



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL LOCAL DEL EJE AVENIDA APARICIO SARAVIA

Celina Aznarez

**Trabajo Final de Curso: Metodología de Ordenamiento Territorial 2016-2017
Licenciatura en Gestión Ambiental, prof. Ordenamiento Territorial.**

INDICE:

1. Introducción	3
2. Delimitación del área de influencia	3
3. Caracterización del área de estudio	4
3.1. Dimensión Físico-Espacial	4
3.2. Dimensión Ecosistémica	5
3.3. Dimensión político-jurídico-institucional	6
3.4. Dimensión Socio-económica	7
3.5. Realidad Social	8
4. Marco teórico y conceptual utilizado en el plan, así como antecedentes y referencias a otros IOTS	10
5. Estrategias generales de desarrollo urbano y territorial propuestas y objetivos específicos asociados.	12
6. Metodología de análisis y diagnóstico del territorio	13
7. Principales beneficiarios del plan	18
8. Destinación de plusvalías e identificación del carácter público de las acciones previstas	21
9. Identificar actores citados en el Plan	22
10. Propuestas de financiación y producción para la implementación del plan	24
11. Métodos y herramientas principales utilizadas en la elaboración del plan y figuras de OT competentes	27
12. Críticas y consideraciones	30
13. Glosario	34
14. Bibliografía	36

1. Introducción:

El 19 de Diciembre del año 2011 la Intendencia Departamental de Maldonado presenta la puesta en manifiesto del Plan Local de Ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Eje Avenida Aparicio Saravia y el Informe ambiental estratégico de dicho Plan. El objetivo de tal publicación fue el de comunicar a la población las intenciones existentes en torno al desarrollo del mismo dando un margen de 30 días para expresar opiniones sobre sus diferentes dimensiones antes de llegar a la Audiencia Pública (15/03/2012).

El Plan local en cuestión resulta del llamado público de marzo 2011 para la realización de una consultoría en cooperación con profesionales del gobierno Departamental, la cual fue llevada a cabo desde mayo del mismo año por el Arq. Rubén Pesci, (y su equipo de la consultora argentina CEPA S.A) profesional que se desempeñó en su trayectoria como consultor para la UNESCO, OEA y CEPAL.

Durante la elaboración del Plan antes mencionado se realizaron alrededor de 20 reuniones de carácter consultivo con la Comisión de Inversión y Empleo de diversos grupos empresariales de la región, la Liga de Fomento de punta del Este, la Dirección Nacional de OT, ANEP, la Junta Departamental y partidos políticos, la Sociedad de Arquitectos de Uruguay entre otros actores sociales como vecinos de los Municipios de Punta del Este y Maldonado, Punta Ballena entre otros.

El presente trabajo tiene como objetivo analizar la coherencia de la propuesta presentada en el informe final del Plan Local del Eje Avenida Aparicio Saravia, en contraposición con la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), las Directrices Departamentales de OTDS, las Estrategias Regionales de OTDS, la Audiencia Pública celebrada el 15 de Marzo del año 2012, el Informe de alegaciones realizado por la Intendencia Departamental en base a la audiencia pública y varias entrevistas realizadas a actores de interés.

2. Delimitación del área de influencia:

El polígono de actuación tiene los límites siguientes: "Iniciando desde la intersección de la Avenida Boulevard Artigas y Avenida Aiguá, desde allí continúa por Av. Aiguá hacia el este hasta el cruce de ésta con el extremo final de la Avenida Aparicio Saravia. Desde allí continúa por continuación Avenida Aiguá hasta la intersección con la Calle 15. Desde esta intersección, continúa una línea que se interna en el humedal del Arroyo hasta el eje del cauce del mismo. El centro del cauce define el límite este y separa el polígono de las urbanizaciones de la costa este del Arroyo Maldonado que son el Barrio El Tesoro y la localidad de La Barra. Siguiendo el cauce, el límite llega hasta la desembocadura del arroyo en el mar. Desde este punto el polígono está definido por la línea de costa prolongándose por la playa hasta la altura de la Avenida Dr. Elías Regules. Por la mencionada avenida continúa en dirección norte - noroeste por más de 400mts hasta la intersección con la calle Eugene Delacroix. De ahí atraviesa un terreno particular para encontrar la traza de la calle Gabriela Mistral. Por esta calle continúa hacia el oeste hasta encontrarse con la Avenida Dr. Luis Pasteur rodeando al Golf por el norte hasta la Avenida San Pablo. Por San Pablo hasta la intersección con Isabel de Castilla. Por Isabel de Castilla hacia el oeste continúa hasta la rotonda ubicada en la intersección con Av. Paso de la Cadena y Av. William Shakespeare. Por W. Shakespeare el límite va hasta Calderón de la Barca. Por esta calle se dirige hacia el oeste, sudoeste por

aproximadamente 100mts hasta Av. Boulevard Artigas. Por esta cierra el polígono.” (Informe final Plan Local del Eje Avenida Aparicio Saravia, 2011)

Sin embargo, para el presente trabajo se considerarán aquellas dimensiones del territorio Departamental que se vean afectadas en alguna medida por el presente Plan local más allá de sus límites estrictos de aplicación.

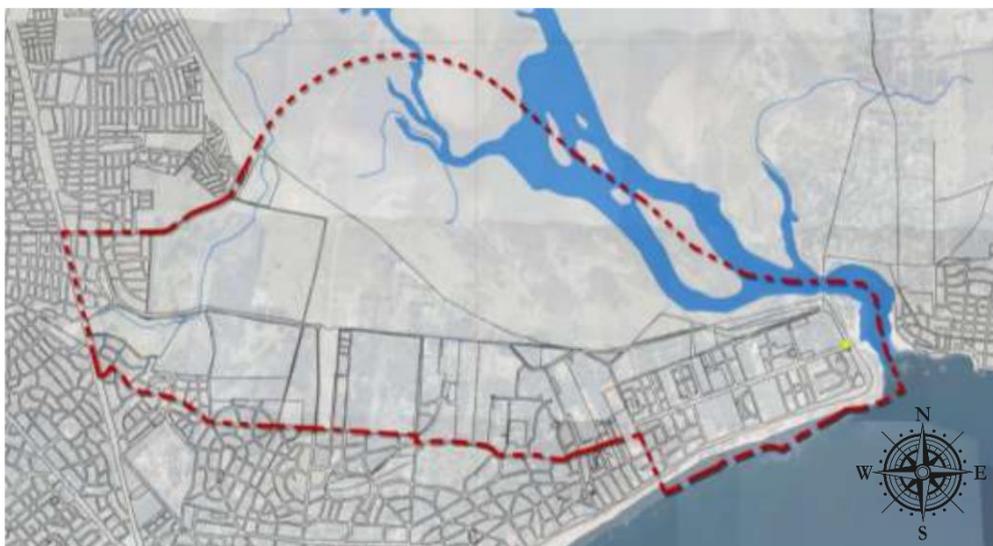


Fig.1 – Imagen del Plano 1 de delimitación del polígono de actuación del Plan

3. Caracterización del Área de Estudio:

Para el siguiente apartado, se busca caracterizar el área de estudio por dimensiones para detallar la multiplicidad de aspectos inherentes a la misma. Sin embargo, debido a la complejidad de las interacciones y dinámicas existentes en la zona, no es posible realizar una descripción acotada únicamente al polígono de actuación, por esto último la presente descripción busca dar una visión integrada de las características del área en la sistematización de información existente al respecto, trascendiendo los límites explicitados para el Plan de Ordenamiento Territorial del Eje Avenida Aparicio Saravia.

3.1. Dimensión Físico-Espacial

El área de estudio se encuentra naturalmente delimitada del N al NE por el arroyo Maldonado hasta su desembocadura en el Océano Atlántico que efectúa de límite natural por el E al SE. Enfocando el área desde la perspectiva de cuencas hidrográficas, los humedales asociados al arroyo Maldonado son menester para el Departamento. El área de la marisma del tramo medio e inferior del Arroyo Maldonado incluyendo cauces, islas, marismas y pastizal (excede el área del polígono pero lo incluye) cubre una superficie aproximada de 4000 hectáreas.

Asimismo, la dinámica hidrológica del ecosistema se ve marcada por tres factores principales cuya conjunción se asocia a las máximas inundaciones de la zona (Nuñez, P. 2013):

- 1- Esguerrimiento fluvial proveniente de las zonas altas de la cuenca.
- 2- Oscilación de mareas astronómicas.
- 3- Mareas eólicas, generados por vientos provenientes del Sur y Este.

3.2. Dimensión Ecosistémica

El polígono de actuación consiste en una zona ecológicamente significativa caracterizada por el ecosistema humedal y marisma asociada a la desembocadura del Arroyo Maldonado en el Océano Atlántico. Los humedales son superficies terrestres temporal o permanentemente inundadas y reguladas por factores climáticos y en constante interrelación con los seres vivos que la habitan. Sus características, al estar cubiertas regularmente por agua permiten el crecimiento de vegetación propia del lugar, llamada hidrófita. Actualmente, el ecosistema en cuestión se encuentra en un estado de alta fragilidad debido a la presión ejercida por la profunda modificación de su entorno, suponiendo un desafío en su gestión (ITU, 2009).

El ecosistema que caracteriza la zona constituye un hábitat específico para diversas especies. Durante el año 2006, el programa BirdLife International a través de Aves Uruguay, declaró el sitio como Área de Importancia para la conservación de aves, por ser un lugar que agrupa varias especies amenazadas tanto anuales como migratorias. Globalmente, en el Humedal del Arroyo Maldonado, se ha registrado el 57% de las especies existentes de aves a nivel nacional, y un 30% de anfibios (Proyecto Ecoparque Humedal). Asimismo, constituye uno de los cangrejales más grandes de Sudamérica. Por otro lado, en el área de la Escuela de Silvicultura y alrededores, se han avistado animales prioritarios para su conservación, como el ciervo Guazubirá, el Mano Pelada, Gato Montés y de Pajonal, siendo este último considerado extinto en el país durante años debido a los graves problemas de conservación en toda su distribución (Piedracueva, 2012).

En el siguiente mapa de clasificación de ambientes realizado en base a un shapefile proveniente del MVOTMA se observa la gran variedad de ambientes existentes en el polígono de actuación definido anteriormente. Entre ellos se observan 10 ambientes: 1-Plantación forestal; 2-Monte Nativo; 3-Áreas naturales inundadas; 4-Aguas naturales; 5-Áreas urbanas; 6-Áreas urbanas dispersas; 7-Herbáceo natural; 8-Áreas desnudas; 9-Equipamiento urbano; 10- Arbustos.

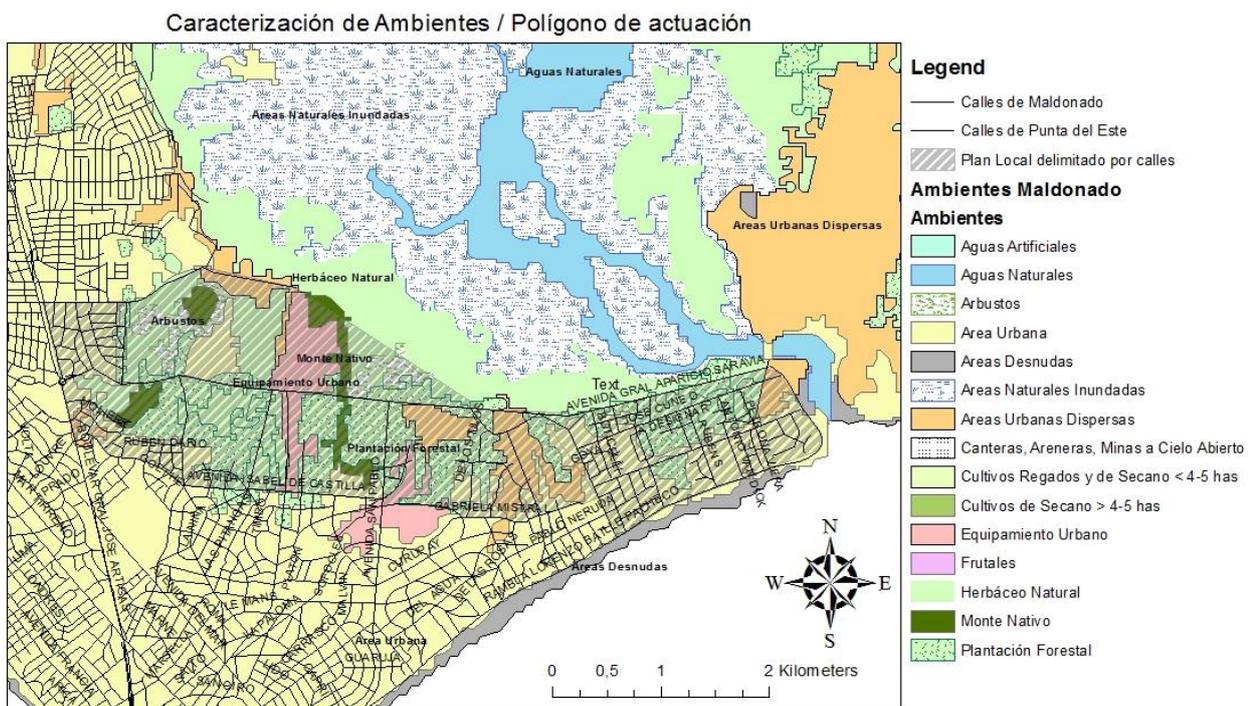


Fig.2: Caracterización de ambientes del polígono de actuación del Plan Local de OT del Eje Avenida Aparicio Saravia.

