

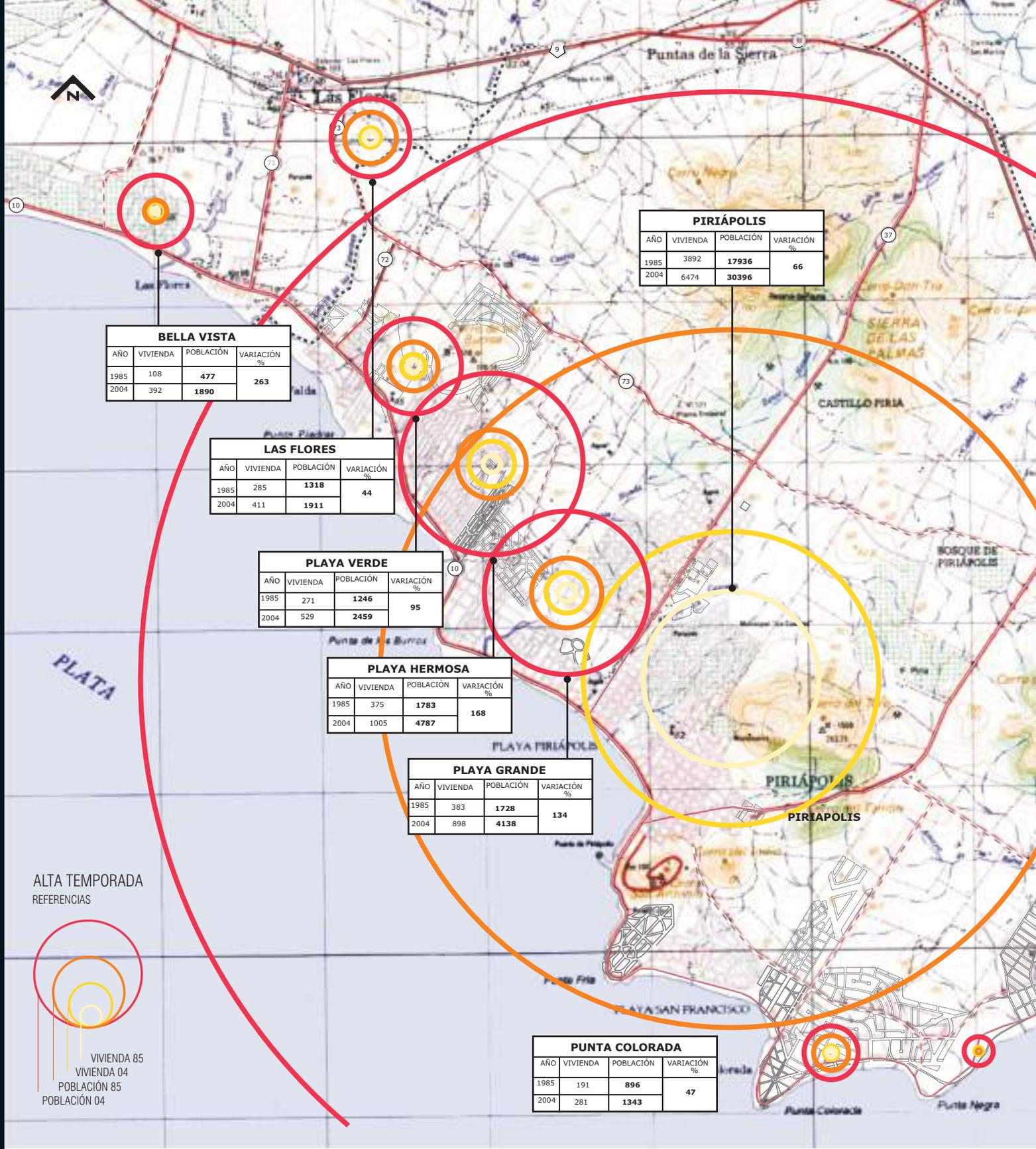


turísticos del País, en el primer trimestre del 2008, el alojamiento representó un 36%, la alimentación un 24%, las compras un 13%, transporte un 6% y finalmente otros rubros el 21% restante.

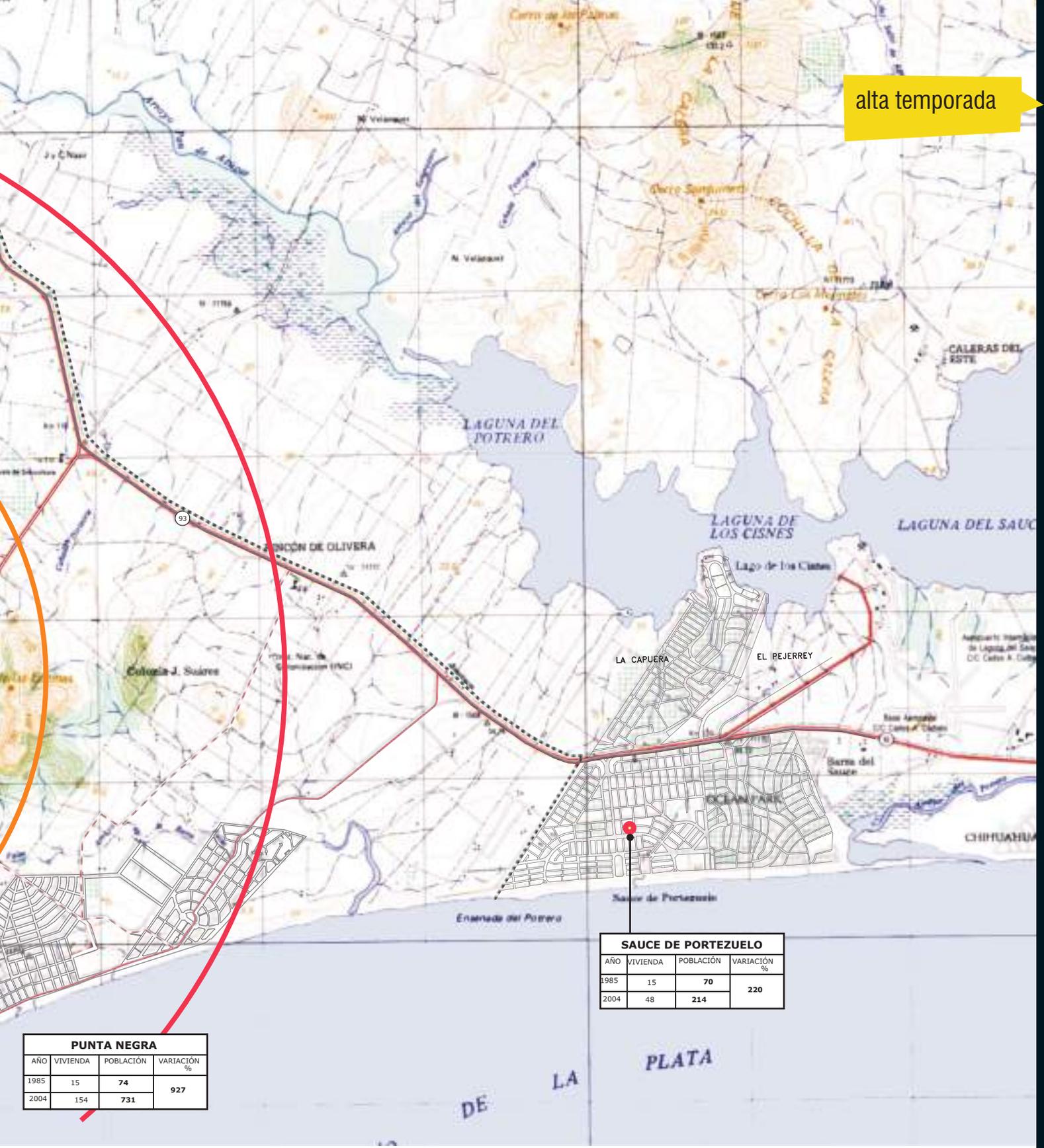
En otro orden de cosas, según resultados del relevamiento del año 2005 realizada por dicho Ministerio, de los visitantes ingresados al País con destino a Piriápolis en el primer trimestre, el 28% aprecia con mayor agrado el producto turístico playa-rambla-costa en tanto el 44%, valoraron con mayor agrado la totalidad de los productos turísticos del área: costa, serranía, paisaje, fauna, servicios, ambiente, etc.

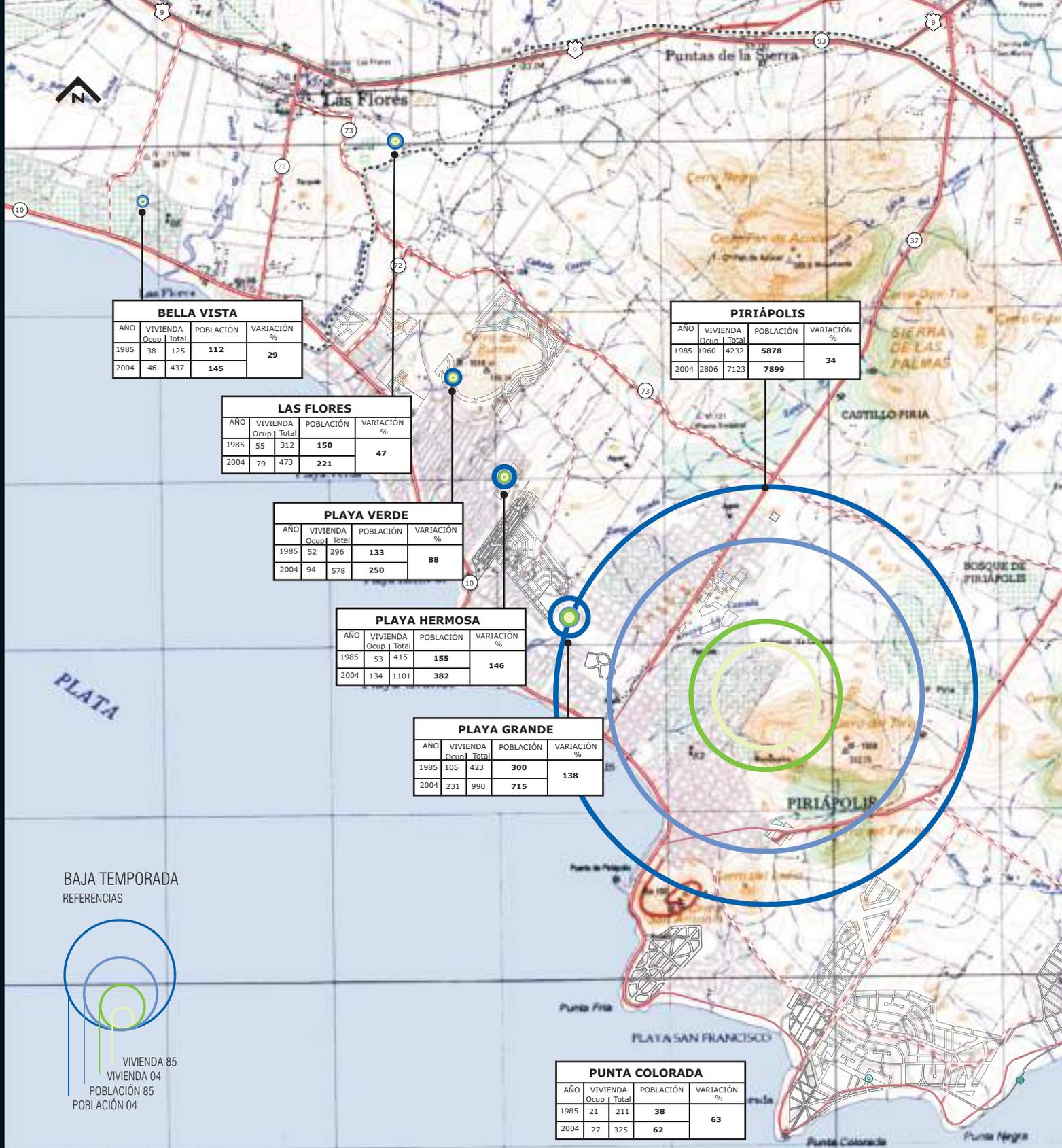
En esta última dirección, de los resultados de la encuesta realizada en 2005 en el marco de la elaboración del Plan Estratégico y de Marketing. Piriápolis 2010 (Consultora Kaufmann y Asociados) patrocinado por el MINTUR, surgía que para el 77% de los encuestados, la “naturaleza o paisaje” constituía el motivo determinante de la elección del destino. La decisión fue asumida por el 72%, por experiencia propia, 22% por referencias de otras personas y solo un 5% por publicidad turística.

Lo anterior, termina de ratificar la potencialidad de la Ciudad y de la Microrregión como polo turístico, por sus singulares valores en el contexto departamental, nacional y macrorregional. Pero a la brevedad, se hace imprescindible renovar, relanzar y difundir la oferta de productos turísticos, en base a la calidad de sus recursos naturales y concomitantemente, fortalecer las infraestructuras, los recursos culturales y las actividades conexas.



