

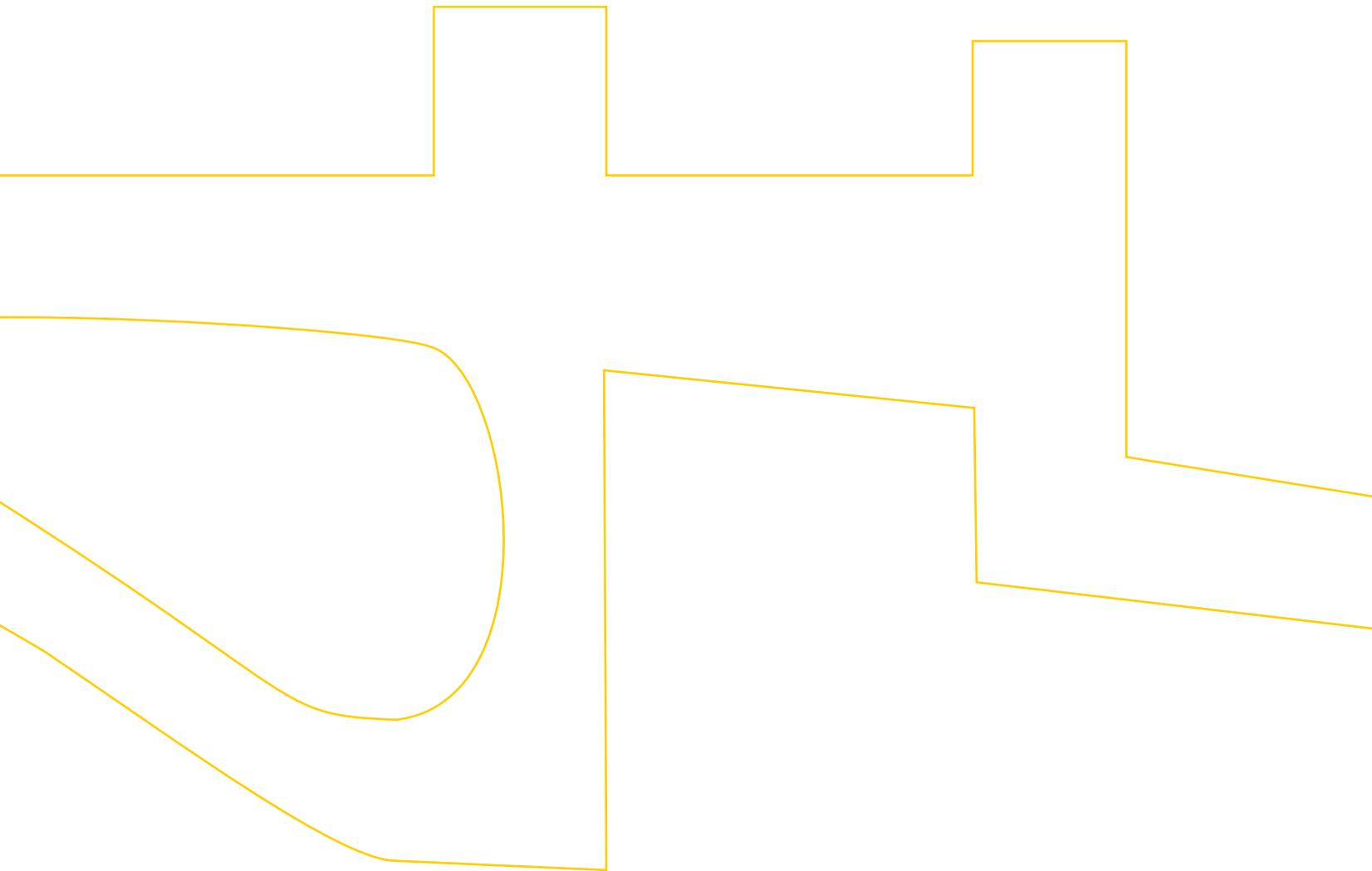


**04. maldonado / punta del este**

**talleres territoriales de  
maldonado**

“construyamos el territorio  
departamental entre todos”

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



MALDONADO / PUNTA DEL ESTE

## **Reconocimientos**

Convenio Intendencia Municipal de Maldonado

Universidad de la República. Facultad de Arquitectura, ITU.

