

Natalia Barindelli | nbarindelli@cure.edu.uy
Isabel Gadino | isabelgadino@gmail.com
Ana Laura Goñi | analauragoni@gmail.com
Pablo Miguez | pmiguez@gmail.com
Departamento de Territorio, Ambiente y Paisaje -
Centro Universitario de la Región Este - Universidad
de la República Oriental del Uruguay

PROCESOS ACTUALES DE CONSTRUCCIÓN DEL TERRITORIO EN EL MUNICIPIO DE MALDONADO: LA FAJA PINARES-SAN JORGE

RESUMEN

El propósito de la ponencia es contribuir al debate sobre la articulación entre la gestión territorial y los procesos de crecimiento urbano, a partir del caso de estudio de una faja territorial del municipio de Maldonado, Uruguay. Durante las últimas tres décadas, la zona costera del departamento protagonizó intensos procesos de desarrollo inmobiliario y de servicios relacionados a su vocación turística tradicional -sol y playa- acompañados por un fuerte crecimiento poblacional varias veces superior a la tasa media nacional, producto del mayor porcentaje de migración interna del país. Por otra parte, desde el año 2008 a la fecha

se han creado y actualizado diversos instrumentos de regulación y de ordenamiento territorial de escala nacional y departamental, que establecen un nuevo escenario normativo de referencia para la organización del territorio en general y su orientación al crecimiento urbano en particular. A partir de la caracterización del área de estudio, como faja representativa de diferentes situaciones en las dimensiones físico-espacial, normativa, socio-económica, paisajística y ecosistémica, se propone la identificación de tensiones y desafíos en la implementación de los instrumentos de planificación y gestión territorial vigentes en los pro-

cesos actuales de construcción del territorio en el municipio de Maldonado.

PALABRAS CLAVES: ORDENAMIENTO TERRITORIAL - CRECIMIENTO URBANO - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL

ABSTRACT

The purpose of the paper is to contribute to the debate on the link between land management and urban growth processes, from a case study of a strip of territory in the municipality of Maldonado, Uruguay. During the last three decades, the coastal area of the department started intense processes of real estate development and related services to its traditional-sun and beach-tourism, accompanied by strong population growth several times higher than the national average, reflecting the higher percentage internal migration in the country. Moreover, since 2008 to date, there have been created and updated various instruments of regulation and

land planning of national and departmental scale, establishing a new regulatory baseline for territorial organization in general and its focus on urban growth in particular. From the characterization of the study area as a representative strip of different situations in the physical-spatial, socio-economic, regulatory, landscape and ecosystemic dimensions, the purpose is to identify tensions and challenges of implementing the planning and land management instruments in the current processes of construction of the territory in the municipality of Maldonado.

KEY WORDS: LAND PLANNING - URBAN GROWTH - LAND MANAGEMENT TOOLS

INTRODUCCIÓN

El crecimiento urbano acelerado es un fenómeno contemporáneo en ciudades latinoamericanas. En Uruguay se expresa particularmente en zonas costeras, asociado a la importancia de la industria turística en la actividad económico-productiva del país. La zona de estudio se ubica al sur del departamento de Maldonado, situado al sureste de Uruguay con una superficie de 4.705 km² y cuya ciudad capital, homónima, se encuentra a 120 km de la capital del país, Montevideo (Fig. 1). Este sector del departamento encabeza el desarrollo turístico costero nacional desde fines del siglo XIX. A lo largo del siglo XX, Punta del Este se desarrolló principalmente a partir de esta industria y los servicios asociados. La influencia del turismo de procedencia argentina, mayoritario durante varias décadas, ha marcado el ritmo del desarro-

llo inmobiliario y económico de la zona así como la construcción simbólica y cultural del lugar, no obstante en los últimos años se ha diversificado el origen de turistas e inversores (Brasil, México, Europa). En particular en las últimas décadas, se produjeron intensos procesos de desarrollo inmobiliario y de servicios relacionados a su vocación turística que lo consolidan como uno de los departamentos de mayor captación de migración interna, atraída por las oportunidades de empleo directo o indirecto y con una tasa de crecimiento de población 10 veces mayor a la media nacional en el último período intercensal 2004-2011. La inserción en las fluctuantes dinámicas regionales, sumada a los pulsos de la economía interna, ha marcado sucesivos auges y caídas en esta industria y demás componentes de la cadena económica de la que forma parte (construcción, hotelería,

gastronomía, actividad comercial), destacándose el impacto cuantitativo y cualitativo en el mercado de trabajo y los movimientos poblacionales que ello conlleva. En dicho contexto las políticas públicas cumplen un rol decisivo en la gestión de la emergencia de “nuevas” y la expansión de “viejas” formas de desigualdad y fragmentación socioeconómica que caracterizaron la formación de este territorio singular (Veiga, 2003).