En lo que concierne a la categorización de uso de suelos, coexisten suelo sub-urbano representado en la figura 3 por un polígono de color naranja, suelo urbano de fragilidad ecosistémica en la zona del asentamiento “El Placer” en color rojo y rural en la faja costera entre la Avda. Miguel Ángel y la Rambla Lorenzo Batlle Pacheco (verde claro). Asimismo en el área del polígono que incluye el medio natural del A°Maldonado se observa la categorización de rural natural.

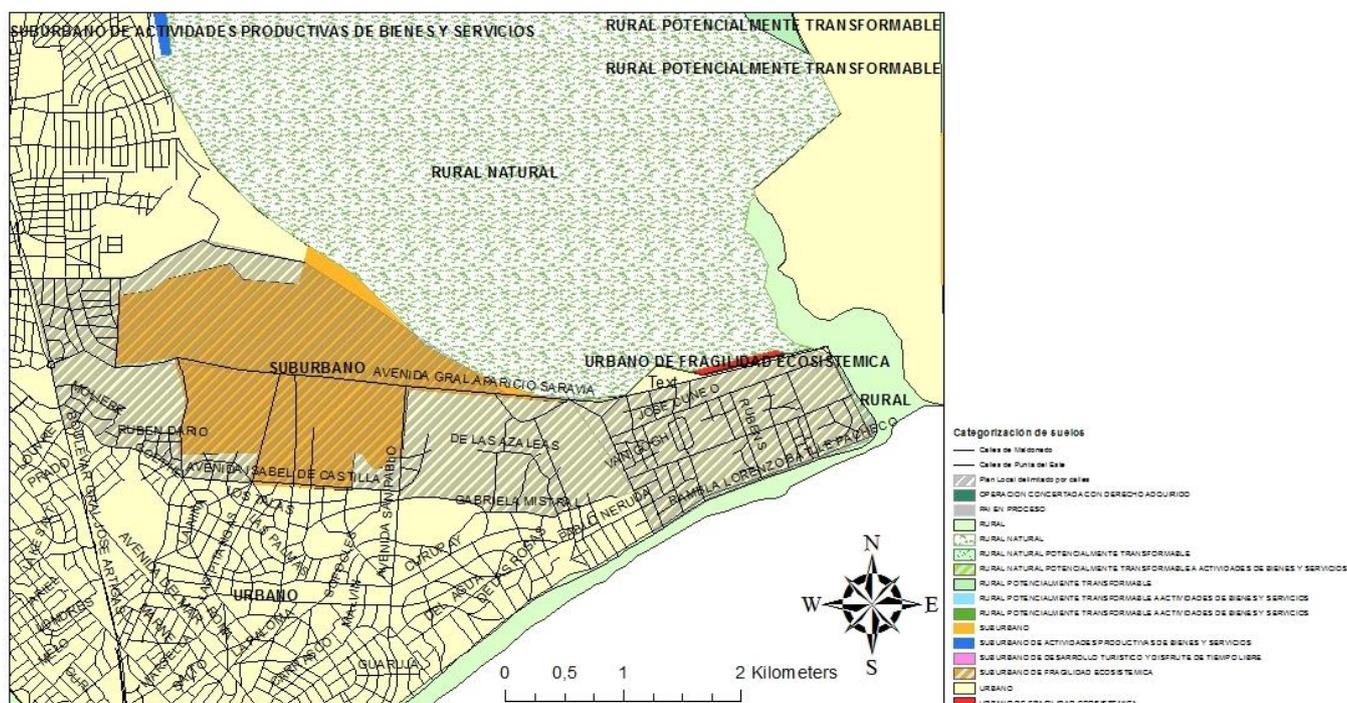


Fig 3. Categorización de uso de suelos para el polígono de actuación e inmediaciones.

En cuanto a los desafíos de la gestión, la Intendencia desde el año 2010, impulsó junto con el CURE, el proyecto Eco-Parque Humedal para el cual se comenzó a llevar a cabo un Programa de actuación Integrada, extendido a toda el área de interés, como paso previo a dar curso futuros emprendimientos (IDM, Ecoparque). En esto último, el decreto Departamental N° 3867 sobre Disposiciones de Ordenamiento Territorial y Categorización del Suelo en el Departamento de Maldonado, en su artículo N° 71 denominado *Régimen de gestión* se basa en “...extremar los cuidados en las autorizaciones y en las actuaciones en vía de proteger los bienes sociales y ambientales cautelados y promover la elaboración de instrumentos particulares de ordenamiento territorial para su desarrollo sostenible.”

3.3. Dimensión Político-Jurídico-Institucional

Desde la perspectiva que ofrece la nueva normativa en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, esta supone una ventana de oportunidad en los aspectos relacionados a la temática. Esta reciente ley ofrece la oportunidad de contar con nuevos instrumentos de ordenamiento territorial, condicionados a la aprobación de cada Plan correspondiente. Depende de los gobiernos Municipales el desarrollo y fortalecimiento de marcos generales y específicos sobre la temática, así como los protocolos y herramientas de fiscalización que correspondan.

Consecuentemente a la Normativa Nacional y Departamental, el ITU en la elaboración de los Cuadernos Territoriales, en particular el de la microrregión Maldonado-Punta del Este, ha enumerado algunas consideraciones respecto a la situación:

Primeramente se indica la existencia de una problemática ocasionada por la reglamentación respecto a la Formación de Centros Poblados, donde se señala el creciente uso del territorio categorizado como rural para actividades que no conciben con el uso de explotación rural. Esta situación trae consigo consecuencias como la existencia de residencias de lujo en zonas cuya contribución inmobiliaria es de un valor mínimo. Para este caso observado, algunos instrumentos como por ejemplo, el retorno de las valorizaciones han sido incorporados en la Ley de OTDS, donde además se asignan competencias y responsabilidades específicas al Gobierno Municipal y Departamental.

Por otro lado, la evolución de la normativa edificatoria corriente supone otro foco de gestión, donde existen intereses desencontrados por parte de grupos de actores. Por un lado hay intención de contar con una regulación clara y por otro lado hay actores que desean incrementar la rentabilidad del suelo. La ordenanza vigente se encuentra sistematizada por las disposiciones del TONE en su edición 2001 de la Intendencia Municipal de Maldonado. Las variables en la aplicación de la normativa involucran no solo la localización del predio sino también su superficie para definir alturas, FOS y FOT, implicando complejidad en su aplicación. La reciente aprobación de la LOTDS implica modificar cuestiones que tendrán a futuro incidencia en la adecuación de la normativa del TONE.

En cuanto a la gestión político-administrativa-institucional de la dimensión Ecosistémica descrita anteriormente, desde el año 2010, el Gobierno Departamental, a través de las Direcciones Generales de Higiene y Protección Ambiental y de Turismo, y en conjunto con la Unidad de Gestión Territorial (actualmente inexistente en la actual administración de Antía), el Municipio de Maldonado y la coordinación de la Unidad Funcional de Proyectos, viene desarrollando el proyecto denominado “ Eco Parque del Humedal de Arroyo Maldonado “, centrado en el Padrón Público N° 2572 (Nuñez, P., 2013).

Asimismo la normativa nacional vigente consta del Art. N°47 de la Constitución- “La protección del medio ambiente es de interés general.”; La ley de Evaluación de Impacto Ambiental N°16.466; Ley Protección del Ambiente N°17.283.

3.4. Dimensión Socio-económica

Tanto el área de estudio, como el resto de la microrregión en la que esta se enmarca (Maldonado-Punta del Este) se caracterizan por ser atractores de un importante flujo poblacional causado principalmente por el gran atractivo que representa la Microrregión para habitantes de otras zonas del país.

La principal causa de tal dinámica poblacional es la importante demanda de mano de obra en los períodos de auge de la construcción cuyo “boom” se produjo durante los años 80’ (ITU, 2009).

Asimismo, otra de las motivaciones para el aumento de la movilidad interna, consiste en que la población rural del departamento tiende a localizarse en zonas urbanas provocando una desruralización sostenida en el tiempo. Contrariamente, la población urbana tiende a cambiar su localización hacia zonas más accesibles económicamente, más alejadas de la costa.

Otro dato que puede observarse de la localidad de Maldonado en términos generales y particularmente de la zona de influencia del presente trabajo es la relación entre vivienda ocupada y desocupada. Es claro que la Ciudad de Maldonado es una zona de residencia permanente, presentando un 87% de ocupación sostenida en el tiempo (ITU, 2009). Sin embargo, las localidades mayormente contenidas en el polígono de actuación (San Rafael-El Placer y Punta del Este) presentan un porcentaje de ocupación sensiblemente menor al mencionado anteriormente, con un 32% y un 14% respectivamente (ITU, 2009). Estas comparaciones no hacen más que contribuir a la observación comportamental de las diferentes localidades tanto en su función residencial turística como permanente.

En relación a los datos porcentuales de densidad de vivienda y población, se pueden deducir algunas cuestiones significativas para el presente análisis. El frente costero en su mayoría pierde densidad de población, aumentando en contraposición la densidad de vivienda, evidenciando un incremento de la vivienda de temporada de alto costo sobre la costa, desplazando las poblaciones que allí residían anteriormente a zonas más económicas y por ende alejadas de la costa. Este proceso que se viene observando a lo largo del tiempo, genera una apropiación del frente costero cuyo uso y acceso pasa a ser mayormente una cuestión de poder adquisitivo, para quien pueda hacer frente a los costos de la especulación inmobiliaria, servicios y modalidades de alquiler cuyas variaciones entre baja temporada y alta temporada se ven altamente incrementadas.

3.5. Realidad Social

Según los datos relevados en el censo del INE (2011), se relevó un total de 106 916 viviendas en contexto urbano, y un total de 3810 viviendas en contexto rural. Asimismo, se relevó un total de 3293 viviendas en contexto de asentamiento para un total de 20 asentamientos. Estas áreas de asentamientos irregulares también se denominan como zonas de prioridad social. Estas áreas se definen en el Artículo 38 de la ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente como “ámbitos en que se priorizarán acciones para el mejoramiento habitacional y urbano, con acceso a dotaciones y servicios de calidad, así como para el aseguramiento de la regularidad dominial.”

En ellas se indica la población existente en las áreas de asentamiento. Aquellos asentamientos con más alto índice de carencias se ubican en general en la periferia de Maldonado Ciudad (ITU, 2009). Con respecto a la concepción de hogar con carencias críticas, este se considera como tal si presenta ausencia uno o más de los siguientes indicadores: carencia de agua potable, hacinamiento, ausencia de sistema de evacuación, tipo de vivienda, falta de energía eléctrica.