Intendencia Municipal de Maldonado

Sr. Oscar de los Santos / Intendente Municipal de Maldonado

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

Universidad de la República

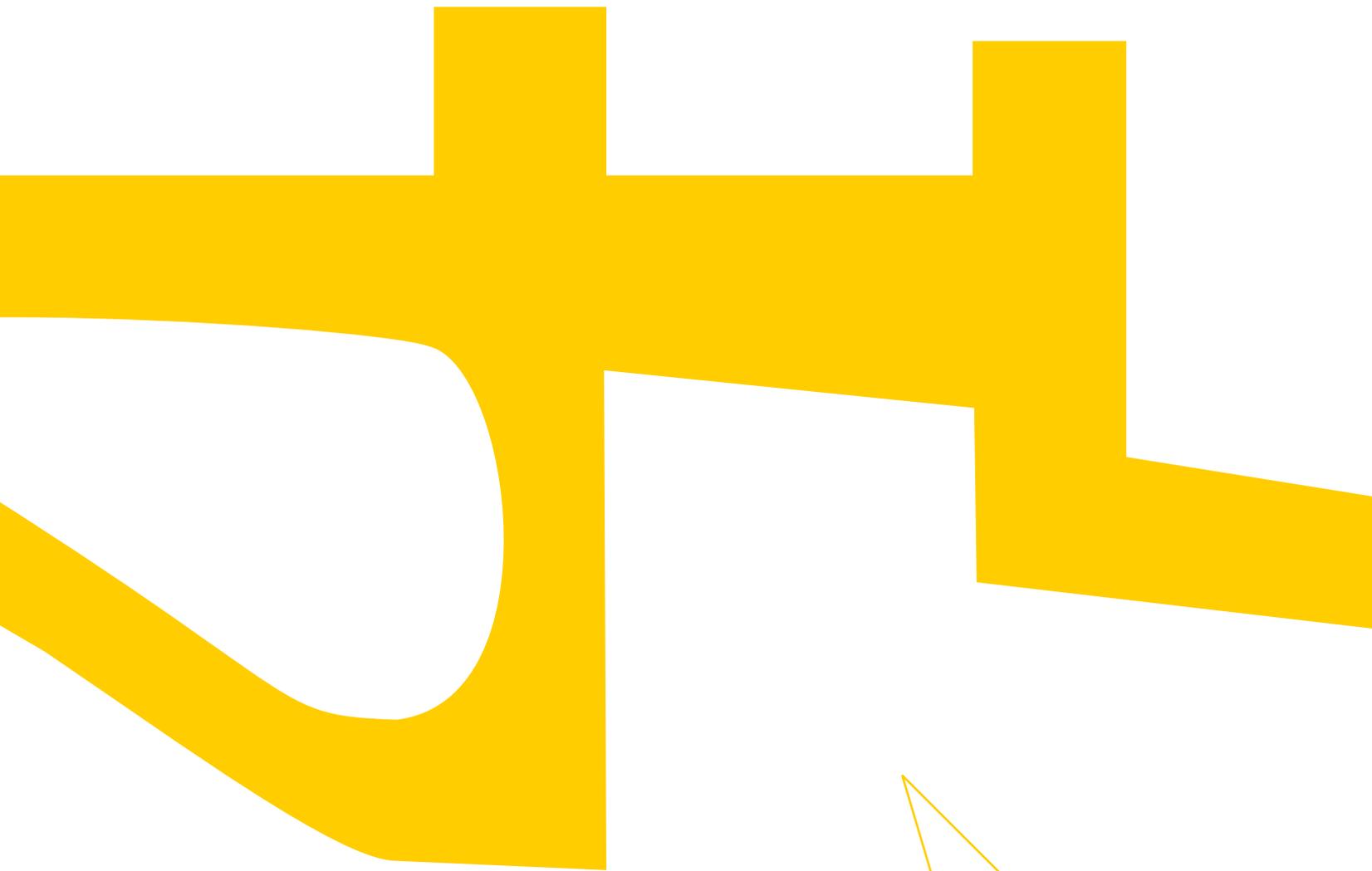
Dr. Rodrigo Arocena / Rector

Arq. Salvador Schelotto / Decano de la Facultad de Arquitectura

## **Agradecimientos:**

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

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



TALLER TERRITORIAL MICRORREGIÓN  
MALDONADO / PUNTA DEL ESTE

## **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. Andreína Finozzi**

**Bach. Virginia Osimani**

**Bach. Alejandro Plada**

**Bach. Silvina Bonet**

#### **Diseño:**

**Juan Urreta**

**maldonado / punta del este**

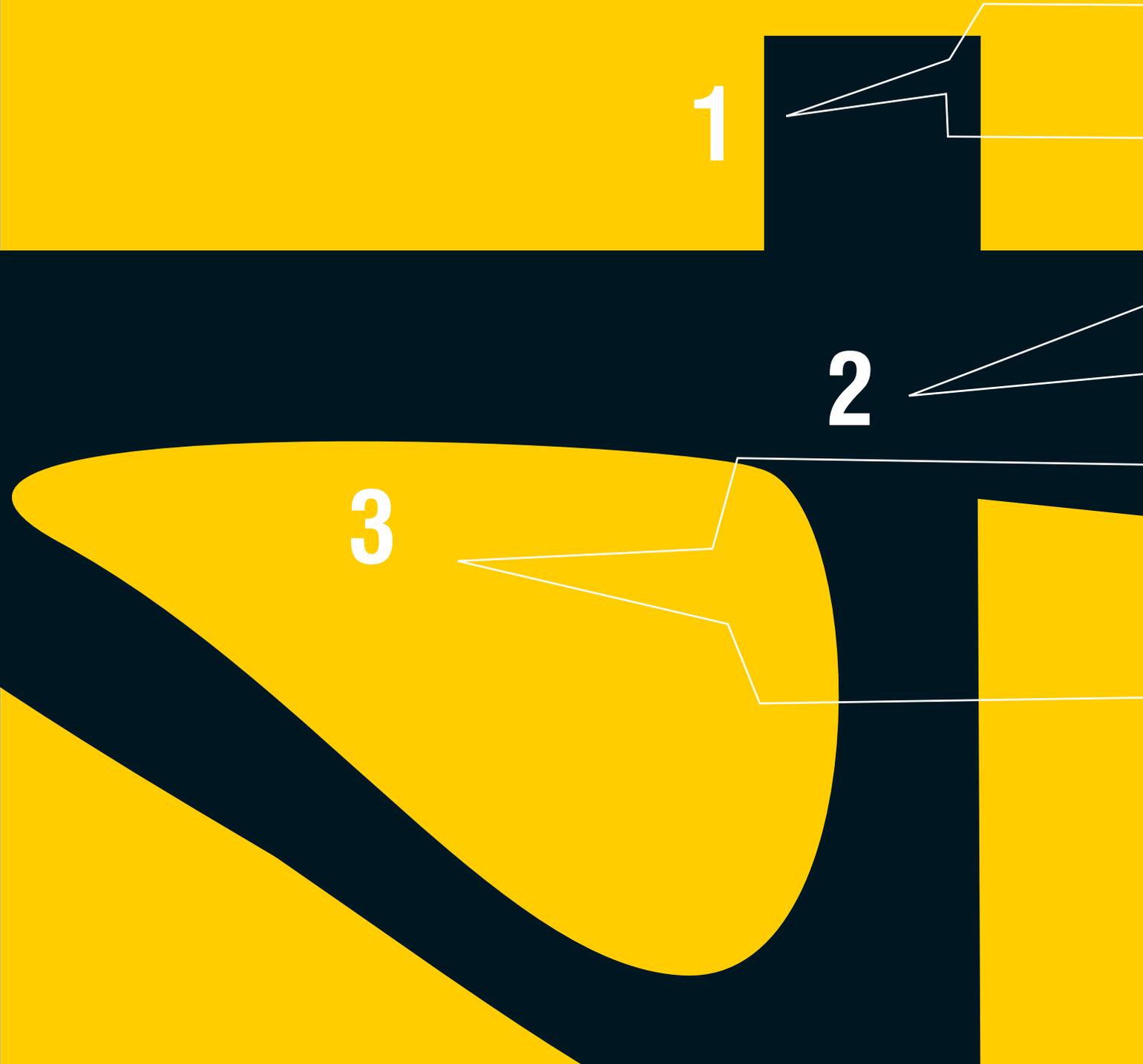
**Capital Turística del Cono Sur**

# INDICE

1

2

3



**PRESENTACIÓN**

**PREÁMBULO**

**p**

**1 TALLERES TERRITORIALES. DINÁMICA DE TRABAJO**

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

**2 LA MICRORREGIÓN. ELEMENTOS DE DIAGNÓSTICO**

- 2.1 Límites de la Microrregión
- 2.2 Inventario Analítico - Crítico
- 2.3 Visión desde la Administración Municipal
- 2.4 Principales Desafíos 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
  - Conclusiones a los Desafíos Planteados
  - Integración de la Mesa Representativa

**3. LA MICRORREGIÓN. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

- 3.1 Hacia una Imagen Objetivo: Maldonado-Punta del Este 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**

**4 ANEXOS**

- Anexo Escrito >
  - Inventario Analítico-Crítico Microrregional
  - Síntesis Talleres Departamentales: Programa y Asistentes
  - Características de la Actividad Agropecuaria en la Microrregión
- Anexo Digital >
  - Láminas de la Microrregión Presentadas en el Taller
  - Versión Desgrabada del Taller de Apertura
  - Decreto de Conformación Unidad de Gestión

**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 Maldonado-Punta del Este desde agosto de 2006 principalmente, 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.

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

convenio de Cooperación científico-técnica suscrito en su oportunidad entre la Intendencia Municipal de Maldonado y la Universidad de la República; hacia fines del año 2005 se firma un convenio específico con la UDELAR.

A través de las Facultades de Arquitectura e Ingeniería, la Universidad se comprometió a desarrollar en conjunto con la IMM, 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 concibe 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: la departamental y la microrregional.

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

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.

No obstante cabe precisar que la consideración del “todo” –departamental y regional-, aunque en forma preliminar estuvo presente desde el principio del proceso participativo. En efecto, el debate acerca de los territorios singulares requería de la consideración simultánea aunque gradual de lógicas de transformación



que por sus características, responden a circunstancias que se dan a escalas territoriales más amplias. La síntesis del trabajo realizado a escala departamental y regional se presenta en el llamado “Cuaderno Departamental”, que complementa los cuadernos microrregionales.

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

Más concretamente, en lo que respecta al conjunto del territorio microrregional, en el presente cuaderno se exponen debidamente contextualizadas, las propuestas que resultaron de un proceso de diálogo y construcción colectiva que desde sus inicios optó por priorizar la escala microrregional.

Dicho de otra manera, el contenido del Cuaderno Maldonado-Punta del Este o “Cuaderno 4”, recoge y sintetiza en buena medida las miradas y propuestas estratégicas que se fueron formulando en el proceso de trabajo en Talleres realizado en la Microrregión.

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

1

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

## TALLERES TERRITORIALES. DINÁMICA DE TRABAJO

Los "Talleres Territoriales" son ámbitos para la elaboración y puesta en marcha de un sistema de planificación estratégico, abierto y participativo. Las actividades realizadas se dieron en tres principales momentos que son la Apertura del Taller, las instancias de trabajo e intercambio y el Taller de Propuestas.

Su instalación e institucionalización, se inició en enero de 2006 por iniciativa del Gobierno Departamental. Dicho proceso continúa en marcha.



## 1.1 Apertura del Taller

En el marco del desarrollo de un Sistema de Ordenamiento Territorial del Departamento de Maldonado, la apertura del Taller Territorial de la Microrregión se llevó a cabo los días 11 y 12 de agosto de 2006.

El día 11 de agosto se inició la actividad con autoridades nacionales, municipales, integrantes del equipo técnico universitario y actores locales en el Salón de Actos de la Intendencia Municipal de Maldonado.

En sesión plenaria, se lanzó la tarea con la presentación por parte de las Autoridades Municipales de los objetivos y expectativas con que se daba inicio a la misma. Posteriormente la Facultad de Arquitectura-ITU realizó una presentación acerca de los posicionamientos conceptuales y metodológicos sobre los cuales se sustenta la realización de los Talleres Territoriales.

Las principales tareas desarrolladas en esta etapa fueron:

### La “Visión” Preliminar

Inmediatamente se procedió a dar lectura a la visión preliminar o imagen objetivo de futuro para la Microrregión elaborada por la Administración Municipal que puesta a consideración de los presentes, subraya las fortalezas y debilidades, pone en valor sus especificidades y singularidades desde la perspectiva de su entorno natural y de las actividades humanas que allí se desarrollan.

### El Inventario Analítico-Crítico

Se dio a conocer todo el material recopilado durante la elaboración de un inventario analítico-crítico (ver anexo escrito) -problemas, potencialidades, oportunidades, expectativas, estudios, planes, programas y proyectos de ordenamiento y de gestión del territorio departamental en las tres escalas consideradas y de los procesos de gestión y concertación público-privada, realizados a lo largo del tiempo en la Microrregión estudiada. A su vez se realiza una descripción de los contenidos de una serie de carteles que presentan elementos de diagnóstico previamente realizados por la Facultad de Arquitectura-ITU.

La presentación de todos estos documentos permitió la discusión posterior con más elementos de juicio.

### Los Desafíos Planteados

A continuación se conformaron equipos de trabajo según los temas problema o desafíos planteados para la Microrregión. Dichos “desafíos” constituyen un listado elaborado por la Administración Municipal en base a intercambios previos con interlocutores locales. Las conclusiones de los equipos de trabajo figuraron en relatorías que hicieron suyas los presentes en la sesión plenaria de cierre del taller de apertura.

«Maldonado se dividió en cuatro grupos. El primer grupo abordó “Procesos de construcción de territorio urbano y uso industrial y comercial”. El segundo grupo abordó “Hábitat social”. El tercer grupo abordó algún subpunto de “Impacto e infraestructura”, “Vialidad y Transporte”, “Saneamiento” y “Sistemas costeros”. El cuarto grupo abordó “Patrimonio histórico”, conjuntamente con “Espacios públicos”. Ese fue el ordenamiento que se tuvo y de ahí salieron los cuatro informes.»

Las problemáticas sobre las que se discutió fueron variadas. Dadas las peculiares características de la Microrregión -en cuanto a las especificidades que diferencian la realidad territorial, social, económica y funcional de Maldonado y Punta del Este- fueron realizadas dos instancias de Taller el día 12 de agosto. Por un lado se reunieron los actores con mayor interés en la problemática de Maldonado Ciudad y por otro los que atendían a la zona Punta del Este.

### La Conformación de la Mesa Representativa

Al finalizar el Taller de Apertura se dio lugar a la conformación de la Mesa Representativa (ver el capítulo 2.6). La misma se integra con representantes de las organizaciones sociales e instituciones presentes en el Taller Territorial y se constituye en el interlocutor válido para el intercambio y discusión con las Autoridades Municipales y el equipo técnico de la Facultad de Arquitectura-ITU.

El Taller de Maldonado-Punta del Este fue el cuarto en realizarse a lo largo de este proceso de construcción de ámbitos para la elaboración y puesta en marcha de un sistema de planificación y de gestión territorial diferenciada con carácter estratégico, abierto y participativo.

«En Punta del Este los tres grupos trabajaron con las mismas temáticas, basándose en dos puntos de interés. Se trabajó básicamente con “procesos de construcción de territorio urbano y rural” e “impacto e infraestructuras de desarrollo”. A esos puntos se le agregaron elementos de saneamiento, transporte y patrimoniales.»

## 1.2 Instancias de Trabajo e Intercambio

En las instancias previas al Taller Territorial se sucedieron una serie de reuniones de contacto y consulta con actores locales para la definición de aspectos organizativos y de contenido. Se concretó la lista de invitados, el protocolo de funcionamiento, los lugares de reunión apropiados para el evento así como la lista de desafíos a tratar para la Microrregión.

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

En particular se tuvieron instancias de trabajo particulares con las mesas representativas de Maldonado Ciudad y de Punta del Este, donde se trataron problemáticas específicas, a la vez que se amplió la base de información sobre la cual se elaboraron las propuestas presentadas en la agenda.

## 1.3 Taller de Presentación de Directrices Estratégicas

El día 10 de agosto de 2007 se realizó el Taller de presentación de Directrices Estratégicas para la Franja Sur. Dicho Taller consistió en la presentación de la primera hipótesis –para debatir y en carácter provisorio- a todos





los involucrados en los Talleres Territoriales de todas las microrregiones del departamento. Sobre la base de lo discutido en las instancias anteriores se elaboró una agenda tentativa de propuestas estratégicas que fue presentada para la discusión y generación de acuerdos. Esta instancia permitió una primera coordinación en una escala superior a la microrregional.

El día 27 de agosto de 2007 a partir de lo presentado y en reunión con la mesa representativa de Maldonado Ciudad, se planteó la necesidad de realizar nuevas instancias parciales con actores locales para desarrollar temáticas específicas. Para ello se subdividió el territorio y las problemáticas de Maldonado Ciudad en tres áreas. En particular se acudió a dichas áreas para presentar lo avanzado y recibir nuevas inquietudes y preocupaciones desde el medio social. Las mismas ocurrieron el día 24 de septiembre en la zona centro-sur y los días 25 y 26 de septiembre en las zonas este y oeste.

Asimismo se realizaron reuniones los días 9 y 19 de octubre donde se presentaron propuestas específicas por otros equipos de trabajo que tuvieran intereses e inquietudes sobre el área y se trataron temáticas diversas con las mesas representativas e invitados especiales.

El día 14 de diciembre de 2007 se organizó el Taller Departamental, instancia donde se presentan y sintetizan las propuestas estratégicas que se fueron formulando y discutiendo desde las diferentes microrregiones, articuladas y coordinadas.

