



**Intendencia
de Maldonado**

Maldonado, 16 de Julio de 2019

Oficio 1774/19
Exp. 2019-88-01-10625

Señor Director Nacional de Ordenamiento Territorial
Arq. José Freitas,

En acuerdo con el Sr. Intendente y los Alcaldes de Piriápolis y Gregorio Aznares se ha resuelto iniciar el "Plan Local Región Piriápolis -Solís Grande", en el marco del Convenio vigente con DINOT-MVOTMA. (Se adjunta Resolución Nº 05671/2019)

Según lo dispuesto por el Art. 2º del Decreto del PE Nº 221/2009 corresponde comunicar el inicio del proceso de elaboración del Plan al Ministerio y para ello se ha definido el polígono de actuación, según plano anexo, denominado "Ámbito Plan Piriápolis - Solís Grande".

Hemos mantenido diversas reuniones de trabajo, tanto con los Alcaldes como con los técnicos del MVOTMA y la definición del área de estudio surgió en una reunión realizada en el Municipio de Piriápolis el día 13/06/2019, que contó con la presencia de ambos Alcaldes, Concejales, el equipo técnico de la Intendencia (Direcciones de Planeamiento, Urbanismo, Medio Ambiente) y del MVOTMA, representado por el Arq. Freitas, Director de DINOT y técnicos de DINAMA, DINAGUA, Cambio Climático y NAP.

La formulación del instrumento estará a cargo del equipo técnico asignado por el Sr. Intendente de Maldonado y los Alcaldes de Piriápolis y Solís Grande, siendo los responsables frente al MVOTMA la Directora General de Urbanismo Arq. Soledad Laguarda y el Director de Planeamiento Arq. Roberto Chiacchio.

TIPO DE INSTRUMENTO

El Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible es el tipo de instrumento definido por el art 17º de la Ley 18308 para el ordenamiento de ámbitos geográficos locales dentro de un departamento.

El Artículo 45º) del decreto departamental 3866 define el "Procedimiento para la elaboración de instrumentos".

El Decreto departamental 3867 definió Directrices para la Microrregión de Piriápolis en el Capítulo IV artículos 18 a 23 y para la de Solís Grande en Capítulo VII artículos 36 a 41 identificó una serie de instrumentos derivados : Art 61 literal c) Plan Local para Piriápolis; Artículo 62º) Planes Parciales: literales: e) Plan Parcial de Ordenamiento Urbano para Solís; k) Plan Parcial de Ordenamiento Urbano para Tramos y Sectores Costeros en áreas singulares de la franja costera (Playa Verde, Playa Hermosa, Playa Grande, San Francisco, Punta Colorada, Punta Negra); Artículo 63º) Planes Especiales literal i) Plan de Manejo Conjunto para los bordes del Arroyo Solís Grande.



23/7/19



Intendencia de Maldonado

En la elaboración se considerará la articulación de las dimensiones territorial, ambiental, económica, cultural y social.

Los objetivos y visiones iniciales planteados en las presentes bases constituyen elementos preliminares y deberán ser desarrollados, validados, ajustados o modificados por el equipo técnico.

OBJETIVO GENERAL

Establecer las condiciones generales para el desarrollo sostenible del ámbito de aplicación, promoviendo la ocupación respetuosa del territorio, definiendo sus usos y sus formas de ocupación. En las disposiciones del Plan Local, se establecerán los instrumentos para la regulación detallada de las diferentes áreas del polígono que se formularán en el futuro.

DESCRIPCIÓN PRELIMINAR DEL ÁREA

- **Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación del Plan tiene una superficie de 32958 há. y está delimitado de la siguiente manera: al sur por la costa del Río de la Plata, al oeste el límite departamental de Canelones; al norte el límite departamental con Lavalleja, al nor-este el límite definido por el Plan de la Cuenca de Laguna del Sauce y al este el límite definido por el Arroyo del Potrero.

Comprende los territorios de los Municipios de Piriápolis, Solís Grande y Pan de Azúcar (exceptuando los comprendidos en el plan de la Cuenca de la Laguna del Sauce entre los que se ubican la localidad de La Capuera, el Pejerrey y predios ubicados entre la Ruta y la Laguna del Sauce).

- **Viarío**

Accesibilidad y movilidad : Los estructuradores principales son las Rutas 9, Interbalnearia y 10, con elementos de segundo orden como el Camino de los Arrayanes y las rutas 37, 71, 72, 73, 20 y Camino de la Sierra.

