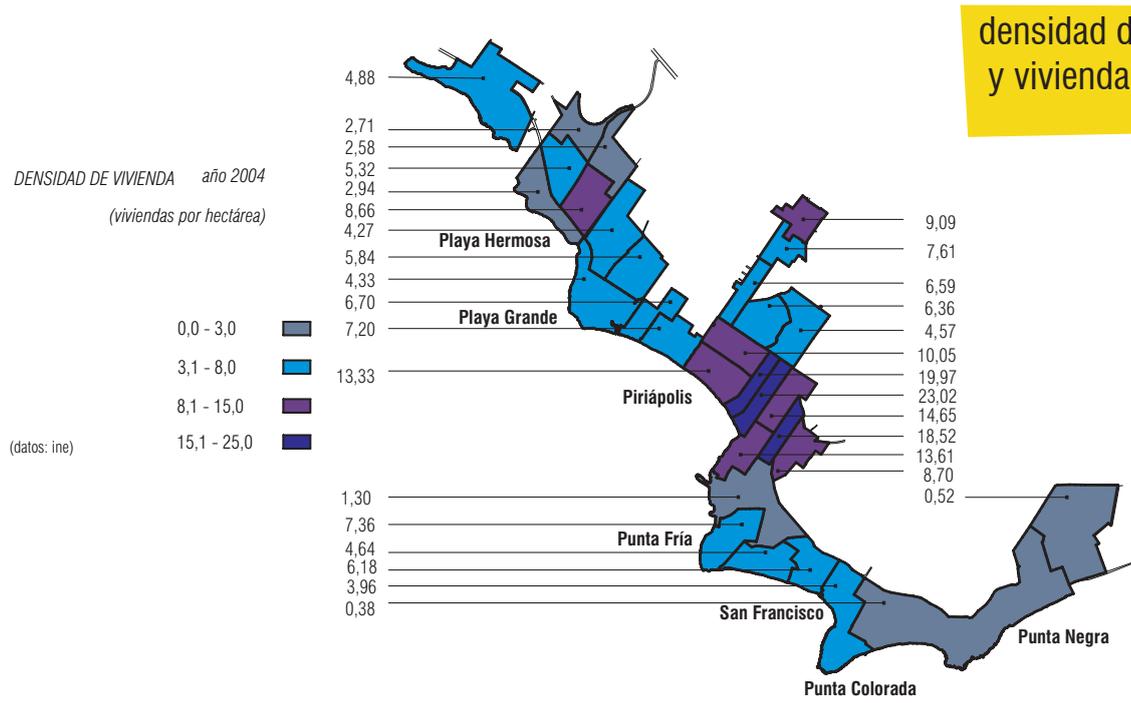
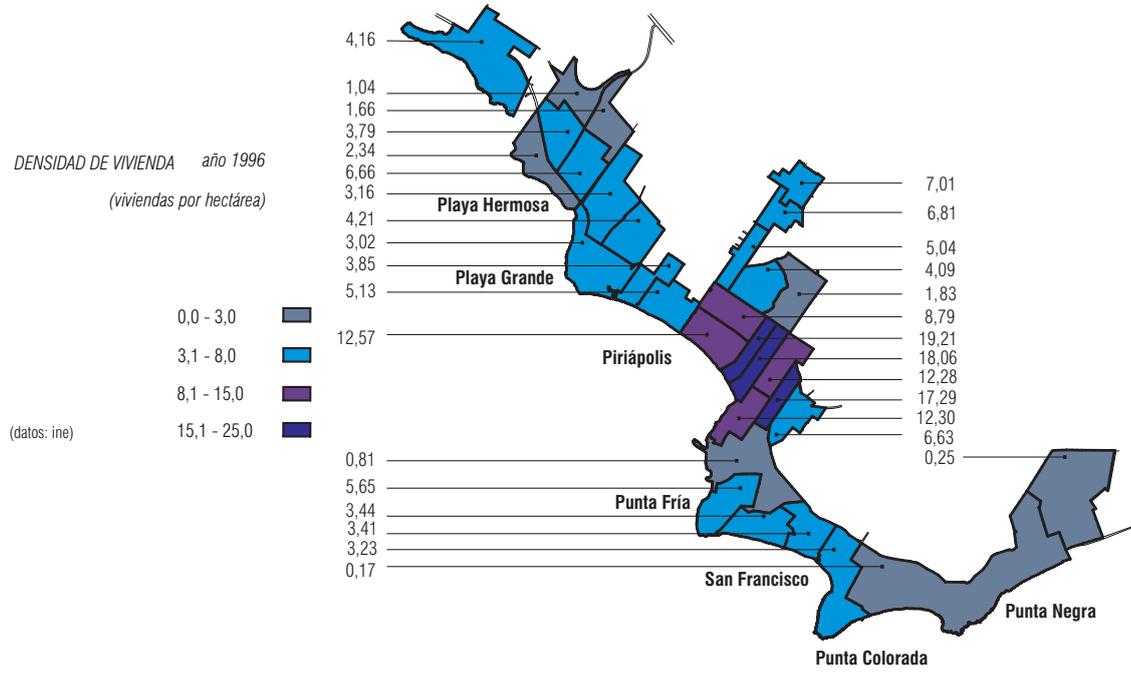
(datos: ine)