Finalmente el día 12 de marzo de 2008 se efectuó una reunión con la Mesa Representativa a efectos de realizar una puesta a punto y ajuste de las propuestas, así como anunciar la voluntad de difundir el proceso de trabajo mediante la publicación de los Cuadernos microrregionales y departamental.

En el transcurso de la elaboración de esta publicación, se realizaron intercambios de material entre el equipo técnico de la IMM, el ITU y la Mesa Representativa. Dichos intercambios permitieron ajustar los contenidos y acercarse a una redacción consensuada entre todas las partes.



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 Maldonado-Punta del Este.

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 láminas formato “poster”, que son comentadas por el equipo técnico, abriéndose una instancia de corrección y comentarios acerca de las mismas. Formato que resultó decisivo para un mejor intercambio de ideas acerca de la realidad, desafíos y oportunidades para la Microrregión (las láminas exhibidas están disponibles en el CD de esta publicación)

Finalmente, el apartado 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.

En los Talleres Territoriales, los elementos de diagnóstico fueron expuestos a través de un juego de láminas formato “poster”, disponible en el anexo digital de esta publicación.

## 2.1 Límites de la Microrregión

Los límites de la Microrregión Maldonado-Punta del Este responden a la delimitación siguiente: el Río de la Plata, siguiendo el Océano Atlántico, el arroyo Maldonado, hasta la ruta 9, siguiendo por ella hasta la cima de la sierra de la Ballena, hasta ruta 38 (camino Lussich), luego por este hasta la cañada Marrero y por esta hasta el borde este de la Laguna del Diario.

Si bien estos fueron los límites fijados para el trabajo desarrollado en los Talleres Territoriales, cabe aclarar que no coinciden plenamente con los jurisdiccionales. Punta Ballena no tiene jurisdicción legal propia, por lo cual la existencia del taller en esa Microrregión implicó la incidencia sobre un área territorial perteneciente a la jurisdicción de Maldonado-Punta del Este. Por lo tanto para el presente trabajo se consideró un territorio menor al que le correspondería.

Microrregión Maldonado-Punta del Este  
Superficie: 177,8 Km<sup>2</sup> (4% del Departamento)  
Población: 83.886 Hab. (59,8% del Departamento)

## 2.2 Inventario Analítico – Crítico

La presentación de un Inventario analítico-crítico sobre antecedentes en materia de estudios y propuestas de ordenación de la Microrregión, permitió debatir los temas anteriores con más elementos de juicio.

Para su elaboración, se partió fundamentalmente de los trabajos, documentos, etc., realizados por una cultura de ordenación del territorio fuertemente afianzada en el área. Dicho de otra manera, se retomó así un proceso de construcción social del territorio de la Microrregión que era importante apreciar en el Taller como el patrimonio de todos.

El detalle completo del inventario para Maldonado-Punta del Este se encuentra en Anexo 3. Los mismos se clasificaron para su presentación en seis capítulos: condicionantes provenientes de otros niveles de ordenamiento; diagnóstico territorial; estudios y propuestas de ordenamiento territorial; actuaciones; propuestas y proyectos específicos; y marco jurídico institucional.

De ese listado presentado en la instancia de Taller, se extraen de entre todos los capítulos, aquellos ítems que se consideran principales antecedentes:

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

Urbanizaciones en Propiedad Horizontal según Ley 17.292 en la trama urbana de la zona Balnearia se han instalado algunos Barrios Privados, por ej sobre Av. del Mar se habilitaron La Residence y La Arbolada, y sobre Boulevard Artigas a la altura de la Parada 7, el barrio Boulevard Park.

El inventario Analítico-Crítico contiene:

1. Condicionantes provenientes de otros niveles de ordenamiento
2. Diagnóstico territorial A. Medio físico-natural. Potencialidades y restricciones. B. Sub-sistema urbano, dinámica y localización poblacional C. Grandes infraestructuras y equipamientos D. Actividades económicas
3. Estudios y propuestas de ordenamiento territorial
4. Actuaciones
5. Propuestas y proyectos específicos
6. Marco jurídico-institucional. Gestión territorial

Reasentamientos, La Intendencia en coordinación con el PIAI ha creado 70 lotes en B° Santa Teresita, y 70 al Sur de Maldonado Nuevo para realojo de familias que residían en los asentamientos.

#### Rehabilitación del centro de Maldonado (Plaza San Fernando y calle Sarandí)

Reciclaje y Semi-peatonalización de 3 cuadras de la calle Sarandí. Dotando a la plaza de un moderno equipamiento con importantes cambios en los pavimentos, la iluminación, bancos, papeleras, duplicando las áreas verdes, etc.

#### Reciclaje de la Plaza Artigas de Punta del Este

Obras de adecuación del área de la Feria Artesanal, de su iluminación, sus áreas verdes e instalación de un área de servicios conformada por un local gastronómico y baños públicos, eliminándose los locales ajenos a la plaza.

#### Planta de Descarga de Barométrica

Se habilitó a 1000m de la planta urbana un predio de 10 há para la descarga de las barométricas de San Carlos, Maldonado y Punta del Este, haciéndose un tratamiento extensivo de los residuos en lagunas.

#### Colector perimetral

Anillo de circunvalación de la zona de Punta del Este y Maldonado que permitirá acceder a la zona este sin tener que atravesar por las ramblas de playa mansa y brava. En proyecto de ejecución.

Los centros poblados de Maldonado y Punta del Este han tenido un funcionamiento simbiótico a lo largo de la Historia, incidiendo el desarrollo de uno en el crecimiento del otro; ambos centros con características y peculiaridades propias, pero con una vinculación funcional muy fuerte.

## 2.3 Visión desde la Administración Municipal.

“Procedemos, entonces, a una lectura de la visión, o consideraciones generales de la Administración en lo referente al área Maldonado - Punta del Este. Los centros poblados de Maldonado y Punta del Este han tenido un funcionamiento simbiótico a lo largo de la Historia, incidiendo el desarrollo de uno en el crecimiento del otro; ambos centros con características y peculiaridades propias, pero con una vinculación funcional muy fuerte.

A partir de la Península de Punta del Este y su puerto, se desarrollaron asentamientos costeros hacia el Río de la Plata y hacia el Océano Atlántico. El punto de mayor concentración social y económica se produjo en la propia Península con un paulatino decrecimiento en la medida que nos alejamos de dicho centro. Los desarrollos costeros guardan diferencias significativas. El desarrollo urbano hacia el Este presenta mayor peso específico que aquel producido hacia el Oeste, a pesar de tratarse de un área de gran belleza paisajística y con potenciales ambientales de gran significación.

Resulta imprescindible encontrar propuestas de desarrollo vital y sostenible que acompañen dichas potencialidades, permitiendo un uso del suelo con mayor racionalidad. A juicio de esta Administración se considera de vital importancia proponer una política de ordenamiento territorial basada en el desarrollo equilibrado del uso del suelo urbano en general.

Asimismo, ha de reconocerse virtudes y defectos del marco normativo existente, que ha aportado coherencia al manejo del espacio, proponiendo su revisión en forma cauta. Se deben incorporar a la misma, herramientas de gestión ágiles para actuar en áreas territoriales caracterizadas así como también involucrar



a la comunidad en la toma de decisiones, a los efectos de encarar el desarrollo evolutivo en forma óptima. También tender a una mejor distribución de la riqueza en los espacios, de las inversiones y de la calidad del medio ambiente como componentes decisivos que apunten a una mejor calidad de vida.

La complejidad del área requiere medidas reguladoras que pauten las distintas interacciones correspondientes a los intercambios energéticos, dentro de una sociedad heterogénea caracterizada fundamentalmente por encontrarnos con una población permanente vinculada estrechamente al sector de servicios y una población flotante de altos recursos con demandas y objetivos diferentes. Es indudable que una sociedad altamente compleja requiere ámbitos urbanos también complejos. Estas realidades -la actual y las pretéritas- evidencian un parámetro a tener muy presente.

Si bien las normas apuntan a una concepción urbana que se pretende alcanzar, el proceso a través del cual se concretan los hechos, no guarda un ritmo razonable de crecimiento coherente con los restantes parámetros económicos. Este concepto es válido para toda la región, pero es particularmente significativo en el área Maldonado-Punta del Este.

El desarrollo urbano de Punta del Este se manifestó a lo largo del tiempo en ciclos con altas y bajas, detectables en forma notoria en la construcción de la vivienda suntuaria y temporal, donde ha imperado, por sobre todas las cosas, la inversión de capital dirigida a la renta directa, fabricando la oferta en los momentos donde los costos de producción resultan más convenientes para la misma, sin tener en cuenta el costo social con el cual debe acompañarse, procurando una distribución de la riqueza equilibrada a lo largo del tiempo.

Una política de incentivos y restricciones evitará la retracción de inversión en los ciclos negativos provocados por haberse incrementado la oferta sin la correspondiente demanda. Los “boom” de la construcción y sus correspondientes depresiones provocan desocupación de la mano de obra por estancamientos prolongados de la industria de la construcción. Deben evitarse así las estridencias que, como los fuegos artificiales, deslumbran por un instante y luego nos arrojan a indeseados períodos de oscuridad.

El entorno urbano de Maldonado ciudad debe, a juicio de esta Administración, reconstruirse y reestructurarse, tomando como objetivos esenciales los beneficios que le pertenecen a la sociedad, como retorno de inversión del colectivo en su más amplio espectro.

Debemos medir dicho retorno en calidad de vida, principalmente en los sectores más carenciados. Esto significa infraestructura urbana excelente en aquellos espacios que no cuentan con ella, formalizando su integración con el equipamiento adecuado: saneamiento, energía eléctrica, agua potable, pavimento, accesibilidad, alumbrado público, espacios recreativos, cobertura de salud, educación y seguridad.

Los asentamientos irregulares existentes en el entramado de referencia presentan la incuestionable consolidación que les ha otorgado su prolongada permanencia: Barrio Kennedy, El Placer -sobre el Arroyo

Maldonado-, Granja Cuñetti, etc. Estos deben ser motivo de una política particularizada que integre dichas comunidades al colectivo social y urbano, sin descuidar que la problemática se encuentra inserta en una realidad dinámica de permanentes cambios, vinculada necesariamente a la actividad industrial que prevalece en la zona: el turismo y la construcción. La población ha crecido motivada por el movimiento inmigratorio hacia esta zona en búsqueda de fuentes de trabajo y mejores estándares de vida que no siempre se ven satisfechos. El proceso continúa en forma alarmante.

Las consecuencias sociales que conlleva el desencuentro entre las expectativas y la realidad generan problemáticas sociales severas. Sólo un desarrollo consolidado de las actividades económicas en las que el retorno de la inversión social resulte en correspondencia al esfuerzo y energía del colectivo, resultará en herramientas contundentes para combatir con soluciones de fondo esta realidad.

El transporte público es un agente vinculante que se destaca particularmente entre los componentes de la infraestructura urbana. Es un indicador económico integrante del costo real para el habitante que necesariamente hace uso de él.

Cada zona urbana, cubierta con un servicio de transporte colectivo adecuado, mejora la calidad de vida, integra, permite la interacción social, cultural, económica, recreativa, equilibrando las oportunidades. En tal sentido la Administración pretende ajustar el diseño de la mencionada infraestructura con criterios sociales integradores, con cobertura total y sin áreas marginadas.