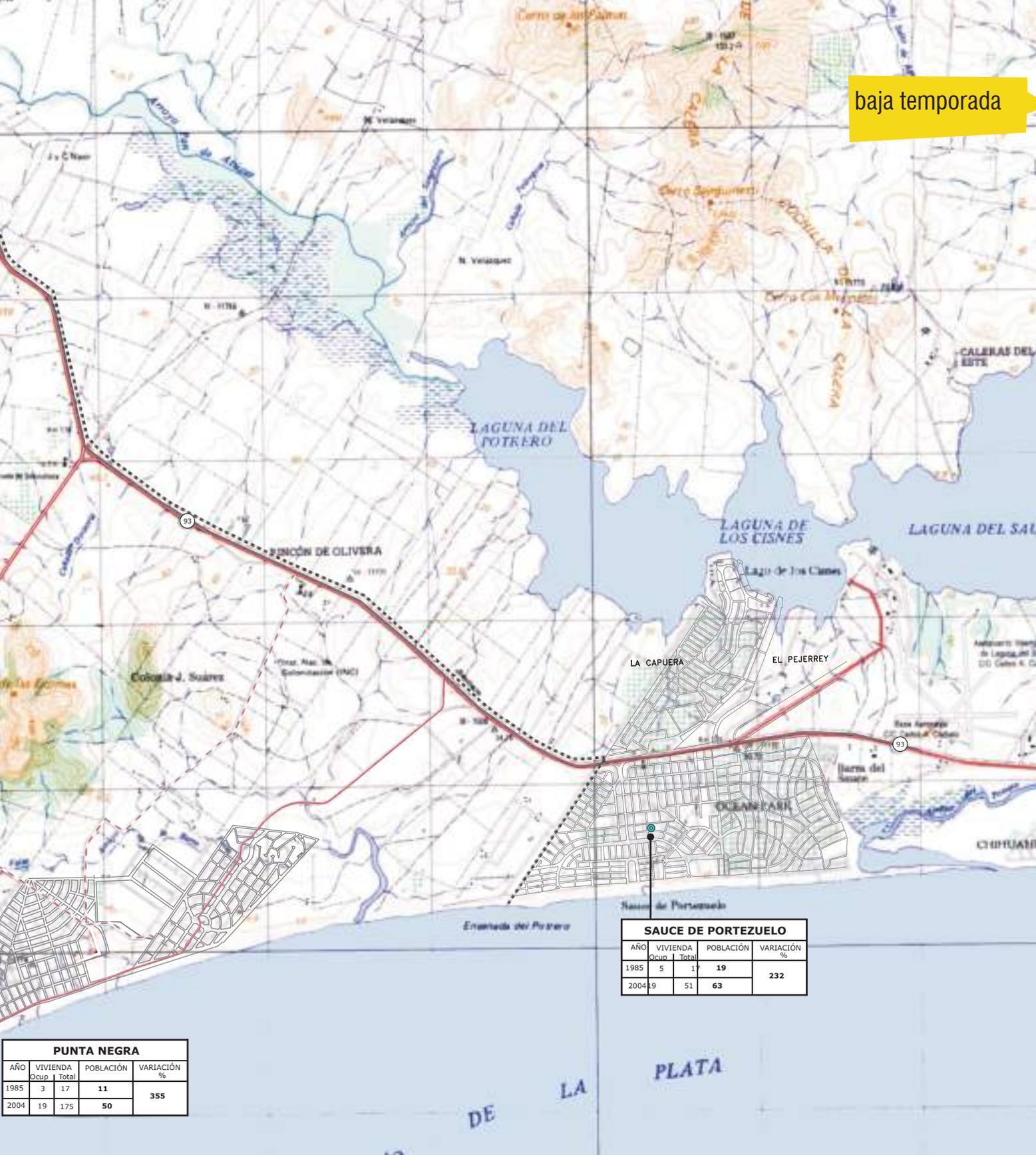
alta temporada





baja temporada

gráfico 13

**PUNTA NEGRA**

AÑO	VIVIENDA		POBLACIÓN		VARIACIÓN %
	Ocup	Total			
1985	3	17	11		355
2004	19	175	50		

SAUCE DE PORTEZUELO

AÑO	VIVIENDA		POBLACIÓN		VARIACIÓN %
	Ocup	Total			
1985	5	17	19		232
2004	19	51	63		

Dimensión Socio - Económica

Caracterización General y Uso Actual del Suelo Rural

La Microrregión de Piriápolis considerando el área total de la jurisdicción de la Junta Local, representa un 3% de la superficie departamental. Caracterizada históricamente por el uso turístico-balneario, el área urbana total a su vez, cubre la quinta parte de su extensión. En consecuencia, el área rural se reduce a 11.000 has., de las cuales algo más de 9.000, corresponden a unidades productivas.

A su vez, las particularidades territoriales de la Microrregión, generan una actividad agropecuaria de relativa significación en el contexto departamental.

Por un lado, constituye un espacio que a su pequeño tamaño adiciona condicionamientos del marco físico natural con la presencia de sectores de serranía, un extendido frente costero, todo lo cual acota las posibilidades de uso agropecuario.

Por el otro, la presencia de un área rural con sectores de importante valoración paisajística, grados significativos de antropización, tensionada en sus formas de usos y ocupación por otras actividades como la turística, determinan una utilización agropecuaria extensiva, con núcleos de uso más intensivo en sectores de tierras de valle y planicies.

Más precisamente, según datos del Censo Agropecuario del año 2000, la Microrregión tenía 9219 has. bajo uso agropecuario, lo cual significaba el 2.4% del total departamental. Tal superficie se distribuía en 62 explotaciones o predios, que representaban el 3% de las del departamento y la actividad generaba un total de 176 empleos, o sea un 4% del total. Dichos guarismos indican una actividad que dentro de su bajo aporte absoluto, en términos relativos denota una intensidad de uso superior al promedio departamental.

Indicadores	Microrregión Piriápolis	Maldonado	Relación Microrregión / Maldonado (%)
Número total de explotaciones	62	2062	3,01
Superficie agropecuaria (ha)	9219	396487	2,33
Población trabajadora	176	4254	4,14
Productor y familia (no rem)	92	3.176	2,90
Asalariados	84	1.078	7,79
T. asalariado/t. familia	0,91	0,34	-
Hectáreas por explotación	148,69	192,28	-
Hectáreas por trabajador	52,38	93,20	-
Tamaño mediano de predio		86,65	-

INDICADORES GENERALES
AGROPECUARIOS - 2000

En relación a los usos, en comparación con la distribución departamental, resalta la gran importancia relativa de las tierras destinadas a la agricultura que explican el 14.5 % de las destinadas a esos usos en el total del Departamento si bien ocupa tan sólo el 3.2 % de la superficie agropecuaria total de la Microrregión.

Los usos pecuarios y forestales participan con valores promedios en el contexto departamental, siendo el ganadero el más extendido con el 75 % de la superficie microrregional, en tanto el forestal ocupa el 14%.

APROVECHAMIENTO DE LA
TIERRA: SUPERFICIE EXPLOTADA
POR USO DEL SUELO 2000

Uso Del Suelo	Microrregión Piriápolis		Maldonado		Relación Microrregión / Maldonado %
	(ha)	%	(ha)	%	
Tierras de uso pecuario	6896	74,80	331435	83,59	2,08
Tierras de uso agrícola	295	3,20	2036	0,51	14,49
Tierras de uso forestal	1287	13,96	54491	13,74	2,36
Tierras improductivas	741	8,04	8.525	2,15	8,69
TOTAL	9.219	100,00	396.487	100,00	2,33

El uso agrícola vegetal se refiere a 295 has., de las cuales 74 se dedicaban a cultivos hortícolas, en un total de 13 unidades productivas, concentrando 4 de ellas el 30% con superficies individuales mayores a 5 has. La importancia de este rubro está dada por el hecho de que la Microrregión con su escaso tamaño aporta el 26 % de la producción hortícola del departamento. También resaltan 16 has. de cultivos permanentes distribuidos en tres unidades productivas. Los cultivos cerealeros ocupan tan sólo 19 has. de maíz.

DISTRIBUCIÓN DE TIERRAS
AGRÍCOLAS POR TIPO DE
CULTIVO - 2000

Tipo De Cultivo	Microrregión Piriápolis		Maldonado		Relación Microrregión / Maldonado %
	(ha)	%	(ha)	%	
Cerealeros e industriales	19	6,44	549	26,96	3,46
Hortícolas	74	25,08	283	13,90	26,15
Permanentes	16	5,42	181	8,89	8,84
Tierra Arada y Rastrojo	186	63,05	1023	50,25	18,18
TOTAL	295	100,00	2.036	100,00	14,49

De las 1287 has. de uso forestal, sólo 332 corresponden a plantaciones artificiales realizadas sin apoyo de la ley forestal, en 29 explotaciones mayoritariamente de especies de eucaliptos.

Los usos pecuarios abarcan casi 7000 has. de la Microrregión localizados en unidades pequeñas de producción. Presentan una carga animal de 6.417 cabezas vacunas y 3.567 ovinas, lo cual denota formas de utilización de intensidad definidas por el INE similar al promedio departamental. Además, dos unidades productivas realizan lechería comercial concentrando el 7% del rodeo lechero departamental, generando a su vez algo más del 8% de la producción total de leche.

DISTRIBUCIÓN DE TIERRAS
PECUARIAS POR TIPO DE TAPIZ
- 2000

Tipo De Tapiz	Microrregión Piriápolis		Maldonado		Relación Microrregión / Maldonado %
	(ha)	%	(ha)	%	
Campo natural	5286	76,65	287268	86,67	1,84
Campo natural mejorado	436	6,32	21975	6,63	1,98
Praderas y Forrajes		17,02	22192	6,70	5,29
TOTAL	6.896	100,00	331.435	100,00	2,08

Dimensión Socio - Económica

Tamaño del Parcelario

En el Gráfico y cuadros adjuntos se muestra un panorama de la **estructura parcelaria** del área rural de la Microrregión