La hipótesis central del análisis propuesto es que la aplicación de los instrumentos de ordenamiento y gestión territorial determina las condiciones para reproducir o construir estrategias alternativas de la configuración territorial existente, en particular en los aspectos que constituyen el soporte normativo del crecimiento urbano. El área de estudio refleja las tensiones presentes en el proceso histórico de ocupación de este territorio

y en su interrelación con las zonas circundantes que conforman el contexto de su producción. Estos hechos se expresan en el territorio a través de un rápido proceso de transformación urbana y de uso de suelo -tanto en áreas urbanas consolidadas y no consolidadas, como sobre suelo rural- y consecuentemente impone desafíos a la producción del espacio urbano.

El trabajo se organiza en tres secciones. En la primera se presenta y caracteriza la zona de estudio y cuatro subzonas definidas, en sus dimensiones físico-espacial, socio-económica, paisajística y ecosistémica. Seguidamente se presentan los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes a nivel nacional y departamental, y en particular se analizan aquellos aspectos que definen u orientan la organización del crecimiento urbano en la zona de estudio. Por último, se expone una breve discusión que resulta del análisis de la incidencia de los instrumentos de ordenamiento y gestión territorial aplicables, en la forma y efectos del crecimiento urbano, en el contexto de la configuración territorial existente. (fig 1)

INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO Y GESTIÓN TERRITORIAL

La norma nacional que define el marco regulador general en Uruguay en materia de ordenamiento territorial es la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (LOTDS) que rige desde el año 2008. Esta nueva ley consagra el ordenamiento territorial como asunto de interés general y de orden público, establece sus principios rectores, deberes y derechos territoriales de las personas, y presenta una serie de elementos de gestión territorial como nuevas categorías de suelo e instrumentos de ordenamiento territorial de diferente escala, entre otras cuestiones.

El departamento de Maldonado ha sido pionero en el diseño e implementación de varios de estos



Figura 1 - Ubicación de la zona de estudio en la región y el país

Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth, 2014.

instrumentos, aún en etapas previas a la reglamentación general de la ley. En primer lugar se elaboraron de forma participativa -entre autoridades del Gobierno Departamental, Universidad de la República y actores locales- las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial, aprobadas en 2010, que entre otras definiciones establecen un Modelo Territorial y una nueva clasificación de suelos, usos y áreas de gestión diferenciada. A raíz de este nuevo marco, comienza el desarrollo de instrumentos derivados, como el Plan Local de la Aglomeración Central Maldonado-Punta del Este-San Carlos -en proceso de aprobación-. Otro instrumento de ordenamiento territorial a señalar en este trabajo, son los Programas de Actuación Integrada (PAI) definidos por la

LOTDS como instrumentos especiales -complementarios o supletorios de otros de mayor escala- para la transformación de sectores de suelo rural con atributo de potencialmente transformable o suelo suburbano a categoría urbana.

Además de los instrumentos mencionados se identifican también cambios en la normativa urbana, a partir de la actualización del Texto Ordenado de Normativa Edilicia (TONE) del departamento de Maldonado en el año 2011.

APROXIMACIÓN HISTÓRICA Y CONTEXTUALIZACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

Previamente a la urbanización, la zona de estudio era un sector de confluencia de las praderas naturales que caracterizan la región y los campos dunares que antecedían a la playa (Fig. 2). Ese encuentro estaba surcado de arroyos o cañadas que llegando a la costa se transformaban en pequeños humedales con drenaje hacia el mar o hacia lagunas costeras (De Álava; Panario, 1996), y la vegetación costera se caracterizaba por el matorral espinoso psamófilo (Fagúndez, 2005). La región estaba dedicada a la producción agrícola-ganadera, existiendo desde épocas coloniales las ciudades de Maldonado y San Carlos.



Figura 2 - Plano de la Bahía de Maldonado, 1761
Fuente: Ministerio de Defensa, Gobierno de España

Sin embargo, el hito fundante de la historia contemporánea de la zona sur del departamento se basa en el turismo de sol y playa que comenzó a desarrollarse incipientemente a principios del siglo XX, cuando el espacio costero fue separado de los grandes padrones rurales y destinado a fraccionamientos urbanos. Especialmente a partir de la década de 1940 se intensificaron los fraccionamientos y la venta de solares lo que definiría el porvenir de la ciudad de Maldonado inexorablemente unido al desarrollo de Punta del Este (Fi-

gueredo, 1970). La evolución posterior es similar a la que se dio en la mayor parte de la zona costera de Uruguay, e incluso en sectores de la costa argentina, consistente en fraccionamientos tipo barrio jardín diseñados con el modelo de los balnearios europeos en boga en la época (Da Cunha, 2003), caracterizados por ramblas costaneras, calles sinuosas y grandes diagonales, pero ignorando las dinámicas naturales y ecosistemas locales (Gómez Pivel, 2001). Estos fraccionamientos fueron realizados y vendidos por privados sin necesidad de desarrollar la infraestructura correspondiente, hecho que generó consolidaciones urbanas muy variadas a lo largo del tiempo que requirieron importantes inversiones en obra pública de los órganos de gobierno nacionales y locales (Fig. 3).