La región se comunica a través de la ruta 60 con la Ciudad de Minas.

- **Aspectos económicos productivos**

Maldonado se destaca por ser el departamento con mayor porcentaje de población económicamente activa (48%) y el segundo con mayor porcentaje de población ocupada. Las principales actividades económicas: Construcción, Servicios y comercio, Turismo, Actividad agropecuaria, Otras industrias (alimenticia).

Turismo - En particular, en la región se destaca como actividad económica al Turismo asociado al producto "Sol y Playa". Se identifica una extensa franja de balnearios diversos y singulares entre los Arroyos Solís y El Potrero, (Solís, Bella Vista, Las Flores, Playa Verde, Playa Hermosa, Playa Grande, Piriápolis, Punta Fria, San Francisco; Punta Colorada, Punta Negra, Sauce de Portezuelo y Ocean park) Respecto al "ecoturismo" asociado al turismo serrano, si bien todavía como actividad incipiente, resaltan las actividades en la Sierra de las Ánimas. La actividad en sus distintas manifestaciones, es de alta estacionalidad.



Intendencia de Maldonado

Actividad Agropecuaria: La actividad agropecuaria del Departamento se caracterizó hacia el año 2000 (momento en que se realizó el Censo Agropecuario), como una situación generalizada de escaso dinamismo, con fuertes y sostenidas caídas en la mayoría de los indicadores de actividad agropecuaria, dónde sólo algunos rubros como el forestal y en muy menor medida otros más específicos como producciones exógenas de reciente promoción, muestran algún nivel de incremento. (*Cuadernos de Taller Territorial 2008 Intendencia de Maldonado UDELAR*)

En los últimos años se ha desarrollado la producción de aceites de oliva, vinos y nueces Pecan posicionando el Tramo como una Región Olivícola y Vitivinícola por excelencia en Uruguay. Este hecho le ha valido la oportunidad de que los emprendimientos productivos sumaran a la oferta turística, la visita de almazaras y sus bodegas. En la cuenca del Arroyo Solís se da forma intensiva el cultivo de secano en predios mayores a 4 has.

Prioridad forestal: En el Uruguay 4.288.961 Has están definidas como de Prioridad forestal (Ley 15939-1988) en base a criterios del Índice Coneat.

El área con CONEAT 2, representa un 49 % (2.122.951 has) del total del país y está principalmente en la región Sur-sureste compuesta por suelos forestales de productividad baja .

Esta área coincide con las Sierras del Este propuesta por Brazeiro A, (2015), como un "conector nacional para la conservación". Las Sierras del este tienen una superficie de 1.350.500 ha y representan un 70% del área total de los conectores nacionales.

- **Centralidades**

En el ámbito de aplicación, la ciudad de Piriápolis es la mayor centralidad de tipo urbano. Se conforma con un área tipo "centro" o "casco" sobre un amanzamiento en forma de damero, que solo se ve alterado en el área del Argentino Hotel, caracterizada por una mayor densidad poblacional y la existencia de todos los servicios , incluyendo al Centro Administrativo conformado por las oficinas del Municipio, Casa de la Cultura, UTE, ANTEL, BPS, BROU, Terminal de Omnibus, Catastro Nacional, etc. (definición preliminar: Av. Artigas-Misiones- 18 de julio- 25 de mayo-Rambla)

A lo largo de la costa se desarrolla una orla de Balnearios con distintas características y problemáticas como: Solís, Bella Vista, B° Las Flores, la Falda, Playa Verde, Playa Hermosa, Playa Grande, Punta Fría, Punta Colorada, Punta Negra, Barra de Portezuelo, Sauce de Portezuelo y Ocean Park, conformados por barrios tipo jardín con algunos pequeños centros comerciales .

Mas asociado al ámbito rural se localizan una serie de pequeñas centralidades (pueblos y parajes), como ser Solís Grande, Gregorio Aznares, Cerros Azules, Estación Las Flores, Puntas de la Sierra.



Intendencia de Maldonado

ASPECTOS AMBIENTALES RELEVANTES

Se enuncian a continuación las unidades ambientales presentes en el ámbito del Plan, cuyos valores y amenazas se analizarán en el mismo y se plantearán medidas de manejo adecuadas para su uso responsable, para su conservación, tratando de asegurar la sostenibilidad de las mismas, y fomentando el desarrollo en el marco de parámetros previamente determinados.