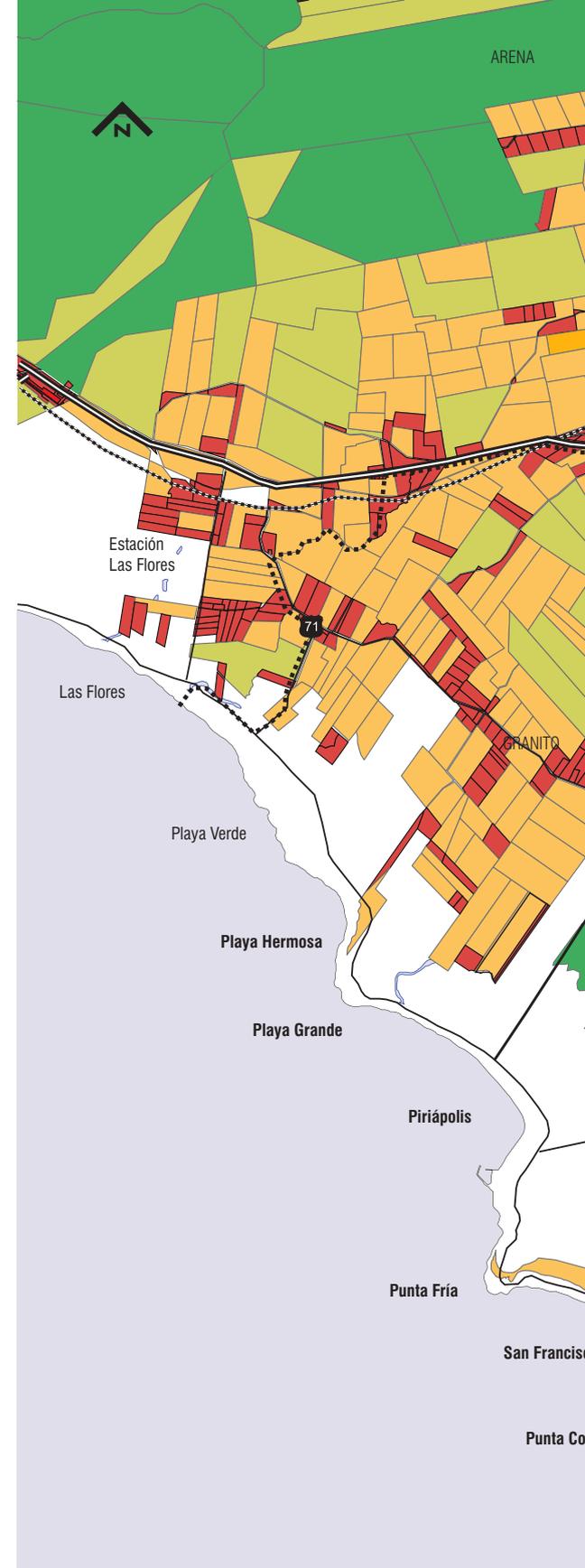
gráfico 14

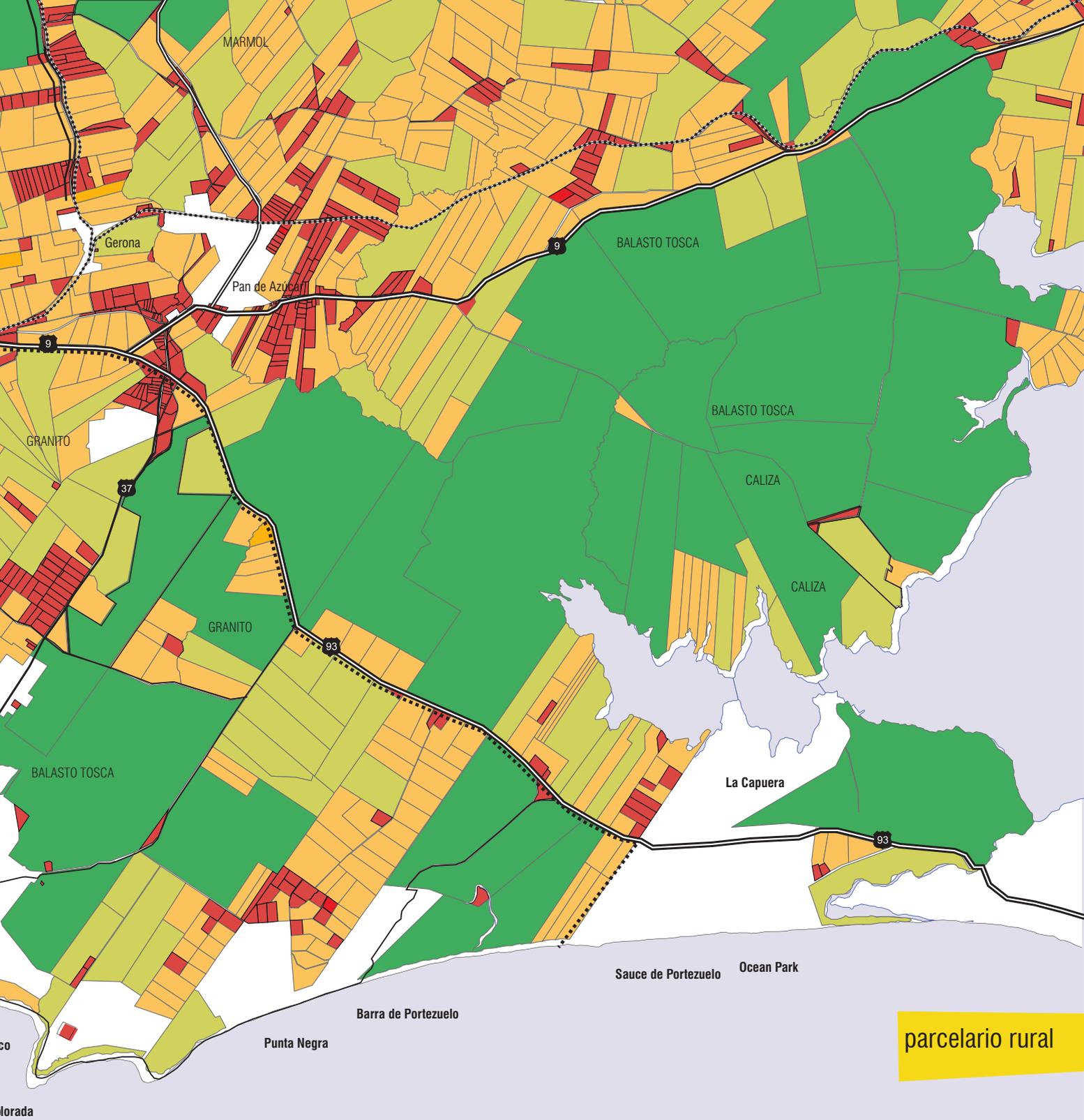
gráfico de parcelario rural

pag 62/63

REFERENCIAS

 0 - 10 Há	 50 - 150 Há	 predio con extractivas	 espejo de agua
 10 - 50 Há	 mayor a 150 Há	 limite microrregión	 localidades





parcelario rural

Dimensión Ecosistémica

Sistema Serrano

El sistema serrano le otorga a la Microrregión una de sus características más relevantes por su relacionamiento con el sistema costero, generando particulares paisajes cuyo cuidado y enriquecimiento van a depender del entendimiento entre otros factores, de su fragilidad ecosistémica para continuar con el proceso de su antropización urbana y rural.

La **serranía en el territorio** de la Microrregión constituye una prolongación hacia la costa de la Sierra de la Ánimas separada de ésta, por una estrecha fractura a partir de la cual se sucede un subsistema serrano peculiar que oficia de “parte aguas” entre la cuenca del Estuario del Río de la Plata y la de la Laguna del Sauce.

La componen la Sierra de las Palmas y diversos cerros destacando el Pan de Azúcar con 423 mts. de altura, el del Toro con 253 mts. y el cerro San Antonio de menor altura sobre la costa, estos dos formando parte determinante del marco natural y construido de la Ciudad de Piriápolis. Además se agregan el Cerro de los Burros con 171 mts. al norte de Playa Verde y el Cerro de Las Espinas con 180 mts. hacia el este del área rural.

“(...) El ramal Sur de la Sierra de Carapé es la Sierra de las Ánimas, la cual se formó como resultado de la acción de los agentes erosivos sobre un potente filón que hizo intrusión por una fractura de más de 50 km., extendiéndose con dirección Norte- Sur. Sus alturas principales son el Cerro de las Ánimas (507m.) y el de Pan de Azúcar (423m) (...).

[El Cerro Pan de Azúcar] (...) presenta su cumbre aplanada y cubierta de gramíneas, en sus flancos se localizan las vertientes de numerosos arroyos, cuyas márgenes poseen frondosa vegetación. La singularidad del Cerro Pan de Azúcar es su monte negruzco, su aislamiento y la regularidad de sus formas. Sus faldas son pedregosas y su cúspide lisa. Su vista es de utilidad para los navegantes del Río de la Plata, desde tiempos antiguos, y se lo aprecia a una distancia de aproximadamente 64 Km., con tiempo despejado, desde la Isla de Lobos. (...)”

Fuente: Autores Varios: Maldonado Expedición Natural. Serie Coleccionable. Año 2006. Fascículo II. Junio 2006. Publicación Semanario Realidad.

Al llegar al mar este sistema serrano genera una costa diferente a la predominante en el resto del Departamento, conformando tres principales penínsulas con elevaciones: Punta Fría, Punta Colorada y Punta Negra dando lugar en las dos primeras, a balnearios con emplazamientos privilegiados en el contexto de las ofertas turísticas costeras del país.

Respecto al resto de la Microrregión, el sistema serrano genera una serie de atractores también de singulares características, como entre otras, el complejo de instalaciones y actividades desarrollado en el Cerro Pan de Azúcar.

En su cumbre se ubica una cruz de hormigón armado de 35 mts. de altura ideada por Zorrilla de San Martín. Su escalera interior conduce hacia sus brazos, que se convierten en un balcón privilegiado para contemplar ampliamente la belleza del paisaje serrano y costero.

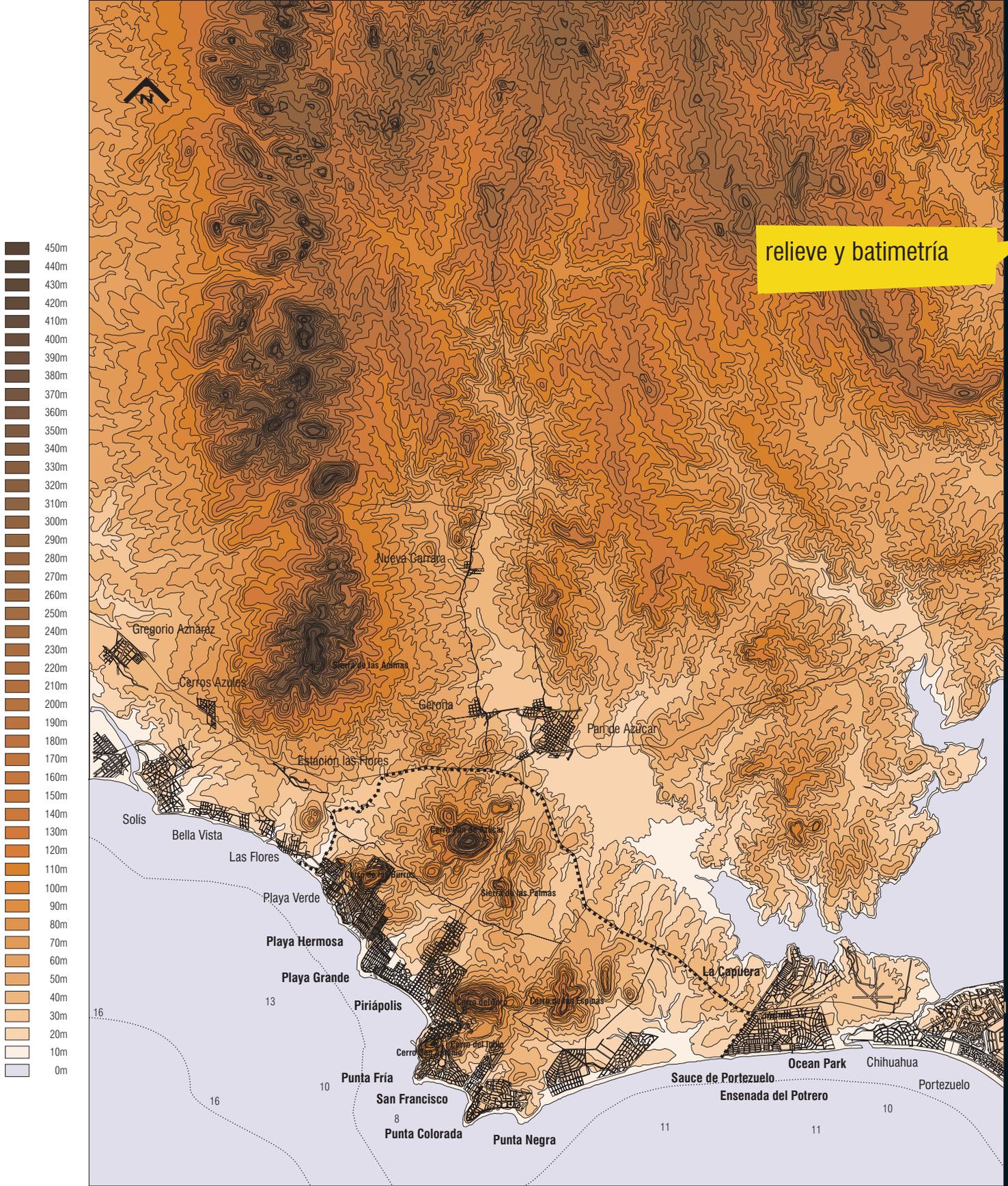
“(...) En la base del Cerro, se ubica la Estación de Cría de Fauna Autóctona (E.C.F.A.). En este sitio se encuentra el mayor rebaño de venados de campo (*Ozotocerus bezoarticus*). Este magnífico mamífero fue declarado Patrimonio Natural de la Humanidad junto con las Dunas de Cabo Polonio. Estos ejemplares han sido casi exterminados por la caza indiscriminada. Abundan representantes de nuestra flora indígena (Aruera, Molle, Arrayán, Chirca de Monte, etc) (...)”.

Fuente: Autores Varios: Maldonado Expedición Natural. Serie Coleccionable. Año 2006. Fascículo II. Junio 2006. Publicación del Semanario Realidad.

gráfico 15
relieve y batimetría

pag 65

En esta sección se hace referencia al sistema serrano, la aptitud de los suelos, a la cuenca hidrográfica a la que pertenece la Microrregión y a aquellos aspectos relevantes sobre los ecosistemas naturales, analizando su estado en la actualidad y señalando los riesgos y situaciones delicadas en que algunos de ellos se encuentran.



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

DISTRIBUCIÓN DE LAS TIERRAS POR TIPO DE APTITUD MICRORREGIÓN PIRIÁPOLIS		
Aptitud para cultivos con limitaciones	hectáreas	(%)
		1702
A1	415	3,72
A2	71	0,65
A3	1215	10,90
Aptitud dominante pecuaria y silvo pastoril	6054	54,33
AP	3963	35,56
P	0	0,00
PF	2091	18,76
Tierras frágiles de protección ecosistémica	3388	30,40
F	668	5,99
R	2720	24,41
TOTAL	11144	100,00

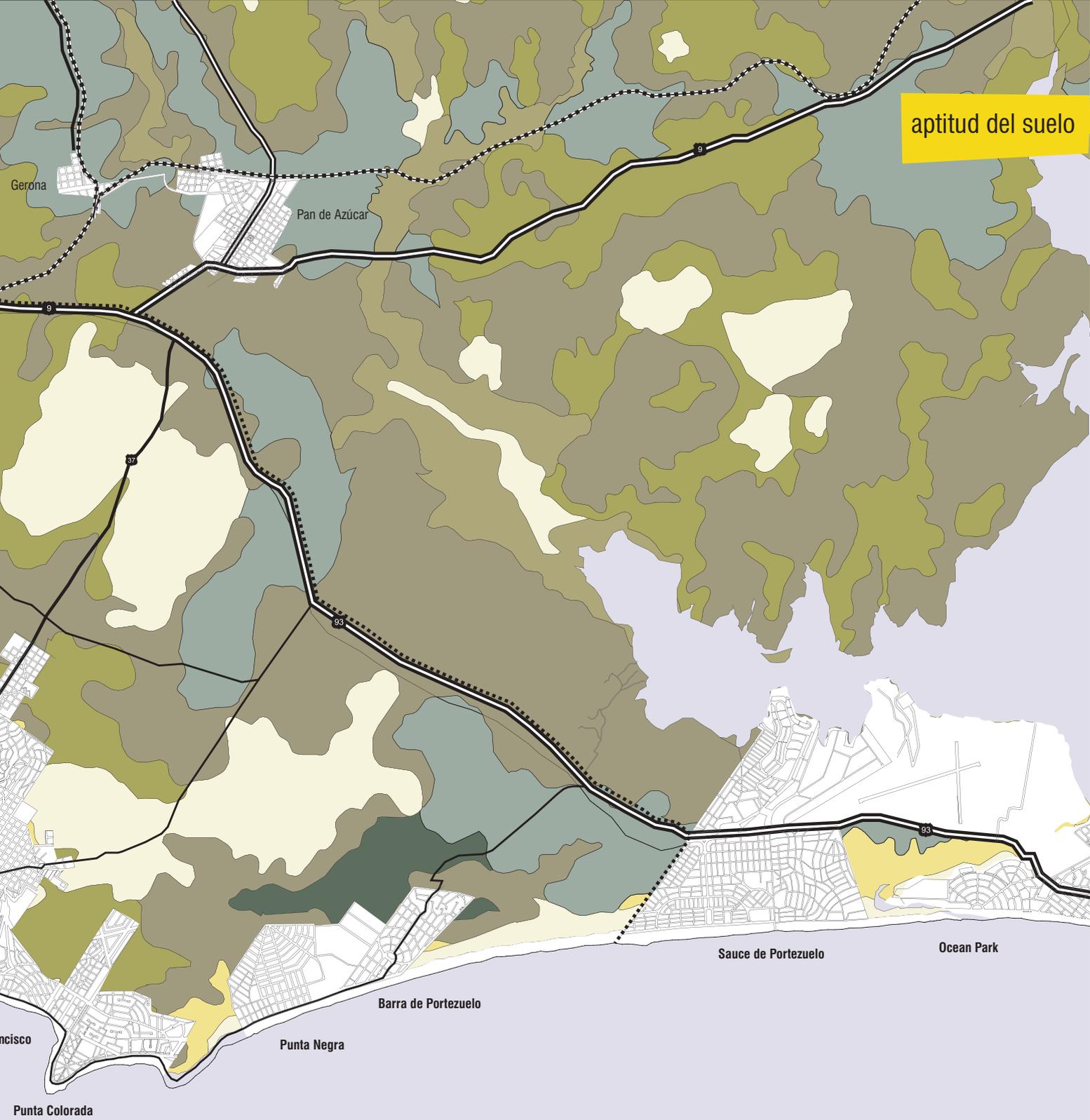
Fuente: Elaboración propia con información de Plano de Aptitud de Suelos Año 2007.
Dirección de Suelos y Aguas / MGAP