Algunos segmentos poseen más de 30% de hogares con carencias críticas, llegando en algunos casos al 90% (ITU, 2009). Asimismo se detectan segmentos con alta tasa de carencias críticas en torno a la Avenida Aparicio Saravia. Comparando el gráfico que mapea los hogares con carencias críticas con la que muestra la realidad social y ubica los asentamientos y las áreas de prioridad social se pueden realizar algunas consideraciones: si bien se vienen desarrollando esfuerzos recientemente para mejorar el hábitat de la población más vulnerable, hay una clara coincidencia en las áreas de prioridad social y las áreas con mayores carencias críticas.

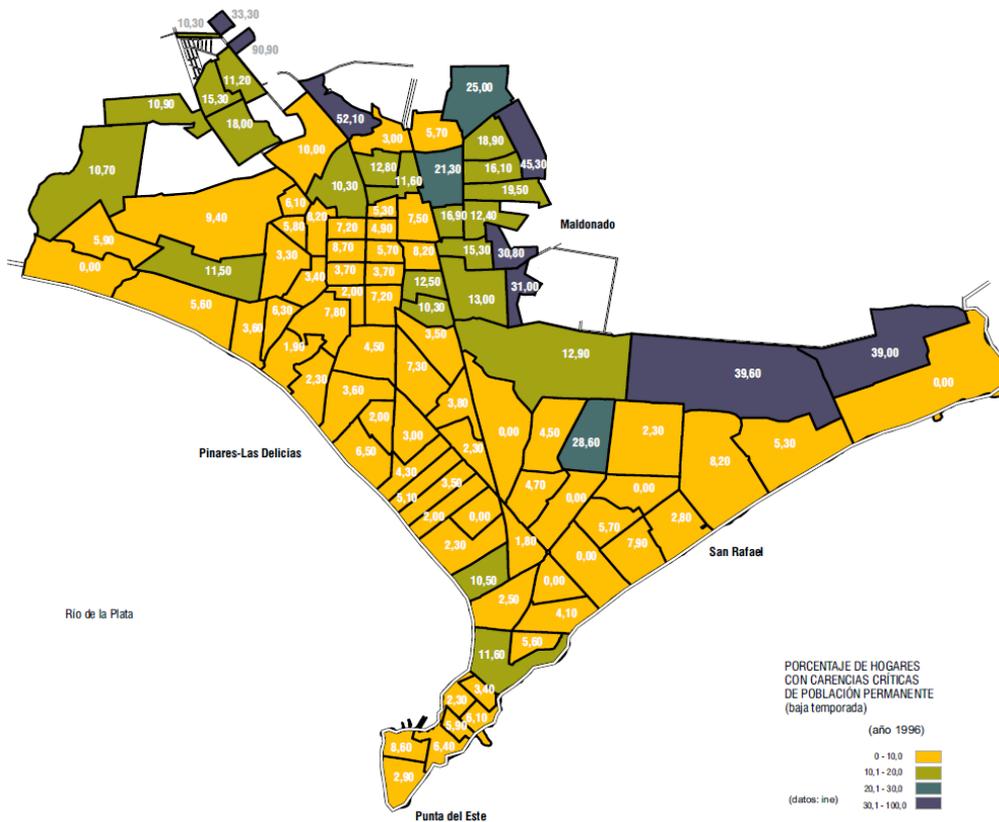


Fig 4: Porcentaje de Hogares con carencias críticas de población permanente según datos del año 1996. Tomado de Cuadernos Territoriales ITU, Microrregión Maldonado-Punta del Este, 2009.

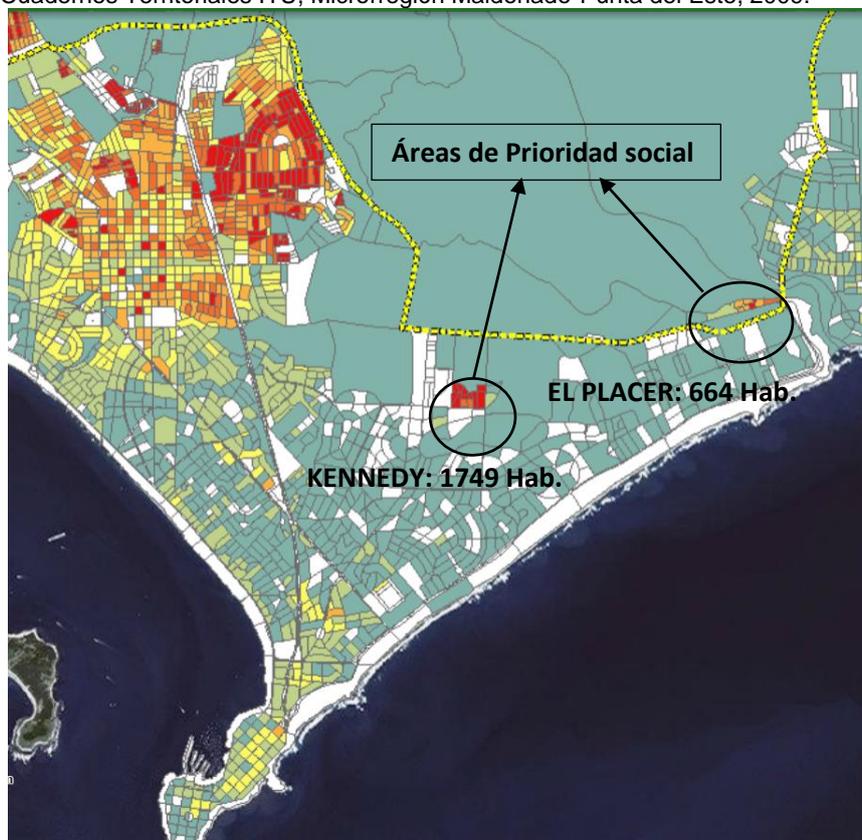


Fig 5: Densidad de población y vivienda: Censo 2011 del INE, tomado de la Unidad del Gis, Intendencia de Maldonado. En los círculos se ven marcadas las áreas de prioridad social definidas por el ITU en el Cuaderno Territorial de la Microrregión Maldonado-Punta del Este en base a los datos del INE.

El Polígono de actuación en el marco del Plan de OT local del Eje Aparicio Saravia presenta las complejidades de concentrar el 19,98% del total de las viviendas correspondientes a asentamientos según el procesamiento de los datos del Censo elaborado por el INE durante el 2011. Según los datos obtenidos de la “Agenda Estratégica: Hacia un Plan de Desarrollo Social Departamental 2013-2015” realizado por el Mides, en el barrio “Kennedy” se relevaron un total de 444 viviendas para 1749 habitantes, y un total de 214 viviendas en el barrio “El Placer” para un total de 664 habitantes.

4. Marco teórico y conceptual utilizado en el plan, así como antecedentes y referencias a otros IOTS

El marco general del proyecto en cuestión se apoya sobre antecedentes en materia de planificación territorial. Entre los distintos instrumentos, como las directrices departamentales y la categorización de suelos, trabajándose en el marco de lo que indica la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Ese tipo de instrumentos se han hecho necesarios para concretar la estrategia impulsada por la Intendencia Departamental desde el año 2005 en el planteo de generar un sistema de planes para todo el territorio del Departamento. En este sentido, han aparecido distintos puntos del territorio, con distintas urgencias, para generar y realizar planes locales o parciales. En este caso, estamos en la situación de un plan local o plan parcial de una zona determinada, así como se está haciendo para la zona entre las lagunas José Ignacio y Garzón, como igualmente en el plan del eje de la Ruta 39.

En el caso que nos ocupa, el informe se caracteriza por un fuerte enfoque de sustentabilidad, siendo esto último reafirmado en gran parte porque los procesos protocolares como la Evaluación Ambiental Estratégica se enmarcaron doblemente en los procedimientos recomendados para el caso tipo. Se destaca primeramente el abordaje de la EAE en fases tempranas del proceso de elaboración del Plan, permitiendo la previsión posterior de proyectos que requerirán de una EIA (Evaluación de Impacto Ambiental). Asimismo la iniciativa de la EAE viene motivada por la política de referencia del Plan Maestro de la Aglomeración Central Maldonado/Punta del Este - San Carlos (ITU), el cual posee en sus bases los lineamientos de la sustentabilidad y desarrollo, de acuerdo con la legislación uruguaya vigente, así como este último ya cuenta con un informe de EAE.

Según el artículo N°2 de la LOTDS, “...los instrumentos de ordenamiento territorial son de orden público y obligatorios en los términos establecidos en la ley. Sus determinaciones serán vinculantes para los planes, proyectos y actuaciones de las instituciones públicas, entes y servicios del Estado y de los particulares.”

En el Plan Maestro de la Aglomeración Central, realizado por la Universidad de la República, el polígono en cuestión no es objeto de una focalización especial, pero sí lo es su contacto con el humedal del Arroyo Maldonado, que en cambio es considerado del altísimo valor. Es por ello que el Plan Local de Ordenamiento Territorial del Eje Avenida Aparicio Saravia toma las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial, en ese sentido se enumeran ocho cuestiones a ser tomadas en este plan especial:

- a) Zona de protección recursos hídricos: Parque-Reserva Metropolitano del Humedal del Arroyo Maldonado y Área Protegida del Arroyo Maldonado.

Se argumenta la preservación del humedal por su calidad natural y su contribución

a la identidad socio-cultural de la región. Para su preservación, el informe del Plan Local retoma el marco teórico-metodológico de las Reservas de Biósfera.

Sin embargo, dentro de la propuesta omite el acervo cultural existente en la zona de “El Placer” originado como un barrio de pescadores artesanales, así como la existencia de otros oficios dependientes de recursos ecosistémicos provenientes del humedal.

- b) Control y limitación de la expansión de la mancha urbana.
- c) Suelo Rural Natural en planicie de inundación del Arroyo Maldonado: Es posible limitar a uso rural natural la zona de amortiguación del humedal de sus planicies aledañas.
- d) Parques lineales a lo largo de las cañadas en la Ciudad de Maldonado tributarias de la cuenca del Arroyo Maldonado: El humedal tiene varias recargas hídricas, una de las cuales son estos arroyos o cañadas que deben ser mantenidos limpios y con su vegetación riparia conservada.
- e) Rectificación del trazado de la Rambla del Humedal, por ejemplo en las cercanías de la Av. El Placer: Este punto denuncia que la idea de una rambla costanera es anterior al presente estudio, y adoptándose la misma, cuya función predominante tiene que ser el límite de la urbanización.
- f) Negociación con propietarios de predios del lado este del Área Tecnológica y Logística para el uso público del sector inundable, a cambio de compensaciones de mayor aprovechamiento en los sectores utilizables del padrón.
- g) Tratamiento de la futura Rambla del Humedal como espacio público parqueizado, que se vincule directamente con el Parque del Humedal y conforme un espacio urbano de uso público de calidad para el sector de Maldonado Este: Esta medida da indicaciones muy precisas de la vocación social de la rambla del humedal, además de su rol de accesibilidad vehicular, e indica también una voluntad de uso social para la vida permanente de Maldonado.
- h) Reconversión del área del asentamiento El Placer, como sector de acceso y servicios al nuevo Parque del Humedal y actividades turísticas del área próxima: Esta medida da alguna recomendación más detallada respecto de la reutilización del área de El Placer.

En lo que respecta al trabajo realizado por el equipo a cargo de la consultoría, se ve retomado el Plan Maestro realizado por el ITU como documento de base, parafraseando las medidas de gestión propuestas anteriormente y contempladas en la EAE. Esto último si bien se apoya en antecedentes de trabajo y planificación sobre la zona, así como la normativa vigente, demuestra que no profundiza en sus propuestas más allá de lo mencionado anteriormente.

5. Estrategias generales de desarrollo urbano y territorial propuestas y objetivos específicos asociados.

Durante la audiencia pública, el Director General de Planeamiento Urbano presentó el proyecto como profundamente comprometido con el desarrollo sustentable. Durante la presentación del mismo explicitó tres objetivos estratégicos básicos:

- 1- Los “innegociables ambientales”, la conservación del bañado, la revalorización del bosque urbano y la reutilización de recursos para el ahorro energético.
- 2- La inclusión social, potenciando la vida permanente, integración entre la ciudad residencial y la ciudad turística.
- 3- Oportunidades económicas de desarrollo local, se trata de mejorar el potencial de edificabilidad, la incorporación de herramientas de gestión como las operaciones concertadas y desestacionalización de actividades.