Para cada asentamiento la Administración diseñará una política de soluciones sin prórrogas: la propiedad de la tierra, la infraestructura, la regularización y jerarquización de las construcciones, la instrumentación de los espacios públicos y el equipamiento urbano. Dicho equipamiento urbano debe destacarse como un acontecimiento principal en el espacio de la calle, los resguardos públicos, los bancos, las papeleras, deben tener, incuestionablemente, un diseño excelente y genérico, sin perjuicio de la zona urbana en donde se localice, que junto con el alumbrado, el pavimento y las aceras, conforman un espacio ciudadano con el cual se identifica el habitante, con la necesaria lectura que la calidad de diseño no es sólo un privilegio de una parte de la sociedad. Sobre dicho espacio interactuarán con su actividad los propios individuos, comercios, actividades recreativas, artesanos, música, deporte, que con su dinámica complementarán el escenario urbano. De ese modo se construye identidad social, se jerarquiza, se gravita la memoria colectiva, incluyendo al visitante o al vecino a tiempo limitado. El arraigo y la conciencia colectiva, con fuertes vínculos al entorno donde habita, ayudan a combatir las enfermedades sociales.

Recuperar la práctica de la utilización de los espacios públicos es fundamental para la sociedad.

Se ha perdido, la práctica de utilización de espacios públicos abiertos e integradores. Recuperar la afección por los parques y los jardines, socializando su uso con la adecuada política de servicios, es parte fundamental para que la sociedad recupere su capacidad de conciencia colectiva y valore las reales potencialidades que significa vivir en comunidad.

El acervo histórico se debe integrar con acento particular en la secuencia ciudadana. El espacio público conformado por los edificios históricos debe inducir a su visita ineludible y recurrente. Itinerario turístico, histórico, cultural, donde se refleje la simbología de un pasado que respalda al presente. Estilos arquitectónicos, yesería, artes aplicadas, uso de materiales, costumbres de época, etc.

La contrapartida de una proyección hacia las siguientes generaciones está reflejada en las propuestas que se han elaborado: Maldonado como centro urbano del conocimiento, base para la implantación de complejos universitarios, centros de enseñanza, de investigación, centro de convenciones y actividades similares y complementarias.

La costa -oceánica y del Río de la Plata- es la faja de interfase de gran significancia para la consolidación

de políticas que apunten a un medio ambiente de excelencia. Resulta parte de un sistema lacunar costero, donde la conformación de los bosques de coníferas urbanizados son el punto de partida para un desarrollo sustentable en el cual la inversión se encuentre subordinada al mantenimiento del espacio verde existente, afectando la menor cantidad de suelo posible. El perfil, como corte transversal en la costa, debe consolidar la misma, con funciones compatibles, sin volúmenes que agredan o distorsionen la presencia básica del bosque y su encuentro con el mar.

La ruta costera existente induce a una lectura distorsionada en el contexto de funciones de sus áreas inmediatas, introduciendo el error sistemático de afirmar la necesidad de viabilizar alturas sobre la costa. Aquí la presión inmobiliaria actúa pretendiendo consolidar dichos programas arquitectónicos en altura, cuando la búsqueda del paisaje capturado desde lo alto, resulta, igualmente valedero desde implantaciones alejadas de la faja costera. Sin perjuicio de reconocer que existen zonas urbanas consolidadas con el perfil edilicio existente, donde por el contrario deben perseguirse calidad de diseño y alternativas de uso de suelo con contrapartidas en las que se liberen, ante la altura, espacios abiertos y amplias perspectivas.-

En la costa, la bahía de Maldonado fue y será un atractivo paisajístico por excelencia; no obstante el desarrollo coherente, debe promover infraestructura de servicios capaz. La dinámica, cada vez mayor, requiere actualización de respuestas por la consolidación de una infraestructura portuaria que responda a la más amplia necesidad inherente a un balneario de escala internacional. Las propuestas de uso del suelo deben respaldar dichos acontecimientos costeros, sin descuidar lo existente y lo estructurado, pero promoviendo, indudablemente, nuevos enfoques urbanos que atiendan los cambios en los pesos específicos del crecimiento del territorio.

Tales desarrollos implicarán el diseño de los conectores de acceso a la región y -cuando corresponda- la adecuación de los vínculos circulatorios internos.”

## 2.4 Principales Desafíos y Temas a Tratar

Con el objetivo de constituirse en un inicio para el intercambio y la discusión, la Administración Municipal junto con los actores involucrados en las reuniones preparatorias, trabajó en la elaboración de un listado de diez temas-problema o preocupaciones. Dicho listado se presenta a los Talleres Territoriales abierto y con el objetivo de ser manejado según la voluntad de la Asamblea. Es decir que parte de la dinámica prevista para la instancia implica el manejo y modificación de los temas-problema ya sea para incorporar alguno que no esta presente en el listado, como para agrupar temas de similar carácter.

El listado presentado es el siguiente:

### Proceso de Construcción del Territorio Urbano y Rural

Edificación en altura

Edificios en altura sin terminar (Avda. Roosevelt, etc.)-Incentivo fiscal o sanción

Construcciones en primera fila.

Casco de Maldonado. Revitalización, densificación

Zona Faro

Barrios privados, (Urbanizaciones en PH, Clubes de Campo, etc.)

Conurbación Maldonado San Carlos (Ruta 39)

Transformación del suelo rural en área urbana y chacras turísticas

Normativa y gestión edilicia y urbanística

### Uso Industrial y Comercial

Locales bailables o con música en vivo  
Ubicación de las Industrias  
Grandes Superficies  
Actividad comercial en la zona Faro de Punta del Este

### Hábitat Social

Asentamientos irregulares y áreas urbanas precarizadas  
Densidad y tipología de los nuevos Conjuntos habitacionales, (Viviendas individuales o Bloques de Apartamentos)  
Cantidad máxima de viviendas por emprendimiento  
Tamaño mínimo de solares  
Área mínima de las unidades habitacionales  
Equipamiento comunitario  
Cobertura de infraestructura de servicios (agua, saneamiento, iluminación)

### Impacto de Infraestructuras de Desarrollo

Ampliación y Gestión del Puerto Punta del Este  
Aeropuerto de El Jagüel  
Nuevo Puerto en Piedras del Chileno con amarras deportivas y muelles para Ferry  
Centro de Convenciones en el Jagüel  
Universidad pública y privada  
Antenas de telecomunicaciones y Redes de TV cable, etc

### Vialidad y Transporte

Alternativas de circulación rápida este-oeste (By-pass)  
Estacionamientos en el casco urbano de Maldonado y en la Península (alta temporada)  
Transporte público  
Transporte turístico  
Movilidad en la trama urbana, normas de circulación y calles preferenciales

### Saneamiento

Disposición final  
Cobertura del sistema

### Patrimonio Histórico. Conservación, Revalorización, Explotación Turística

Las baterías en la Bahía,  
Edificaciones en la Isla Gorriti.  
Casco de Maldonado Plaza del Vigía, Cachimba del Rey, Museos, etc

### Sistema Costero e Insular. Islas, Playas, Anteplayas, Lagunas, Bañados

Tratamiento y regulación, uso y accesos públicos a la faja costera e islas  
Recuperación y conservación de las dunas  
Recuperación de la Laguna del Diario  
Servicios en las Playas (Paradores, Kioscos, Baños)  
Áreas inundables arroyo Maldonado

### Espacio Público

Mantenimiento y tratamiento de playas, parques, plazas y espacios verdes y calles  
Retiros y uso del espacio público (ferias, verdulerías, tarimas, kioscos, barracas, etc.)  
Cursos de agua urbanos (equipamiento y tratamiento sanitario)

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

A continuación se enumeran y comentan los elementos de diagnóstico, ordenados según las dimensiones del Ordenamiento Territorial para el enfoque elegido. Se considera para ello una lógica sistémica, es decir que si bien se estudian las dimensiones por partes, esto se hace en el entendido de que las partes, pero especialmente su interacción compleja, permiten una lectura completa de la realidad.

La dimensión Físico-Espacial refiere a lo concerniente a las estructuras materiales, ya sean geográfico naturales y paisajísticas, tanto como infraestructurales o construidas. Una primera mirada material del territorio incluyendo los procesos y evoluciones en el tiempo.

La Socio-Económica toma en consideración los aspectos relacionados con 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, tomando en cuenta su conformación y evolución a lo largo del tiempo.

### Dimensión Físico- Espacial

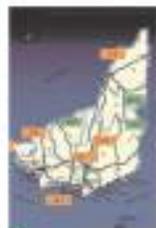
#### La Microrregión en el Departamento.

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, las que figuran en la lámina citada: Maldonado-Punta del Este; Punta Ballena; San Carlos- La Barra; Pan de Azúcar-Gerona-Nueva Carrara; Aiguá; Garzón-José Ignacio; Piriápolis; Solís- Playa Verde-Gregorio Aznarez.

El estudio de la Microrregión de Maldonado-Punta del Este hace necesario referirlo al contexto más amplio del Departamento de Maldonado. En el Cuaderno 0 de esta colección se presentan los aspectos concernientes a esta escala. Como se menciona en el anexo escrito: Inventario Analfítico Crítico existen una serie de estudios realizados desde diferentes ejes temáticos a lo largo de la historia de los análisis diagnósticos y la Planificación del Departamento.

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

gráfico 01  
la microrregión en  
el departamento



la microrregión en el departamento



Fuente:  
 CITA Servicio Geográfico Militar  
 IRI (Instituto Nacional de Estadística)  
 DINARA (Dirección Nacional de Medio Ambiente)  
 PROCEL (Programa de Cadenas de Valor de la Sostenibilidad y Desarrollo Sustentable en las Industrias de Etiler)  
 ICI (Instituto de Tierra y Urbanismo - Iar de Arquitectura y Medio Ambiente de la Udelar)

la región y respecto a esta realidad, posicionar la Microrregión.

El plano base utilizado es la carta del Servicio Geográfico Militar<sup>1</sup>, actualizada en cuanto a caminería y fraccionamientos existentes hasta la actualidad. A efectos de la graficación del territorio marítimo figura su batimetría<sup>2</sup>, dato relevante para el balance de iniciativas respecto a la utilización de la costa y la concreción de emprendimientos portuarios (de cruceros y deportivos) y productivos.

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

### Características de la Microrregión.

	Superficie en Km2			% del	Población en 2004			% del	Viv. Total	% del	Densidad Población 2004		
	Urbana	Rural	Total	Depto.	Urbana	Rural	Total	Depto.	2004	Depto.	Urbana	Rural	Total
Total Departamental	141,8	4650	4793	100	133594	6598	140192	100	94314	100	942,1	1,4	29,2
Microrregión Mald. - P.delE.	49,3	128,5	177,8	3,7	82761	1125	83886	59,8	54841	58,1	1678,7	8,8	471,8

LA MICRORREGIÓN  
MALDONADO - PUNTA DEL  
ESTE EN EL DEPARTAMENTO

Nota: No se incluye la superficie de las islas Gorriti y de Lobos, que suman 0,7 km2 y 0,4 km2 respectivamente.