REFERENCIAS

A1	tierras cultivables con muy escasas limitaciones para la generalidad de los tipos de utilización de tierras	AP	tierras aptas para pasturas aunque con muy severas limitaciones para ser cultivadas (rotación muy cortas y localizadas)	F	tierras aptas para una amplia gama de tipos de utilización de tierras en pasturas y forestales, tierras silvopastoriles por excelencia
A2	tierras cultivables con moderadas limitaciones para la generalidad de los tipos de utilización de tierras	P	tierras aptas para pasturas y muy limitadas para tipos de utilización de tierras exclusivamente forestales	R	tierras sin aptitud agraria, reservas naturales
A3	tierras cultivables con severas limitaciones para la generalidad de los tipos de utilización de tierras	PF	tierras aptas para tipos de utilización de tierras exclusivamente forestales		localidades



San Fran



aptitud del suelo

De esta manera, el sistema considerado en conjunto, otorga a la Microrregión, posibilidades ciertas para romper la estacionalidad y recibir visitantes durante todo el año, en base a la riqueza de la diversidad geomorfológica y de fauna y flora, de este ecosistema.

Dimensión Ecosistémica

Aptitud de los Suelos

La Microrregión presenta un potencial de suelos que no se destaca en su comparación relativa en el contexto departamental, ya que representando sólo el 3 % de su superficie, concentra igual proporción de las tierras con aptitud para la producción agrícola, es decir, unas 1702 has.

La categoría de aptitud más extendida es la de usos pecuarios y agrosilvo-pastoriles con 6.054 has. Las restantes 3388 son tierras frágiles desde el punto de vista ecosistémico, correspondiendo principalmente a las dunas costeras y cumbres serranas.

En el cuadro y gráfico adjunto se presentan en detalle la **distribución de las tierras por tipo de aptitud** en el Departamento y en la Microrregión, estableciendo la participación de cada categoría en la respectiva escala territorial de tal manera que permite comparar ambos resultados.

gráfico 16
aptitud del suelo

pag 66/67

Dimensión Ecosistémica

Cuencas Hidrográficas

Dadas las características de la Microrregión resulta relevante su lectura desde la perspectiva de las cuencas hidrográficas del Departamento, entendidas éstas, como un sistema complejo y determinante para una ordenación de su territorio acorde a la oferta ambiental existente.

En el mismo se reconocen trece cuencas hidrográficas de las cuales la Microrregión forma parte en su casi totalidad de la denominada “Río de la Plata” que se caracteriza por la existencia de una serie de corrientes de agua que al descender de la serranía desembocando en el mar, generan situaciones potencialmente interesantes, aunque actualmente en muchos casos dando lugar a conflictos de distinta naturaleza.

Conflictos que se generan ya sea en tramos de cauces que atraviesan las áreas urbanas, como en la franja costera alterando el comportamiento de su dinámica ya comprometida por los procesos de urbanización, dominantes en la casi totalidad del frente costero.

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

Dimensión Político-Jurídico-Institucional

La reciente aprobación de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible pone a los Gobiernos Municipales en la necesidad de actualizar los aspectos que tienen que ver con la temática. En efecto, existe la posibilidad de utilizar los nuevos instrumentos y atribuciones definidas pero condicionados a la aprobación de los respectivos Planes. En la medida en que se desarrolle el trabajo de elaboración de dichos marcos generales y particulares sobre la materia, se podrán ir disponiendo de las herramientas y controles correspondientes.

Dimensión Político - Jurídico - Institucional

Gobierno Local

Dado el carácter de emprendimiento privado que tuvo Piriápolis, durante el período fundacional y la fase de consolidación del balneario, la instalación y funcionamiento de los servicios urbanos fue encarada por Piria y su empresa La Industrial y recién luego de su muerte a fines de 1933, fueron siendo asumidos por el Gobierno Departamental o el Nacional según su naturaleza.

Posteriormente se crea la Junta Local de Piriápolis con jurisdicción sobre la parte sur de la 3ª Sección Judicial y en junio de 1960 mediante la Ley N° 12.736, Piriápolis es elevada a la categoría de ciudad.

Dimensión Político - Jurídico - Institucional

Normativa

gráfico 17

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

pag 70/71

La normativa vigente se presenta en el Gráfico adjunto de **Normativa de Edificación**. Los usos del Suelo están regulados por las Disposiciones del Texto Ordenado de las Normas de Edificación, edición 2001 (TONE) de la Intendencia Municipal de Maldonado, según artículos que refieren a zonas caracterizadas de la Microrregión.

En el sector Piriápolis se distinguen tres zonas, las que comprenden varias subzonas, con variantes en cuanto a los destinos, tipo de edificación, condiciones mínimas de los predios, F.O.S., F.O.T., alturas de edificación, etc.:

- Centro
- Residencial
- Barrio Jardín

En los Talleres Territoriales y en otros ámbitos de trabajo, se han presentado distintos planteos solicitando la modificación de ciertos aspectos de la normativa vigente de modo de adecuarla a las nuevas realidades del desarrollo urbano de Piriápolis y de su Microrregión, que están actualmente a estudio de las oficinas técnicas del Ejecutivo Departamental.

SECTOR	ZONA	REF.	SUBZONA	DESTINO	TIPO DE EDIFICACIÓN	CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS PREDIOS	
1. PIRIÁPOLIS	1.1 CENTRO	1.1.1	RBLA. COSTANERA CENTRO	HABITACIÓN Y COMERCIAL	BLOQUES BAJOS	500m2 - 20m de frente	
		1.1.2	TUCUMÁN	HABITACIÓN Y COMERCIAL	EDIFICACIONES BAJAS BLOQUES BAJOS	500m2 - 20m de frente	
		1.1.3	PUERTO	HABITACIÓN Y COMERCIAL	EDIFICACIONES BAJAS		
		1.1.4	RESTO		BLOQUES BAJOS	500m2 - 20m de frente	
	1.2 RESIDENCIAL	1.2.1	RINCONADA	HABITACIÓN	EDIFICACIONES BAJAS		
		1.2.2	BULEVAR ARTIGAS	HABITACIÓN	BLOQUES MEDIOS	2000m2 - 30m de frente	
		1.2.3	LA FALDA	HABITACIÓN	EDIFICACIONES BAJAS BLOQUES BAJOS	500m2 - 30m de frente 2000m2 - 40m de frente	
		1.2.4	BARRIO OBRERO	HABITACIÓN	EDIFICACIONES BAJAS BLOQUES BAJOS	500m2 - 30m de frente	
		1.2.5	COUNTRY OESTE	HABITACIÓN	EDIFICACIONES BAJAS	500m2 - 30m de frente	
		1.2.6	Pya. GRANDE - MIRAMAR - Pya. HERMOSA - Pya. VERDE	HABITACIÓN	EDIFICACIONES BAJAS	hasta 500m2 mayores de 1000m2	
		1.3 BARRIO JARDÍN	1.3.1	RAMBLAS	HABITACIÓN	EDIFICACIONES BAJAS	hasta 500m2 mayores de 1000m2
		1.3.2	Rbla. COMERCIAL PUNTA FRÍA Y PLAYA GRANDE	HABITACIÓN Y COMERCIAL	EDIFICACIONES BAJAS	hasta 500m2 mayores de 1000m2	
	1.3.3	COMERCIAL	HABITACIÓN Y COMERCIAL	EDIFICACIONES BAJAS	hasta 500m2 mayores de 1000m2		
	1.3.4	RESTO	HABITACIÓN	EDIFICACIONES BAJAS	hasta 500m2 mayores de 1000m2		

SECTOR	ZONA	REF.	CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS PREDIOS	FOS	FOS SS	FOS PB	FOS PA	FOS V	FOT	ALTURA EDIFICACION
1. PIRIÁPOLIS	1.1 CENTRO	1.1.1	500m2 - 20m de frente	70	70	—	30		160	12m - PB + 3PA
		1.1.2	500m2 - 20m de frente	70	70	—	30		100	7m - PB + PA
		1.1.3	500m2 - 20m de frente	30	70	—	30		120	12m - PB + 3PA
		1.1.4	500m2 - 20m de frente	30	70	—	30		100	7m - PB + PA
	1.2 RESIDENCIAL	1.2.1	500m2 - 20m de frente	40	40	—	40	40	80	7m - PB + PA
		1.2.2	2000m2 - 30m de frente	30	70	—	30	40	300	28m - PB + 9PA
		1.2.3	500m2 - 30m de frente	30	70	—	30	50	120	7m - PB + PA
		1.2.4	2000m2 - 40m de frente	30	70	—	30	50	300	28m - PB + 9PA
		1.2.5	500m2 - 30m de frente	40	40	—	40	40	80	7m - PB + PA
		1.2.6	500m2 - 30m de frente	30	70	—	30	40	120	12m - PB + 3PA
		1.2.7	500m2 - 30m de frente	60	70	—	60	30	120	7m - PB + PA
		1.2.8	hasta 500m2	40	40	—	40	40	80	7m - PB + PA
		1.2.9	mayores de 1000m2	30	40	—	30	50	60	7m - PB + PA
		1.2.10	hasta 500m2	40	40	—	40	40	80	7m - PB + PA
		1.2.11	mayores de 1000m2	30	30	—	30	50	60	7m - PB + PA
		1.3 BARRIO JARDÍN	1.3.1	hasta 500m2	35	50	—	35	40	70
	1.3.2	mayores de 1000m2	25	30	—	25	60	50	7m - PB + PA	
	1.3.3	hasta 500m2	35	50	—	35	40	70	7m - PB + PA	
	1.3.4	mayores de 1000m2	25	30	—	25	60	50	7m - PB + PA	
	1.3.5	hasta 500m2	35	40	—	35	50	70	7m - PB + PA	
	1.3.6	mayores de 1000m2	25	30	—	25	60	50	7m - PB + PA	
	1.3.7	hasta 500m2	35	40	—	35	50	60	7m - PB + PA	
	1.3.8	mayores de 1000m2	25	30	—	25	60	40	7m - PB + PA	

En algunos aspectos, la recientemente aprobada Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, modifica cuestiones sustanciales, lo cual tendrá incidencia necesariamente en la adecuación de la normativa contenida en el TONE. Algunos capítulos específicos tienen que ver con:

- la categorización de suelos (urbano, suburbano y rural más sus subcategorías), la cual pasa a ser competencia directa del Gobierno Municipal.
- la participación eventual en procesos de modificación de categorías de suelo por la vía de los Programas de Actuación Integrada y/o Operaciones Territoriales Concertadas.
- la puesta en práctica de las funciones de policía territorial.
- modificaciones producto de las Disposiciones Especiales como la referente a la limitación de la UPH a áreas urbanas y suburbanas, así como la definición de una máxima superficie entre trama circulatoria de 10.000 metros cuadrados.

2.6 Principales Conclusiones del Taller Territorial

Desafíos planteados

Los desafíos o principales preocupaciones de la Administración Municipal y de los participantes del Taller se abordaron en su Sesión de Apertura a través de tres comisiones de trabajo.

Comisión 1

- Bordes costeros. Gestión, diversidad de situaciones
- La producción en el territorio. Turismo, construcción, pesca, agropecuaria, artesanal y extractiva

Comisión 2

- 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

Comisión 3

- Ordenanza vigente. Implicancia sobre el desarrollo urbano y periurbano. Tratamiento diferenciado de áreas caracterizadas: costa, área urbana y área rural
- La Ciudad de los 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
- Irrupción de asentamientos irregulares

Las conclusiones referidas a cada aspecto considerado se basaron por un lado, en una idea de visión o de futuro deseable al largo plazo, por el otro, en los antecedentes que surgieron del inventario analítico-crítico -particularmente los proyectos incluidos en el plan quinquenal de inversiones de la administración municipal-, y por último, en el diagnóstico-pronóstico aportado por el equipo técnico universitario.