Las consignas estratégicas del contexto macro del Plan, indican que las intervenciones propuestas para el eje Aparicio Saravia pueden contribuir a cumplir los siguientes objetivos:

Consignas estratégicas del contexto Macro del Plan:

- Consigna estratégica: Desestacionalizar las actividades.
- Consigna estratégica: Crear más empleo.
- Consigna estratégica: Diversificar la economía.
- Consigna estratégica: Uruguay natural.

Consignas estratégicas a escala intermedia (contexto de polígono):

- Consigna estratégica: Buen manejo de los servicios ambientales que provee este gran recurso natural y de la colectividad biológica que exige el mismo para su mantenimiento.
- Consigna estratégica: Completamiento y madurez de la estructura y la movilidad urbana y regional.
- Consigna estratégica: Sinergia de la inversión pública en relación a sus costos y beneficios.

Consignas estratégicas a micro- escala (polígono de actuación):

- Consigna estratégica: Construcción y valorización de paisajes (nuevos y existentes).
- Consigna estratégica: Mejores servicios urbanos a la población. (Se basa en que es un área poco servida comparable a un ámbito rural, por ello se pretende urbanizar/modernizar)
- Consigna estratégica: Nuevas oportunidades de desarrollo y inmobiliario público.
- Consigna estratégica: Nuevas oportunidades de desarrollos inmobiliarios privados. (“Mantener el nivel de alta inversión económica que estos últimos años ha asegurado empleo y rentabilidad en el sector de la construcción.”)
- Consigna estratégica: diversificación de la oferta urbana. (Llegar a otros sectores adquisitivos)
- Consigna estratégica: Nuevos modelos de hábitat construido. (“Es necesario promover este tipo de propuestas con mayor integración de lo público y de lo

privado y en la idea de hacer ciudad, pensando en un Maldonado / Punta del Este con actividades todo el año”)

6. Metodología de análisis y diagnóstico del territorio

En base a los tres objetivos estratégicos básicos presentados en la sección anterior, se presenta el modelo territorial propuesto y los subsistemas que lo componen. El Informe final del Arq. R.Pesci retoma el abordaje metodológico territorial del documento Master Plan para la Aglomeración Central donde se definen los elementos estructuradores de la región. Dicho Master Plan se nutre de los aportes generados en los Cuadernos Territoriales de la región, producto de una serie de talleres participativos, donde se ven plasmadas las directrices departamentales así como las valoraciones de aspectos ambientales, socio-económicos y marco político-jurídico-institucional.

A los fines de dar un desarrollo instrumental al Plan se divide el mismo en 5 subsistemas. Estos son:

Subsistema de manejo de los paisajes y de la preservación del patrimonio:

Consiste en relevar y valorizar los atributos culturales, naturales y paisajísticos dividiendo el polígono en seis unidades del paisaje.

Paisaje del bosque urbano;

Predominante en el polígono, el paisaje del bosque urbano consistiría en edificaciones de baja ocupación y una altura que no supere la de los pinos característicos de la zona. El bosque urbano artificial se valorizará como un ecosistema proveedor de servicios como por ejemplo la mejora de la calidad del aire o la disminución del nivel de ruidos.

El equipo de la consultora prevé el empleo de especies de mediano porte, caducifolias, que se adapten a las condiciones climáticas y edafológicas del lugar, que sean resistentes a parásitos y enfermedades, que no sean espinosas ni que den alergias, todo ello respetando igualmente la ordenanza vigente de Manejo de Bosque Costero. En aquellos barrios donde el movimiento es mayor en verano, se propone el empleo de vegetación perenne al igual que facilitar la remoción de eucaliptos.

Sin embargo, la propuesta planteada en el Plan parece no considerar que la introducción de nuevas especies además del pino pueden significar en presiones para ecosistemas más allá del polígono delimitado.

Paisaje de El Placer;

Para la transformación de la Punta del Rincón del Indio y El Placer en una nueva centralidad de alta intensidad de ocupación y paisaje de impacto visual controlado, el Plan desagrega la propuesta en:

b.1 - Paisaje de la Avenida Miguel Ángel

El espacio se delimita en una franja de aproximadamente 250 metros teniendo como eje la avenida Miguel Ángel desde su cruce con la calle Leonardo Da Vinci por el este hasta la rambla Lorenzo Batlle Pacheco frente a la desembocadura del Arroyo Maldonado. En este espacio se procura la concentración de construcciones de hasta

75 metros de altura con baja ocupación de los terrenos y que cumplan con las normas de retiro, FOS y FOT. La vista de las construcciones permitiría el aprovechamiento paisajístico de la costa, la desembocadura del Arroyo Maldonado y humedal asociado, lo cual se traduciría en cuencas visuales de mejor calidad que los edificios de los alrededores, contribuyendo a un alto costo de acceso y por ende elitismo a pesar del carácter público del lineal previsto.

Hacia el extremo E de la Avda. Miguel Angel, se pretende impulsar una operación de mayor magnitud que consiste en un mirador urbano sobre el que se pretende localizar una centralidad. Para ello se requiere de acuerdo público-privado, por lo cual se propuso allí una operación territorial concertada (OTC).

Nótese que la propuesta no condice con lo que actualmente existe en la zona, la mayoría viviendas residenciales de altura media.

b. 2 - Paisaje del Bosque de El Placer

Se caracteriza por patrones similares a los del bosque urbano y procura por su menor altura, armonizar el paisaje de edificaciones en mayor altura. Asimismo, promueve la oferta de vivienda diversificada y diferenciada de los demás productos inmobiliarios de la zona. Por tratarse de una zona con mayor incidencia del viento se sugiere el empleo de especies resistentes al mismo para salvaguardar el aspecto tupido del bosque.

b. 3 - Paisaje del polo gastronómico-recreativo El Placer

Para el tramo comprendido entre la calle José Cuneo y el borde del arroyo, y desde la rotonda del puente Leonel Viera hasta la proyección de la calle Rubens se proyecta Polo gastronómico y de recreación nocturna que incluye espacios públicos abiertos con vista al arroyo. En esta sección se prevé una ocupación de baja altura y una “plaza lineal” al aire libre de carácter público. En donde actualmente se encuentra la Avenida Aparicio Saravia se proyecta localizar los estacionamientos del enclave gastronómico y de vida nocturna.

En este apartado pueden señalarse varias inconsistencias del Plan con respecto a sus objetivos, la categorización de uso de suelo y la premisa del subsistema de manejo de los paisajes y de la preservación del patrimonio mencionada anteriormente. En primer lugar, el tramo proyectado para el polo gastronómico-recreativo se encuentra categorizado como una zona urbana de fragilidad ecosistémica (Fig.6), aspecto no contemplado en la descripción del paisaje proyectado para este apartado. En relación a lo anterior, se cita textualmente a continuación descripción del paisaje asociado a la zonificación K en el resumen ejecutivo: “Con actividades de paseo, restaurantes y bares sobre un nuevo paseo público en la costa, así como discotecas entre pinos y sobre la duna existente...”. Por otro lado no se contempla el impacto visual que puede tener dicha transformación en el paisaje actual, ni se consideran los valores culturales ya existentes en la zona. La existencia de valores como la pesca, el artesanado, y la amplia diversidad de oficios tradicionales como el quinchador o el junquero, se ven completamente obviados en el Plan por formar parte de un contexto barrial de precariedad en miras de remoción. Esto último tampoco condice con los objetivos de inclusión social y oportunidades económicas, dos de los tres que les dan sentido al plan.

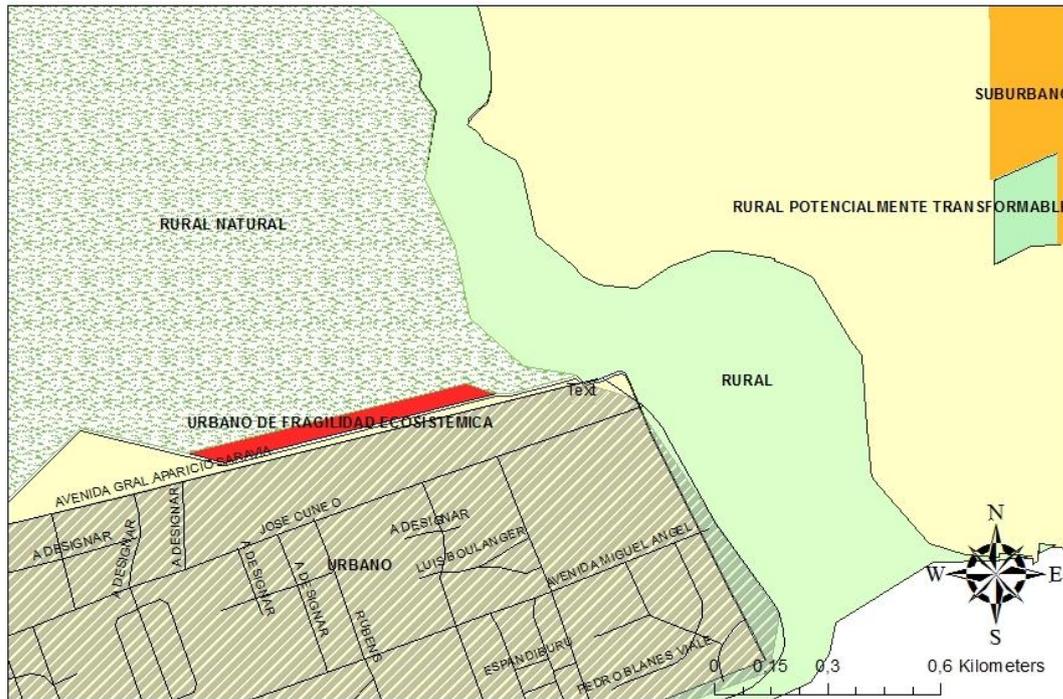


Fig 6: Zona urbana de fragilidad ecosistémica en el área prevista para el enclave gastronómico-recreativo.

Paisaje de las micro-centralidades frente a Av. Aparicio Saravia;

Las micro-centralidades se definen en el Plan local como “enclaves que procuran dotar al sistema urbano de hitos referenciales que funcionan tanto como seña identitaria cuanto como concentración de usos más diversificados que brinden servicios de escala barrial”.

Por ende, la propuesta refiere a construir en el mismo lugar comercios de uso potencialmente cotidiano, en coexistencia con viviendas de densidad media y menor superficie que la habitual en Punta del Este condicionando entonces a que la población permanente se localice en los edificios en altura que se construyan en dichas micro-centralidades. Estas últimas podrán estar sujetas a OTC de carácter mixto.

Según el informe se prevé incluir un “espacio público de acción social” al pie de las micro-centralidades, sin embargo, no se mencionan los posibles usos del mismo, más allá del posicionamiento de los ya mencionados usos comerciales alrededor del mismo. Como medida de estímulo a la concreción de este paisaje el Plan señala que no se computarán en el cálculo del FOT (herramienta cuantitativa de control de ocupación del espacio urbano).

Paisaje de Maldonado Este;

Se proyecta para esta sub-división del paisaje para que su principal uso sea residencial para la población permanente constituyendo una nueva fase barrial de Maldonado. Este paisaje se caracteriza por parcelamientos reducidos, con viviendas individuales de uno o dos pisos en propiedad horizontal autoconstruida.

Paisaje del tramo urbano de Av. Aparicio Saravia;

Constituye un paisaje urbano de transición donde se pueden localizar alternativamente usos comerciales e institucionales de mayor porte. Se plantea como un área urbana de

circulación vehicular lenta que acompañe la transición paisajística desde el bosque urbano al núcleo urbano del centro de Maldonado. Asimismo se planifica un parque lineal para la cañada Salada a la altura del centro hípico lindero al CURE. Dicho parque lineal corresponde a una operación territorial concertada para la localización del campus universitario. El informe indica que actualmente hay otros usos no compatibles con la propuesta de paisaje (no especifica cuales) pero que los criterios del plan proponen su adecuación en el tiempo.

Paisaje del Parque Metropolitano del Humedal del Arroyo Maldonado.