La Microrregión se destaca en el resto del Departamento, por su fuerte carácter urbano. En efecto, el 28% de la superficie de la Microrregión es urbana. Este porcentaje es el más alto de todas las microrregiones del departamento. Si bien las microrregiones de Piriápolis y Punta Ballena se le acercan en porcentajes, el grado de consolidación y ocupación de la superficie definida como urbana es mucho menor en estas últimas. Asimismo dichas zonas son mayormente zona urbana balnearia, con lo cual la diferenciación se hace mayor, ya que Maldonado-Punta del Este presenta, mayormente, una denominación de centro poblado, ciudad o ciudad capital.

Maldonado Ciudad y Punta del Este constituyen una aglomeración junto a la ciudad de San Carlos, que conforma un Área Metropolitana destacada a nivel nacional. El paisaje predominante consiste en un marco de perspectivas naturales en un imponente entorno urbano construido. Característica que se acentúa con el tiempo y que se incrementa con cada ciclo creciente de la industria de la construcción. Esta es la impronta singular que diferencia a la Microrregión y que deberá tenerse en cuenta para su futuro desarrollo.

Las zonas naturales que se ubican al interno de las zonas urbanas, se presentan con un grado de antropización muy avanzado y así esos paisajes recorribles, se ofrecen con un alto grado de equipamiento: en particular las playas de las paradas en la Mansa y en avance creciente del lado de la Brava. Los parques internos presentan también un grado de antropización y equipamiento semejante, aunque el estado de conservación de los mismos sea variado. Es de esperar que esta tendencia se mantenga, acentuándose en

1 escala 1:250.000, hoja "Punta del Este" SI 21-12 y hoja "Treinta y Tres" SI21- 8, Edición 1 1989

2 levantadas a partir de las cartas 5, 20 y 31 del Servicio Geográfico de la Marina.

la medida que otras microrregiones del Departamento apuesten crecientemente a una caracterización más "natural".

Las consecuencias de esta fuerte antropización, son también las principales características de las cuestiones que se discuten en la realidad cotidiana de la Microrregión. Las preocupaciones con respecto al hábitat de la población más vulnerable, el mantenimiento del nivel de actividad apuntando a una diversificación de la actividad productiva, las temáticas específicas como el saneamiento, devienen en temas característicos y específicos de esta Microrregión. El grado de antropización, así como su condición de atractor de población con expectativas de obtener empleo en las actividades productivas (en particular en la construcción), hacen de estas cuestiones la discusión cotidiana y el día a día de las preocupaciones de la gente.

Sin embargo existe también un amplio territorio, perteneciente a la Microrregión, entre la ruta 39 y la sierra de la Ballena con características diferentes. Posee importante cantidad de instalaciones de industria extractiva, que constituyen fuente de materiales de construcción para la zona urbana. Asimismo presentan algunas áreas de producción agrícola que se ubican predominantemente cercanas a la ruta 9.

gráfico 02

la microrregión

pág. 35

En el gráfico "La Microrregión" se describe la delimitación de la misma, utilizando como base el plano del Servicio Geográfico Militar 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, haciéndose evidente el peso poblacional de Maldonado, Punta del Este, Pinares-Las Delicias y San Carlos.

Es importante tener en cuenta que los límites considerados para el Taller Territorial Maldonado-Punta del Este no coinciden exactamente con los jurisdiccionales. Como ya se ha mencionado, la existencia de un Taller en la Microrregión de Punta Ballena implica un cierto territorio sobre el cual sus actores locales tienen incidencia y vocación de participación. Este territorio pertenece en parte a la jurisdicción de Maldonado-Punta del Este. Por lo tanto aparecen en el gráfico ambos tipos de límites: el jurisdiccional y el utilizado para los talleres.

gráfico 03

imagen satelital

pag 37

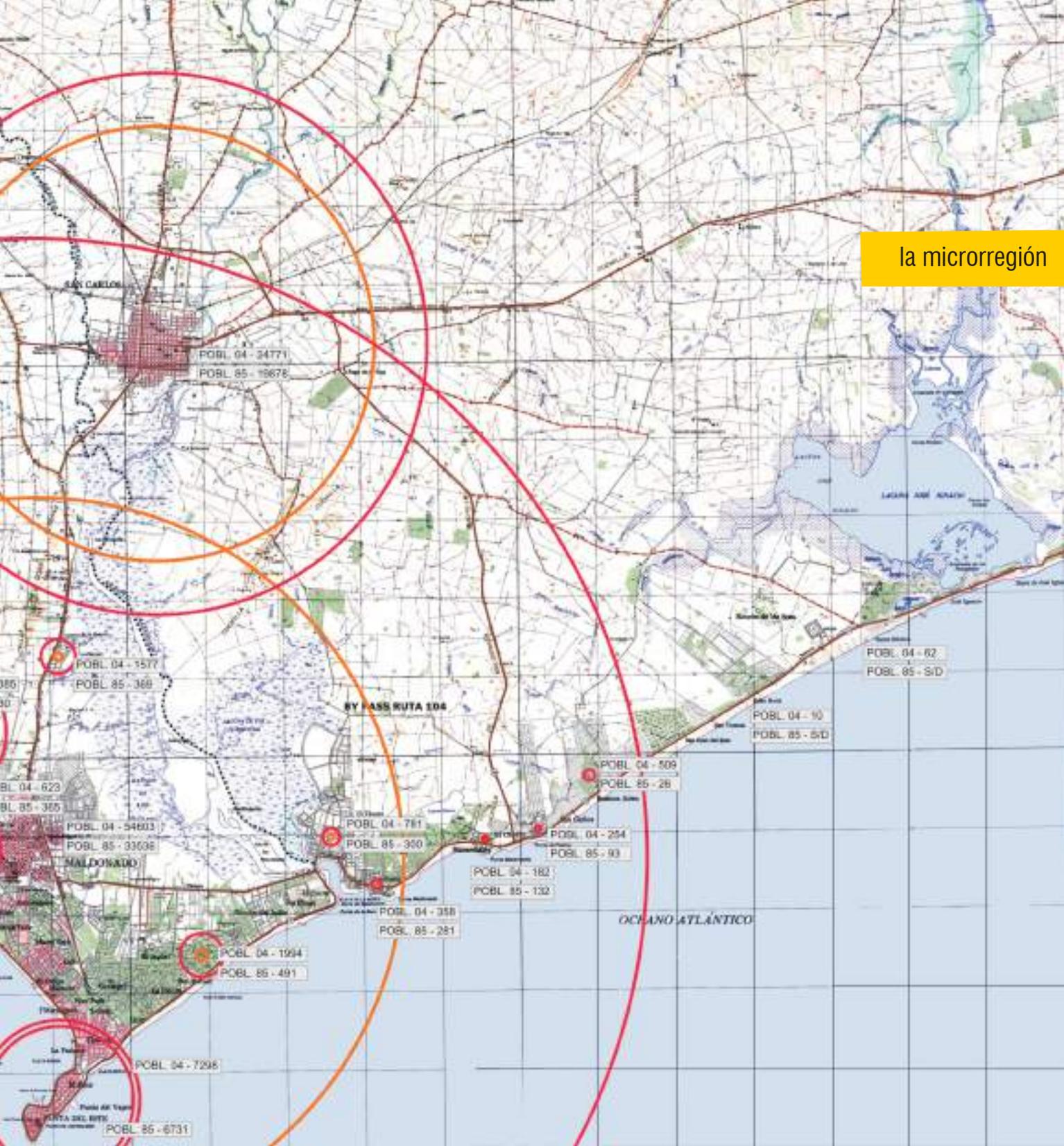
La **foto satelital** de "Google Earth" permite apreciar el territorio de la Microrregión en su totalidad. Esta vista resulta de especial interés en los Talleres Territoriales, pues aporta una visualización que no es común para la población en general. Se puede comprender, gracias a ella, la extensión y la complejidad del territorio, apreciando las diferentes realidades.

La situación de la Microrregión desde la perspectiva de su población se evidencia también en el gráfico "La Microrregión en el Departamento" en círculos proporcionales a la entidad de la misma. Se muestra también la evolución que ha tenido en el período 85-04. Las localidades se grafican según su jerarquía urbana, determinado según el nivel de dotación de servicios de cada una de ellas en: Regional, Subregional, Zonal, Subzonal, Local y Sub-local.

El Departamento posee un crecimiento intercensal (1985-2004) del 48,6%, en comparación al 9,6% de todo







la microrregión



el país. En particular la Microrregión presenta tasas altísimas. En el citado período intercensal, hubo un aumento de población del 74,3%, si bien el área rural de la Microrregión, disminuyó su población en 27,7%. Se destaca claramente el crecimiento de algunas localidades como por ejemplo Maldonado Ciudad y Pinares-Las Delicias.

La Microrregión presenta la dotación de servicios más amplia del departamento, la cual es funcional también para la población de otras microrregiones y en algunos casos supera la escala del departamento.

La inserción en el marco internacional del departamento es casi exclusivamente inducida por su rol turístico. La Microrregión posee el principal atractor en este aspecto a escala internacional. La marca “Punta del Este” se destaca comparativamente a otros enclaves de similar rango y características en la región y el mundo. Aunque estrictamente algunos de los sitios considerados de primer orden y más visitados (ej: La Barra, José Ignacio), no pertenecen a la Microrregión, internacionalmente son conocidos bajo el nombre de esta localidad.

Desde este punto de vista se la puede entender como una de las unidades de explotación turística significativas del departamento, junto a otras definidas tentativamente según oferta turística, particularidades geográficas, culturales, perfil de los usuarios, características tipomorfológicas, etc. tales como las siguientes: Balneario Solís-Playa Verde; Piriápolis-Punta Colorada-Punta Negra; Punta Ballena; La Barra; Balneario Buenos Aires; José Ignacio; y desde José Ignacio a Laguna Garzón.

Adicionalmente la Microrregión cuenta con algunos atractivos turísticos, escasos en el territorio, que la destacan: los valores histórico-patrimoniales que posee Maldonado Ciudad por tener un proceso fundacional que se retrotrae en el tiempo y que ha dejado algunos hitos materiales y culturales que son de destacar. Sin embargo la mayoría de éstos no son preservados y explotados en todas sus posibilidades.



imagen satelital



Laguna del Sauce

San Carlos

Hipódromo

Portezuelo

Cerro Pelado

Villa Delia

Laguna del Diario

Maldonado

Punta Ballena

Pinares-Las Delicias

San Rafael

Río de la Plata

Isla Gorriliti

Océano Atlántico

Punta del Este

## Evolución Histórica y Proceso de Expansión Urbana

En la **cinta cronológica** de evolución histórica y proceso de expansión urbana se anotan los principales acontecimientos que marcaron el proceso de ocupación del territorio de esta Microrregión desde su fundación. Algunos de estos momentos con sus construcciones realizadas, han dejado huellas de atractivo interés por ser poco frecuentes en nuestro país. Por ejemplo el Cuartel de Dragones realizado en el año 1771, la torre del Vigía de 1800, o la Catedral de Maldonado de 1801.