En el gráfico adjunto, se presenta un resumen de las conclusiones de cada comisión acompañadas de una especial mención a los proyectos previstos en el plan quinquenal municipal incluyendo los respectivos montos asignados en el mismo. La versión taquigráfica de las relatorías de los tres grupos de trabajo se presenta en el Anexo Digital.

gráfico 18

temas problemas y conclusiones del taller por comisiones de trabajo

pag 74 a 77

Integración de la Mesa Representativa

La jornada de apertura del Taller Territorial de Piriápolis culminó con la formación de una Mesa Representativa de la Microrregión con los cometidos de retomar las actividades emprendidas y avanzar hacia la siguiente etapa del proceso de carácter propositivo tendiente al ordenamiento del territorio de la Microrregión a partir de una imagen de futuro deseable, identificando las directrices generales y una agenda de proyectos estratégicos.

La Mesa se integró inicialmente con las siguientes personas representativas de diversas instituciones y organizaciones sin perjuicio de nuevas incorporaciones:

Gustavo Sosa (Junta Local), Sabino Zubeldía y Luisa Magis (Coordinadora de Comisiones Barriales), Daniel Costas (Comisión de Vecinos de Punta Colorada), Jorge Figueredo (Grupos Inversores), Noel Martínez (AFEPI), Enrique Leivas (Instituto Uruguayo de Investigación y Desarrollo Turístico), Marina Martínez (Asociación de Artesanos), Pablo Puig (DINARA), Daniel Gasalla (Cámara de Inmobiliarias), Dardo Verdier (SAU Maldonado, Zona Oeste), Pedro Bollatti (en representación de inmobiliarias).





temas problemas y conclusiones

- BORDES COSTEROS. GESTIÓN, DIVERSIDAD DE SITUACIONES

- LA PRODUCCIÓN EN EL TERRITORIO: TURISMO, CONSTRUCCIÓN, PESCA, AGROPECUARIA, ARTESANAL Y EXTRACTIVA

La problemática de la propiedad de la faja costera. Se constatan tensiones entre la propiedad pública y privada.

Posibles soluciones: permuta de tierras.

Reconocimiento de las potencialidades y atractivos de la faja costera. Necesidad de un estudio a fondo de la Dinámica de Costas.

Reconocimiento del Puerto como equipamiento estratégico. Nuevas tensiones que genera: desplazamiento de los pescadores artesanales.

Puesta en valor de la cultura en torno a la Pesca, no solo como actividad productiva. Roles y posibilidades de insertarse a un centro turístico.

Las alternativas productivas del territorio: valoración de la microrregión de Piriápolis por su potencial agroalimentario.

-ESTRATEGIAS DE OFERTA TURÍSTICA. COMBINACIÓN DE PLAYA, BOSQUE, CERRO, "BALCONES DE LACIUDAD" Y FAUNA AUTÓCTONA

-RELACIONES ENTRE EL PUERTO Y LA CIUDAD. INSERCIÓN REGIONAL

-INTERACCIONES CON OTRAS MICRORREGIONES: PAN DE AZÚCAR, SOLÍS Y PUNTA BALLENA

Buscar nuestra identidad, primero nos vimos identificados por un aspecto histórico y llegamos a la conclusión de que no podíamos permitirnos perder este acervo.

Mantener un perfil bajo de altura edilicia, sobre todo en la franja costera sin excepciones. Hacer los tendidos de cables subterráneos en la búsqueda de la estética urbana de Piriápolis.

Defender los bosques y las áreas verdes a través de un plan de reforestación renovable y sustentable y una mejora y defensa de los espacios verdes en general, particularmente de aquellos que están en manos de la Intendencia, donde sería más fácil ponerse ya a trabajar. Revisión de la actual Ordenanza de manejo de bosques y su estricto cumplimiento, también sin excepciones.

Cuidar la imagen de los Cerros, especialmente del San Antonio, "que parece un puercoespín"

Puesta en valor de los emprendimientos ya existentes vinculados a la Fauna Autóctona: Criadero de yacarés Cerros Azules, Reserva de Pan de Azúcar y SOS Fauna Marina de Punta Colorada.

Integrar el Puerto a la Ciudad desde el punto de vista funcional cultural y productivo, promoviendo entre otras iniciativas, el desarrollo de actividades deportivas y culturales vinculadas a la náutica y la conformación de un circuito en base a la peatonalización de la Rambla de los Ingleses del hotel Colón hasta el Puerto como lugar de encuentro de los jóvenes y como paseo gastronómico.

Crear una Comisión de Patrimonio que se relacione con la de Pan de Azúcar y eventualmente con la de otras microrregiones. Realizar un inventario del patrimonio cultural, urbano, verde y de emprendimientos.

Conclusión general: debe ser el Estado, con la participación de la sociedad, el que defina y aplique la política de desarrollo del balneario por encima del interés privado.

PLAN QUINQUENAL DE INVERSIONES 2005-2010

Nº	PROYECTOS	PESOS
190	Acondicionamiento Playa Piriápolis al este	106.000
191	Reacondicionamiento Playa Hermosa	576.000
192	Bancos de Hormigon - Balneario Los Angeles	50.880
193	Reparacion rampas playa La Piscina	190.800
2	Conservacion de dunas	724.976
200	Estacion Arqueologica Cerro Los Burros	1.060.000
21	Electrificacion rural	301.549
22	Mantenimiento de caminos rurales pavimentados	943.979
23	Mantenimiento de caminos rurales	1.026.473
24	Mantenimiento por contrato rural	424.791
25	Alcantarillas H rurales	471.990
68	Plan de Huertas Familiares	165.099
63	Fondo de Desarrollo Productivo	2.413.516
51	Desarrollo Local	386.284

Nº	PROYECTOS	PESOS
197	Castillo Piria	2.491.000
198	Salon Casa Cultura Piriápolis	37.100
199	Casa Cultura Piriápolis	132.500
187	Ampliacion Junta Local Piriápolis	293.069
201	Horno de Ceramica en Piriápolis	96.000
195	Microcentros deportivos en Piriápolis	1.119.996
4	Parquizacion de espacios publicos	509.749
76	Quinchos en Parques del Departamento	194.234
5	Iluminacion de vias publicas	1.666.623
15	Eliminacion de tendidos aereos urbanos	157.330
189	Punta Colorada. Reparacion y ampliacion Fauna Marina	183.168
31	Programa satelite de turismo regional	319.516
35	inversion turistica publicitaria	3.301.985
36	inversion turistica impresa	776.938
14	Circuito en la Sierra y Circuito en Chacras turisticas y maritimas	158.589
10	Adquisicion de materiales	5.935.308
12	Obras civiles varias	1.065.687
9	Mantenimiento extraordinario por contrato urbano	2.359.948
30	Proyecto de Centros Comunales y especiales de infraestructura	238.423

Nº	PROYECTOS	PESOS
194	Cicloviás en Piriápolis	699.600
78	Señalización horizontal	2.098.411
79	Señalización vertical	632.404
80	Programa estudiantil	4.240.664
81	Resguardos Peatonales y señalización	789.961
82	Obras de canalización y control de tránsito	269.015
83	Gestión de tránsito semaforizado	391.382
100	Infraestructura vial en barrios	3.180.000
155	Infraestructura vial y recapados zona oeste del departamento	1.908.000
90	maquinaria Vial	11.654.706
74	maquinaria según requerimientos	712.355
3	Parquización y equipamiento de cursos de agua	249.698
17	Adquisición de terrenos inundables	485.586
18	Canalización y mantenimiento de cursos de agua	157.330
19	Reposición general y ampliación de pluviales	471.990
159	Construcción de presa de laminación	8.160.000
160	Colector costero zona centro	1.908.000
162	Colector en balneario Los Angeles	636.000
163	Colectores pluviales Barrio La Falda	636.000
73	Camiones barométricos	404.655
55	Proyecto Personas vulnerables	485.586
65	Apoyo a proyecto social PIAI	183.240
66	construcción equipamiento uso comunitario	1.972.543
69	Soluciones Habitacionales	20.489.045
70	Construcción de Hogares transitorios	1.946.925
71	Adquisición de Tierras para programas de viviendas	4.103.905
72	Infraestructura urbana para la vivienda social	5.898.130
188	Plan Piloto de Refugiados en Piriápolis	549.504
48	Inversión Social (seguridad protección y vigilancia)	6.180.102
59	Acción comunitaria	2.593.787

OTROS RUBROS	46.524.622	
TOTAL PIRIÁPOLIS	150.255.845	10,49%
TOTAL INVERSIONES EN EL DEPARTAMENTO	1.431.753.733	100%

-ORDENANZA VIGENTE. IMPLICANCIA SOBRE EL DESARROLLO URBANO Y PERIURBANO. TRATAMIENTO DIFERENCIADO DE ÁREAS CARACTERIZADAS: COSTA, ÁREA URBANA Y ÁREA RURAL.

-LA CIUDAD DE LOS 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 ASENTAMIENTOS IRREGULARES.

Ordenanza: revalorización de la imagen de la ciudad con el perfil tradicional que la ha caracterizado, promoviendo la consolidación de su imagen propia.

Alturas. Cuando se considere viable una opción de altura, que la normativa exija la liberación del suelo creando, en consecuencia, corredores visuales jerarquizando el espacio urbano.

No se descarta la posibilidad de que en algunos lugares la Ordenanza pueda admitir la altura, pero, evidentemente, que esta pase por el precio de la jerarquización del entorno y los corredores visuales como exigencia mínima para que se consolide esa propuesta.

Las zonas comerciales deben observarse con una óptica particular y establecer en la norma o en la gestión que su condición de tal no signifique una actitud que exceda a sus derechos avasallando el derecho de terceros.

“Definir políticas y criterios en los temas de nuevos fraccionamientos”. Queremos que la visión futura de crecimiento tenga la posibilidad de tener diferentes opciones con mayor elasticidad o mayor apertura en opciones de inversión.

Recuperar la visión panorámica de los cerros con una imagen natural ponderada. La normativa debe estar acorde a jerarquizar un espacio más bucólico que urbano.

Se acusa un déficit notorio en las circulaciones vehiculares paralelas a la costanera. Se sugiere un Estudio de una circulación integral incluyendo los accesos al área.

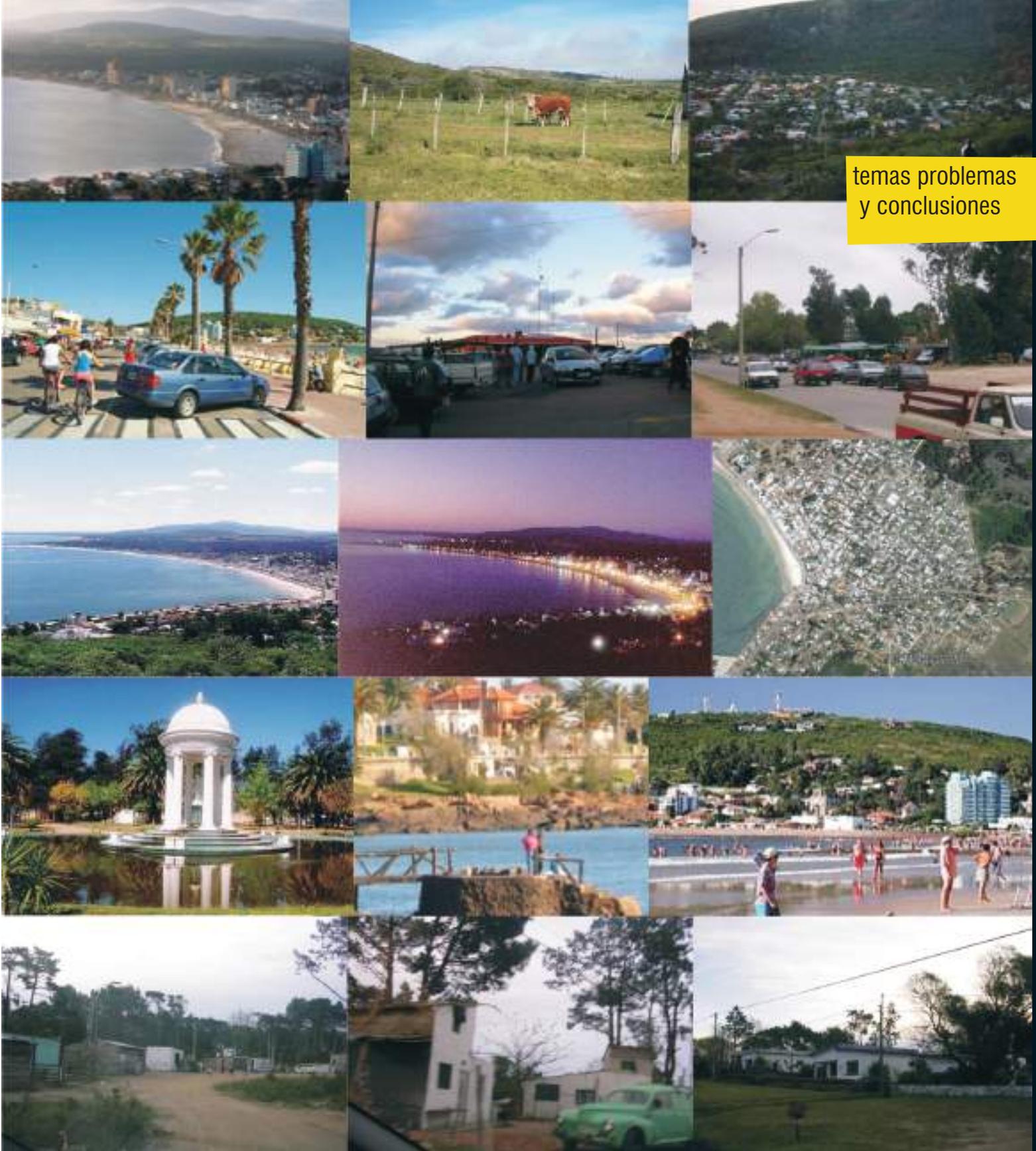
Revalorizar la imagen de la ciudad, no solo recogiendo disposiciones en la normativa, sino además promoviendo intervenciones directas con el criterio urbano correspondiente.