La evolución demográfica del departamento de Maldonado muestra características singulares respecto al contexto nacional de tendencia decreciente y hasta valores negativos en la mayoría del resto de los departamentos del país. En los últimos 50 años, su población creció de 62.344 a 164.300 habitantes, lo cual significó pasar de ser el 13° al 3° más poblado de los 19 departamentos del Uruguay, en 1963 y desde 1996 respectivamente. Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), en el último período intercensal (2004-2011) el departamento de Maldonado presentó una tasa anual media de crecimiento de 2,19% en comparación con 0,19% a nivel nacional, siendo el departamento de mayor crecimiento intercensal, duplicando y triplicando la tasa de los otros dos departamentos que

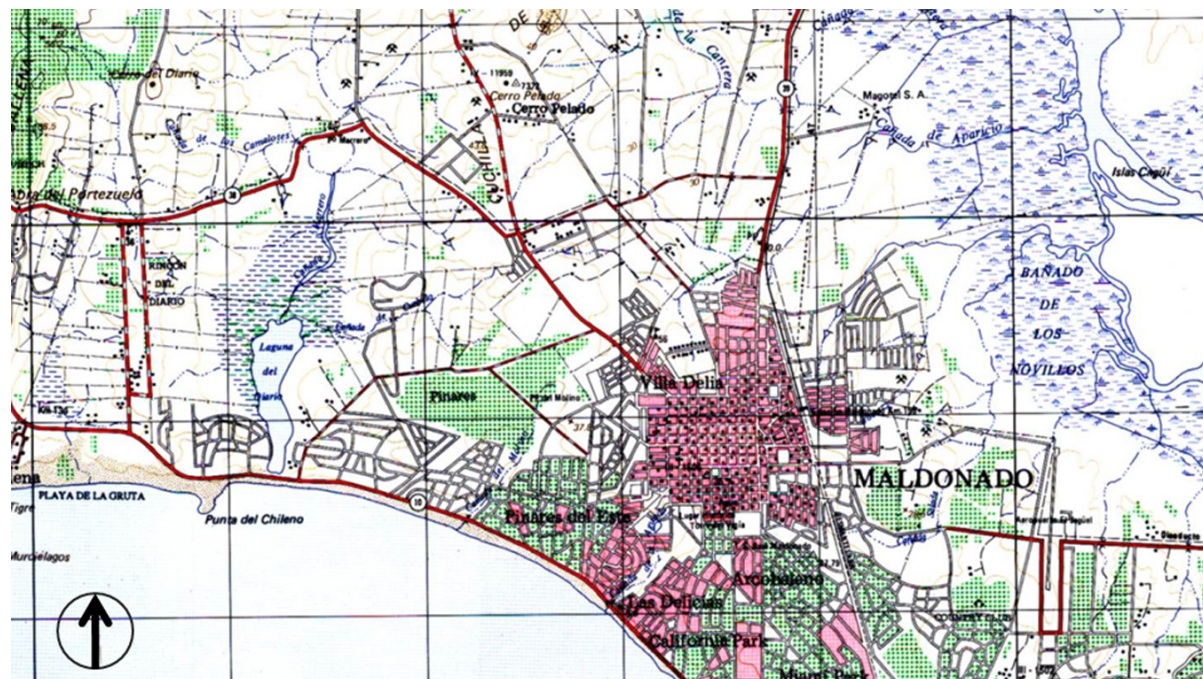


Figura 3 - Carta Geográfica de la zona sobre los años 1970
Fuente: Servicio Geográfico Militar

le siguen y superando las proyecciones realizadas en 2004.

Por otra parte, la distribución intradepartamental de la población se concentra actualmente en la denominada Aglomeración Central Maldonado-Punta del Este-San Carlos donde reside casi el 75% de la población total del departamento.

Los dos aspectos señalados, sostenido crecimiento poblacional y su concentración en la Aglomeración Central, han producido diversas transformaciones territoriales y a la vez han justificado la necesidad de elaborar una estrategia de crecimiento urbano que se refleja en la creación de algunos de los instrumentos de ordenamiento y gestión territorial antes mencionados.