El último componente del sistema y unidades de paisaje corresponde a los Parques Nuevo El Jagüel y Metropolitano del Humedal del Arroyo Maldonado, junto con el parque Indígena. Para su ocupación, los criterios se diferencian asimismo en dos áreas: El Parque Nuevo El Jagüel y el Metropolitano del Humedal del Arroyo Maldonado. Para ellos se prevé el uso de vegetación puramente nativa. Sin embargo, no se mencionan medidas de prevención ni control de exóticas para su mantenimiento ya que se trata de una zona vulnerable frente a invasiones biológicas de especies comunes en la zona como el Pino, la Acacia o el Pittosporum.

Según el informe del Plan local el área del Parque Metropolitano del Humedal del Arroyo Maldonado “no podrá tener construcciones permanentes ni cubiertas, sólo serán admisibles senderos y pequeñas dársenas para el uso de embarcaciones recreativas”. Asimismo, el Parque Nuevo El Jagüel tendrá usos únicamente colectivos de carácter público, aunque muchos de ellos podrán ser concesionados.

Asimismo se destaca la existencia de sitios de patrimonio lítico cuya protección se implementaría a través de convenios existentes y futuro con la Universidad de la República. El sitio identificado se indica en el esquema a continuación:



Fig 7. Esquema tomado del informe y producto de un relevamiento realizado por Thierry Rabaut de “Insumos para la delimitación de los humedales el arroyo Maldonado y consideraciones sobre posibles localizaciones de la rambla del humedal (2011), dentro del proyecto Gestión Ecosistémica del humedal del arroyo Maldonado.

Los demás sub-sistemas propuestos en el plan son:

Subsistema vial y movilidad;

Las determinaciones en este componente aprobadas el 18 de diciembre del 2012 en el decreto N°3911 de la Junta Departamental son:

- Garantizar la conexión entre las partes del sistema.
- La estructura de movilidad urbana debe mejorarse, completarse y complementarse con el transporte público, con la ampliación de redes de ciclovías y las áreas peatonales.
- Se contemplará el reequilibrio sustentable de la distribución de los modos de transporte y el desarrollo de la intermodalidad; descongestión de tráfico; La disminución de las velocidades promedio; y Mejorar y/o mantener la calidad de los servicios.

Subsistema de parques y espacios públicos;

Las recomendaciones sobre criterios de usos y ocupación en éste subsistema se subdividen en: Parque Metropolitano del Humedal del Arroyo Maldonado, Parque Nuevo El Jagüel, Parques Lineales de los Cursos de Agua, y la Avenida Miguel Ángel.

- a) Parque Metropolitano del Humedal del Arroyo Maldonado
Para este Parque se propone las diversas determinaciones que siguen y que se ordenan de acuerdo a los siguientes ítems:

- Acciones de gobernanza
- Toma de decisiones y mecanismos de control.
- Investigación.
- Desarrollo económico.
- Conciencia ambiental.
- Gestión sostenible
- Capital.

- b) Parque Nuevo El Jagüel

El Parque Metropolitano de Actividades se propone como la gran centralidad recreativa y deportiva de la aglomeración. El Parque Metropolitano de Actividades se concibe como una obra pública que podrá ser parcelada y confeccionada para su explotación necesitando anteriormente el equipamiento necesario en infraestructura.

- c) Parques lineales de los cursos de agua

Según la resolución departamental, los parques lineales a lo largo de las riberas de cañadas y arroyos constituyen un componente esencial de la macro-trama verde y serán el producto de afectaciones frente a cursos de agua abarcando su planicie de inundación. Cuando se transforman en parques públicos podrán ser equipados con mobiliario urbano dejando una franja non edificandi.

- d) La Avenida Miguel Ángel.

Se constituye como una plaza lineal, con usos recreativos y deportivos, que busca

convertirse en un destino residencial permanente y así como un destino turístico en sí. Esta avenida incluiría torres de baja ocupación del suelo.

Subsistema de grandes equipamientos y atractores urbanos;

Dentro de este subsistema se destaca el rol de la multicentralidad y los usos en predios afectados:

- a) Multicentralidad
 - Predio Ferial y Centro de Congresos y Convenciones
 - Campus Universitario
 - Planta de tratamiento de saneamiento - OSE - UGD Maldonado
 - Equipamientos Barrio Kennedy
 - Centralidad de El Placer
 - Micro centralidades

- b) Usos en predios afectados: Los usos afectados previstos por el plan, tienen carácter deportivo, recreativo institucional e involucran terrenos de propiedad de la IDM.

“La relocalización de los actuales usos deberá direccionarse de forma que constituyan parte de las actividades que dinamizará el área de Parque de Actividades asociado a las áreas verdes del Parque del Humedal; y teniendo en cuenta la traza final de la Rambla del Humedal.” (decreto N°3911)

Subsistema de saneamiento.

Las propuestas para el sector de la aglomeración central de Maldonado - Punta del Este tienen como fin tener una capacidad completa de tratamiento de los efluentes cloacales para toda la población actual y para un horizonte de aumento de población hasta el 2025.

- a) Reducción de los efluentes

- b) Manejo de la infraestructura por gravedad

7. Principales beneficiarios del plan.

En el siguiente esquema (fig.8), puede verse el circuito de quiénes y cómo se constituirían los principales beneficiarios del Plan local propuesto durante su ejecución. En primer lugar se requiere para la implementación del Plan una importante inversión inicial de carácter mixto para cubrir indemnizaciones producto de expropiación de tierras, financiar obras públicas relacionadas a saneamiento, luz, conexiones de agua potable e infraestructura urbana. Con respecto a las expropiaciones, el 7 de enero del 2012, el Intendente solicitó a la Junta Departamental anuencia para desafectar del dominio público, enajenar a título oneroso y reparcelar los padrones siguientes (aprobados por la Junta Departamental) con la finalidad de generar los recursos económicos necesarios para financiar programas de inversión en viviendas:

“Nos. 15785 a 15788, 15803, 1624 y 2288 de la Localidad de Punta Ballena, 879 de José Ignacio, 2309 de Maldonado; 3738 de San Rafael, 2048, 5430, 8598, 9255, 9654, 9953, 10102, 8099, 8100, 8101, 8102, 8106 a 8109, 8111, 3735 y 3737 de la Localidad de Punta del Este, 16452, 16479 y 17169 de la Localidad de La Barra, 13044 y 25636 de la Localidad de Pinares del Este y 12110 de la Localidad El Chorro.”

Las obras iniciales requeridas para valorizar la zona en servicios implican una importante demanda de mano de obra, generando fuentes laborales para la zona, principalmente en el rubro de la construcción. Una vez culminada la primera etapa, se facilitaría la llegada de inversores interesados en invertir en la construcción de bienes inmuebles, emprendimientos turísticos e inmobiliarios. Asimismo, el área en cuestión estaría preparada para garantizar un recupero por el mayor valor de la tierra permitiendo teóricamente pagar la inversión pública con excedentes para cubrir las necesidades sociales de la región.

Sin embargo, en este último punto, existen actualmente contradicciones en los mecanismos públicos que permiten el recupero por el mayor valor de la tierra debido a cambios impulsados por la actual administración en la normativa municipal vigente. Lo que se está impulsando por parte del gobierno del Intendente Antía es volver al proceso de las construcciones con excepciones de la normativa actual en materia de planificación territorial, las cuales no requieren evaluación y cuantificación de impacto socio-ambiental y urbano. Esta medida parece obviar entonces los parámetros de planificación alcanzados en el proceso de definición de directrices Departamentales que permitió planificar y valorizar el suelo contemplando la importancia de preservar el medio ambiente. Entre los proyectos anunciados para su estudio y aprobación por la IDM para el 2017 y bajo este régimen se enuncian un total entre las 17 propuestas de 530 mil metros cuadrados de los cuales se piensan construir alrededor de 244 mil durante el corriente año. Según la IDM estos proyectos prometen reflotar el sector de la construcción como “fuente genuina” laboral justificando las múltiples exoneraciones impositivas. Las obras se encuentran proyectadas para:

- Paradas 2, 17 y 33 de Playa Mansa
- Gorlero
- Solanas
- Avenida Roosevelt (Parada 16)
- Intersección de las Rutas 10 y 104
- Hotel Las Dunas
- Aidy Grill
- Manantiales
- Rincón del Indio
- Rambla Mansa y calle Miguel Ángel
- Eje Aparicio Saravia
- Piriápolis

En este contexto administrativo, el Plan Local del Eje Avenida Aparicio Saravia no poseería todas las garantías del marco regulatorio para ser ejecutado tal como figura en el Informe final del 2012. El esquema de las excepciones escapa este último en distintos puntos, como el del pago al retorno por mayor valor por la ampliación de la edificación a partir del cambio normativo, y los mecanismos de control social como lo implican las audiencias públicas.

Las excepciones implicarían una mayor edificabilidad de suelo, exoneración de impuestos de construcción y el retorno por el mayor valor, lo cual invalidaría el esquema inspirado en el proceso propuesto por el informe del plan (fig.8).

Asimismo, todas las exoneraciones fiscales sumadas suponen una importante inversión del Estado en la inversión a realizar, pudiendo sobrepasar según el Ing. Gonzalo Zorrilla, un 30% del valor total.

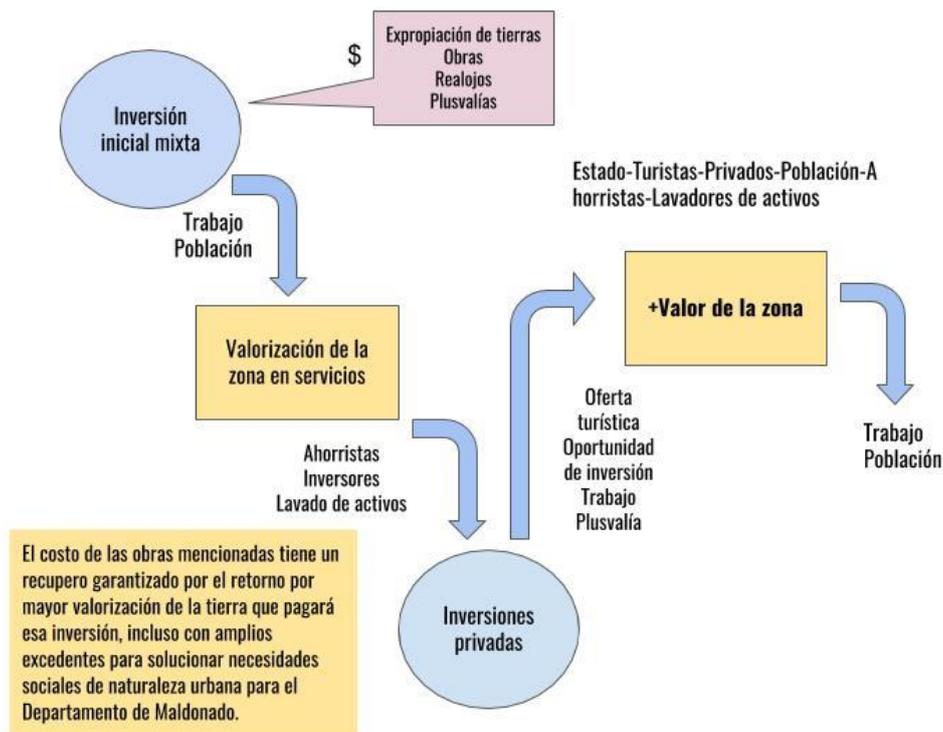


Fig 8. Circuito de actores beneficiarios del Plan Local, flujo de beneficios.

Por otra parte, para el realojo de los asentamientos existentes en el polígono de actuación, la administración pasada de la Intendencia Departamental compró 36 hectáreas de terrenos para tales efectos, en las inmediaciones de Cerro Pelado (El Observador,17/01/2016).

Sin embargo, la administración actual omitió las proyecciones realizadas con anterioridad, por lo que se plantea en cambio relocalizar la mayor parte de la población en dos padrones ubicados frente al aeropuerto El Jagüel y el nuevo Centro de Convenciones. Ambos padrones son privados y fueron recientemente expropiados, lo cual generó un conflicto que se explicitó en una demanda millonaria entre su antiguo dueño y la Intendencia. Este último radica en la baja tasación que le adjudicaron los tasadores de la Intendencia al metro cuadrado de los campos, cotizado entre 11 y 12 dólares americanos, mientras que en el mercado inmobiliario el valor quintuplica la suma.