Coordinar la red de saneamiento y la ubicación de la planta de tratamiento con los planes de uso del suelo que el Gobierno Departamental defina.

Recuperar y equipar las Cañadas como espacios urbanos y recreativos, propiedad del colectivo.

“La evolución de los asentamientos”. Esta es una problemática que, evidentemente, no es solamente de esta zona, es de todo el Departamento.

temas problemas
y conclusiones



3

LA MICRORREGIÓN. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

A partir de las conclusiones de la Fase de Apertura del Taller Territorial, y de los aportes técnicos y político-administrativos volcados en este ámbito de trabajo por los representantes de la Junta Local, el Gobierno Departamental y la Universidad de la República, se pasó a la etapa propositiva.

En posteriores reuniones con la Mesa Representativa ampliada, se fue acordando una Imagen-Objetivo o de futuro deseable al 2025 y a partir de ella se esbozaron tentativamente, Directrices Generales y la Agenda de Proyectos estratégicos para el ordenamiento y desarrollo de la Microrregión.

En esta publicación las propuestas, se presentan como punto de partida para la instauración del proceso de planificación participativa iniciado y como tal perfectibles de ser ajustadas a lo largo del tiempo para adaptarse a las nuevas circunstancias.

3.1 Hacia una Imagen Objetivo: Piriápolis 2025

“La Comarca de los Cerros y el Mar”

Retomando la visión planteada en el Taller por la Junta Local, la Microrregión de Piriápolis constituye un territorio de características singulares respecto al Departamento y al País.

Dispone de destacadas potencialidades turísticas por sus peculiares condiciones paisajísticas de mar y serranía, 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.

En consecuencia, a la Ciudad de Piriápolis y su Microrregión se la avizora al 2025 con un alto nivel de vida de su población residente y marco cultural, natural y construido, muy valorado por la población visitante.

Fruto todo ello de su vocación turística -base de su economía-, potenciada al máximo por su rico patrimonio preservado y enriquecido, y por sus peculiares condiciones ambientales: urbana, serrana y costera únicas en el país, equilibradamente promovidas y gestionadas mediante la conjunción de la acción pública, social y privada.

3.2 Directrices Estratégicas Generales

Las Directrices Estratégicas se inscriben en una estrategia central de ordenación del territorio departamental de promoción y manejo responsable de los bienes y recursos -naturales y culturales- que conforman su significativa oferta ambiental.

Ello implica la implementación de una política de contención de la mancha urbana con un perfil actual de expansión y dispersión territorial, y concomitantemente:

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

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

- proteger y valorizar los sistemas, costero y de serranía
- fortalecer y potenciar el sistema de equipamiento existente –portuario, hotelero, de interés paisajístico, de esparcimiento, etc.-, como factores claves para el desarrollo del turismo como principal motor de su economía
- mejorar la calidad del habitat de la población residente y en especial las condiciones de vida de la población más vulnerable

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

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

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

3.3 Agenda de Proyectos Estratégicos

El Concepto de Estrategia se lo puede entender como aquellas acciones que se proponen levantar los obstáculos para lograr el cambio, en relación a las tramas de intereses.

Líneas de Acción (o campos de actuación) estratégicas, son campos complejos de actuación que corresponden a los temas críticos identificados

Proyectos Estratégicos constituyen el desglose operativo de las líneas estratégicas

La Agenda está conformada por una serie de proyectos de importancia estratégica en la medida de que se consideran de especial significación para concurrir gradualmente hacia la imagen de futuro deseable al largo plazo (2025).

Los mismos se ordenaron en un primer nivel, según cuatro dimensiones del desarrollo territorial: físico-espacial, socio económica, ecosistémica y político-jurídico-institucional. En un segundo nivel, éstos se desglosan según determinadas estrategias y dentro de cada una de ellas, por líneas de acción.

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

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

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

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

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

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

La tercera modalidad que se expone a continuación, la Agenda de Proyectos Estratégicos se ordena en forma similar a la presentada en formato planilla.

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

Dimensión Físico-Espacial

Estrategias

1 impulso y/o revalorización del patrimonio cultural y paisajístico de la microrregión

Línea de acción

Puesta en valor de las cualidades de la Ciudad de Piriápolis y de su entorno

Proyectos

- Circuito turístico de identidad y paisaje R 37 y R 73 integrando patrimonio, actividades artesanales y agropecuarias
- Promoción de los Circuitos turísticos temáticos existentes, entre otros: “Arte y Naturaleza”, “Piriápolis Místico para Peregrinos”, “Castillos y una Peculiar Iglesia”, “Piriápolis- Paso a Paso por la Historia”, “Trilogía de las Fuentes, San Antonio y la Virgen”, “Ecología y Rescate” (Centro de Hoteles y Restaurantes de Piriápolis)

Línea de acción

Puesta en valor del patrimonio urbano-arquitectónico local

Proyecto

- Inventario del patrimonio urbano-arquitectónico existente y categorización

2 Revalorización de la estructura e imagen urbana de la Ciudad de Piriápolis y Franja Costera con el perfil tradicional que la caracteriza

Línea de acción

Recalificación de imagen urbana y reordenamiento de actividades en el frente costero de la Ciudad de Piriápolis

Proyecto

- Concurso de ideas para la recalificación de la imagen urbana y reformulación de actividades del frente costero de Piriápolis (Rambla de los Argentinos- Rambla de los Ingleses- Cerro San Antonio)

Línea de Acción

Redefinición y recalificación de tramos y sectores costeros en su rol funcional y calidad espacial

Proyectos

- Formulación participativa de propuestas de lineamientos de ordenación para las áreas singulares de la franja costera (Playa Verde, Playa Hermosa, Playa Grande, San Francisco, Punta Colorada, Punta Negra), retomando al respecto, la experiencia de los vecinos de Punta Colorada
- Recalificación de la Rambla y Balnearios San Francisco y Punta Colorada como paseo (iluminación, ciclo vía, estacionamientos, etc.)

3 Mejoramiento de la accesibilidad y conectividad

Línea de acción

Fortalecimiento de los sistemas de conectividad terrestre y marítima

Proyectos

- Adecuación de Ruta 37: ensanche, mejora de pavimento y banquetas
- Pavimentación del Camino que conecta el de los Arrayanes y la Av. Tercera de Punta Colorada
- Acondicionamiento del “Camino Vecinal” como vía complementaria de flujo vehicular para acceder a los balnearios San Francisco, Punta Colorada y Punta Negra
- Reactivación de la Terminal de Ferries Buenos Aires – Piriápolis
- Acondicionamiento del área portuaria como terminal pesquera

Línea de Acción

Recalificación del sistema vial de la Ciudad de Piriápolis

Proyecto

- Repavimentación con riego asfáltico de todas las calles por la que se tendió el saneamiento



4 Consolidación de la infraestructura de saneamiento y evacuación de pluviales

Línea de acción

Extensión del saneamiento y tratamiento de cañadas y cursos de agua dentro de las zonas urbanas

Proyectos

- Tratamiento y disposición final del saneamiento de Piriápolis (OSE-UGD)
- Ampliación de la cobertura de saneamiento al Este de sector de San Francisco y Punta Fría, al Norte Barrio Country y Barrio Obrero, al Oeste Barrio Los Angeles
- Recuperación, preservación y acondicionamiento de cañadas Zanja Honda, Arroyo La Cañada y otras cañadas menores
- Saneamiento Ecológico en La Capuera
- Revisión de la red de saneamiento existente que data de la época de Piria
- Presa de laminación Cerro del Toro-Fuente Venus

Dimensión Socio-Económica

Estrategias

1 Impulso permanente a la actividad turística como base de la economía del Área

Línea de Acción

Actuación concertada público-privada para el fortalecimiento de la actividad en la Microrregión

Proyecto

- Revitalización de complejos de interés turístico y cultural, integrados como sistema: Cerro del Toro, Parque de la Cascada, Castillo Piria, Reserva de Fauna y Cerro Pan de Azúcar y Castillo Pitamiglio

2 Diversificación de la actividad económica

Línea de acción

Fortalecimiento de diversas actividades productivas articuladas a las del turismo: construcción, pesca, agropecuaria, artesanal y extractiva

Proyectos

- Inventario georreferenciado de emprendimientos productivos con especial atención a los agroturísticos
- Dotación de equipamiento adecuado para la actividad pesquera artesanal
- Gestión Coordinada de la Colonia Victoriano Suárez, INC-Colonos-IMMa



3 Mejoramiento sustancial del hábitat y condiciones de vida de la población más vulnerable del área

Línea de acción

Regularización de tenencia y fortalecimiento del sistema de infraestructura y servicios a la población y de espacios públicos en las áreas de “prioridad social”: Barrio Obrero y asentamientos irregulares de Selva Negra y de San Francisco

Proyectos

- Apoyo al Proyecto Social PIAI (Proyecto Personas Vulnerables)
- Realojo de asentamientos Selva Negra, Stella Marys, San Francisco (68 familias). Dirección de Integración y Desarrollo Local, IMM; MVOTMA
- Atención permanente a la “emergencia social”. Atención de urgencias (incendio, rotura por vientos, caída de techos, etc.)
- Banco de materiales. Suministro de materiales para mejora de viviendas y modificación de red sanitaria interna para conexión urbana

4 Fortalecimiento del tejido social organizado

Líneas de Acción

Promoción y/o consolidación de organizaciones sociales del área

Proyecto

- Desarrollo de jornadas de intercambio con Mesa representativa de la Microrregión en el marco del ámbito de trabajo para la concertación público-privada-social: Talleres Territoriales

Dimensión Ecosistémica

Estrategias

1 Manejo costero integrado

Línea de acción

Coordinación de políticas interinstitucionales de manejo costero integrado

Proyecto

- Estudio de dinámica costera para el tramo de costa de Piriápolis (en ejecución por IMFIA – Facultad de Ingeniería)

2 Manejo integrado de laderas y cumbres

Línea de acción

Gestión y conservación de las condiciones ambientales de laderas y cumbres

Proyectos

- Regulación y control de modalidades del uso en laderas y cumbres de cerros
- Coordinación interinstitucional URSEC – IMMa para el otorgamiento de permisos de implantación de antenas
- Adecuación de la normativa urbano-edilicia existente (entre otras, solicitud de quinta fachada)

3 Mejora de calidad ambiental

Línea de acción

Gestión de residuos sólidos

Proyecto

- Contratación de vertederos de ramas y escombros

Dimensión Político-Jurídico-Institucional

Estrategias

1 Adecuación del marco de ordenación, normativo e institucional vigente

Línea de acción

Revisión del marco normativo urbano-edilicio para la ciudad de Piriápolis y su entorno, que contemple nuevas realidades y la particularidad de la serranía y faja costera considerando a su vez las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

Proyecto

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

2 Regularización Dominial

Línea de acción

Regularización dominial en áreas de particular interés funcional y ecosistémico

Proyecto

- Regularización del estado dominial de la playa del Balneario San Francisco

3.4 Proyectos Estratégicos Primera Etapa

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

Dimensión Físico-Espacial

Concurso de ideas para la recalificación de la imagen urbana y reformulación de actividades del frente costero de Piriápolis (Rambla de los Argentinos- Rambla de los Ingleses- Cerro San Antonio)

Adecuación de Red vial de la Microrregión

- Ruta 37: Ensanche, mejora de pavimento y banquetas
- Pavimentación del Camino que conecta el de los Arrayanes y la Av. Tercera de Punta Colorada
- Acondicionamiento del “Camino Vecinal” como vía complementaria de flujo vehicular para acceder a los balnearios San Francisco, Punta Colorada y Punta Negra

Circuito turístico de identidad y paisaje R 37 integrando patrimonio, actividades artesanales y agropecuarias

Tratamiento y disposición final del saneamiento de Piriápolis (OSE-UGD)

Dimensión Socio-Económica

Realojo de asentamientos Selva Negra, Stella Marys, San Francisco (68 familias). Dirección de Integración y Desarrollo Local, IMM; MVOTMA

Dimensión Ecosistémica

Estudio de dinámica costera para el tramo de costa de Piriápolis (en ejecución por IMFIA – Facultad de Ingeniería)

Dimensión Político-Jurídico-Institucional

Conformación de un Grupo de Trabajo para la elaboración de propuesta de adecuación del marco normativo urbano-edilicio para la Ciudad de Piriápolis y su entorno

La Ruta 37 como gran puerta de entrada al balneario Piriápolis, el Camino que conecta el Cno. de los Arrayanes y la Av. Tercera de Punta Colorada como entrada a los balnearios al Este de Piriápolis, Puerto Piriápolis

A

1

ANEXOS

ANEXO ESCRITO

Taller Territorial de Apertura. Programa y Asistentes

Viernes 28 de abril de 2006

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

Los Talleres Territoriales. Alcance y metodología de trabajo, a cargo del Arquitecto Carlos Acuña, Facultad de Arquitectura, Universidad de la República.

Visión preliminar municipal de la Microrregión, a cargo de integrantes de la Junta Local de Piriápolis y Dirección General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial.