CARACTERIZACIÓN DE LA FAJA PINARES-SAN JORGE

La zona de estudio seleccionada consiste en una faja de aproximadamente 5 km. de longitud, perpendicular a la costa de la Bahía de Maldonado, cuya extensión sur-norte comprende áreas de la denominada ciudad de la población estacional y de la ciudad de la población permanente (ITU, 2010). Su selección para los objetivos de este trabajo se justifica por la presencia de diferentes formas de ocupación de suelo y la consecuente heterogeneidad de manifestaciones socioespaciales, a saber: desarrollo inmobiliario de alto valor de mercado y densificación en el frente costero de vocación turística, nuevos fraccionamientos de baja densidad para residencia permanente, consolidación de áreas periurbanas, anteriores programas públicos de vivienda y realojo de asentamientos irregulares y nuevos procesos de urbanización por promoción pública de inversión privada para vivienda de interés social. Considerando lo anterior y para su caracterización se propone dividir la faja, de acuerdo a segmentos censales, en cuatro subzonas (Fig. 4):



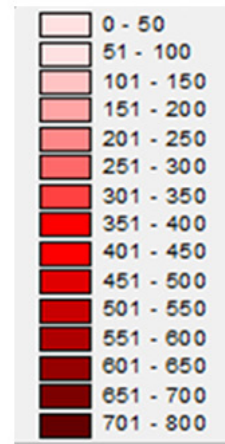
Figura 4 - Subzonas definidas del área de estudio, faja Pinares-San Jorge **Fuente:** Elaboración propia en base a coberturas de Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) e INE, 2014.

- SZ1_ entre Rambla Costanera al sur (Playa Mansa) y Camino a la Laguna al norte; barrio Pinares -sur.
- SZ2_ Camino a la Laguna al sur y calle Acuario al norte; barrios: Pinares -norte-, Sausalito y Barrio Hípico Burnett.
- SZ3_ entre Calle Acuario al sur y Perimetral Lussich al norte; barrios: Lausana, Jardines de Acuario, Altos de la Laguna y Valle di Saronó.
- SZ4_ entre Perimetral Lussich al sur y el área rural al norte; barrios: Cerro Pelado, Las Marías, Los Aromos, Villa Delia, La Sonrisa, Los Ciruelos, San Jorge. A continuación se presentan una caracterización de las subzonas de acuerdo a algunos aspectos de interés en diversas dimensiones: socio-espacial

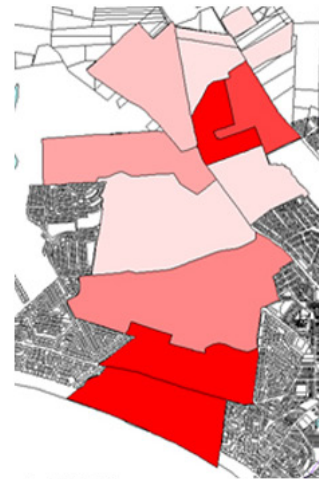
(cantidad de población y vivienda, nivel educativo, espacios públicos), normativa (coeficientes de ocupación) y paisajística-ecosistémica (arbolado y cañadas urbanas).

En concordancia con el contexto de crecimiento de población del departamento descrito antes, en la faja de estudio se observa un progresivo aumento de población en los últimos 30 años. No obstante interesa señalar algunas variaciones entre las diferentes subzonas y su relación con la cantidad de viviendas en cada una de ellas (Fig. 5).

VIVIENDA



1985



1996



2004



2011

POBLACION

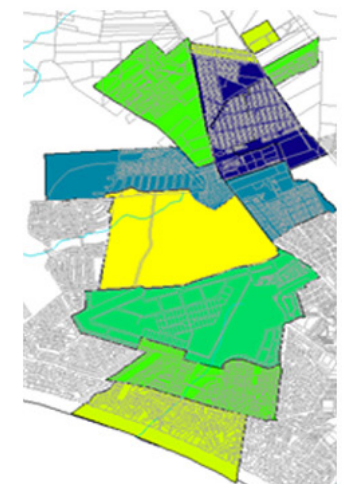
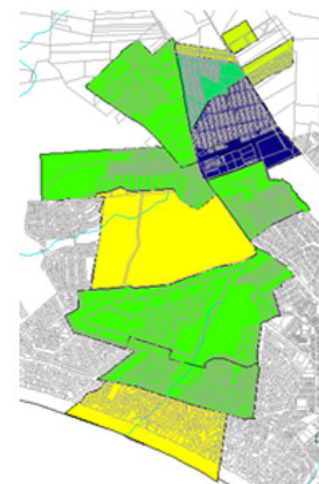
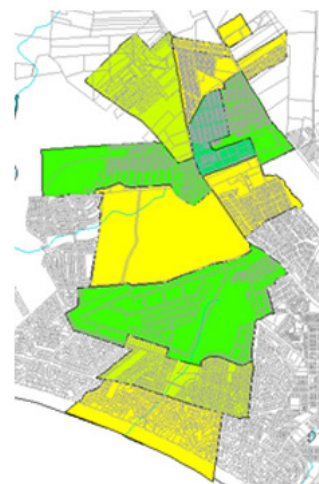
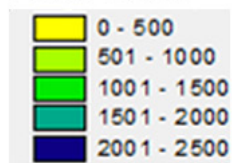


Figura 5 - Evolución de cantidad de viviendas y habitantes en la faja Pinares-San Jorge según Censos 1985, 1996, 2004, 2011; por segmento censal **Fuente:** Elaboración propia en base a datos INE.