DENSIDAD DE POBLACIÓN año 2004
(habitantes por hectárea)

(datos: ine)





Dimensión Socio - Económica

Realidad y Tejido Social

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

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

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

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

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

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

Al respecto de las organizaciones sociales, la información anterior sobre Áreas de Prioridad Social, se complementa con la localización de organizaciones sociales o grupos organizados que conforman el rico entramado social de la Microrregión. Complementariamente se listan a continuación un conjunto de instituciones y/o organizaciones sociales que son importantes referentes del punto de vista de la acción vecinal para el proceso participativo de planificación iniciado.

gráfico 10

hogares con carencias críticas

pág. 51

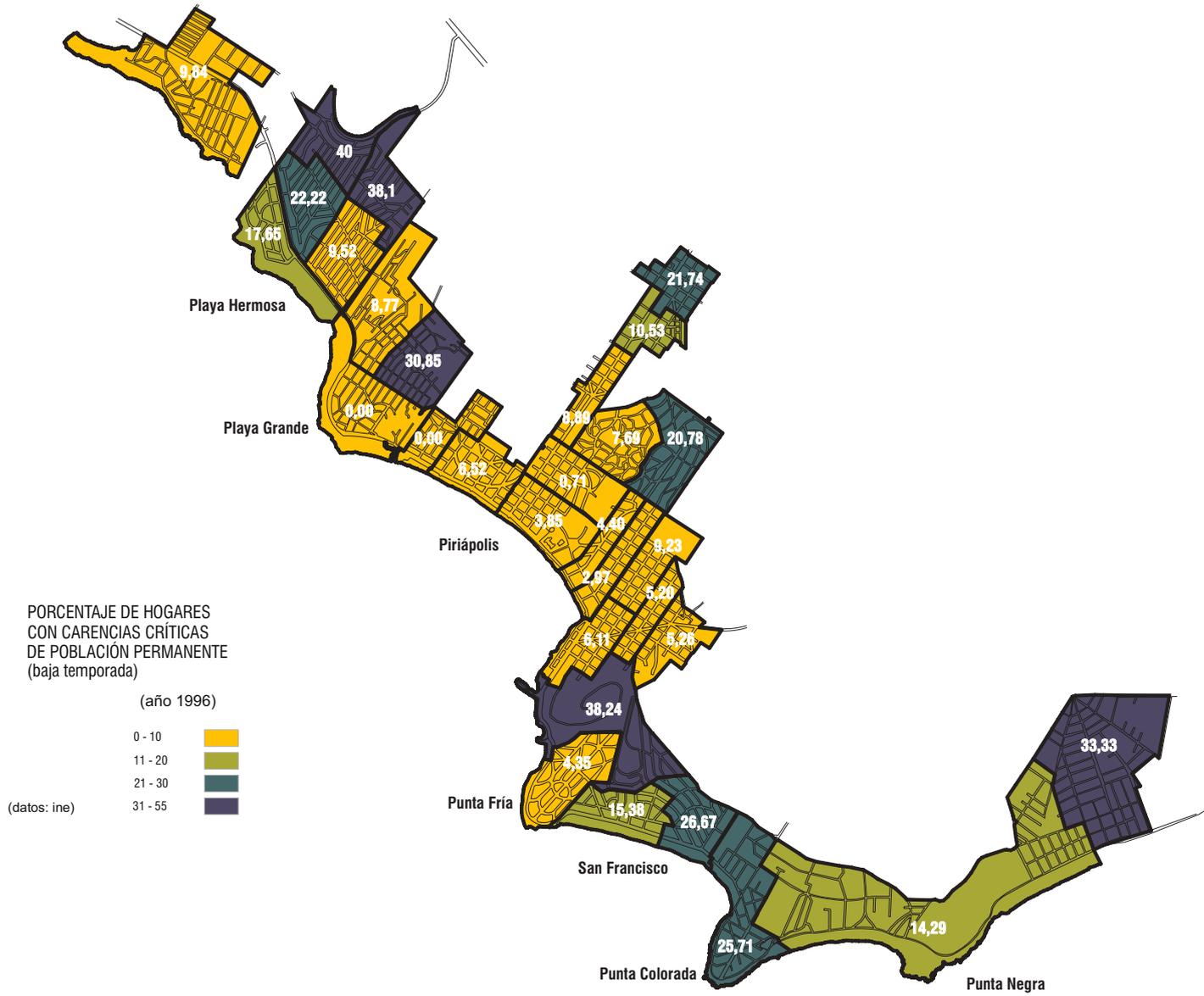
gráfico 11

gráfico de áreas de prioridad social y organizaciones sociales

pág. 53