10 Preocupaciones de la Administración Municipal, a cargo de integrantes de la Junta Local de Piriápolis y Dirección General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial.

Comentarios de los asistentes.

Sábado 29 de abril de 2006:

“De las preocupaciones a la construcción de las propuestas entre todos”. El punto de partida. Las preocupaciones. Exposiciones, comentarios y debate entre los asistentes.

Los próximos pasos.

ASISTEN:

Por la Intendencia Municipal de Maldonado: Sres. Roberto Gorgoroso, Jorge Hourcade, Julio Riella y Juan Venturini.-

Por distintas fuerzas vivas de la zona: Sres. Sosa, Miriam Acuña, María Cristina Coian, Raúl González, Miriam Nieddu, Leopoldo Dommer, Eduardo de los Campos, Alfredo Pacheco, Jorge Rubio, Eduardo Goinheix, José Luis Chifflet, Gustavo Guillén, Pablo Puig, Mariela Trujillo, Augusto Suárez, Aldo Braga, Omar González, Walter Bonilla, Richard Tesore, Raúl Eula, Pedro Bollati, Mario Páez, Román Hernández, Ada Piñeiro, Rodolfo Batista, Maximiliano Meilán, Gabriela Camacho, Oscar Meneses, Inocencio González, Jorge Figueredo, Marcelo Adámoli, Antonio Martínez, Antonio Arsuaga, Rodolfo Larenza, Alejandro Martínez, Enrique Leivas, Rubens Rodríguez, Marina Martínez, María Rosa Soria, Adolfo Pieri, Mario Invernizzi, Favio Montero, Dardo Bardier, Sabino Zubeldía, Elizelda Ríos, Mario Batista, Laura Magis, Ernesto Viera, Daniel Costas, Cristina Nieto, Pedro Gala y Carlos Acuña.-

Por la Junta Departamental de Maldonado: Gastón Pereira y Rubén Toledo.-

Por Facultad de Arquitectura - Universidad de la República: Carlos Acuña, Eleonora Leicht, Alma Varela

Inventario Analítico-Crítico

Problemas, potencialidades, oportunidades, expectativas, estudios, planes, programas y proyectos de ordenamiento y de gestión del territorio ubicado entre el Río de la Plata y la Ruta Nacional N° 9, con límite al Oeste por el Balneario Playa Verde y al Este por el Balneario Punta Negra.

Contenido

Condicionantes Provenientes de Otros Niveles de Ordenamiento

Diagnóstico Territorial. Potencialidades y Restricciones

Medio físico-natural.

Sub-sistema urbano, dinámica y localización poblacional

Gandes infraestructuras y equipamientos

Actividades Económicas

Estudios y Propuestas de Ordenamiento Territorial
 Actuaciones
 Propuestas y Proyectos Específicos
 Marco Jurídico-Institucional. Gestión Territorial
 Fuentes Parciales de Consulta

Condicionantes Provenientes de Otros Niveles de Ordenamiento

Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial. MVOTMA, 1997

El Ministerio, dentro del área de la DINOT, elabora en el 1997 el documento, Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo como una primera experiencia de equipo en régimen transdisciplinar. Los lineamientos interpretativos que se tomaron en cuenta a los efectos de la modelización territorial están ligados a enfoques perceptivos de una realidad definida como heterogénea y variable en donde no es posible homogeneizar objetivos y lineamientos.

El trabajo de escenarios de atractores territoriales incluye el área de estudio como un objeto singular captador de masa crítica involucrado en las tres escalas definidas (departamental, urbana, microrregional). Dentro de estas bases de referencias el Ministerio ha organizado una serie de intervenciones y recopilación de datos que derivó en Proyectos Especiales, generalmente presentados a organismos internacionales y muchos en ejecución.

Entre ellos se destaca el "Plan de Acción Ambiental" <http://www.oas.org/osde/publications/Unit/oea12s/ch00.htm> donde figuran los siguientes programas:

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

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

Diagnóstico Territorial. Potencialidades y Restricciones

Medio Físico-Natural

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

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

La cartografía de Tipos de Suelos fue elaborada por PRENADER perteneciente al Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca (MGAP) para todo el país. Dichas Láminas CO.N.E.A.T. fueron realizadas a escala 1:50.000 y se basaron en fotografías aéreas de la década del '60.

En cuanto a la geología, si bien existe un mapa 1:500.000 de todo el país, la Dirección Nacional de Minería y Geología (DINAMIGE) ha realizado cartografía con un nivel de detalle mayor. En tal sentido, aunque está aún sin publicar, ya se ha relevado la zona de interés a una escala 1:100.000.

Otra información que puede aportar al Taller es la proveniente de las Cartas Topográficas del Servicio Geográfico Militar. Para la zona, los mapas con mayor detalle se encuentran a escala 1:50.000 y son las hojas G-29 Piriápolis, F29-30 San Carlos – Punta del Este y E-29 José Ignacio. Si bien el aporte de esta documentación tiene su importancia no hay que perder de vista que la elaboración de las mismas fue realizada hace varios años y no se han realizado las actualizaciones correspondientes.

Por su parte, la Dirección Forestal, dependiente del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca viene realizando el inventario forestal del país desde hace varias décadas. La última actualización realizada es a escala 1:50.000 y fue hecha con imágenes satelitales del año 2000.

Otra información a tener en cuenta, tanto para los aspectos anteriormente mencionados o para otro tipo de propósitos, son las imágenes satelitales a las que se pueden acceder en forma gratuita. Dichas imágenes provienen de los satélites Landsat y están disponibles en <http://www.landsat.org/index.html> para los años 1990 y 2000.

Existen además una cantidad de documentos, estudios y ensayos que tratan directamente o hacen referencia a esta zona, de las cuales se adjunta listado en Anexo Digital.

Subsistema Urbano y Dinámica y Localización Poblacional

Para el estudio del sistema urbano y la localización poblacional es imprescindible manejar la información oficial del Uruguay que es aportada por el Instituto Nacional de Estadística (<http://www.ine.gub.uy/>). Dicho instituto posee la información de población en los años 1952, 1908, 1963, 1975, 1985, 1996 y 2004 (Fase 1).

Un dato no menor a tener en cuenta para los análisis de población, sobretodo para esta zona, es lo referente al turismo. Así pues, los pobladores de esta zona se ven incrementados sustancialmente en las épocas estivales con personas extranjeras y nacionales de otros lugares. En tal sentido se hace necesario recurrir a las Estadísticas del Ministerio de Turismo y Deporte (www.mintur.gub.uy). Éstas, si bien son encuestas y no se han realizado sistemáticamente todos los años desde que se instauraron, pueden ser una buena guía a tener en cuenta.

Por otro lado esta zona tiene una dinámica muy particular, tanto a la interna de la micro-región como en su interconexión con el resto del país. En lo referente a la estructura interna se observan fragmentos urbanizados inconexos que se reflejan en una creciente desestructuración socio-territorial. Asimismo existe una alta movilidad de la población que hace que el área de influencia de esta Microrregión, con un movimiento diario de pasajeros, se extienda a otras ciudades como pueden ser Minas, Treinta y Tres e incluso Florida.

Grandes Infraestructuras, Equipamientos y Sistemas de Disposición de Residuos

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

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

hacen en vertederos controlados.

Particularmente la zona de esta Microregión puede ser atendida con el Vertedero de Cerro Pelado (ubicado a 1 km al NORTE del Barrio Cerro Pelado de Maldonado), y el vertedero de Pan de Azúcar ubicado en el Km. XX de la Ruta Nacional N° 9.

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

Actividades Económicas

Las actividades de la Microrregión están condicionadas fuertemente por el turismo. Prácticamente no se encuentran otro tipo de actividades económicas que directa o indirectamente no apunten a ese sector de la economía tal como surge de la propuesta siguiente:

Kaufmann y Asociados: "Plan Estratégico y de Marketing. Piriápolis 2010". Mayo de 2005. Trabajo encomendado por el Ministerio de Turismo.

A estos efectos, se formaron las siguientes comisiones de trabajo:

- Comité para la Prevención en Seguridad de Piriápolis

Objetivo General: planificación y prevención en seguridad.

- Comisión de Juventud y Deporte

Objetivo General: prevención y planificación de desarrollo y actividades juveniles.

- Comisión de Planificación Urbana, Medio Ambiente y Conservación del Patrimonio

Objetivo General: planificación de urbanización y cuidado del medio ambiente.

- Comisión de Cultura, Eventos y Difusión

Objetivo General: planificación, promoción y cuidado patrimonio y cultura local.

- Comisión de Promoción, Difusión y Venta del Destino Turístico Piriápolis

Objetivo General: Planificar y controlar todas las acciones que ayuden a la promoción y venta del destino, así como supervisar la difusión de prensa y otras formas de contacto entre la Comisión Piriápolis 2010 con otras organizaciones.

- Grupo (Técnico) de Trabajo: Desarrollo de Marca Piriápolis.

Objetivo Particular: desarrollar una estrategia comunicacional que genere valor agregado y dé entidad local a la diversidad de propuestas turísticas, manifestaciones culturales, y productos comerciables de Piriápolis.

- Comisión de Asuntos Comerciales y Profesionales de Piriápolis

Objetivo General: asesoría en Derecho Comercial y áreas afines a los comerciantes y profesionales de la zona.

- Asesoría Financiera

Objetivo General: asesorar a la Comisión Piriápolis 2010 en formas de financiamiento, así como en control presupuestal de programas que se vayan desarrollando.

Estudios y Propuestas de Ordenamiento Urbano y Territorial

Los antecedentes recogidos in situ y posteriormente indagados registran proyectos territoriales y planes de ordenamiento que marcan distintos períodos históricos a la vez que distintos modelos.

Instituto de Historia de la Arquitectura (IHA), Facultad de Arquitectura de la Universidad de la República: “Estudios y Documentación de la Obra de Piria”. En anexo digital figura información disponible También existe documentación en el Castillo de Piria y en otros centros de documentación de Piriápolis.

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

Intendencia Municipal de Maldonado (Consultora Isabel Viana & Asoc): “Lineamientos del Plan Director de la Ciudad de Piriápolis y su Zona de Influencia”, Maldonado 1997-98

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.

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”. Piriápolis 2005

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

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

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

- Intendencia Municipal de Maldonado: “Proyecto de Zonificación del Departamento de Maldonado en Areas Caracterizadas”
- Intendencia Municipal de Maldonado: “Normas de Localización de Actividades Industriales y Comerciales”

Universidad de la República. Facultades de Ingeniería (IMFIA) y Ciencias (Instituto de Biología- Sección Limnología): “Diseño de Estrategias para Recuperar Laguna del Diario de acuerdo a sus Usos Actuales”. Estudio costeadado por el Programa de Desarrollo Tecnológico (PDT).

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

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

Intendencia Municipal de Maldonado-Unión Vecinal Laguna del Sauce, Punta Ballena: “Jornadas sobre el Desarrollo de Puertos Turísticos – Deportivos” (13 y 14 de setiembre de 2005, Casa de la Cultura de la Ciudad de Maldonado): Documento resumen de los temas tratados y Documento para la discusión. Contenido: Asistentes – Síntesis del Desarrollo – Propuesta de próximos pasos – Comentario – Conclusiones y documento para la discusión denominado “Lineamientos para el Análisis de Sitio de Puertos Deportivos, Maldonado, Uruguay” elaborado por los técnicos argentinos especialistas en este tipo de actividades: Lic. Horacio Ezcurra e Ing. Sergio Schmidt. Excurra y Schidt, invitados presentes en la reunión. Disponible en División de Ingeniería Sanitaria y Ambiental de la IMMaldonado.

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

Copia de estos proyectos se encuentran en la Unidad de Gestión Desconcentrada de OSE Maldonado y otra en la División de Ingeniería Sanitaria y Ambiental de la IMMaldonado.

Actuaciones

Puerto de Piriápolis (MTO)
Terminal de Autobuses de larga Distancia (IMM)
Edificio de la Junta Local (IMM)
Casa de la Cultura (IMM)

Propuestas y Proyectos Específicos

Convenios con la Universidad de la República

Mediante el Convenio Marco del 1º/nov/2000 y el Convenio Específico del 12/ago/2005, celebrados entre la IMMaldonado y la Universidad de la República, se acordó la realización de las actividades que siguen:

- “Apoyo al Desarrollo de un Sistema de Ordenamiento Territorial del Departamento de Maldonado: Talleres Territoriales” a cargo de la Facultad de Arquitectura.
- “Estudios de Problemas Costeros de Maldonado – Primera Parte” a cargo de la Facultad de Ingeniería

Marco Jurídico-Institucional de Gestión Territorial

NORMAS URBANO-TERRITORIALES

NORMATIVA NACIONAL

Ley 10723 - FORMACIÓN DE CENTROS POBLADOS. Queda exclusivamente reservada a los Gobiernos de los Departamentos respectivos, la autorización para subdividir predios rurales con destino directo o indirecto a la formación de centros poblados, así como aprobar el trazado y la apertura de calles, caminos o sendas o cualquier clase de vías de tránsito que impliquen amanzanamiento o formación de estos centros poblados.

Ley 10866 - MODIFICATIVA DE LA LEY 10723.

Ley 13493 - CENTROS POBLADOS se establece que las autoridades competentes no autorizaran ningún fraccionamiento de terrenos sin que se hayan previsto las instalaciones para el suministro de energía eléctrica y adecuado abastecimiento de agua potable, 1966.

Decreto Ley 14530 - INTENDENCIAS MUNICIPALES se les transfiere las áreas que en los fraccionamientos de tierras se destinen a espacios libres u otros destinos de interés general, 1976.