El destacado crecimiento de ambas variables en la SZ4 corresponde a la construcción de viviendas a través de diferentes programas públicos desde la década de 1990, por lo tanto se refiere a nuevos sectores urbanizados de uso residencial

permanente, en particular las intervenciones en Cerro Pelado (construcción de vivienda llave en mano), Los Ciruelos (cooperativa de vivienda) y más recientemente realojo de asentamientos irregulares en el sector noroeste de Cerro Pelado.

La SZ2 también muestra una variación positiva de población en particular en el último período intercensal, correspondiéndose con la radicación permanente de nueva población. En el sector norte del barrio Pinares se constata el cambio de uso

de vivienda temporal -en el verano- por uso de residencia habitual, siendo uno de los barrios que por su entorno paisajístico de bosque, ubicación cercana a la playa y a los servicios céntricos de la ciudad de Maldonado ha sido fuertemente valorizada para la radicación de sectores medios altos.

La variación marginal de población en la SZ1, confirma que se trata de una zona típicamente de uso temporal, principalmente de fin de semana o estival. Por último, si bien la SZ3 no presenta prácticamente variación hasta 2011, actualmente es una zona en plena transformación donde se están realizando diferentes fraccionamientos a partir de recientes iniciativas de desarrollo inmobiliario. A modo de ejemplo, en esa zona se ubica el proyecto Altos de la Laguna, dirigido a población de residencia permanente, generando aproximadamente 250 nuevos lotes.

Por otra parte el área de estudio, a lo largo de su extensión de 5 km., presenta una profunda segmentación socio-territorial expresada a modo de síntesis por la brecha educativa entre las diferentes subzonas. El nivel educativo alcanzado por los mayores de 24 años presenta una relación inversa creciente, según la dirección costa-interior entre las cuatro subzonas, si se compara el porcentaje de quienes han alcanzado educación primaria como máximo nivel educativo y quienes han ingresado a la educación universitaria (Fig. 6).

Con respecto al espacio público, en 2011-12 la Universidad de la República estudió la existencia y condición del mismo en la Aglomeración Central, y entre otros análisis se relacionó el espacio "parque" y el espacio "plaza" por habitante permanente. El estudio señala que en los sectores Pinares Sur y Norte (donde se ubican SZ1 y SZ2) existen 20 m² de parque y 10 m² de plaza por habitante permanente. En cambio en los sectores donde se ubican las SZ3 y SZ4 esta proporción es significativamente menor ya que no existen espacios destinados a

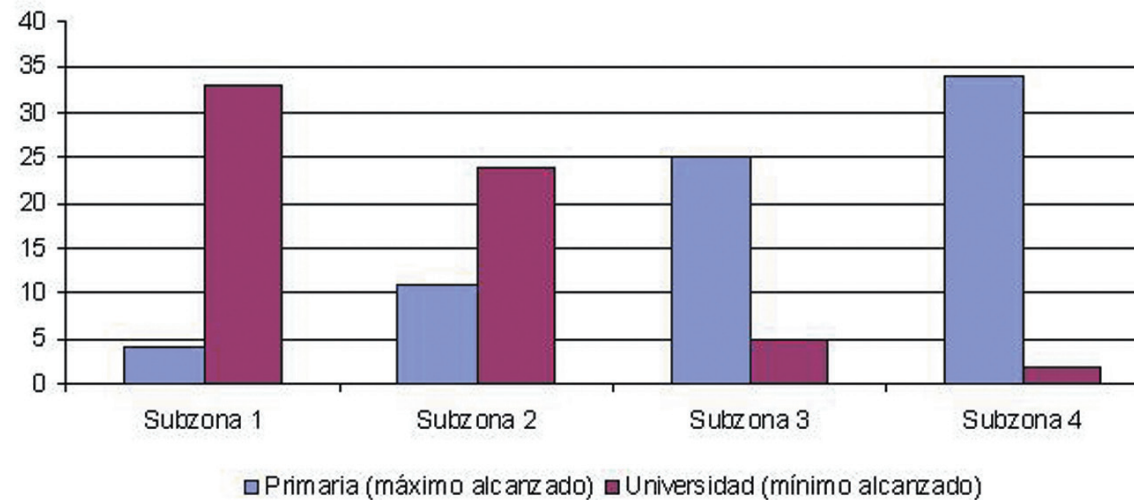


Figura 6 - Máximo y mínimo nivel educativo alcanzado por personas mayores a 24 años, según subzonas (en porcentaje)
Fuente: Elaboración propia en base a datos INE, 2011

parque en toda el área, y con respecto a plazas se encuentran en menor proporción en los barrios que las componen (6 m²/hab. en La Fortuna, 7 m²/hab. en La Sonrisa, Las Marías y Los Ciruelos) o su inexistencia para los barrios de Cerro Pelado y Villa Delia. Estas características refuerzan la segmentación socio-territorial señalada antes, dotando de más y mejor espacio público a las zonas con mayor desarrollo socio-económico, siendo éstas, además, las más cercanas a la Rambla costanera como espacio público por excelencia y de alta valoración económica y paisajística.

