PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EJE AVENIDA APARICIO SARAVIA



La Intendencia Departamental de Maldonado presenta con satisfacción la Puesta de Manifiesto del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Eje Avenida Aparicio Saravia.

La realización del Plan fue resultado del llamado público para la contratación de un consultor senior, equipo técnico interdisciplinario y propuesta metodológica, que dio como resultado la selección del Consultor Arq. Rubén Pesci y su equipo de la Consultora CEPA S.A., de Argentina, quien realizó la tarea en una intensa cooperación con el equipo técnico de contraparte.

También es de destacar que se realizaron múltiples reuniones de consulta con la Comisión de Inversión y Empleo, diversos grupos de empresarios actuantes en la región, la SAU (Sociedad de Arquitectos de Uruguay), etc.

En esta Puesta de Manifiesto se ofrece a la comunidad la oportunidad de conocer el Plan y la posibilidad de opinar sobre todos sus aspectos, para llegar a la Audiencia Pública a realizarse a partir de 30 días después de iniciada la misma.

OBJETIVOS Y COMPONENTES QUE GUIARON EL PROYECTO

Innegociables Ambientales

- Conservación del bañado
- Área de amortiquación
- Bosque Urbano
- Ahorro energético y reciclaje reuso de recursos.

2 Inclusión Social

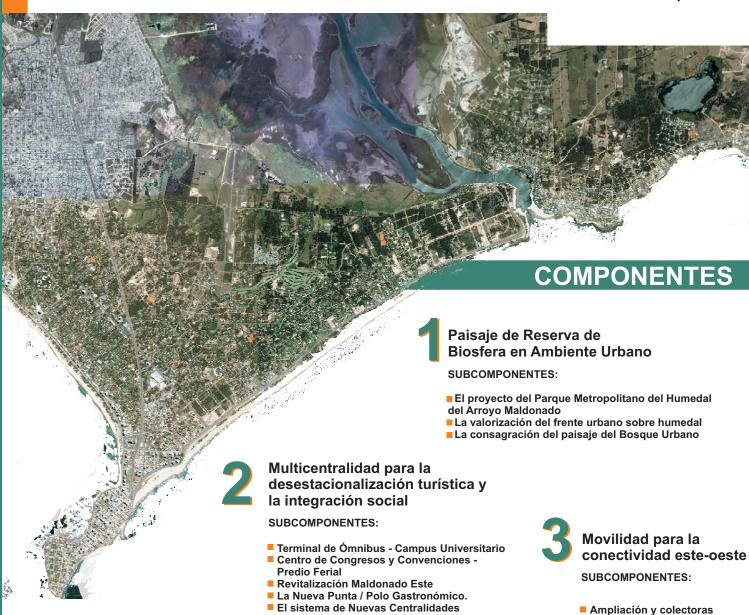
- Vida permanente
- Diversidad de usos
- Generación de empleos
- Bloque máximo de manzana.

3 Oportunidades Económicas

- Diversificación económica en el sector comercios y servicios.
- Duplicación del volumen de construcción
- Operaciones concertadas público / privadas
- Retorno para el sector público y factibilidad de la obra pública

Transporte público eficiente
 Ciclovías y movilidad peatonal

Sendas paisajísticas



La reestructuración de una gran aglomeración

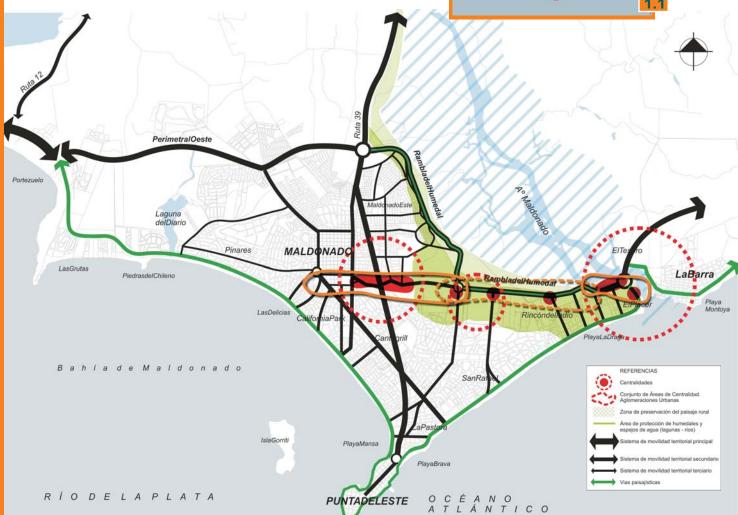
Uno de los orígenes que motivaron este Plan es la necesidad de facilitar la movilidad y la accesibilidad hacia la zona este de Maldonado/ Punta del Este, considerando el crecimiento acelerado de la urbanización a lo largo del eje costero La Barra - Manantiales - José Ignacio.