Según el arquitecto Julio Riella, (director de planeamiento en la administración de De los Santos), la Intendencia tiene varios terrenos para trasladar a familias de asentamientos por lo que significa un gasto innecesario para la comuna la expropiación y compensación de esos padrones. En respuesta a esto último, la intendencia alega que cuenta con un estudio social y urbanístico sobre el asentamiento, en el cual la forma menos conflictiva de realojar a las familias era en un radio de dos kilómetros.

Asimismo, la zona que ocupan esos padrones resultaban desde la elaboración del Plan Local del eje Aparicio Saravia, un atractivo para construir viviendas, residencias y hotelería. Estas acciones impulsadas por el gobierno de Antía de expropiar los padrones 2483 y 2485 para el realojo de los asentamientos “El Placer” y “Kennedy”, implica, cambiar las reglas del plan de ordenamiento territorial del eje Aparicio Saravia dado que el plan previó que las nuevas construcciones (donde se expropió) deben ser predios no inferiores a 1000 metros cuadrados y en cambio, a cada familia que se realojará les darán parcelas de 300 metros cuadrados, algo no autorizado por la Junta Departamental.

Para los propietarios de los padrones en disputa el cambio de uso pretendido implica una desvalorización de la zona, cambiando el sentido del plan. Para el caso que atañe a las familias de “El Placer” según comunicaciones establecidas con referentes barriales, la información transmitida por la intendencia dio fecha para el realojo de al menos 20 familias proyectado en un año al menos en modalidad de autoconstrucción. Para el resto de las 160 familias del barrio, el realojo a las viviendas de interés social ubicadas en la continuación de Avda. Aiguá se proyecta para junio del presente año.

8. Destinación de plusvalías e identificación del carácter público de las acciones previstas:

Según el Plan local de OTDS del Eje Avenida Aparicio Saravia, el costo de las obras mencionadas tiene un recupero garantizado por el retorno por mayor valorización de la tierra que pagará la inversión, con presuntos excedentes para solucionar necesidades sociales de naturaleza urbana para el Departamento de Maldonado. Asimismo, visto el apartado B) *Elogios al modelo general territorial con sugerencias de ajustes* del Informe sobre los extractos de las observaciones realizadas por escrito en puesta de manifiesto y comentarios y preguntas orales durante el proceso de la audiencia pública y respectivas respuestas (IDM, 2012) se mencionan diversos destinos para la administración de las plusvalías aunque sin profundizar en el tema.

Por ejemplo, ante el pedido de representantes de la Liga de Punta del Este Fomento y Turismo de cuidar los aspectos sociales del Plan y ajustar la actuación en los barrios “El Placer” y “Kennedy”, se especifica que la renovación urbana del Barrio Kennedy procuraría resolver un conflicto de larga data mediante una “concertación de intereses que genere ingresos mediante la plusvalía del suelo una vez renovada el área y que estos ingresos se reinviertan para esa solución habitacional”. En este sentido, la respuesta ante la puntualización de la Liga de Punta del Este, no hace más que generar dudas sobre qué medidas se tomarán en cuanto a las soluciones habitacionales del barrio hasta el momento en que el retorno al mayor valor se haga efectivo.

En respuesta a esto último, actualmente el Intendente Antía firmó la expropiación del padrón 24.085 donde serán realojadas las familias asentadas del barrio “Kennedy” y “El Placer”. Según fuentes de prensa local (Maldonado Noticias, 20/12/16) la comuna tomó posesión padrón mediante el pago de US\$ 1.100.000 y la entrega de varios terrenos propios que estuvieron integrando un Fideicomiso para la construcción de viviendas de interés social. En cuanto al pago de las tierras cedidas como parte del mismo se ubican en distintas zonas de la costa.

Complementariamente a la respuesta frente al planteo realizado por la Liga de Punta del Este, se propone asimismo la reinversión de los recursos provenientes del retorno

por mayor valor para la generación de sinergias que permitan la creación de mejores servicios en el área de infraestructuras y espacios públicos (lo cual se vería reflejado en el aumento de obras públicas y oferta laboral en el área de la construcción).

Sin embargo, vale recordar la sección anterior del presente documento, donde se puede visualizar de forma clara la ausencia de certeza y compromiso de la administración para con el marco regulatorio propuesto por el equipo consultor del Arq. Pesci. Lo cual disminuiría substancialmente la capacidad recaudatoria de la Intendencia Departamental y por ende de inversión pública.

9. Identificar actores citados en el Plan

La implementación de un Plan como el presente, que se pretende innovar en los procesos productivos urbanos, interviniendo en usos de centralidad urbana, requiere cambios en las prácticas de la intendencia departamental, es decir, en el paradigma de gestión, ya que exige la convergencia de organismos públicos e inversores privados habitualmente atañidos a patrones de intervención a escala individual.

Este nuevo rol de IDM capaz de superar su rol tradicional como prestador de servicios a uno de promotor/articulador del desarrollo local impone una adecuación de su estructura de gestión y de sus misiones y funciones, con atribuciones orientadas a la concertación, negociación y operación, y un muy claro reconocimiento institucional de los negociadores públicos de modo de garantizar la transparencia de su accionar y la defensa del interés público.

Este nuevo rol está facilitado por la legislación uruguaya, cuando en la Ley Nº 18.308 de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, en su artículo 59 al hablar de las operaciones territoriales concertadas indica que:

“...A iniciativa del Poder Ejecutivo o de uno o más Gobiernos Departamentales y también a propuesta de personas o entidades privadas, podrán constituirse sociedades comerciales de economía mixta cuyo objeto sea la urbanización, la construcción de viviendas u obras de infraestructura turísticas, industriales, comerciales o de servicios, así como cualquier obra de infraestructura o equipamiento prevista en un instrumento de ordenamiento territorial, incluyendo su gestión y explotación de conformidad con la legislación aplicable.”

Es así que la modalidad institucional necesaria para llevar a cabo el Plan exige centralmente tener capacidad de organización para la articulación de diversos inversores privados que requerirán la producción coordinada de infraestructuras para poder viabilizar las actividades inmobiliarias en sus respectivos terrenos, así como la capacidad para realizar los equipamientos comunitarios, trazado y construcción de vías y espacios verdes de competencia del poder público.

Igualmente la implementación del Plan está requiriendo actualmente una capacidad mediadora y negociadora por parte de la intendencia, no sólo en la articulación de inversores privados en la construcción de infraestructura, sino que en el manejo de conflictos que surge por ejemplo de la expropiación de terrenos para un determinado uso, y de cómo ello afecta no sólo a su propietario, sino que también los intereses de aquellos inversores que ya se encuentran en la zona. Así como también requiere contemplar los intereses de la población que reside históricamente en la zona.

Durante la elaboración del Plan se citan los siguientes actores interesados en el mismo convocados en las siguientes reuniones llevadas a cabo por el equipo coordinador del proyecto:

26 de mayo de 2011	Charla en el local de la SAU sobre Reserva de Biosfera en Ambiente Urbano, dictada por Arq. Pesci.
15 de junio de 2011	Comisión de Seguimiento participando además de diversas Direcciones de la Intendencia, los Consejos de Municipios de Punta del Este y Maldonado
15 de junio de 2011	Empresarios de la Construcción e Inversores
9 de julio de 2011	Acompañamiento a la recorrida de la SAU por el ámbito del Plan Eje Aparicio Saravia
12 de julio de 2011	Diversos actores interesados de La Barra
12 de julio de 2011	Taller en la SAU sobre innegociables ambientales en el Rincón del Tenista del Cantegril Country Club
13 de julio de 2011	Reunión de trabajo con diversas direcciones intendencia + Municipios de Punta del Este y Maldonado + Grupo de gestión Humedal Arroyo Maldonado
15 de julio de 2011	Reunión con Consejo Departamental de Inversión Desarrollo y Empleo
21 de julio de 2011	Reunión con el Consejo del Municipio Punta del Este
4 de agosto de 2011	Reunión con el Consejo del Municipio Punta del Este
8 de agosto de 2011	Consideración del "Diagnóstico" con Comisión de Seguimiento participando además de diversas Direcciones de la Intendencia, los Municipios de Punta del Este y Maldonado, más actores externos a la Intendencia y referentes locales (Thierry Rabaut)
22 de agosto de 2011	Convocado por Consejo Municipio Punta del Este y realizado en la Liga Punta del Este, sobre la generalidad de la Aglomeración Central e informe sobre ejecución del Plan Eje Aparicio Saravia

13 de setiembre de 2011	con diversos interesados inversores, constructores, estudios profesionales
29 de setiembre de 2011	con la Liga de Fomento de Punta del Este.
30 de setiembre de 2011	con público en general en 5º Piso (60 personas). Municipios Punta del Este y Maldonado, SAU, Ediles, DINOT, ANEP, APPCU, Camara Empresarial Maldonado, Diario La Capital (Rosario). Se presenta el avance del Plan a la fecha.
1 de octubre de 2011	Taller con integrantes de la SAU, participando Arq. Pesci, integrantes de Planeamiento de la IDM, más integrantes de la SAU. Se discutió sobre el avance del Plan presentado en la noche anterior en la Intendencia.
8 de noviembre de 2011	Junta Departamental. Presentación en su Plenario con la participación de Rubén Pesci
16 de noviembre de 2011	en 5º piso con Comisión de Seguimiento ampliada y participación de los municipios de Punta del Este y Maldonado, más diversas Direcciones de la Intendencia
16 de noviembre de 2011	reunión convocada por el Municipio de Punta del Este con exposición del Arq. Roberto Chiacchio
19 de diciembre de 2011	En Club Cantegril anuncio público de la Puesta de Manifiesto
21 de diciembre de 2011	con Consejo del Municipio de Punta del Este más vecinos interesados.
4 de enero de 2012	Presentación en el Salón Inmobiliario del Hotel Conrad el avance del Plan por parte del Intendente Oscar de los Santos y los Arqts. Pesci y Riella.
7 de marzo de 2012	Junta Deptal + Partidos Políticos

Figura 9: Cronograma de reuniones con los diferentes actores involucrados

10. Propuestas de financiación y producción para la implementación del plan

En el resumen ejecutivo del Plan proyectado para el Eje Aparicio Saravia se refiere al “compromiso mixto público-privado” asegurando el acompañamiento de ambos sectores en la fiscalización simultánea según un Plan que determine reglas y procedimientos para obtener soluciones y previsiones. A este compromiso se llega a través de la definición de proyectos estratégicos y áreas de operaciones concertadas territoriales (OCT), amparadas estas últimas en la Ley 18 308.

Según el Plan, los aspectos que hacen posible el alcance de las metas que se plantean consiste en garantizar la articulación mixta mediante la creación de una herramienta

institucional con la capacidad de organización y articulación de los inversores privados y públicos que requieran una producción coordinada de infraestructura así como las actividades inmobiliarias correspondientes.

Tal herramienta supondría en la propuesta la descentralización de las competencias municipales hacia un Ente o un acuerdo con una entidad previamente existente en pos de una mayor agilidad y flexibilidad, sugiriendo como ejemplo, la Corporación Nacional de Desarrollo. Las competencias de la herramienta institucional en cuestión serían:

- Promoción, gestión y ejecución de proyectos e inversiones relacionados con el Plan de Ordenamiento Territorial del Eje Aparicio Saravia.
- Gerenciar el destino las tierras de dominio privado de la Administración Departamental y administrar los fondos derivados de transacciones sobre las mismas por cuanto sin esa reserva de tierras, el Plan hubiera sido insustentable.
- Gerenciar las operaciones territoriales concertadas
- Coordinar la articulación de inversores privados y el OSE para la construcción de la infraestructura de agua potable y saneamiento, incluidas las operaciones territoriales concertadas
- Coordinar la articulación de inversores privados y el UTE para la construcción de las redes de energía, incluidas las operaciones territoriales concertadas Monitorear el cumplimiento de los compromisos derivados de las operaciones territoriales concertadas
- Gerenciar los recursos derivados del retorno de las mayores valorizaciones.
- Gestionar afectaciones para la apertura de vías -Monitorear los indicadores de sustentabilidad
- Gestionar re-parcelamientos necesarios para los proyectos del Plan. El sector privado incluye su accionar a través de las operaciones concertadas mencionadas, tanto de realización necesaria como optativa, pues a través de ellas logra incluir una mayor flexibilidad en el accionar, articulando de ese modo sus necesidades de desarrollo privado y la satisfacción de los requerimientos del sector público.