Sobre la dimensión normativa y en base a lo establecido en el TONE, se grafican a continuación los elementos determinantes de la estructura y morfología para cada subzona; referidos a los factores de ocupación del suelo (FOS), ocupación total (FOT), ocupación del suelo verde (FOSV), alturas máximas de edificación y normativas especiales

en caso de haberlas. Complementando dicha información, se muestran imágenes satelitales y a horizonte normal de cada subzona (Fig.7). En este análisis se observa cómo el diseño de barrio jardín se va desdibujando al alejarse de la zona balnearia, así como también la disminución del tamaño de predios acompañando la dirección costa-interior y respondiendo a la conformación socio-económico-cultural. En las tres primeras subzonas, si bien la normativa es idéntica, el paisaje urbano difiere notoriamente de acuerdo al tamaño de predios. En todas las zonas los predios se ocupan básicamente con construcciones exentas, no obstante la producción de nuevas unidades de vivienda se está dando mayoritariamente a través de tipologías en régimen de propiedad horizontal, apareadas o bloques y la construcción en altura se concentra en las SZ1 y SZ4.



Figura 7 - Estructura, morfologías y normativa de las subzonas
Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth, 2014

En la dimensión paisajística-ecosistémica se analizan los componentes de arbolado, cañadas urbanas y carácter del paisaje. El barrio Pinares (SZ1 y SZ2), como su nombre lo indica, se caracteriza por la presencia de pinos marítimos (*Pinus Pinaster*), producto de la forestación como método de fijación de dunas para permitir la urbanización, empleado históricamente en la zona costera del Uruguay desde principios del siglo XX. Henry Burnett, uno de los más importantes promotores y gestores de esta modificación del suelo, decía en 1899: "...soy poseedor de un terreno en el Ejido Sud de esta ciudad, cuyo terreno por su calidad de ser médanos de arena movediza era casi sin valor, y que con mucho

trabajo personal, constancia y gastos de dinero, he convertido en un Monte de Pinos Marítimos y Eucaliptos, afirmando el terreno y sujetando el avance de los médanos en esta parte del Ejido, demostrando prácticamente la utilidad de estos árboles para sujetar las arenas..." (Municipio de Maldonado). Los paisajes así generados adquirieron un valor asociado a los bosques europeos (Da Cunha, 2003) y han sido desde entonces característicos de la costa atlántica y entorno buscado por los veraneantes. La importancia de esta forestación como componente fundamental del paisaje visual y cultural es rescatada en el Plan Local de la Aglomeración, aconsejando mantener la ordenanza de

protección de pinos e instaurar un régimen especial de cuidado de la morfología urbana de barrio jardín y chalets.

Las cañadas que existen en la zona de estudio son tres: la Cda. de Curbelo, que nace al sur de Villa Delia, pasa por Lausana y llega hasta el remanente de planicie de inundación de Laguna del Diario, la Cda. del Molino, que baja desde Sausalito, atraviesa Pinares y desemboca en la playa y la Cda de la Cantera, que comienza en Cerro Pelado, corre por lo que hoy es urbanización San Jorge y llega al Arroyo Maldonado. Dichos cursos de agua se han visto seriamente afectados por el desarrollo urbano incidiendo en la reducción de su planicie, alteración e inmovilización del cauce, alteración de márgenes e impermeabilización de su cuenca, lo que permite suponer que a esto se agregan más afectaciones conocidas internacionalmente como "síndrome de arroyos urbanos" (Walsh et al 2005), que trata básicamente de la degradación ecológica de estos componentes naturales y por lo tanto de los servicios ecosistémicos que prestan. La normativa existente prohíbe cortar la circulación de agua en estos cursos, pero no desarrolla mayores exigencias.

En el tercer componente, el carácter del paisaje, se detecta en SZ1 y SZ2 una pérdida progresiva del paisaje cultural existente, dada por una dupla de factores principales: la deforestación del bosque de pinos que aportó durante décadas su mencionado carácter particular asociado a los balnearios costeros europeos; y la sustitución masiva de viviendas unifamiliares de arquitectura de alta calidad construidas durante el siglo XX, configurando la pérdida de un patrimonio arquitectónico valioso por la construcción de viviendas plurifamiliares de arquitectura genérica de baja calidad.