Decreto Ley 15452 - VENTA DE SOLARES se modifican disposiciones de la ley 13.493, referente a los fraccionados sin aprobación municipal.

Ley 14.859 - CÓDIGO DE AGUAS. 1978. El Estado promoverá el estudio, la conservación y el aprovechamiento integral simultáneo o sucesivo de las aguas y la acción contra sus efectos nocivos. El Poder Ejecutivo es la autoridad nacional en materia de aguas.

Ley 16.466 - DE IMPACTO AMBIENTAL. Declárase de interés general y nacional la protección del medio ambiente contra cualquier tipo de depredación, destrucción o contaminación, así como la prevención del impacto ambiental negativo o nocivo y, en su caso, la recomposición del medio ambiente dañado por actividades humanas.

Dec. 435/94 - REGLAMENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

Ley 10.751 - PROPIEDAD HORIZONTAL. Se da el régimen para poseer pisos o departamentos, dentro de ciertos edificios.

Ley 17.292 - URBANIZACIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL. (Título III) Las urbanizaciones desarrolladas en zonas urbanas, suburbanas o rurales, que encuadren dentro de las provisiones de la presente ley y de las normativas municipales de ordenamiento territorial, podrán regirse por el régimen de la propiedad horizontal.

Se entiende por "urbanización de propiedad horizontal", todo conjunto inmobiliario dividido en múltiples bienes o lotes objeto de propiedad individual, complementados por una infraestructura de bienes inmuebles y servicios comunes, objeto de copropiedad y coadministración por parte de los propietarios de los bienes individuales

Dec. 323/01 - REGLAMENTO DE URBANIZACIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE (Nº 18.308).

Aprobada por el Ejecutivo el 18 de junio de 2008, constituye un paso importante para la instalación definitiva de la temática de la ordenación territorial –la que se declara a texto expreso como de interés general- en las agendas de los gobernantes nacionales y departamentales, a partir de una exhaustiva regulación de la materia, incluyendo los aspectos competenciales de los distintos órganos y los instrumentos con que contarán para llevar adelante las políticas territoriales.

NORMATIVA DEPARTAMENTAL

Ordenanza de División Territorial del 02/08/1940

Res. 3086/94 – Reglamentación para la aprobación de nuevos fraccionamientos

Dec. 3382 – Clubes de Campo, 1978 disponible en www.maldonado.gub.uy

Dec. 3659 – Preservación del Medio Ambiente

NORMAS DE EDIFICACIÓN

NORMATIVA NACIONAL

Ley 15.896 – Preservación y Defensa contra incendio (Reglamento Dec. 333/00)

Ley 17.188 – Establecimientos Comerciales de Grandes Superficies. Dictánse normas relativas a establecimientos comerciales de grandes superficies destinados a la venta de artículos alimenticios y de uso doméstico.

Ley 17.852 – Contaminación Acústica. Esta ley tiene por objeto la prevención, vigilancia y corrección de las situaciones de contaminación acústica, con el fin de asegurar la debida protección a la población, otros seres vivos, y el ambiente contra la exposición al ruido.

NORMATIVA DEPARTAMENTAL

Dec. 3718 – Texto Ordenado de Normas de Edificación (TONE) disponible en www.maldonado.gub.uy

Dec. 3733 – Modificación de TONE para la zona de Solís, Piriápolis y Arco de Portezuelo disponible en www.maldonado.gub.uy

Se adjunta anexo (ANEXO2)

Dec. 3602 – Ordenanza de manejo del Bosque Urbanizado

Dec. 3455 – Viviendas de construcción No Tradicional disponible en www.maldonado.gub.uy

Dec. 3605 – Ordenanza sobre Campamentos de Turismo, Casas Rodantes, Tiendas de Campaña y similares.

Dec. 3735 – Ordenanza de Construcción de Canchas Deportivas al aire libre. disponible en www.maldonado.gub.uy

Dec. 3715 – Cementerios Privados

Dec. 3339 – Ordenanza sobre Sistemas de Transporte Vertical

Dec. 3595 – Ordenanza de Cartelería y Publicidad

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

Res. 4149/97 – Requisitos para Discotecas

Res. 4667/91 – Ordenanza de Ruidos Molestos

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

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

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

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

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

Fuentes Parciales de Consulta

Arana, Mariano: "Paisajes y Medio Ambiente. Algunas Consideraciones sobre las Áreas Costeras en Uruguay", en Medio Ambiente y Turismo. Centro Latinoamericano de Ciencias Sociales, Buenos Aires. 1983

Instituto de Historia de la Arquitectura. Facultad de Arquitectura, Universidad de la República: "Piriápolis: Listado de Documentos Disponibles". Montevideo, 2006

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

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

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

MEVIR http://www.mevir.com/La%20obra/Mapa_general/Maldonado/maldonado.html

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

MGAP: MAPAS DE POBREZA RURAL disponibles en <http://www.uruguayrural.gub.uy/>

MTOP <http://www.mtop.gub.uy/hidrografia/piriapolis/>

MVOTMA: "Temas de Ordenamiento Territorial". Edición MVOTMA, 1998

MVOTMA: "Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo". Edición MVOTMA Montevideo, 1996. Re-edición 2004.

OPP, OEA, BID: Estudio Ambiental Nacional, 1992. Acuerdo de cooperación técnica entre el Gobierno del Uruguay y el Banco Interamericano de Desarrollo, para financiar un estudio ambiental a nivel nacional, con la finalidad de incorporar la dimensión ambiental en los planes y proyectos de desarrollo gubernamentales.

Parlamento: "Base de Datos, Leyes y Decretos Leyes". Sitio Web del Parlamento <http://www.parlamento.gub.uy/ConsultaLeyes.asp>

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

Características de la Actividad Agropecuaria en la Microrregión. Censo Agropecuario 2000

tamaño del rodeo (cabezas)	número de explotaciones	Superficie explotada (Has)	Existencia de Vacunos			
			total		por explotación	Por Hectárea
			Cabezas	(%)		
TOTAL	49	8.930	6.417	100,0	131	0,72
Menos de 20	22	474	193	3,0	9	0,41
De 20 a 100	20	1.977	862	13,4	43	0,44
De 101 a 200	2	574	249	3,9	125	0,43
De 201 a 500	2	1.260	721	11,2	361	0,57
De 501 a 1000	2	1.141	1.030	16,1	515	0,90
De 1001 a 2000	0	0	0	0,0	0	0,00
Más de 2000	1	3.504	3.362	52,4	3.362	0,96

Areas de Enumeración: 1004005.

Concepto	Número de Explotaciones
Núm. de explotaciones de lechería comercial	2
Superficie explotada (ha)	847
Total de ganado lechero	637
Vacas-masa	
Total	310
En ordeño	231
Secas	79
Producción de leche año censal (lt)	
Total	1.378.000
Por explotación	689.000
Por hectárea	1.627
Por vaca-masa	4.445
Promedio por explotación	
Superficie (ha)	424
Ganado lechero (cabezas)	319
Vacas masa (cabezas)	155

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

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

NÚMERO DE EXPLOTACIONES CON OVINOS, SUPERFICIE EXPLOTADA Y EXISTENCIAS DE OVINOS, SEGÚN TAMAÑO DE LA MAJADA

	Tamaño de la Majada (cabezas) Número de Explotaciones Superficie Explotada (ha)		Existencias de ovinos			
			total		por explotación	por hectárea
			Cabezas	(%)		
TOTAL	28	6.531	3.567	100,0	127	0,55
Menos de 50	17	567	336	9,4	20	0,59
De 50 a 200	6	1.256	653	18,3	109	0,52
De 201 a 500	3	642	721	20,2	240	1,12
De 501 a 1000	1	562	560	15,7	560	1,00
De 1001 a 2000	1	3.504	1.297	36,4	1.297	0,37
De 2001 a 3500	0	0	0	0,0	0	0,00
Más de 3500	0	0	0	0,0	0	0,00

Áreas de Enumeración: 1004005.

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

Especie	Número de Explotaciones (1/)	Total		Con más de 10 ha de Bosques		
		Superficie (ha)		Número de Explotaciones (1/)	Superficie (ha)	
		Total	Promedio		Total	Promedio
TOTAL	29	332	11	7	264	38
Eucaliptus grandis	2	3	2	2	3	2
Otros eucaliptos	27	305	11	7	252	36
Pino	2	3	2	1	1	1
Sauce	0	0	0	0	0	0
Alamo	2	2	1	1	1	1
Otras	4	19	5	1	7	7

1/ Las explotaciones que tienen más de una especie plantadas se contabilizan una única vez a efectos del total. Áreas de Enumeración: 1004005.

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

Tamaño de la Plantación (ha)	Total		Con Apoyo de la Ley		Sin Apoyo de la Ley	
	Hectáreas	(%)	Hectáreas	(%)	Hectáreas	(%)
TOTAL 1/	332	100,0	0	0,0	332	100,0
Menos de 3	21	6,3	0	0,0	21	6,3
De 3 a 10	47	14,2	0	0,0	47	14,2
De 11 a 20	36	10,8	0	0,0	36	10,8
De 21 a 50	128	38,6	0	0,0	128	38,6
De 51 a 100	100	30,1	0	0,0	100	30,1
De 101 a 500	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Más de 500	0	0,0	0	0,0	0	0,0

1/ Las explotaciones que tienen superficie plantada bajo ambos sistemas se computan una única vez a efectos del total. Áreas de Enumeración: 1004005.

Tamaño del Bosque (ha)	Explotaciones		Superficie de Bosques	
	Número	(%)	Hectáreas	(%)
TOTAL	20	100,0	954	100,0
Menos de 5	12	60,0	19	2,0
De 5 a 10	2	10,0	20	2,1
De 11 a 20	0	0,0	0	0,0
De 21 a 50	3	15,0	115	12,1
De 51 a 100	0	0,0	0	0,0
De 101 a 200	2	10,0	350	36,7
Más de 200	1	5,0	450	47,2

Áreas de Enumeración: 1004005.

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

Número de Plantas	Explotaciones	Número de Plantas		Superficie		Producción (ton)
		Total	En Producción	Total	Regada	
TOTAL	1	3.100	3.100	9	0	110
Menos de 1.000	0	0	0	0	0	0
De 1.000 a 5.000	1	3.100	3.100	9	0	110
De 5.001 a 10.000	0	0	0	0	0	0
De 10.001 a 20.000	0	0	0	0	0	0
De 20.001 a 50.000	0	0	0	0	0	0
De 50.001 a 100.000	0	0	0	0	0	0
Más de 100.000	0	0	0	0	0	0

Áreas de Enumeración: 1004005.

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

Número de Plantas	Número de Explotaciones	Número de plantas		Superficie		Producción (ton)
		Total	En Producción	Total	Regada	
TOTAL	2	1.672	1.662	5	0	17
Menos de 1.000	2	1.672	1.662	5	0	17
De 1.000 a 5.000	0	0	0	0	0	0
De 5.001 a 10.000	0	0	0	0	0	0
De 10.001 a 20.000	0	0	0	0	0	0
De 20.001 a 50.000	0	0	0	0	0	0
De 50.001 a 100.000	0	0	0	0	0	0
Más de 100.000	0	0	0	0	0	0

Áreas de Enumeración: 1004005.

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

NÚMERO DE EXPLOTACIONES CON CULTIVOS DE HUERTA A CAMPO Y SUPERFICIE SEMBRADA, SEGÚN TAMAÑO DE HUERTA (A CAMPO Y PROTEGIDA)

Tamaño de Huerta (ha)	Explotaciones		Superficie Sembrada	
	Número	Porcentaje	Hectáreas	Porcentaje
TOTAL	13	100,0	74	100,0
Menos de 0.5	0	0,0	0	0,0
De 0.5 a 1	5	38,5	4	5,4
De 1 a 3	2	15,4	6	8,1
De 3 a 5	2	15,4	8	10,8
Más de 5	4	30,8	56	75,7

Areas de Enumeración: 1004005.

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

Cultivo	Número de Explotaciones	Superficie Sembrada (ha)		Con Siembra Directa		
		Total	Por Explotación	Explotaciones	Superficie	
					(ha)	(%)
TOTAL 1/	8	19	2	0	0	0,0
Trigo	0	0	0	0	0	0,0
Cebada cervecera	0	0	0	0	0	0,0
Avena para grano	0	0	0	0	0	0,0
Lino	0	0	0	0	0	0,0
Alpiste	0	0	0	0	0	0,0
Arroz	0	0	0	0	0	0,0
Maíz 1ª	8	19	2	0	0	0,0
Girasol 1a	0	0	0	0	0	0,0
Sorgo granífero 1ª	0	0	0	0	0	0,0
Soja 1ª	0	0	0	0	0	0,0
Maíz 2ª	0	0	0	0	0	0,0
Girasol 2a	0	0	0	0	0	0,0
Sorgo granífero 2ª	0	0	0	0	0	0,0
Soja 2ª	0	0	0	0	0	0,0
Algodón	0	0	0	0	0	0,0
Caña de azúcar	0	0	0	0	0	0,0
Maíz de Guinea	0	0	0	0	0	0,0
Maní	0	0	0	0	0	0,0
Tabaco	0	0	0	0	0	0,0
Otros	0	0	0	0	0	0,0

1/ Las explotaciones que realizaron más de un cultivo se contabilizan una única vez a efectos del total.

Areas de Enumeración: 1004005.

2

ANEXO DIGITAL

Láminas de la Microrregión presentadas en las reuniones de trabajo

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

Versión taquigráfica del Taller de Apertura

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