Estas unidades ambientales son la base natural de esta porción terrestre que constituye un activo de enorme diversidad y riqueza paisajística del que destacan:

- 1) Arcos de playa: la región cuenta con un frente costero con una extensión aproximada de 40 km y forma parte de los 122km de Costa del Departamento,
- 2) Cañadas y Arroyos: diversos cursos de agua significan y estructuran el paisaje, sus desembocaduras pautan, a lo largo de la costa, áreas de alta naturalidad en suelos tanto públicos como privados, en general sin urbanizar.
- 3) Sierras: Una sucesión de cerros que forman parte de estribación sur de las Sierra de las Animas (de las Animas, de los Burros, del Toro, San Antonio, del Indio, de las espinas, etc).
- 4) Cuenca del Arroyo Solís (1409 km²) que constituye un escenario paisajístico singular.
- 5) Vegetación Nativa: Sobre las costas y en la zona sur de la región se encuentran parches de vegetación nativa (generalmente asociados a los bañados y arroyos que desembocan al Río de la Plata.) y áreas con implantación de pinos marítimos.
- 6) Cordón dunar: Algunas áreas presentan síntomas de retroceso y erosión del cordón dunar.
- 7) El monte ribereño: constituye una comunidad vegetal densa con árboles y arbustos agrupados en varios estratos. Cumple una función importante en la regulación del ciclo hidrológico por control de escorrentías y aumento de la infiltración de las aguas de lluvia.
- 8) Suelos: Los suelos son poco profundos condicionando la productividad agrícola en la mayoría del área sur del ámbito.
- 9) Áreas ecológicas significativas (AES): En el informe *"Insumos ecológicos y ambientales para la ordenación territorial del departamento de Maldonado"*. Coord Brazerio A y Achkar M et. al. (2010) Cooperación Fac. Ciencias y Intendencia de Maldonado, se determinan veinte (20) AES identificadas en el Departamento de Maldonado, de las cuales cuatro (4) Áreas Ecológicas Significativas se encuentran en el ámbito del Plan: Sierra Cerros de Piriápolis, Sierra de las Palmas, Sierra de las Animas y Planicies del Arroyo Solís.



Intendencia de Maldonado

OTROS ASPECTOS RELEVANTES

Patrimonio cultural

Arqueología

En el Departamento de Maldonado se encuentran algunos de los yacimientos arqueológicos más importantes del Uruguay y de destacada relevancia a nivel internacional. Los padrones 1287 y 1463 de la 5o sección Judicial de Maldonado en que se ubica el área arqueológica del Cerro de los Burros fueron declarados Patrimonio Departamental en Resolución 04287/2013 de la Intendencia de Maldonado y Monumento histórico Nacional en el año 2014.

En el Primer Informe Técnico de Recursos Culturales para el Plan de la Laguna del Sauce (en proceso) se establece un inventario y una zonificación del territorio, que permite identificar distintas zonas que contemple puntos y áreas de protección y recomendaciones para la protección, gestión y posibles usos”.

Estas zonas comprenden:

- Sitios Prehispánicos: Cerro Pan de Azúcar, Cerro de los burros (declarado Patrimonio Departamental y Nacional), Cuenca de Tarariras, Arroyo Potrero, Punta Negra, Viviendas del SXIX y SXX productos de la fundación de Pan de Azúcar, corrales de piedra, molinos, caleras, estaciones de AFE.
- Sitios Pre-hispánicos: (amontonamientos de tierra: Cairnes/vichaderos), Sierra de las Animas; Cerro Betete, y Sierra Ballena.

- Recuperación del Parque Isla del Arroyo (38has), Festival del Abrazo del Solis Grande.

-Edificios históricos.

-Patrimonio Ferroviario.

Estructura demográfica

El departamento de Maldonado cuenta con una población de 164.300 habitantes según datos del Censo 2011. La tasa de crecimiento de la población muestra cifras positivas, para el periodo 1963 a 2011 la población aumentó un 168%.

Es el tercer departamento con mayor población en el país, se caracteriza por ser receptor de una migración que excede los departamentos limítrofes, recibiendo de todos los departamentos del país, y extraterritoriales, (Argentinos, Europeos, etc.)

Vulnerabilidad Social.

La ocupación de tierra pública y privada para vivienda permanente o de estación ha sido detectada en Punta Negra, Miramar, Playa Verde, Estación Las Flores, Cerros Azules, Gregorio Aznares, etc.