En la SZ3 y SZ4 se consolida un paisaje de periferia urbana, cuyos referentes sociales y simbólicos cambian constantemente. Son lugares en los que

se producen conflictos de representación y significación, procesos de inquietud y desarraigo, marcado por esta intensa mutabilidad de las periferias (Sala, 2012). En estas subzonas en particular se constata la ausencia de apropiación de las personas con el territorio que habitan, marcada por las migraciones intra-municipio y la mutabilidad de residencia; el carácter del paisaje es dinámico y constantemente alterado. Por otra parte, las transformaciones mencionadas en las SZ1 y SZ2, aunque en otro contexto de soportes socio-económicos y proporción de residencia permanente, también indican potenciales conflictos de representación y significación del espacio urbano, pues dan cuenta de dinámicos procesos de consolidación de nuevos patrones de crecimiento. (ver figura 8)

Acerca de la segunda modalidad de consolidación urbana observada, la construcción sobre fraccionamientos existentes responde a la estrategia de densificar áreas subutilizadas. En la zona de estudio se observan intervenciones de este tipo en las SZ2, SZ3 y SZ4, con tamaño de predios entre 1000 y 600 m² en el sur y 400 m² o 200 m² en el sector norte. En consecuencia, en este aspecto se retoma también la estratificación existente entre sectores de la población a los que va destinada la oferta. En este caso, una tensión importante a analizar es la disyuntiva que se establece al densificar suelos a través de modelos de barrio jardín o de predios con viviendas unifamiliares aisladas, los que implican un uso extensivo del recurso suelo, en comparación con el modelo compacto de edificación en altura y menores retiros.

Por otro lado, se observa una inconsistencia entre el paisaje “natural” y “de parque” aludido para promocionar los nuevos fraccionamientos y el manejo del sitio que se hace durante la etapa de obra. Tanto a nivel de obras individuales como de loteos masivos, la modalidad habitual para edifi-



Figura 8 -Encuentro entre edificios de apartamentos en 4 plantas y viviendas unifamiliares. Primera manzana desde la Rambla costanera. Fuente: Google Earth, 2014.

car comienza con una tala completa de árboles existentes y nivelación del terreno; de existir una cañada, en general se eliminan las planicies de inundación y se rectifica el cauce. Estas modificaciones implican un desaprovechamiento de los recursos existentes, ya sean paisajísticos o naturales, como prestadores de servicios ecosistémicos fundamentales para el entorno: hábitats de flora y fauna asociada, diversidad visual y sonora, regulación de microclima, regulación de inundaciones, mejora en la calidad de aguas pluviales que desembocarán en arroyos o playa, entre otros. No existe al momento normativa específica ni instrumentos financieros (bonificaciones, incentivos im-

positivos, etc) que promuevan una planificación urbana más adecuada al uso sostenible de estos recursos.



Figura 9 - Publicidad de venta de predios en Altos de La Laguna
Fuente: sitio web del emprendimiento

La última modalidad de densificación urbana identificada en la zona de estudio es la realización de fraccionamientos en anteriores predios rurales transformados mediante PAIs a suelo urbano, por lo tanto estas intervenciones contradicen el Modelo Territorial elegido de contención de la mancha urbana. Sumado a esto, en los casos analizados se repite el patrón de fraccionamiento para el mayor aprovechamiento inmobiliario a través, por ejemplo, de la creación de: manzanas angostas y largas que reducen el espacio destinado a calle, o la cesión de espacio destinado a uso público con la superficie mínima exigida en la LOTDS.

REFLEXIONES FINALES

La faja correspondiente a la zona de estudio, es un ejemplo de las intensas dinámicas de crecimiento urbano que caracterizan actualmente al territorio del Municipio de Maldonado. Las mismas involucran intensos procesos de transformación físico-espaciales como consumo de suelo, deforestación, pérdida de reserva de suelo productivo, cambio del paisaje cultural preexistente,

obstaculización de líneas de horizonte, así como económico-sociales indicados por segmentación territorial de los movimientos migratorios, alteraciones en la identidad territorial, inestabilidad laboral y residencial, especulación inmobiliaria, como efectos de instalación, desarrollo y abandono de sectores destinados al turismo.

Esta instancia de crecimiento demográfico localizado, acompañado con inversiones nacionales y extranjeras, también debe ser vista como una oportunidad, especialmente en un país caracterizado por un muy bajo crecimiento poblacional. El desafío planteado implica respaldar el espíritu de la LOTDS a través de las intervenciones públicas y privadas: "Mantener y mejorar la calidad de vida de la población, la integración social en el territorio, y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos naturales y culturales".