Asimismo, constituyen momentos relevantes en la historia de la Microrregión, la gigantesca realización de las plantaciones de árboles que constituyeron con el tiempo un agregado al paisaje, que termina construyendo la identidad de la Microrregión. En el año 1794 Pérez del Puerto comienza con esta política, que es retomada por Lussich en 1896.

Algunas realizaciones, que constituyen patrimonio relevante, han sido dejadas de lado y de alguna manera olvidadas. Fotografías antiguas y actuales comparadas muestran los enormes cambios que se han producido a lo largo del tiempo.

El **comparativo de imágenes** de 1930 a 1986 en vista aérea de la península es sorprendente. En algo más de 50 años las modificaciones en ocupación y grado de antropización de la península son notables.

La evolución del territorio fraccionado, entre 1850 y 1950 muestra un **proceso de expansión** de la mancha urbana de enormes proporciones. Dicha expansión sobre el territorio circundante continuó aceleradamente hasta el día de hoy, coincidiendo con períodos de auge de la construcción.

### De la Utopía a la Realidad

Se plantea mediante la frase **de la utopía a la realidad** un recorrido histórico por dos modelos de prefigurar el futuro del territorio. En el utilizado en este trabajo, se apela fundamentalmente al instrumento de Talleres Territoriales para promover la ordenación. Hoy en día es ampliamente aceptado el imprescindible “empoderamiento” de los actores sociales. La palabra del colectivo social o de los protagonistas de la vida cotidiana, debe ser estimulada y escuchada para profundizar en el desarrollo del territorio. En el modelo utilizado en el pasado la mirada del “maestro”, en este caso la del Prof. Arq. Gómez Gavazzo, se la consideraba desde la sociedad y desde la esfera pública con un peso definitivamente decisivo. La prefiguración del futuro definida por el arquitecto era deseable e inevitable. Hoy sabemos que el territorio es también su gente y que ellos son quienes conocen en mayor detalle las peculiaridades de su evolución.

gráfico 05  
cinta cronológica

pag 40/41

gráfico 04  
contrastación  
de épocas

pag 39

gráfico 06  
proceso de  
expansión

pag 43

gráfico 07  
de la utopía a  
la realidad

pag 44/45





Fuente: Ubela, J.: "Playas Uruguayas. Punta del Este, Punta Ballena, Maldonado" Montevideo, c. 1920.



Vista desde el Conrad. 2006

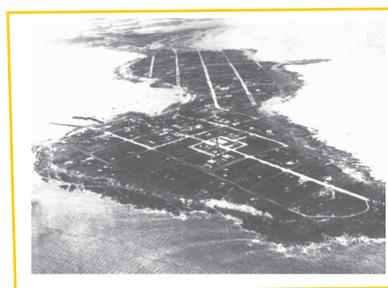


Fuente: Ubela, J.: "Playas Uruguayas. Punta del Este, Punta Ballena, Maldonado" Montevideo, c. 1920.

Vista desde la Playa Mansa. 2006



## contrastación de épocas



Vista aérea 1930.  
En Giuria, B.; Gattas, M. Cronología Barrios Pintos, A.  
"Crónica de Punta del Este". Montevideo, 1987.

Vista aérea 1957.  
En Barrios Pintos, A.: "Maldonado en su bicentenario".  
Montevideo, 1958.



Vista aérea 1986.  
En Giuria, B.; Gattas, M. Cronología Barrios Pintos, A.  
"Crónica de Punta del Este". Montevideo, 1987.



Vista aérea c. 1957.  
En Barrios Pintos, A.: "Maldonado en su bicentenario".  
Montevideo, 1958.

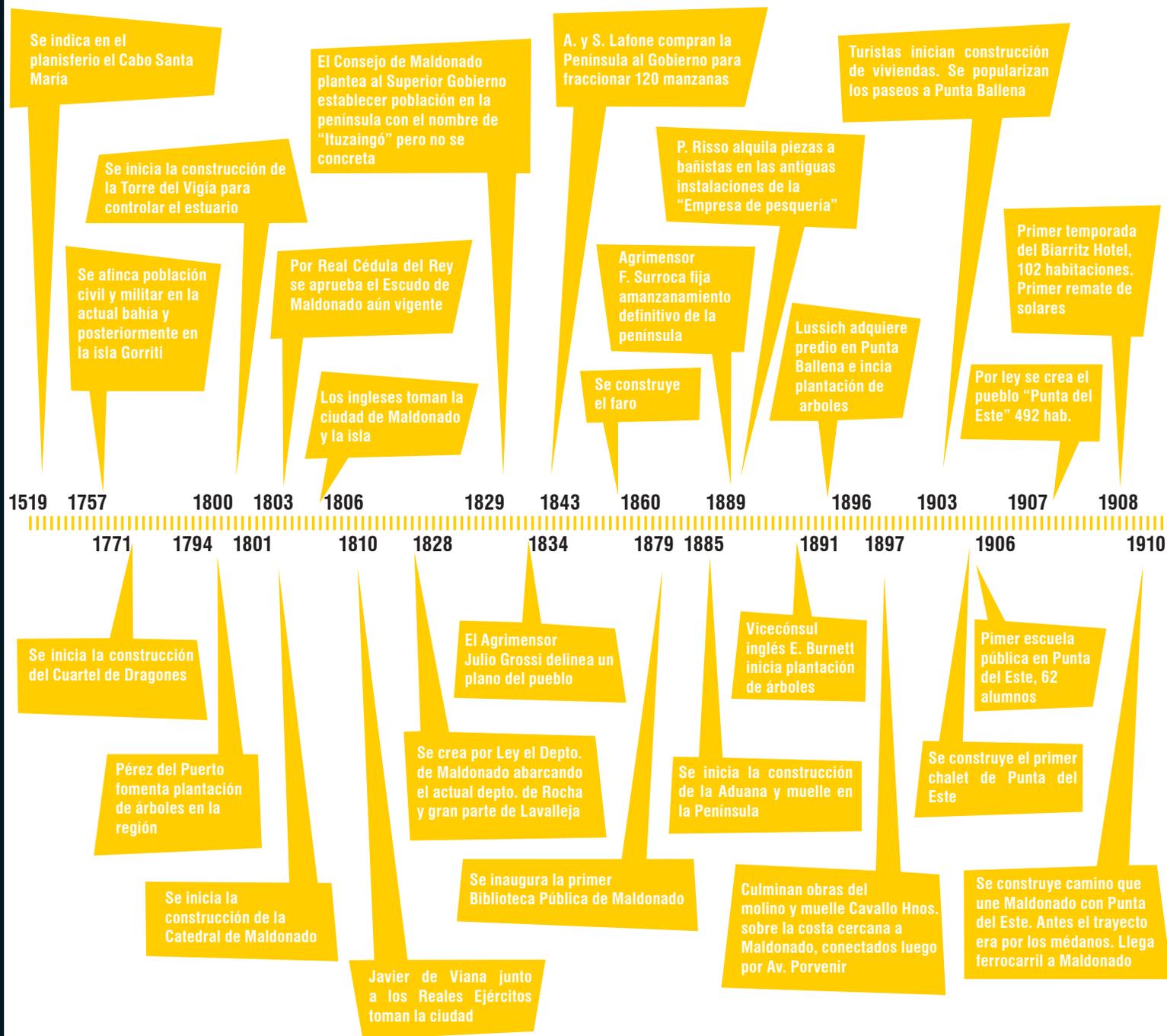


Imagen satelital 2006.

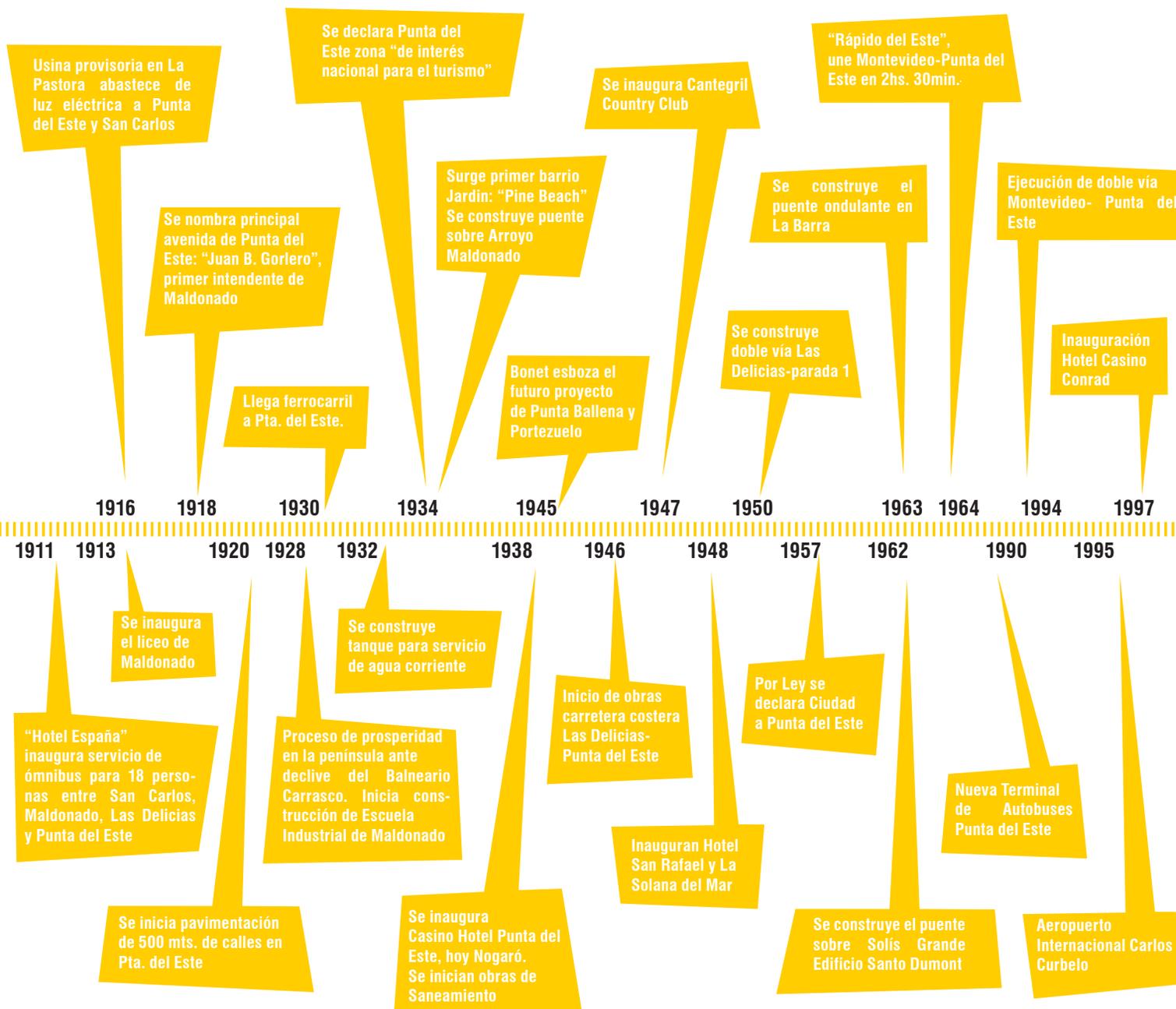


Vista Parcial actual de Cuartel de Dragones.  
Vista Parcial Catedral de Maldonado.  
Fuente: IMMa





## cinta cronológica



## Relieve y Batimetría

Con respecto al medio físico, el gráfico de **relieve y batimetría** muestra la conformación orográfica de la Microrregión. Al oeste se destaca como límite las estribaciones de la sierra de la Ballena, uno de los paisajes más característicos del departamento, que culmina en Punta Ballena. El acentuado desnivel que posee la sierra se destaca por las potencialidades de sus amplias visuales. Al este se ubican los humedales del arroyo Maldonado, que destacan por las grandes extensiones de planicie, con las peculiaridades y riquezas de una zona ecológicamente significativa.