La solución adoptada contempla aquella movilidad tan crecida hacia el este, pero lo hace combinando dos corredores:

Corredor externo de la Ruta 9: (ver 1.1)

En una mirada de macroescala resulta fundamental que se impulse el corredor de la ruta 9 que vincula Montevideo con la frontera con Brasil, y sus sucesivos peines o ejes conectores con la costa. En este caso, particularmente el eje de la ruta 39 entre San Carlos y Maldonado y sobre todo los ejes hoy rurales de acceso a La Barra y a José Ignacio. De ese modo, el tránsito y el tráfico de pasajeros y cargas, se desviará desde Pan de Azúcar, haciendo un "by pass" a la aglomeración y llegando prácticamente en la misma distancia (pero en mucho menos tiempo y con muchas menos dificultades) a estos destinos del este de Maldonado/Punta del Este.





Corredor interno o Perimetral: (ver 1.2)

En el esquema 1.2 se observa que a continuación de la Perimetral Oeste ya realizada, se ha diseñado la Rambla del Humedal (Perimetral Este), que posibilita este circuito exterior desde la ruta 39 hasta los puentes de La Barra.

La concreción de este proyecto facilitará la movilidad de todo el lado este de Maldonado/ Punta del Este.

Nótese que esta disposición vial consigue además tres objetivos importantes:

- Dar un límite cierto al crecimiento de la ciudad, que no deberá avanzar sobre el Humedal del Arroyo Maldonado, como se explicará en la lámina 3.
- Ordenar la estructura de movilidad en todos los barrios aledaños.
- Permitir que la Avenida Pedragosa Sierra se convierta en un complemento N-S al Boulevard Artigas, para facilitar los ingresos hasta la península de Punta del Este.

Se destaca que con esta propuesta se fortalece todo el Eje Aparicio Saravia desde La Barra hasta el centro de Maldonado, pasando por el nuevo Parque El Jagüel.

1.2

Área de Amortiquación Natural Directa

Área de Amortiguación Natural Indirecti

Sistema de movilidad principal

Mirando al norte

Parque metropolitano del Arroyo Maldonado

El bañado del Arroyo Maldonado y las Reservas de Biosfera de UNESCO: (ver 2.1)

El Modelo Urbano propuesto para el Plan Local del Eje Aparicio Saravia tiene también como origen la consideración más moderna que se utiliza a nivel internacional para el cuidado integral del paisaje natural y cultural: el modelo de las Reservas de Biosfera del Programa Mab de UNESCO.

El Bañado del Arroyo Maldonado se corresponde con lo que se denomina, (según la metodología de UNESCO) núcleo de conservación natural, lo cual da un carácter innegociable a la conservación de toda su superficie. Ese núcleo requiere de dos áreas de amortiguación: la primera es la estrecha franja entre las periódicas de inundaciones del Humedal y la cota más alta donde ya no hay inundaciones, que debe ser muy cuidada porque en ella se producen flujos de agua, fauna y flora para la conservación del humedal.

La segunda amortiguación, llamada indirecta, es una extensa área involucrada en los movimientos de aguas subterráneas entre el mar y el Humedal, que afectan toda el área llamada El Placer - Rincón del Indio. Además se produce una recarga de acuíferos por lluvias, que no debe impermeabilizarse con excesiva ocupación del suelo. Como en esa área también existe el valioso Bosque Urbanizado (una marca de fábrica de Maldonado /Punta del Este), ésta área de amortiguación indirecta se corresponde también con el fortalecimiento del bosque urbanizado.

Los principios y criterios de la zonificación de las Reservas de Biosfera, en este caso especial en Ambiente Urbano, han guiado el diseño del modelo urbano propuesto.

En realidad es un diseño de gradientes desde lo más natural a conservar, hasta los equipamientos más importantes para la vida de la ciudad.





Componentes destacados del nuevo Plan

- * El Parque Nuevo El Jagüel, al centro del modelo, una oferta a escala de toda la aglomeración, y se sitúa en un nuevo epicentro de la misma. Ese parque, es la pieza más importante de todo un borde verde norte de la ciudad. Se trata de una gran innovación para <u>Punta del</u> Este: el **norte también existe**. Y la Avenida Perimetral es su eje de movilidad
- La Avenida Aparicio Saravia, penetrando ahora en la trama de Maldonado como un corredor de centralidad, enfatizando sobre todo nuevas oportunidades residenciales y comerciales para la vida permanente.
- La descentralización en múltiples micro-centralidades sobre la Avenida Aparicio Saravia y el tramo de la perimetral frente a Maldonado Este, con las que se pretende fortalecer la vida de cada barrio o sector urbano aledaño y evitar así movimientos vehiculares innecesarios desde zonas residenciales sin ningún equipamiento a la búsqueda de los mismos
- El Polo Gastronómico El Placer recuperando un área de valor paisajístico y de fragilidad
- ambiental con un programa de re-inserción laboral y preservación cultural.

 * La nueva Terminal de Ómnibus sobre Boulevard Artigas y Aparicio Saravia, que refocaliza Maldonado en una visión más local y de vida permanente, reforzando el ya mencionado corredor de centralidad, que además contiene las nuevas instalaciones del Campus Universitario y ofrece hacia Maldonado Este una condición de integración mucho mayor. En el esquema 2.3 se presenta una perspectiva aérea sintética de la descripción anterior, donde exprofesamente se tomó el ángulo de visión desde el norte, con el Humedal en primer plano, lo cual permite visualizar fácilmente que este mirar hacia el norte será la gran novedad a partir de este Plan.