hogares con carencias críticas



Instituciones u Organizaciones

Ciudad de Piriápolis

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

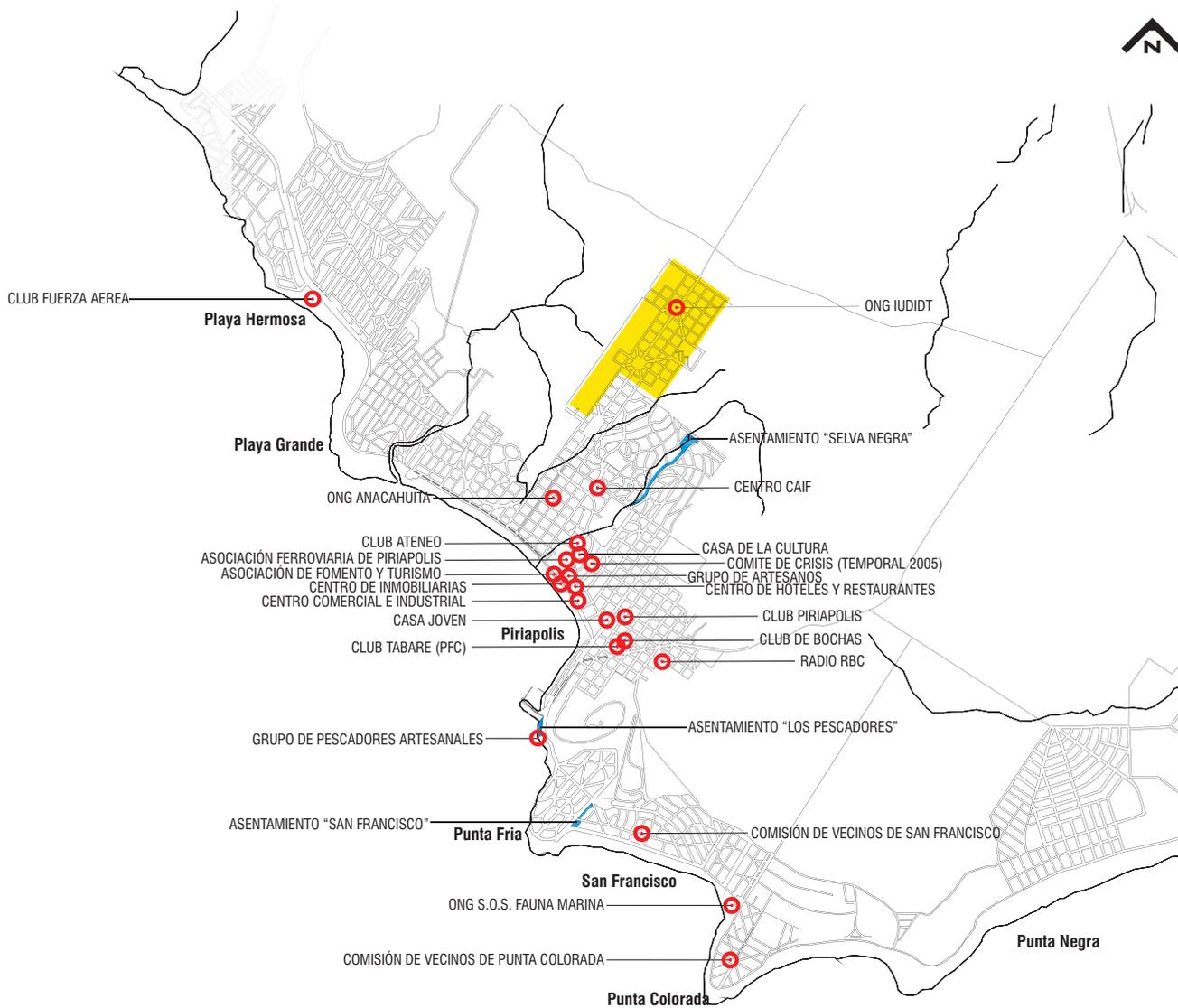
Balnearios

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

Localidades y Parajes

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





ÁREAS DE PRIORIDAD SOCIAL

áreas de prioridad social 

asentamiento 

ORGANIZACIONES SOCIALES E INSTITUCIONES

organización, institución o grupo organizado 

áreas de prioridad social y organizaciones sociales

Dimensión Socio - Económica

Turismo y Actividades Conexas

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

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

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

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

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

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

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

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



gráficos 12/13

población y vivienda en
baja y en alta tempo-
rada 1985-2004

pág. 56/57-58/59