## Uso y Ocupación del Suelo

El gráfico de **uso del suelo** indica en términos generales las centralidades y las áreas con fuerte infraestructura de servicios. Indica a su vez los recorridos del transporte público. Se localizan los equipamientos colectivos principales discriminando por sistemas: de habitación; de bienestar social; de producción, abastecimiento y administración; y de enlaces.

Se pueden ubicar en este gráfico los diferentes barrios de la zona urbana de la Microrregión. También se indican las áreas con cobertura de saneamiento y se ubican los sectores donde existen asentamientos.

En el gráfico de **ocupación del suelo** se pueden distinguir las construcciones de la zona urbana según datos levantados de Google Earth, lo cual corresponde en general a fotos satelitales del año 2005. Resulta muy interesante el contraste de áreas muy ocupadas con sectores donde la densidad de ocupación va disminuyendo. Esto indica claramente los lugares que históricamente han estado más presionados por su ocupación.

Se puede observar a su vez la gran potencialidad de ocupación que presentan, aún hoy, las áreas urbanas de la Microrregión. Grandes sectores de ciudad todavía tienen una ocupación muy por debajo de sus potencialidades. La expansión constante del área ocupada no parece ser necesaria en la medida que sectores bien servidos de infraestructuras y equipamientos aún podrían aumentar su ocupación.

gráfico 08

relieve y batimetría

pag 47

gráfico 09

uso del suelo

pag 49

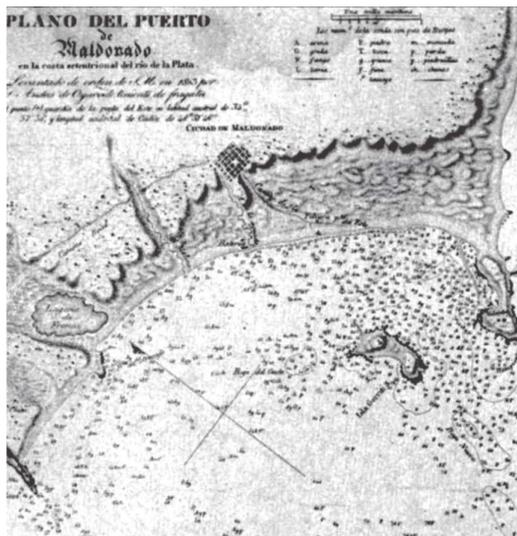
gráfico 10

ocupación del  
suelo

pag 51



## proceso de expansión urbana



Fragmento de la Carta Esférica del Río de la Plata presentada por el Excmo. Conde de Salazar (Gravado).

Plano del Puerto de Maldonado, 1803. Archivo Gral. de la Nación.  
En Capurro, F.: "San Fernando de Maldonado". Montevideo, 1947.

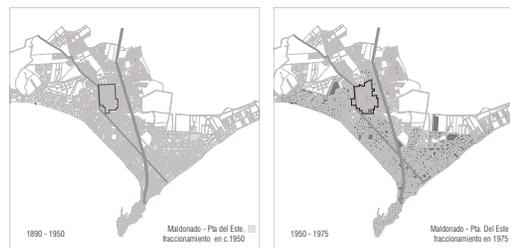
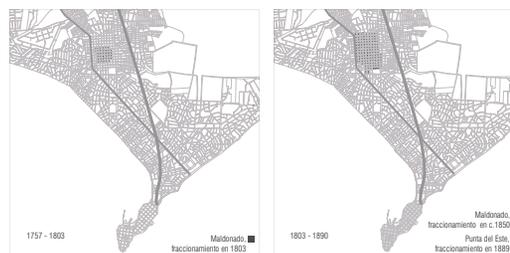


"Croquis de la Ciudad de Maldonado con sus inmediaciones alrededor".  
Acuarelado en colores, c.1850. Archivo Arq. F. Lasala.

En Capurro, F.: "San Fernando de Maldonado". Montevideo, 1947.

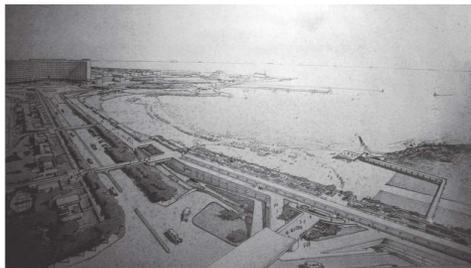


Plano de Maldonado - Punta del Este, elaborado por el Instituto de Teoría de la Arquitectura y Urbanismo, Fac. de Arquitectura. 1977.  
Archivo ITU.

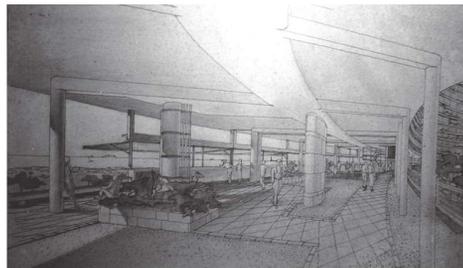


Proceso de conformación urbana. 1757-1975.





**LA PLAYA MANSÁ:** Vista desde las terrazas altas del Hotel Casino. -Desahogada de las construcciones antiestéticas que hoy la invaden y liberada para el futuro de grandes macizos, alcanzaría a duplicar su volumen. -En primer plano: el Pasaje-Exposición y los apartamentos de lujo; a la izquierda, se desarrolla la habitación privada, dominando el mismo horizonte de las grandes construcciones. -En último plano: el segundo grupo de hoteles económicos, la Ciudad de Invierno, la Aduana y edificios para instituciones náuticas, la estación de autocars, el Museo y el Instituto de Pesca.-Junto a la playa, en lugares de sombra, bar, pista de baile, etc.



**PASEO CUBIERTO, SOBRE EL OCEANO:** continuando el Pasaje-Exposición, constituye el acceso a los hoteles económicos. -Amplias vistas sobre la ciudad-jardín, por un lado y sobre el océano, sería un atractivo sin fin, en todo su extenso recorrido. -En el horizonte: la isla de Lobos.



## de la utopía a la realidad

**VISTA DE LA PLAYA MANSÁ** y grupo principal de hoteles, desde la terraza del Museo Oceanográfico; construcción, que dominaría en todo su esplendor, el gran balneario. -En primer término: la Aduana, locales para instituciones náuticas y de pesca, etc.; más atrás, la Playa Mansá, centro de atracción local y turística, con las construcciones que la limitan: balnearios y habitaciones de lujo. -El "block" formado por el grupo principal de hoteles, recorta su perfil, homologando al arco de la playa. -En el centro del dibujo: la sala de espectáculos y el actual hotel Biarritz. -Los hoteles de paso, del grupo de la Estación, marcan sobre el monótono horizonte formado por montes y médanos, compases armónicos de interrupción visual. -El panorama se completa y se eleva la sensación estética del conjunto.



## Dimensión Socio - Económica

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

### Panorama de Población y Vivienda por Localidad

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

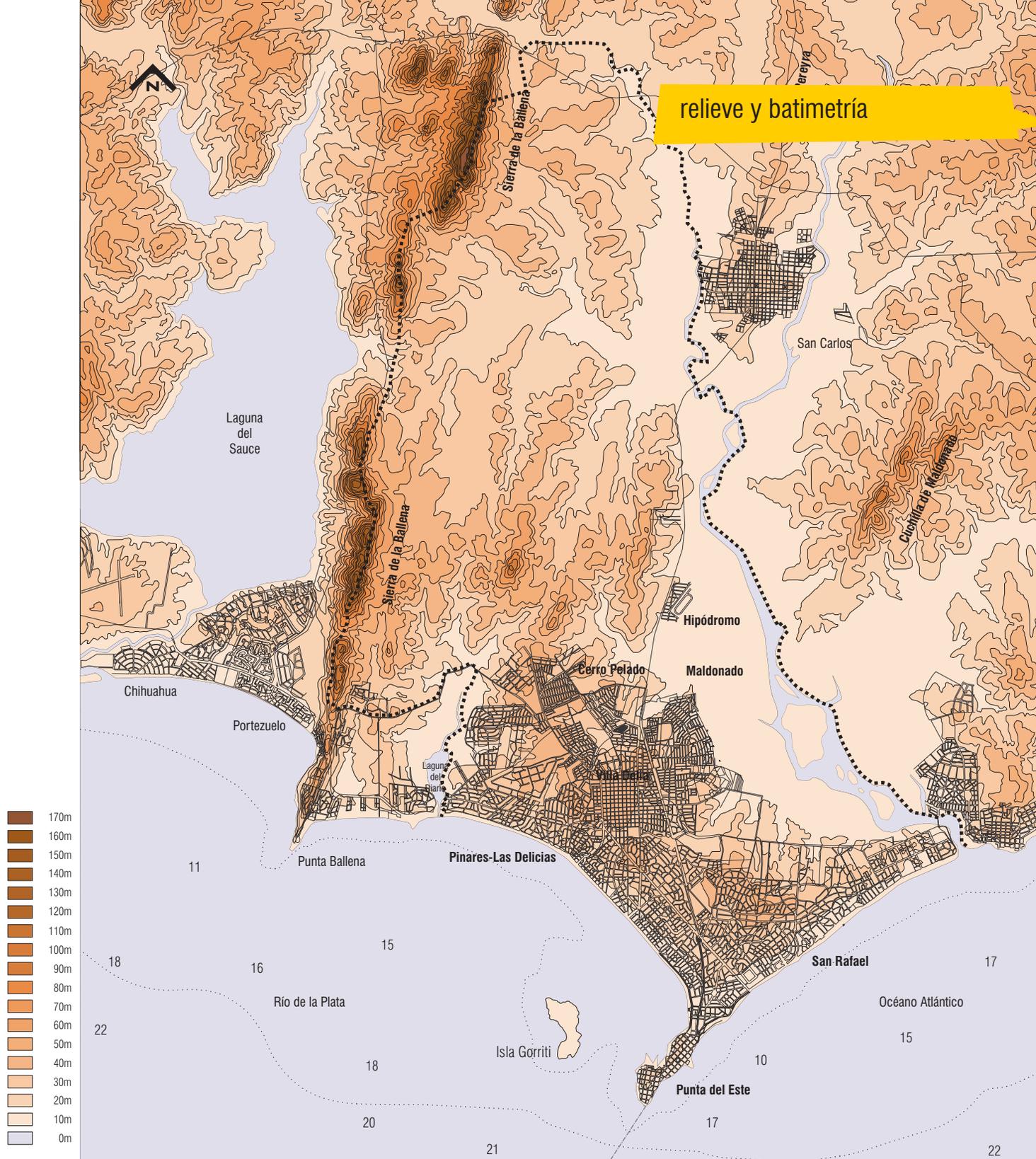
También se presenta a continuación una estimación de las viviendas ocupadas y de la población total en alta temporada, para esos años y su crecimiento porcentual.