La búsqueda de la sustentabilidad natural

En el Modelo propuesto, se han desarrollado objetivos de gran importancia para la conservación natural: el fortalecimiento de la biodiversidad y la creación de áreas verdes de uso público.

Ses en realidad la condición innegociable y este objetivo se corresponde con la búsqueda del gran paradigma del siglo XXI: la sustentabilidad.

Se trata de un **Modelo de gradientes**, desde la máxima conservación en el Parque Metropolitano del Humedal del Arroyo Maldonado como área núcleo natural formado por un área de amortiguación directa y uso restringido y por un sector de amortiguación indirecta con actividades humanas acorde a la zona de Fragilidad Ecosistémica. Esta área forma una oferta de uso público, recreativo y cultural de casi 700 hectáreas.

Se debe destacar el gradiente del bosque urbanizado, constituido por el sector patrimonial ya existente y el completamiento del bosque en toda el área urbanizable del polígono correspondiente a este Plan.

Hay que destacar también, la recuperación ambiental de arroyos y cañadas, así como los paseos verdes en las avenidas y en particular en la Avenida Miguel Ángel.

Con todas estas contribuciones planificadas, Punta del Este alcanzará un estándar de más de 16 metros cuadrados de áreas verdes por habitante (cuando hoy tiene sólo 9 metros cuadrados por habitante), estándar éste que la Organización Mundial de la Salud establece como necesario.







Para todos los casos solo se computaron las áreas verdes públicas. No se han incluido las playas, las áreas naturales protegidas (humedal) ni los verdes privados (campo de golf y otros) ya que según criterios internacionales (ejemplo OMS)nunca se los incluye en los cálculos de este tipo .

De ciudad balnearia a polo internacional de cultura y turismo

La búsqueda de la sustentabilidad a lo largo de todo el año La multicentralidad es también un componente central de este Plan. Es decir, el establecimiento en el territorio de varios focos de actividad local y de articulación social, de manera de dar más condiciones de vida permanente y de equipamientos y servicios en los barrios. (ver 4.1)

Este componente se desarrolla mediante el fortalecimiento de tres centralidades nuevas y dos corredores de centralidad:

NUEVAS CENTRALIDADES:

1 Reequilibrio de Maldonado, mediante la nueva Terminal de Ómnibus y el Campus Universitario.

2 Nueva centralidad de la vida permanente en el Parque Nuevo El Jagüel, que incluye el Centro de Congresos y Convenciones y Predio Ferial, y que además contiene el parque de actividades recreativas, culturales y científicas.

3 Nueva centralidad en el Rincón del Indio y El Placer, que incorpora el reciclaje de este último como polo gastronómico y de vida nocturna y la centralidad que se conformará en el inicio de la Avenida Miguel Ángel sobre la rambla.

CORREDORES:

4 El Corredor de centralidad de vida permanente que se producirá entre el Centro de Maldonado y el Parque Nuevo El Jagüel.

5 El Corredor de Centralidad que se propone entre el Parque Nuevo El Jagüel y la Barra del arroyo Maldonado.

Se tiene la certeza de que se producirán así múltiples servicios y equipamientos para una mejor vida permanente y una más diversificada vida turística, con fuerte tendencia a la desestacionalización.

En su conjunto estos cinco componentes generan una gran interfase de centralidad oeste/este, y de valorización del norte de la aglomeración, que producirán una profunda transformación de Maldonado/Punta del Este de ciudad balnearia a polo de cultura y turismo de nivel internacional.



Campus Universitario y Terminal de Ómnibus



Parque Nuevo El Jagüel



Rincón del Indio y El Placer



Centro Avda. Miguel Angel



Hacia una ciudad más integrada

El modelo general de movilidad (ver 5.2) corresponde claramente con el modelo urbano ya presentado. Se distinguen 5 categorías de vías, comenzando por el Boulevard Artigas como gran eje estructurador urbano de Maldonado/Punta del Este y, junto con la ruta 39, como eje vertebrador de toda la aglomeración

central (ver 5.1).

Dentro del 1º nivel está la Perimetral Este (Rambla del Humedal) es la que termina de estructurar los ejes de toda la aglomeración, como conector desde la Av. de la Integración hasta el territorio costero Este. Debe destacarse el rol del eje Aparicio Saravia cuando penetra, combinando con Av. Tacuarembó y otras calles en el Centro Histórico de Maldonado y se convierte en un corredor fortalecido de movilidad.

Las Ramblas sobre el Océano Atlántico y del río de La Plata las hemos recategorizado como de 3º nivel y se busca otorgarles características de paseo, transformadas en vías paisajísticas.

Nótese el fortalecimiento de las avenidas transversales o longitudinales que conectan los sistemas primarios

con las tramas barriales (4º nivel del sistema).

Por último aparecen las calles estructuradoras de los barrios (5º nivel).

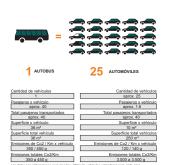
Una novedad de este Plan es la incorporación del concepto de Zona 30km/h, que son zonas de velocidad limitada donde los autos y las bicicletas comparten el espacio de circulación a partir de moverse a baja

En la figura 5.3 se destaca el corredor de Transporte Público de la Avenida Aparicio Saravia desde el centro hasta La Barra, así como las terminales de intercambio entre ésta y los otros elementos del sistema primario. En la figura 5.4 se destacan los ejes viales que deberán ser acondicionados como ciclovías.