En el mismo documento se enlista cuatro OCT **necesarias**:

- El área de la Terminal de Ómnibus y el Campus Universitario, como una gran realización territorial donde se incluyen varias parcelas de propiedad pública.
- El área del Parque Nuevo El Jagüel, donde se presentan oportunidades de inversión pública, mixta o privada para los equipamientos y servicios que allí se brindarán.
- El polo gastronómico “El Placer”. Se prevé a modo de inclusión social, instaurar un programa de capacitación laboral para los habitantes locales (2012) para involucrarlos voluntariamente en el enclave gastronómico. Sin embargo, el realojo del asentamiento es inminente y en base a entrevistas y ausencia de información oficial no se mencionó ningún programa de capacitación laboral a los pobladores de “El Placer” generando descreimiento sobre los objetivos del Plan y su desarrollo.

- Centralidad Miguel Ángel. Particularmente en este caso y el anterior cabe destacar que se planifica sobre la sobre-oferta inmobiliaria y no sobre la demanda real, lo cual también influiría considerablemente al momento de recaudar el retorno por mayor valor.
- También son áreas de operaciones concertadas las microcentralidades, aunque su carácter no es impositivo sino **optativo**.

Los proyectos estratégicos se dividen en dos categorías las cuales a su vez se encuentran compuestas por diversas zonificaciones cada una relacionada a un proyecto estratégico concreto. En las siguientes figuras se observan las categorías divididas en dos cuadros de prioridades de gestión y realización en el tiempo.

Tabla 1: Prioridades de gestión y desarrollo en el tiempo.

	Para la estructuración del desarrollo	Prioridad de Realización
A	Avenida Perimetral y Ampliación de A. Saravia (desde el Puente Leonel Viera hasta Av. Aiguá)	Alta
B	Parque Metropolitano de Actividades	Media
C	Campus Universitario - Terminal de Ómnibus (OTC1)	Alta
D	Barrio Kennedy y Parque El Jagüel (OTC2)	Media
E	Parque del Humedal	Alta

	Para el incentivo al desarrollo	
F	Avenida Miguel Ángel y afectaciones y ampliaciones de vías vinculadas	Media
G	Centralidad Avenida Miguel Ángel (OTC4)	Media
H	Polo Gastronómico El Placer (OTC3)	Media
I	Microcentralidades de Aparicio Saravia	Alta
J	Predio Ferial y Centro de Congresos y Convenciones	Alta

11. Métodos y herramientas principales utilizadas en la elaboración del plan y figuras de OT competentes

Entre las metodologías principales que contribuyeron a la elaboración del plan, se destacan los alrededor de veinte encuentros participativos con diferentes actores. Asimismo, los criterios que guiaron la proyección del Plan se agrupan en tres conjuntos:

A- Innegociables ambientales: cuestiones que garantizan las condiciones básicas de sustentabilidad ambiental:

- Conservación integral del humedal
- Área de amortiguación del humedal
- Bosque urbano
- Ahorro energético y el reciclaje/ re-uso de los recursos

B- Inclusión social: Procura disminuir la disociación social entre la ciudad permanente y la ciudad turística, proponiendo un uso más eficiente de la costosa infraestructura que permanece ociosa durante la mayor parte del año. Para ello se sintetizan los siguientes criterios:

- Vida permanente
- Diversidad de usos
- Generación de empleos
- Bloque máximo de manzanas.

C- Oportunidades económicas:

- Duplicación del volumen de la construcción
- OTC entre el poder público y la iniciativa privada.
- El retorno para el sector público de las plusvalías que generan sus inversiones.

Para reglamentar usos e intensidades de ocupación, los diferentes paisajes descritos tienen su traducción instrumental en la zonificación organizada como se observa a continuación en la tabla.

Tabla 2: Patrones de ocupación según zonificación para los diferentes paisajes previstos en el Plan Local.

ZONA	Patrones de Ocupación, con alternativas según parcelas	
A	A.1	Patrón Torre Excenta, predominantemente residenciales, frentistas a Av. Miguel Ángel
	A.2	Patrón Bloque mediano, en la misma zona.
	A.3	Patrón Bloque chico, en la misma zona.
	A.4	Patrón vivienda aislada, en la misma zona.
B	B.1	Patrón Bloque en el bosque urbano, con usos diversificados, sobre las avenidas perpendiculares a la Av. Miguel Ángel hacia el humedal. Incluye el tramo de la Av. Federico García Lorca desde la microcentralidad de A. Saravia hasta la calle Gabriela Mistral
	B.2	Patrón Bloque mediano, en la misma zona.
	B.3	Patrón Bloque chico, en la misma zona.
	B.4	Patrón mínima ocupación, en la misma zona.
ZONA	Patrones de Ocupación, con alternativas según parcelas	
C	Patrón Bloque en el bosque urbano, predominantemente residencial frentistas a la Rambla Batlle	
D	Patrón Basamento y Torre en microcentralidad con espacio público abierto (Operación Territorial Concertada optativa). Los límites de esta zona podrán incrementarse en la OTC, extendiéndose hacia los lados hasta alcanzar un máximo de 4 hectareas brutas para la zona, manteniendo el cruce de avenidas preferentemente en el baricentro de la misma. En ningún caso, la zona podrá traspasar la Av. Aparicio Saravia.	
D.1	Patrón Basamento y Torre en centralidad Punta del Rincón del Indio y El Placer con espacio público abierto (Operación Territorial Concertada de realización necesaria)	
E	E.1	Patrón Bloque en Bosque urbano con usos predominantemente residenciales
	E.2	Patrón Bloque mediano. en la misma zona.
	E.3	Patrón Bloque chico. en la misma zona.
	E.4	Patrón mínima ocupación. en la misma zona.

F	F.1	Patrón Bloque en el bosque urbano. con usos diversificados. en parcelas frentistas a tramos de avenida Aparicio Saravia y avenidas Elías Regules. San Pablo. Paso de la Cadena y su continuación hacia el norte hasta continuación Av. Aiguá. y Av. Aiguá entre continuación Paso de la Cadena y el tramo de la calle de servicio frente al Parque Metropolitano.
	F.2	Patrón Bloque mediano. en la misma zona.
	F.3	Patrón Bloque chico. en la misma zona.
	F.4	Patrón mínima ocupación. en la misma zona.
G	Predio Ferial y Centro de Congresos y Convenciones	
H	Patrón de pabellones o edificios aislados. con usos recreativos. culturales e institucionales. en el Parque Metropolitano de Actividades	
I	Patrón a definir en la operación territorial concertada – Usos dominantes institucionales y de transporte – OTC 1 – Campus Universitario / Terminal de transporte	

ZONA	Patrones de Ocupación, con alternativas según parcelas	
J		Patrón a definir en la operación territorial concertada - Usos dominantes residencial, institucional y recreativo - OTC 2 - B. Kennedy y Parque El Jagüel
	J.1	Barrio de interés social
	J.2	Nuevo barrio residencial
	J.3	Área de equipamientos
	J.4	Parques
K	Patrón a definir en la operación territorial concertada - Usos dominantes gastronomía y recreación - OTC 3 - El Placer	
L	Patrón manzana semi-compacta con usos predominantemente residenciales en parcelas pequeñas - Barrios en Maldonado Este	
M	Patrón bloques o tiras de edificaciones con usos mixtos frente Av. A. Saravia en Maldonado Este	
N	Patrón de pabellones o edificios aislados, con usos recreativos y turísticos	

O	O.1	Patrón Bloque en el bosque urbano, con usos diversificados de baja intensidad
	O.2	Patrón Bloque en el bosque urbano, con usos diversificados de baja intensidad, sólo en parcelamientos existentes
P	Áreas verdes públicas en el parque del Humedal, con equipamiento de apoyo a los usos de reserva natural, recreación y contemplación.	
Q	Área Rural Natural - Parque del Humedal - Área non edificandi, salvo senderos y equipamientos mínimos para embarcaderos y afines	

Cuadro 2- Cuadro de zonas y patrones de ocupación

12. Críticas y consideraciones

El siguiente apartado se ve reflejado en la siguiente matriz FODA (Fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas) donde se recogen las diferentes opiniones, críticas y consideraciones respecto al plan local.

Estas últimas provienen de los diferentes documentos existentes en relación al mismo (memorias de participación, audiencia pública, EAE, informe), entrevistas a actores locales, análisis y datos recogidos de la prensa.

Fortalezas	Amenazas	Debilidades	Oportunidades
El Plan ordena y clarifica muchas iniciativas dispersas	Presión por aumento de las iniciativas de transformación del paisaje del bosque urbano implantado con la consecuente pérdida de especies	Modelo de desarrollo dependiente sobre la explotación de recursos naturales de carácter finito	Es un plan que apunta a la venta de un paquete de desarrollo para la zona.
Contención de la mancha urbana, impulsando la densificación habitacional de las áreas ya urbanizadas, se estima tendrá un efecto ambiental positivo en tanto no se seguirá consumiendo suelo no urbanizado de manera irracional.	Iniciativas dispersas de emprendimientos de alta intensidad de ocupación	Presión sobre la capacidad de las vías de tránsito y sobre el uso diverso de las mismas, privilegiando exclusivamente su rol de transporte.	Posibilidad de inversiones y atractor de ahorristas.
El Plan se refiere al entorno inmediato del humedal del Arroyo	Aumento de la atracción inmobiliaria hacia el sitio generarían	La transformación de Punta del Este en una ciudad de cemento perjudica el	El Plan propone un sistema de espacios verdes abiertos de uso

Maldonado y garantiza la no ocupación urbana del mismo, definiendo límites urbanos claros, accesibilidad visual y accesibilidad humana en sitios puntuales y controlados.	presión para aumentar la rentabilidad del área y aumento de las ventas, concesiones y ocupaciones del área	crecimiento del empleo por el turismo de calidad o asociado a la calidad / tranquilidad. Sólo aumenta temporariamente el empleo de construcción.	comunitarios que estructuran el área urbana.
Incorporación de fundamentos de estructura y funcionamiento de ecosistemas básicos en la conformación del Plan.	Vaciamiento del centro histórico de Maldonado	Se planifica en base a una sobre oferta y no por la demanda real de usuarios	Implementación de las Zonas de Gestión Diferenciada
El Sistema de Planificación de carácter regulador, orientando los usos y actividades en el territorio, a la vez que estratégico, priorizando una serie de operaciones clave y proyectos.	Concentración de nuevos equipamientos en la zona en detrimento de otras	Falta gobernanza regulatoria del proceso . Las propuestas del Plan concernientes a este aspecto apuestan a la "descentralización" de la administración, alejando la fiscalización de la Intendencia Departamental.	Impulso inmediato del Parque-Reserva Metropolitano del arroyo Maldonado como corredor ecológico estructural de la aglomeración
El Plan apuesta al largo plazo	El aumento de la edificabilidad del área traería aparejado un incremento en la demanda de recursos naturales y materiales para la construcción.	No se proponen alternativas al turismo tradicional y sector de la construcción	Inclusión de los parques lineales a lo largo de arroyos y cañadas
Zonificación de unidades ambientales aplicando el concepto de reserva de biosfera en ambiente urbano	Presenta lineamientos , no están todos los componentes detalladamente diseñados	Excesos en altura y usos en microcentralidades, las torres y alturas propuestas generan rechazo en la población	Plusvalía, Retorno al mayor valor para posteriores inversiones de carácter público en la región.
Descongestionamiento de la vida nocturna en "La Barra" debido a la proyección de polo gastronómico en "El Placer"	Bordes los arroyos y cañadas ocupados por propiedades privadas	No hay mano de obra disponible para afrontar las demandas de obras del Plan. Asimismo se habla de programas de capacitación laboral que hasta la fecha no han existido ni en "El Placer" ni en el barrio	La expropiación de terrenos de carácter privado para realojar los asentamientos "Kennedy" y "El Placer" pueden generar importantes pérdidas de

		“Kennedy”, conforme se acercan los realojos, se alejan las oportunidades de involucrarlos a las propuestas.	recursos económicos en juicios y compensaciones a los damnificados.
	Pérdida de visuales y de acceso comunitario gratuito al parque y al humedal.	Promueve la segregación socio-espacial y aumenta la polarización entre clases sociales	
	Se apunta a un crecimiento poblacional desmedido en el cual se contempla el número de 900.000 personas para concentrarse en la zona a largo plazo.	“Es un modelo que no apunta a mejorar la calidad de vida de los ya residentes sino a favorecer el desarrollo económico de extranjeros”	
	Régimen de “excepciones” autorizadas por la actual intendencia que exime de impuestos (incluyendo el retorno por mayor valor).	No valoriza los valores culturales ya existentes en la zona	

En cuanto a la evaluación de la opinión pública representada en la audiencia, se trata de un Plan con un 52% de adhesión global (aunque con solicitud de perfeccionamientos), mientras que tuvo un 26% de rechazo total, un 11% en adhesión global (con dudas) y un 11% de solicitud de perfeccionamientos sin pronunciamiento sobre el Plan (Anexo-Memoria de participación social durante el proceso de elaboración del Plan).