El único asentamiento detectado por las autoridades locales se ubica en la Capuera, jurisdicción del Municipio de Piriápolis, no comprendido por este plan.

IDENTIFICACION DE GRUPOS Y SECTORES INVOLUCRADOS

Se identifica a los habitantes, los actores productivos: agremiaciones rurales, empresas privadas, turísticas, como los grupos de interés para su convocatoria a la participación.



Intendencia de Maldonado

El resto de la población del departamento y las organizaciones sectoriales que tengan interés en el área.

Se considerarán los actores o grupos sociales departamentales organizados, aprovechando la estructura institucional del departamento (Municipio de Piriápolis y Municipio de Solís Grande) para la convocatoria y consideración de los asuntos que se identifiquen como estrategias en la formulación primaria del documento de avance que se someterá a consideración de la población.

MARCO JURIDICO

Antecedentes- Sistema de Instrumentos

A nivel Nacional

Ley 18308 de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible 18308/2008

Ley 19252 Directrices nacionales 19252/2017

Directriz Nacional de ODTs Costero Plan Ambiental Nacional

Plan de adaptación al Cambio Climático – en proceso

Ley 17283 - ley general de protección del ambiente

Ley 17733 - Patrimonio de la Nación Cerro Pan de Azúcar

Ley 18.567 de Descentralización y Participación Ciudadana (modificada por la Ley 19.272)

Ley de Prioridad forestal (Ley 15939-1988)

Ley 14040 Creación de la Comisión del patrimonio histórico, artístico y cultural de la nación. 1971 Reglamentación Ley 14040 Decreto Nº 536/972 de 01/08/1972.

Ley Nº 19.037 Ley nacional de Museos y sistema nacional de museos 2014

A nivel Regional

Estrategias regionales (Maldonado, Rocha, Treinta y Tres y Lavalleja) Decreto 3919/2013

A nivel de Departamental

Ordenanza del Bosque urbanizado

Decreto 3602/1988 TONE texto ordenado de normas de edificación

Decreto 3718/1998 Categorización de suelos -

Decreto 3866/2010 Directrices Departamentales -

Decreto 3867/2010 Retorno por mayor valor inmobiliario

Decreto 3844 Creación de la Comisión de patrimonio Departamental de Maldonado.

Instrumentos de Ordenamiento Territorial en proceso

-Programa de Actuación "PAI Ruta 73"

-Programa de Actuación "PAI Pueblo Obrero."

Otros estudios de referencia:

-Lineamientos generales y plan director de Maldonado y Punta del Este ,1991

-Plan estratégico de desarrollo turístico de Piriápolis 2020 – Cluster turístico Piriápolis Kaufmann y Asoc. (2017)

-Planificación estratégica Pan de Azúcar (2015) Oficina de Planeamiento y presupuesto Presidencia de la República -Intendencia de Maldonado Municipio de Pan de Azúcar



Intendencia de Maldonado

Hacia una estrategia nacional de desarrollo Uruguay 2050 Oficina de Planeamiento y presupuesto Presidencia de la República

-Propuesta Estudios subregionales zona suroeste- Plan de Ordenamiento de Zona Suroeste (1997) Isabel Viana y Asociados.

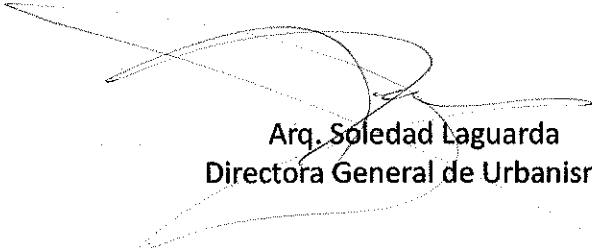
-Estudio de la zona costera del balneario costero de Pirapolis IMFIA (2009) 105PP

-Pautas y recomendaciones para el ordenamiento paisajístico del departamento de Maldonado en su área rural e interfases urbanas. (2012) ID- FADU-CURE- Intendencia Departamental de Maldonado

1 CONEAT- Capacidad actual de los suelos del país, evaluados en kilos de carne bovina, ovina y kilos de lana por hectárea de campo natural, cuyo promedio es el índice 100).

2 Anuario OPYPA 2016, ESTUDIOS 527- Los suelos de prioridad forestal y su productividad Waldemar Annunziatto- Cecilia Petraglia- Humberto Tommasino- MGAP

Sin otro particular lo saluda atentamente,



Arq. Soledad Laguarda
Directora General de Urbanismo