Nota: no existen vias de 2º nivel en la zona del Plan











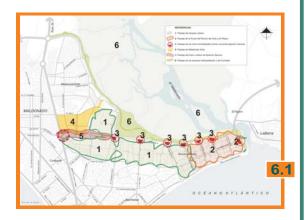
Armonizar intereses inmobiliarios y conservación del paisaje

Paisajes característicos En la figura 6.1 se observan los paisajes que han sido valorizados y considerados a la hora de realizar esta zonificación. Desde una nueva mirada se reiteran aquí los criterios y gradientes que se han observado en las láminas anteriores. Existe para empezar un paisaje norte de Punta del Este/ Maldonado, constituido por la gran innovación de la valorización del Humedal del Arroyo Maldonado. Esto conlleva también a la valorización del frente urbano sobre el Humedal y a la específica introducción del Parque Metropolitano.

Por último, lo que se ha dado en llamar "la consagración del paisaje del bosque urbano" abarca toda la restante área del polígono planificado. Estos macro paisajes se han desagregado en seis paisajes específicos para el área del polígono que son los que siguen (ver 6.1):

- 1) Paisaie del bosque urbano:
- 3) Paisaje de El Placer;
 3) Paisaje de las micro-centralidades frente a la avenida Aparicio Saravia;
- 4) Paisaje de Maldonado Este;
- 5) Paisaje del tramo urbano de Aparicio Saravia;
- 6) Paisajes del Parque Metropolitano del Humedal del arroyo Maldonado y Parque Nuevo El Jagüel.
- La perspectiva refleja estos paisajes (ver 6.2)

Con esos insumos iniciales se ha orientado la zonificación del suelo y su uso predominante (ver figura 6.3 y tablas de uso y ocupación del suelo).





ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CIFRAS CONTUNDENTES

Este nuevo Frente Norte de Maldonado/Punta del Este, en un horizonte de completamiento a lo largo de 20 años generará espacios habitables para unos 150 mil habitantes, entre residentes y turistas. Dicho número no provoca un escenario de gran magnitud si se lo compara con la capacidad actual del resto de Maldonado/Punta del Este, según las normas vigentes, de casi 900 mil habitantes, entre permanentes y turistas.

Prohibido
Adecuado
Adecuado de pequeño porte
Con estudio de impacto y consulta a CAZIC
En microcentralidades con superficies mayores a 1,50Ha