El acercamiento a un sector específico del territorio del Municipio permitió observar algunas de las carencias en relación a instrumentos de gestión intermedia entre las Directrices y Planes Locales y la normativa predial. Sería deseable valerse

de esta coyuntura de producción urbana masiva para repensar tanto la calidad de los espacios públicos y privados que se generan, así como toda la estructura urbana que se va configurando en consecuencia. A modo de posibles lineamientos, podría reglamentarse para los actores privados la promoción del uso de arquitectura y diseños urbanos sustentables, la calidad, maximización y distribución de los espacios públicos propuestos en los nuevos fraccionamientos atendiendo a generar nuevas centralidades que aporten carácter y apropiación social al paisaje de las periferias urbanas, el uso de tecnologías "verdes" en las nuevas viviendas, el fomento de energías alternativas y a nivel municipal ratificar los grandes lineamientos aprobados en las Directrices de Ordenamiento en el sentido de contener la mancha urbana a la vez que impulsar planes sectoriales que atiendan a valorar los recursos paisajísticos, naturales y culturales existentes.

BIBLIOGRAFÍA

- Acuña, C; de Souza, L. (Editor); Gadino, I; Leicht, E; Musso, C; Vainer, D; Varela; A. Colaboradores: Finozzi, A; Osimani, V; Pastorino, S; Plada, A. (2013). Aglomeración Maldonado - Punta del Este - San Carlos. Enfoques y propuestas hacia un Modelo transformador. Montevideo, Mosca Hnos.
- Acuña, C; de Souza, L; Leicht, E; Musso, C; Vainer, D; Varela; A. (2009). Cuadernos Territoriales. Construyamos el territorio departamental entre todos. Montevideo, Iconoprint.
- Da Cunha, N. El acercamiento turístico en la costa del Uruguay. Entre la imprevisión y los intentos de regulación del espacio (1900-1950). Recuperado el 20/7/14 del link <http://fama2.us.es:8080/turismo/turisonet1/economia%20del%20turismo/turismo%20de%20costas/ACERCAMIENTO%20TURISTICO%20EN%20LA%20COSTA%20DE%20URUGUAY.PDF>
- De Álava, D; Panario, D. "La Costa Atlántica de Uruguay. Ecosistemas perdidos y el nacimiento de un monte de pinos y acacias". Almanaque del Banco de Seguros del Estado. 1996. Recuperado el 18/7/14 del link <http://www.bse.com.uy/almanaque/Almanaque%201996/pdf/0%20-%20013.pdf>
- Fagúndez, C; Lezama, F. (2005) "Distribución espacial de la vegetación costera del Litoral Platense y Atlántico Uruguayo." Informe Freplata. Sección Limnología, Facultad de Ciencias-UdelaR. Montevideo.
- Figueredo, R. (1970) Evolución de la economía departamental. En E. Aljanati (ed) Los departamentos Maldonado (5-8) Montevideo, Nuestra Tierra.
- Gómez Pivel, M. A. (2001) "A costa atlántica uruguiaia como um sistema geomorfológico". Tesis de Maestría en Oceanografía Física, Química e Geológica. Río Grande, Universidad Federal de Rio Grande. Tesis disponible en Unidad de Ciencias de la Epigénesis, UNCIEP, Facultad de Ciencias, UdelaR.
- Instituto Nacional de Estadística (2012) Resultados del Censo de Población 2011: población, crecimiento y estructura por sexo y edad. Recuperado el 20/3/14 del link <http://www.ine.gub.uy/censos2011/resultadosfinales/analisispais.pdf>
- Municipio de Maldonado (s.f.) Parque Burnett. Recuperado el 15/7/14 del link http://www.maldonado.municipiomaldonado.gub.uy/parque_burnett
- Instituto Nacional de Estadística (s.f.) Población por sexo , según departamentos. Censos 1996, 1985, 1975 y 1963 (s.f.) Recuperado el 15/7/14 del link http://www.ine.gub.uy/biblioteca/censos63_96/censos63_962008.asp#TOTAL%20DEL%20PAIS%201
- Instituto Nacional de Estadística (s.f.) Población por sexo, Departamento de Maldonado, según localidad. Censos 1996, 1985, 1975 y 1963. (s.f.) Recuperado el 15/7/14 del link http://www.ine.gub.uy/biblioteca/censos63_96/censos63_962008.asp#MALDONADO%2077
- Sala, P. (2012) Perifèries urbanes. L'experiència dels catàlegs de paisatge de Catalunya. En Nogué, J. et al, Franges. Els paisatges de la perifèria. Olot, Observatorio del Paisaje de Cataluña.
- Uruguay XXI (2014) Sector Turismo. Recuperado el 15/7/14 del link <http://www.uruguayxxi.gub.uy/wp-content/uploads/2011/11/Sector-Turismo-Uruguay-XXI-Febrero-2014.pdf>
- Veiga, D; Rivoir, A. (2003) Fragmentación socioeconómica y desigualdades en Uruguay: el caso de Maldonado. Recuperado el 20/7/14 del sitio web <http://www.fcs.edu.uy/archivos/FRAGSOCMALDONADO.pdf>
- Walsh, Ch. A. Roy, J. Feminella, p. Cottingham, P. Groffman y R. Morgan (2005) The urban stream syndrome: current knowledge and the search for a cure, En The North American Benthological Society, 706-723.