Por otro lado vale destacar la dificultad que supone el Plan Local de Ordenamiento Territorial del Eje avenida Aparicio Saravia, tanto en su análisis como su aplicación debido a la gran cantidad de partes y sub-partes que lo componen. Tal grado de desagregación al momento de generar propuestas que busquen la sostenibilidad socio-económica y ambiental, implica la prevalencia del sistema hegemónico reduccionista de gestión cuyo ritmo en la ejecución no condice con los tiempos inherentes a este tipo de sistema socio-ecológico. En este sentido el plan refleja de manera clara la rigidez y superficialidad de sus propuestas, donde en ningún momento cuestiona la factibilidad del error, ni incorpora las críticas constructivas realizadas durante las diferentes instancias de participación como lo fue la audiencia pública, ni profundiza en aspectos de mitigación y prevención de impacto ambiental asociados a este tipo de proyectos dejándolo todo en manos de futuros informes técnicos de factibilidad.

Las respuestas a las instancias de gobernanza regulatoria suponían siempre un discurso de tipo *win-win* donde la inversión inicial pública iba a verse totalmente recompensada cumpliendo con los objetivos propuestos de sostenibilidad ambiental e inclusión social y donde el pilar fundamental de dicha recompensa se encontraría en la recaudación impositiva. Sin embargo, hoy no es así, dado que la misma administración encargada de velar por los intereses de los ciudadanos así como impulsar un tipo de desarrollo que contemple la disponibilidad de recursos a largo plazo, y la preservación de los diversos capitales ya existentes en el área de interés, es la que está generando las condiciones para que el Plan no se cumpla como está previsto.

En grandes líneas, lo que se observa en el período comprendido entre el 2012-2017 es la consolidación del centro de convenciones, la ampliación de la perimetral (aún sin terminar), la expropiación en curso de terrenos para realojar los asentamientos comprendidos en el polígono (previstos para otros usos) y la falta de información sobre si existe programa social para las poblaciones en contexto crítico existentes en la zona. Así como la omisión de los valores culturales asociadas a las mismas, cuyo realojo se vuelve inminente y no contempla aspectos básicos como la dependencia laboral sobre los recursos naturales del humedal, o el interés en participar de la propuesta existente para la zona. También demuestra la presión que pueden infligir ciertos sectores, como el rubro inmobiliario para priorizar determinados procesos en desmedro de otros. Sembrando así la duda sobre la capacidad de la administración de gerenciar, administrar y regular luego los emprendimientos productivos que allí se realicen, así como monitorear los indicadores de sostenibilidad del proyecto. Con lo realizado actualmente no existen datos sobre el éxito de las obras realizadas en la desestacionalización de la actividad ni de inversiones, así como tampoco existe una propuesta de turismo alternativo consolidada para la zona del Eco-parque.

Como últimas reflexiones no es un detalle menor el carácter urbano del Plan. Según la categorización de usos de suelo y ambientes así como lo reafirma el informe del Plan, existe una diversidad de valores naturales, y de heterogeneidad de ambientes que valoriza un área poco urbanizada en comparación con Maldonado y Punta del Este. El transitar de la situación actual a la deseada supondría una transformación que presionaría el paisaje actual debido al avance antrópico proyectado. Esto último involucraría no solo el aprovisionamiento de equipamiento urbano y grandes obras, sino que involucraría también una transformación del paisaje cultural del área entendido como “el resultado de la interacción en el tiempo de las personas y el medio natural, cuya expresión es un territorio percibido y valorado por sus cualidades culturales, producto de un proceso y soporte de la identidad de una comunidad” (retomando la definición elaborada por el Instituto de Patrimonio Cultural de España).

13. Glosario con terminologías de OT utilizadas en el Plan

Plan Local de Ordenamiento Territorial: Según el Artículo n°17 (Capítulo III) de la Ley N° 18.308, los Planes Locales de Ordenamiento del Territorio son los instrumentos para el ordenamiento de ámbitos geográficos locales dentro de un departamento. Estos se realizarán a iniciativa del Gobierno Departamental con la participación de las autoridades locales, las que definirán en cada caso su contenido, salvo cuando los contenidos del Plan Local estén indicados en un instrumento de ordenamiento territorial del ámbito departamental. Su tramitación y aprobación se hará en los términos establecidos en la presente ley.

Puesta en Manifiesto: Proceso de divulgación y consulta pública durante la gestión ambiental que busca garantizar el acceso a la información, sin perjuicio de los mecanismos establecidos por la Ley 18.831, así como recabar las contribuciones realizadas por la ciudadanía, significativas para el trabajo de DINAMA.

Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo

Sostenible: Según el Artículo n°16 (Capítulo III) de la Ley N° 18.308, las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituyen el instrumento que establece el ordenamiento estructural del territorio departamental, determinando las principales decisiones sobre el proceso de ocupación, desarrollo y uso del mismo. Tienen como objeto fundamental planificar el desarrollo integrado y ambientalmente sostenible del territorio departamental, mediante el ordenamiento del suelo y la previsión de los procesos de transformación del mismo. Es de competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales la elaboración y aprobación de las Directrices Departamentales.

Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible:

Según el Artículo N°12 de la Ley N°18.308, constituyen Estrategias Regionales de OTDS los instrumentos de carácter estructural referidos al territorio nacional que, abarcando en todo o en parte áreas de dos o más departamentos que compartan problemas y oportunidades en materia de desarrollo y gestión territorial, precisan de coordinación supra departamental para su óptima y eficaz planificación.

Equipamiento urbano: son los espacios acondicionados y los edificios de utilización pública, general o restringida, en los que se proporciona a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasificarán en regional, central, distrital, sectorial, local y vecinal.

Microcentralidad: enclaves que procuran dotar al sistema urbano de hitos referenciales que funcionan tanto como seña identitaria cuanto como concentración de usos más diversificados que brinden servicios de escala barrial.

Operaciones Territoriales Concertadas (Cooperación público-privada): Según el Artículo N°59 de la Ley N°18.308 se trata de instrumentos de ordenamiento territorial que podrán disponer condiciones y localizaciones en que se estimularán operaciones territoriales concertadas conducidas por la Administración, con la participación de los propietarios inmobiliarios, los vecinos, los usuarios regulares de la zona, inversionistas

privados o el Estado, con el objeto de alcanzar para un área determinada, transformaciones territoriales, mejoras sociales, desarrollo productivo o elevación de la calidad ambiental. A iniciativa del Poder Ejecutivo o de uno o más Gobiernos Departamentales y también a propuesta de personas o entidades privadas, podrán constituirse sociedades comerciales de economía mixta cuyo objeto sea la urbanización, la construcción de viviendas u obras de infraestructura turísticas, industriales, comerciales o de servicios, así como cualquier obra de infraestructura o equipamiento prevista en un instrumento de ordenamiento territorial, incluyendo su gestión y explotación de conformidad con la legislación aplicable.

Retorno por Mayor valor: El incremento del aprovechamiento de un inmueble tiene como consecuencia el aumento del valor económico del suelo involucrado, originado por el aumento de la edificabilidad y/o altura, como consecuencia de la modificación de las afectaciones.

FOS: Factor de Ocupación del Suelo, coeficiente que se expresa como porcentaje y es el resultado del cociente entre: el área cubierta proyectada en un plano horizontal y la superficie del terreno.

FOT: es el Factor de Ocupación Total, se expresa como porcentaje y es el resultado del cociente entre: la sumatoria de las proyecciones de las áreas de techo sobre cada piso o nivel y la superficie del terreno.

Plan Maestro: El Plan Maestro es el instrumento de planificación en el que se define el proyecto del área metropolitana de Maldonado, incluyendo sus localidades urbanas y el territorio rural circundante. En el mismo se indican los principios rectores de ordenamiento, se definen los sistemas Sistema de Planes estructurantes del territorio, la categorización del suelo, las operaciones clave de carácter estructural mediante las cuales se promoverá la transformación deseada del área en cuestión, y los procedimientos para orientar la gestión del territorio desde la Intendencia.

Zona de prioridad social: “Las zonas de prioridad social son ámbitos en que se priorizarán acciones para el mejoramiento habitacional y urbano, con acceso a dotaciones y servicios de calidad, así como para el aseguramiento de la regularidad dominial.” Detalle Artículo 38 presente en la Ordenanza Departamental de Ordenamiento territorial y Medio Ambiente.

Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro poblado, sus aprovechamientos predominantes y las reservas usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

Zonificación Secundaria: es la determinación o utilización particular del suelo y su aprovechamiento de áreas y predios comprendidos en una zona o sector urbano objeto de ordenamiento y regulación de este Plan Parcial, complementándose con sus respectivas normas de control especificadas en las matrices de utilización del suelo.

Bibliografía:

ITU. (2009) Cuaderno Territorial: Microrregión Maldonado-Punta del Este, 17-107

Junta Departamental de Maldonado, Decreto N°3911. (2012) Libro de sesiones XLVIII Tomo X Diario N° 130 Fojas 4358 -89

MIDES. (2013). Agenda Estratégica: Plan de Desarrollo Social Departamental, Maldonado (2013-2015). 13-18

Núñez, P. (2013). Revalorizando nuestro patrimonio natural - el humedal salino del arroyo Maldonado. Maldonado : IHHC, 19-30.

Pesci, R. (2012). Informe Evaluación Ambiental Estratégica, Ordenamiento Territorial Eje Avenida Aparicio Saravia.

Pesci, R. (2012). Informe final, Plan Local de Ordenamiento Eje Avenida Aparicio Saravia.

Pesci, R. (2012). Memoria de participación social durante el proceso de elaboración del Plan, Ordenamiento Territorial Eje Avenida Aparicio Saravia

Piedracueva, M. (2012). Aportes metodológicos de la teoría del desarrollo territorial. Revista NERA, 15(21), 69-78.

Prensa y páginas consultadas:

Correo punta del este (2016). La comuna llegó a un acuerdo para expropiar los terrenos donde realojará a familias asentadas.

<http://www.correopuntadeleste.com/?p=7700>

El Observador (2016). Realajo de asentamiento en Punta del Este genera polémica

<http://www.elobservador.com.uy/realajo-asentamiento-punta-del-este-genera-polemica-n854309>

Maldonado Noticias (2016). La Intendencia de Maldonado tomó posesión de las tierras para afincarse a familias asentadas.

<http://www.maldonadonoticias.com/beta/actualidad/8392-la-intendencia-de-maldonado-tom%C3%B3-posesi%C3%B3n-de-tierras-para-afincarse-a-familias-asentadas.html>

IM Gestión (2017). Inversión y desarrollo: IDM presentó importantes proyectos que generarán trabajo en el departamento.

<http://www.maldonado.gub.uy/gestion/expand.php?n=29213>