LOCALIDAD	Denominación	Jerarquía	Total Viv. 04	Pob. 04	Total Viv. 85	Pob. 85	% Crec. Viv.	% Crec. Pobl.
Punta del Este	ciudad	Regional	20806	7298	16373	6731	27,1	8,4
Pinares -Las Delicias	balneario	Local	7758	8524	4513	4648	71,9	83,4
San Rafael-El Placer	balneario	Local	1701	1994	643	491	164,5	306,1
Maldonado	ciudad capital	Regional	20658	54603	11262	33536	83,4	62,8
Villa Delia	fraccionamiento	Sublocal	242	623	116	365	108,6	70,7
La Sonrisa	fraccionamiento	Sublocal	353	968	0	0	--	--
Cerro Pelado	centro poblado	Local	1962	6385	60	130	3170	4812
Barrio Los Aromos	caserío	Sublocal	285	633	54	145	427,8	336,6
Barrio Hipódromo	caserío	Sublocal	482	1577	100	369	382,0	327,4
Canteras de Marelli	centro poblado	Sublocal	65	156	50	154	30,0	1,3
ST Urbano Microrregión			54312	82761	33171	46569	63,7	77,7
Rural			529	1125	773	1555	-31,6	-27,7
TOTAL Microrregión			54841	83886	33944	48124	61,6	74,3

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

MICRORREGIÓN MALDONADO  
- PUNTA DEL ESTE, POBLACIÓN  
Y VIVIENDA SEGÚN LOCALIDAD,  
1985 - 2004





LOCALIDAD	Denominación	Jerarquía	Viv. Ocup. 04	Pob. Total 04	Viv. Ocup. 85	Pob. Total 85	% Crec. Viv.	% Crec. Pobl.
Punta del Este	ciudad	Regional	18856	101105	14554	78879	29,6	28,2
Pinares-Las Delicias	balneario	Local	7015	33333	4046	20171	73,4	65,3
San Rafael-El Placer	balneario	Local	1511	8028	575	2822	162,8	184,5
Maldonado	ciudad capital	Regional	19500	66897	10794	39548	80,7	69,2
Villa Delia	fraccionamiento	Sublocal	220	738	109	433	101,8	70,4
La Sonrisa	fraccionamiento	Sublocal	320	1162	0	0	--	--
Cerro Pelado	centro poblado	Local	1801	7140	59	168	2952,5	4150,0
Barrio Los Aromos	caserío	Sublocal	233	828	50	182	366,0	354,9
Barrio Hipódromo	caserío	Sublocal	456	1798	97	411	370,1	337,5
Canteras de Marelli	centro poblado	Sublocal	60	195	46	188	30,4	3,7
ST Urbano Microrregión			49972	221224	30330	142802	64,8	54,9

MICRORREGIÓN MALDONADO -  
PUNTA DEL ESTE, POBLACIÓN  
Y VIVIENDA, ESTIMACIÓN  
EN ALTA TEMPORADA, 1985  
- 2004

Notas:

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

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

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

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

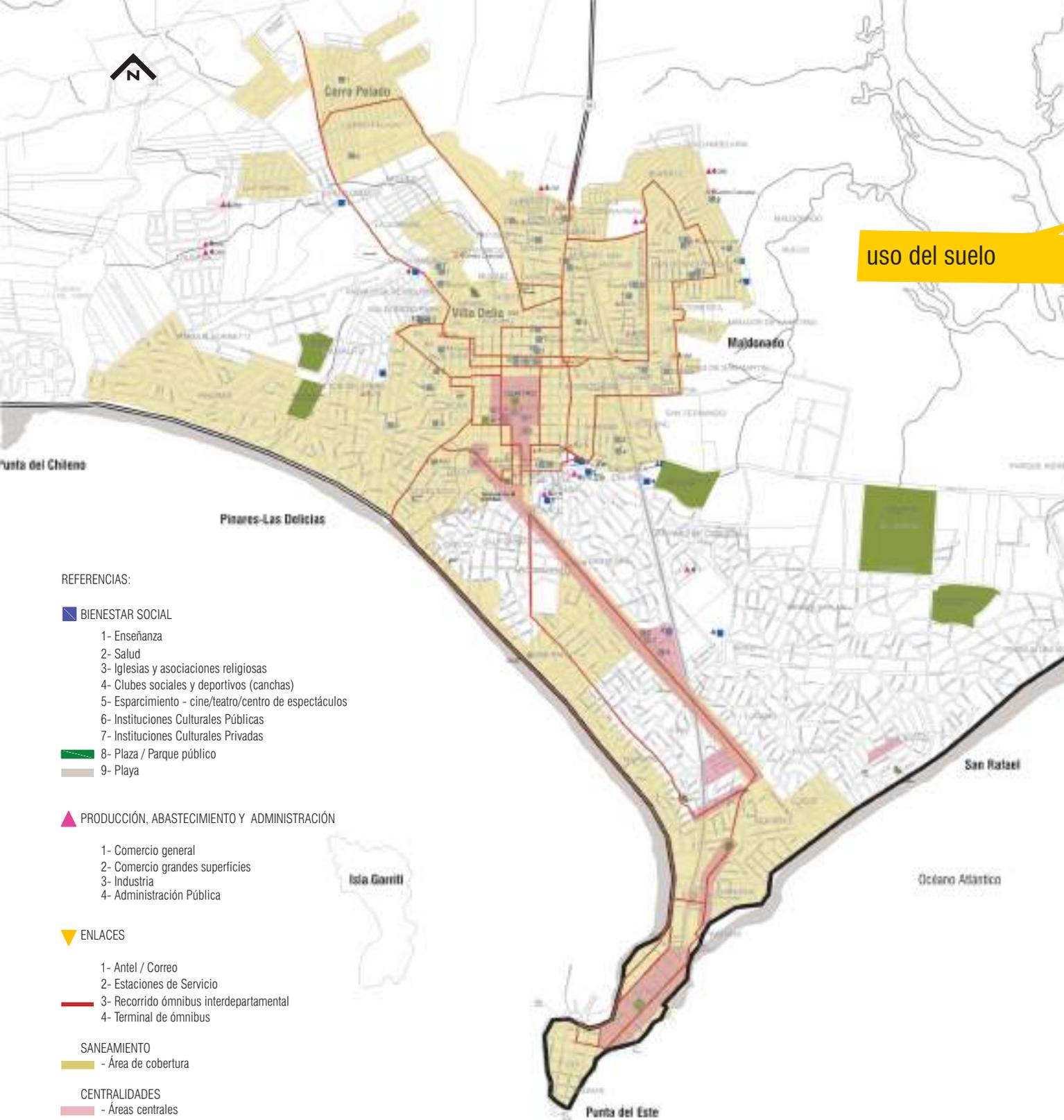
Estos datos se complementan con la información contenida en los Cuadros generales de Diagnóstico del Departamento, que se presentan en el Cuaderno 0, detallados por localidades y microrregiones, donde se agregan los datos del censo de 1996 y los referidos a otras variables relevantes como la cantidad de hogares, su tamaño medio, la distribución de la población por grupo de edades y las viviendas por su condición de ocupación.

En base a los datos contenidos en ellos, se indican los principales aspectos de diagnóstico relativos a la evolución reciente, en un período extenso, de la cantidad de población, hogares y viviendas en esta Microrregión, en baja y en alta temporada.

Interesa destacar que a nivel nacional Maldonado se afirma como polo de atracción de flujos migratorios del resto del país (alternativo al área metropolitana de Montevideo). En el período 1991-1996, este departamento ostenta la tasa de migración neta más alta del país con un 91.5 por mil resultado de las tasas más altas de inmigración (140.4 por mil) y la más baja de emigración hacia otros departamentos (48.9 por mil). El departamento es además el de mayor concentración de población urbana después de Montevideo, con un 93,8%. La población urbana de la Microrregión es 98,66%.

En Maldonado Ciudad, la ciudad capital y centro regional, la población continuó aumentando (si bien en el período 1996 a 2004 a un ritmo bastante menor que de 1985 a 1996), canalizándose siempre una parte muy significativa del crecimiento hacia los barrios periféricos, que presentan en general tasas mucho más elevadas.

Maldonado Ciudad crece a un ritmo algo superior al promedio departamental, pero a su vez el conjunto



incluyendo sus barrios periféricos, tiene un ritmo de crecimiento notoriamente mayor al del promedio departamental.

Además, continuó aumentando la cantidad de viviendas, (si bien también para 1996 a 2004 a un ritmo menor al período 1985 a 1996, siendo ahora mayor la tasa del total que la tasa de viviendas ocupadas, con la consecuente disminución de la proporción de viviendas ocupadas).

En los barrios periféricos de Maldonado Ciudad, el mayor crecimiento de población en valores absolutos y con altísimas tasas corresponde a Cerro Pelado, siendo también fuerte en La Sonrisa (para 1996 a 2004) y algo menos en Barrio Los Aromos, en tanto Villa Delia tuvo un crecimiento moderado y Barrio Hipódromo aumentó (con un fuerte crecimiento de 1985 a 1996 y más lento de 1996 a 2004), en tanto Canteras de Marelli se mantuvo sin variantes.

Para 1996 a 2004 en Cerro Pelado la tasa de crecimiento de la cantidad de hogares superó a la tasa de vivienda, aumentando el porcentaje de viviendas ocupadas y los hogares que comparten la vivienda. En Barrio Hipódromo ambas tasas fueron similares y en La Sonrisa y los Aromos, las tasas de crecimiento de vivienda superaron a la de hogares.

En Punta del Este, la población aumentó (esto se produjo de 1985 a 1996, disminuyendo de 1996 a 2004 pero en menor proporción), en tanto continuó creciendo en Pinares- Las Delicias con altas tasas, (en forma sostenida durante ambos sub períodos) en tanto en San Rafael - El Placer aumentó fuertemente (pero esto se produjo básicamente de 1985 a 1996).

La cantidad de viviendas siguió aumentando en todo este conjunto, con un fuerte incremento de las viviendas de uso estacional de 1996 a 2004, con la consiguiente disminución de los porcentajes de viviendas ocupadas en Punta del Este y San Rafael - El Placer en ese período y el importante incremento de población no residente en alta temporada.

En el área rural disminuyó tanto la cantidad de viviendas, como la de población.

### Dinámica de Población y Vivienda

El gráfico de **población y vivienda** evidencia realidades muy distintas en alta y baja temporada para las diferentes localidades.

Maldonado Ciudad presenta un crecimiento de población permanente en el período 85-04 del 63%, uno de los índices más altos de la Microrregión, Si bien es superado por otras localidades censadas, éstas últimas poseen una cantidad de población mucho menor, por lo cual los incrementos en valores absolutos son



gráfico 11

población y  
vivienda baja  
temporada

pag 54/55