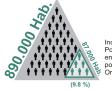
llsos

	Aiguel	endic. a acia el	u.	odes Saravia	lidad I Ángel	M.	s a las ades	inos gr. y Ferial
	Frentistas Av. Miguel Ángel	Avenidas perpendic. Av M. Ángel hacia el humedal	Frente al mar en Rambla Batlle	Microcentralidades frente a Av. A. Saravia	OTC4 - Centralidad Avenida Miguel Ángel	Entorno de Av. M. Ángel y barrios del bosque urbano	Otras avenidas perpendiculares a la microcentralidades	Equipam. Urbanos Centro de Congr. y Conv Predio Ferial
	Α	В	С	D	D.1	E	F	G
dencial								
a - Unifamiliar b - Multifamiliar	- A	A AA	A	- A	- A	A	A A	-
ercio y servicios	А	AA	Α	А	А	Α	А	-
a - Comercio								
Comercio de abastecimiento diario	-	Α	-	Α	Α	-	Α	-
Comercio de abastecimiento ocasional	-	Α	-	Α	A	-	Α	-
Supermercados Centros comerciales (shoppings)	-	-	-	App A	A	-	-	- A
5. Venta de fruta y verdura al por mayor	-	-	-	-	-	-	-	- A
6. Carnicerías	-	-	-	Α	-	-	Α	-
b - Hospedaje								
1. Hotel, Apart-Hotel	Α	Α	Α	Α	Α	Α	Α	Α
2. Hosterías, Hostales, Albergues, Hostels	-	Α	Α	Α	-	Α	Α	-
3. Moteles 4. Paradores	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Pensiones	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Campings	-	-	-	-	-	-	-	-
c - Estacionamiento								
1. En local abierto	-	-	-	-	A	-	-	Α
2. En local cubierto		-	-	App	Α	-	-	Α
d - Servicios administrativos y de seguridad 1. Bancos, financieras, casas de cambio, compañias de seguro	-	-	-	А	Α	-	T -	А
Dancos, infancieras, casas de cambio, companias de seguro Oficinas o escritorios, oficinas de servicios públicos y afines	-	-	-	A	A	-	A	A
Servicios de seguridad	-	-	-	A	A	-	A	A
e - Alimentación (cafés, bares, restoranes, heladerías, etc.)	Α	Α	Α	Α	Α	-	Α	Α
f - Espectáculos públicos y actos públicos	1		1					
Teatros, cines, auditorios en locales abiertos o cerrados Centros de congresos y convenciones y predio feriales	-	-	-	A -	A A	-	-	A A
Salas de baile y de fiesta, boites, cabarets y dancings o similares	-	-	-	-	-	-	-	A
Locales para actividades religiosas	-	Α	-	-	Α	-	-	Α
5. Recreación al aire libre y parques temáticos	-	-	-	-	-	-	-	-
g - Juegos						ı	ı	
Juego de salon Juegos de azar	-	Α -	-	A -	A A	-	-	A A
h - Deportes y ciudados del cuerpo					^_			_ ^
1. Estadios	-	-	-	-	-	-	-	Α
2. Canchas de deportes	-	-	-	-	-	-	CC	Α
3. Clubes deportivos y afines	-	-	-	App	-	CC	CC	A
Gimnasios y afines Spa y afines	A A	A	A A	App A	A	CC	A A	A A
- Educación, artes y cultura		_ ^				- 00	_ ^	
1. Escuelas, liceos, universidades, academias, institutos (idiomas, computac., etc.) o similares	-	Α	-	App	Α	-	Α	Α
Museos, bibliotecas, c. culturales, instituciones de la soc. y/o la cultura o similares Salud	-	Α	-	App	Α	CC	Α	Α
1. Hospitales	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Sanatorios	-	App	-	Арр	-	-	Арр	-
3. Políclínicas	-	A	-	A	Α	-	A	-
Consultorios médicos, odontológicos y de prácticas relacionadas con la salud	-	Α	-	Α	A	-	Α	-
k - Servicios relacionados con la belleza	Α	A	-	A	A	-	A	-
l - Servicios gráficos, fotográficos, de computación y afines m - Servicios fúnebres	-	A -	-	A -	A -	-	A -	-
1. Salas velatorias	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Cementerios	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Crematorios	-	-	-	-	-	-	-	-
n - Estaciones de servicio automotriz y servicios al automóvil (gomerías, lavaderos, cambio de aceite, etc.)	· <u>-</u>				·			
Sólo suministro de combustible Syministro de combustible y continio al automovil	-	-	-	A(1)	-	-	-	-
Suministro de combustible y servicios al automovil Servicios al automovil (gomerías, lavaderos, cambios de aceite y similares)	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicios al automovir (gomenas, lavaderos, cambios de aceite y similares) Reparación de automotores	-	-	-	-	-	-	-	-
o - Transporte de pasajeros	-	-	-	-		-	-	<u> </u> -
pecuaria, hortifrutícola y otras producciones rurales.								
a - Viveros	-	-	-	-	-	Α	Α	-
b - Emprendimientos agropecuarios, hortifrúticolas y similares strial.	-	-	-	-	-	-	-	-
a - Industrias manufactureras	-	-	-	-	-	-	-	-
b - Depósitos comercios de venta al por mayor	-	-	-	-	-	-	-	-
c - Depósito de metales, chatarrerías, desguazaderos y afines; y depósito de papel, cartón, plástico y sus	-	-	-	-	-	-	-	-
d - Industrias alimentarias domésticas y artesanías	-	-	-	Арр	-	-	-	-
e - Industrias proveedoras de servicios en general (lavaderos industriales, taller de reparación en general,	-	-	-	-	-	-	-	-
f - Empresas transportistas g - Barraca de materiales de construcción con acopio a cielo abierto	-	-	-	-	-	-	-	-
h - Depósito y comercialización de supergas y productos inflamables o explosivos	-	-	-	-	-	-	-	-
- Hornos de ladrillo de producción artesanal	-	-	-	-	-	-	-	-
		1		-	-	-	-	-
- Faena de aves	-	-	-		_	_		
- Faena de aves k - Depósitos de leña o madera a cielo abierto otación de minas y canteras.	-	-	-	-	-	-	-	-

CIFRAS CONTUNDENTES

Este nuevo Frente Norte de Maldonado/Punta del Este, en un horizonte de completamiento a lo largo de 20 años generará espacios habitables para unos 150 mil habitantes, entre residentes y turistas. Dicho número no provoca un escenario de gran magnitud si se lo compara con la capacidad actual del resto de Maldonado/Punta del Este, según las normas vigentes, de casi 900 mil habitantes, entre permanentes y turistas.

POBLACIÓN POTENCIAL PARA EL ÁREA URBANA ACTUAL EN BASE AL CÓDIGO URBANO ACTUAL POBLACIÓN POTENCIAL PARA EL ÁREA URBANA FUTURA EN BASE AL CÓDIGO URBANO CON LAS MODIFICACIONES INCLUIDAS EN ESTE PLAN



Incidencia del Polígono del Plan en el total con el potencial de la Ordenanza actual



Incidencia del Pólígono del Plan en el total con el potencial de la Ordenanza propuesta para el mismo

Indicadores

A efectos de la edificación, se propone aplicar para el polígono,los siguientes indicadores para cada zona

TABLA 1 - PARÁMETROS PARCELARIOS Y EDILICIOS

	A 1 - PARAMETROS PARO	OS DE PARCELAMIENTO				I									PARÁMETRO	OS DE EDIFICAC	ION					
	PARAMETE		Parámetros parce	elarios para rep	arcelamientos	PARÂMETROS DE EDIFICACION Indicadores de ocupación en la parcela																
ZONA	Patrones de Ocupación por Tipo	Superficies máximas de manzanas en reparcelamientos	Superfice minima	Frente minimo	Relación de lado s	Densidad poblacional neta	Subsuelo (SS)	Verde (V)	Natural no Pavimentado SS (NNP)	FOS	FOS Plantas superiores	FOT	Altura edificación	Altura en niveles (sin subsuelos)	Retiros : Frontales	minimos Bilaterales	Fondo	Distancias entre edificaciones (dentro o fuera de la parcela)	Salientes y cuerpos salientes	Visuales y Paisaje		
	Patrón Torre Excenta, dominantemente residenciales, frentistas a Av. Miguel Ángel		6000m ²	50m	1 en 3	400 hab/ha	0.4	0.6	0.5	0.2	0.13	2	55 + penthouse	21	10 hacia Av. M. Angel	8.5	20	3/7 de HE		La proyeccion todal diametro del circulo en que se inscriban las plantas altas deberá proyectarse sin obstáculos visuales a la		
	Patrón Bloque mediano, en la misma zona.	Según trazado v	entre menos de 6000m² y 2500m²	40m	1 en 3	250 hab/ha	0.4	0.6	0.5	0.2	0.13	1	15	5	10 hacia Av. M. Angel	5	15	3/7 de HE	Sin salientes en	Avenida Miguel Angel Tratamiento obligatorio de las 4 fachadas Techo verde en un 50%.		
Α	Patrón Bloque chico, en la misma zona.	afectaciones	menos de 2500m² y 1000m²			250 hab/ha	0.4	0.6	0.5	0.2	-	0.8	15	5	10 hacia Av. M. Angel	3	15	3/7 de HE	área de retiro	Techo verde en un 50%. Tratamiento obligatorio de las 4 fachadas		
	Patrón mínima ocupación, en la misma zona.		menos de 1000m²			125 hab/ha	0.4	0.6	0.5	0.2	-	0.4	12	3	10 hacia Av. M. Angel	3	10	3/7 de HE				
	Patrón Bioque en el bosque urbano, con usos diversificados, sobre las avenidas perpendiculares a la Av. Miguel Angel hacia el humedal. Incluye el tramo de la Av. Federico García Lorca desde la microcentralidad de Av. A. Saravía hasta la calle Gabriela Mistral		2500m²	30m	irregular	250 hab/ha	0.4	0.6	0.5	0.2	0.2	0.8	15	5	4	5	15	3/7 de HE o un mínimo de 10mts	Sin salientes en área de retiro			
В	Patrón Bloque mediano, en la misma zona.	2 ha	menos de 2500m² y 1000m²			250 hab/ha	0.4	0.6	0.5	0.2	0.2	0.8	9	3	4	3	15	3/7 de HE o un mínimo de 6mts	Sin salientes en área de retiro	Techo verde en un 50% Tratamiento obligatorio de las 4 fachadas		
	Patrón Bloque chico, en la misma zona.		entre menos de 1000m² y 500m²			125 hab/ha	0.4	0.6	0.5	0.2	0.2	0.4	7	2	4	3	10	3/7 de HE o un mínimo de 6mts	Sin salientes en área de retiro			
	Patrón mínima ocupación, en la misma zona.		menos de 500m²			125 hab/ha	0.4	0.6	0.5	0.2	0.2	0.4	7	2	4	2.5	10	3/7 de HE o un mínimo de 5mts	Sin salientes en área de retiro			
С	Patrón Bloque en el bosque urbano, dominantemente residencial, frentistas a la Rambla Battle	Según trazado	2500m²	20m	irregular	250 hab/ha	0.4	0.6	0.5	0.25	0.25	1	15	5	10	3	4	3/7 de HE o un minimo de 8mts	Sin salientes en área de retiro	n Techo verde en un 50% Tratamiento obligatorio de las 4 fachadas		
D	Patrón Basamento y Torre en microcentralidad, con espacio público abierto - (Operación Territorial Concertada optativa)	Según trazado y afectaciones indicada en subsistema viario	parcelas según traza	ado o según Op Concertada	eración Territorial	600 hab/ha	0.7	0	0.1	0.7	0,3 a partir de los 9m de altura	2.5	51	17	-	-	,	- Tratamiento obligatorio de las 4 fachadas		Tratamiento obligatorio de las 4 fachadas		
D.1	Patrón Basamento y Torre en centralidad Av. Miguel Ángel, con espacio público abierto - (Operación Territorial Concertada de restización necesaria)	Según trazado y afectaciones indicada en subsistema viario	a definir en la Op	eración Territori	al Concertada	600 hab/ha	0.7	0	0.1	0.7	0,3 a partir de los 9m de altura	2.5	51	17	-	-	-	-	- Tratamiento obligatorio de las 4 fachadas			
	Patrón Bloque en Bosque urbano con usos dominantemente residenciales		2500m ²	20m	irregular	250 hab/ha	0.4	0.6	0.5	0.2	0.2	0.8	15	5	10	5	15	3/7 de HE o un mínimo de 10mts	Sin salientes en área de retiro			
E	Patrón Bloque mediano, en la misma zona.	4 ha	menos de 2500m² y 1000m²			250 hab/ha	0.4	0.6	0.5	0.2	0.2	0.6	9	3	4	3	15	3/7 de HE o un mínimo de 6mts	Sin salientes en área de retiro	Techo verde en un 50%		
_	Patrón Bloque chico, en la misma zona.	7112	entre menos de 1000m² y 500m²			125 hab/ha	0.4	0.6	0.5	0.2	0.2	0.4	7	2	4	3	10	3/7 de HE o un mínimo de 6mts	Sin salientes en área de retiro	Tratamiento obligatorio de las 4 fachadas		
	Patrón minima ocupación, en la misma zona.		menos de 500m²			125 hab/ha	0.4	0.6	0.5	0.2	0.2	0.4	7	2	4	2.5	10	3/7 de HE o un mínimo de 5mts	Sin salientes en área de retiro			
	Patrón Bloque en el bosque urbano, con usos diversificados, en parcelas fernistias a tramos de Ax. Apartíco Sarraira y avenidas Elias Regules, Sara Palos, Paso de la Cadema y su confinuación hacia el norte hasta confinuación Ax. Algost, y Ax. Algua entre continuación Paso de la Cadena y el tramo de la calfe de servicio frente al Parque Nuevo El Jagüde.		2500m²	20m	irregular	250 hab/ha	0.4	0.6	0.5	0.2	0.2	0.8	15	5	10	5	15	3/7 de HE o un mínimo de 10mts	Sin salientes en área de retiro	Techo verde en un 50% Los carninos o sendas interiores de acceso en cada condominió computan para el FOS NNP Tratamiento obligatorio de las 4 fachadas		
F	Patrón Bioque mediano, en la misma zona.	2 ha	menos de 2500m² y 1000m²			250 hab/ha	0.4	0.6	0.5	0.2	0.2	0.8	9	3	4	3	15	3/7 de HE o un mínimo de 6mts	Sin salientes en área de retiro			
	Patrón Bloque chico, en la misma zona.		entre menos de 1000m² y 500m²			125 hab/ha	0.4	0.6	0.5	0.2	0.2	0.4	7	2	4	3	10	3/7 de HE o un mínimo de 6mts	Sin salientes en área de retiro			
	Patrón minima ocupación, en la misma zona.		menos de 500m²			125 hab/ha	0.4	0.6	0.5	0.2	0.2	0.4	7	2	4	2.5	10	3/7 de HE o un mínimo de 5mts	Sin salientes en área de retiro			
G	Predio Ferial y Centro de Congresos y Convenciones	Según trazado	a definir en la Op	eración Territori	al Concertada	Sin uso habitacional	a definir	en la Ope	eración Ter	ritorial Co	noertada	1			a definir en l	a Operación Terri	torial Concer	ertada				
Н	Patrón de pabellones o edificios aislados, con usos recreativos e institucionales, en el Centro de Actividades del Parque Nuevo El Jagüel.	Según trazado	4ha	-		Sin uso habitacional	0	0.8	0.7	0.05	0.05	0.1	12	3				Sin salientes en ârea de retro		Tratamiento obligatorio de las 4 fachadas		
-	Patrón a definir en la operación territorial concertada - Usos dominantes institucionales y de transporte - OTC 1 - Campus Universitario - Terminal de émnibus	Según trazado	a definir en la Op	eración Territori	al Concertada	500 hab/ha		r en la Op rial Conce		0.5	-	1			a definir en l	a Operación Terri	torial Concer	ncertada				
	Patrón a definir en la operación territorial concertada - Usos dominantes residencial, institucional y recreativo - OTC 2 - B. Kennedy y Parque El Jagüel											·										
	Barrio de interés social		a definir en la Op	eración Territori	al Concertada	400 hab/ha		r en la Op rial Conor		0.7	0.7	1	12	4	a definir en la Operación Territorial Concertada a definir en la Operación Territorial Concertada			la Operación Territorial Concertada				
J	Nuevo barrio residencial		2500m²	20m	irregular	250 hab/ha	0.4	0.6	0.5	0.2	0.2	0.8	a defini Operación Conce	Territorial	10	5	15	a definir en la Operación Territorial Concertada		a la Operación Territorial Concertada		
	Área de equipamientos		1000m²	20m	irregular	-				0.5		1						a definir en la Operación Territorial Concertada				
	Parques		4ha	-	-	Sin uso habitacional	0	0.8	0.7	0.05	0.05	0.1	12	3	1			a definir en la Operació	n Territorial Conce	rtada		
K	Patrón a definir en la operación territorial concertada - Usos dominantes gastronomía y recreación - OTC 3 - Polo Gastronómico El Placer	Según trazado	a definir en la Op	eración Territori	al Concertada	Sin uso habitacional				0.2		0.4	7.5					Tratamiento obligatorio de las 4 fachadas		Tratamiento obligatorio de las 4 fachadas		
L	Patrón manzana semi-compacta con usos dominantemente residenciales en parcelas pequeñas - Barrios en Maldonado Este	2 ha	300m²	12m	1 en 4	350 hab/ha	0.7	0.4	0.2	0.6	0.5	1.2	12	3	3	3 lateral	5		Sin salientes en área de retiro			
M	Patrón bloques o tiras de edificaciones con usos mixtos frente Av. A. Saravía en Maldonado Este	2 ha	1000m ²	20m	1 en 4	250 hab/ha	0.5	0.4	0.2	0.5	0.5	1.5	15	4	3	3	5		Sin salientes en área de retiro			
N	Patrón de pabellones o edificios aislados, con usos recreativos y turísticos	no:	autorizar reparcelamiento	ni subdivisión	ı	125 hab/ha				0.2		0.4	7.5	2	10	10	10	Sin salientes en área de retiro Tratamiento obligatorio de las 4 fachadas				
0	Patrón Bloque en el bosque urbano, con usos diversificados de baja intensidad	2 ha	1000m ²	20m	1 en 4	250 hab/ha	0.4	0.6	0.5	0.2	0.2	0.8	9	3	8	3	5		Sin salientes en área de retiro	-Techo verde en un 50%		
	Patrón Bloque en el bosque urbano, con usos diversificados de baja intensidad.	existente	menos de 1000m²	e	xistente	125 hab/ha	0.4	0.6	0.5	0.2	0.2	0.4	7	2	8	3	5		Sin salientes en área de retiro			
Р	Áresis verdes públicas en el Parque Metropolitano del Humedal del Aº Maldonado, con equipamiento de apoyo a los usos de reserva natural, recreación y contemplación.		Según trazado	,		0	0	0	0	0	0	0	0	0				Los pavimentos serán del tipo permeable. Se deberán hacer proyectos pasajústos específicos atentos a la preservación de los patrones y especies locales.				
Q	Àrea Rural Natural – Parque Metropolitano del Humedal del Aº Maldonado						_		_	_	_	Area non	n edificandi , n	io sujeta a	parcelamiento		_					

Av. Miguel Angel

Califica a la zona de El Placer como una gran oportunidad de residencia permanente y de residencia turística, sobre un paseo muy amplio y forestado, que permite en sus bordes laterales esbeltas torres de muy baja ocupación del suelo y espléndidas vistas al océano y al Humedal.





B Calles en Rincón del Indio

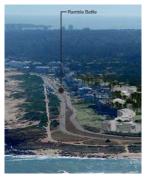
Fortalecimiento de las principales calles de atravesamiento que culminan con micro-centralidades. Estos ejes tendrán ciclovias o carriles para bicicletas exclusivos para facilitar la movilidad sustentable.



C La rambla

Paisaje de la Rambla, desde La Barra hasta la zona Atlántica (donde continúan los edificios de cuatro pisos característicos de la zona).





Micro-centralidades

Paisaje de las micro-centralidades comenzando por la más importante, al extremo de la avenida Miguel Ángel sobre la Rambla (ver D.1 y D.2) donde se presentan dos alternativas de la propuesta de cruzar por encima de La Rambla y apoyarse en el Paseo de la Costa.







E Bosque Urbano

Consagrar el gran valor del bosque en Punta del Este, dándole muchísima importancia al cuidado de la forestación existente y al completamiento de la misma, incluyendo especias de gran porte y hojas perennes.

Se propone una actualización de la normativa municipal de manejo y preservación de este patrimonio urbano-ambiental.



Ejes viales en Rincón del Indio

Paisajes de los Ejes Viales principales y de atravesamiento, en los cuales la única diferencia con las zonas B o E es el uso mixto limitado a usos o actividades de barrio que se propiciará en ellas a través de la norma.

Estos ejes tendrán ciclovias o carriles para bicicletas exclusivos para facilitar la movilidad sustentable.

G Centro de Congresos y Convenciones

Paisaje del área destinada al centro de Congresos y Convenciones con un fortalecimiento del uso y la ocupación del suelo, ocupando el espacio de la antiqua pista de aviones.

Este nuevo uso deberá inter actuar con las actividades de recreación del Parque Nuevo El Jagüel y con el Parque Metropolitano del Humedal





Área Centro de Actividades

Paisaje del Parque Nuevo Jagüel en el área del centro de actividades, que permite convivir grandes sectores de espacio público recreativo con múltiples equipamientos culturales, recreativos, deportivos y científicos. El sector para la localización de actividades (centros culturales, áreas deportivas o educativas, etc) estarán ubicados sobre la Av. Aparicio Saravia o la Rambla del Humedal en el sector continuación de Av. Pedragosa Sierra. Hacia las áreas bajas, entre estas y la zona de actividades se propone un a´rea verde pública con actividades exclusivamente recreativas, deportivas o contemplativas de bajo impacto sin la presencia de edificaciones, salvo aquellas de apoyo a las actividades a desarrollar (sanitarios, miradores, refugios, etc). El sector en contacto directo con las áreas bajas ubicado bajo la cota de máxima recurrencia (tiempo de recurrencia de 100 años) será área de reserva prácticamente sin actividades humanas salvo

aquellas asociadas al turismo naturalístico, algunas actividades deportivas de bajo impacto, observación de aves, etc, siempre en áreas reducidas o definidas.





Campus Universitario

Paisaje circunscripto del área del nuevo Campus Universitario con la nueva estación Terminal de Ómnibus sobre el Boulevard Artigas, donde se refleja la gran importancia que revestirá esta nueva centralidad transformándose en puerta del nuevo corredor de actividades que será Aparicio Saravia hacia La Barra.





J El Jagüel

Nutrido de equipamientos recreativos y amplia forestación y que se asociará a todo el conjunto del Parque Nuevo El Jagüel como área de gran fortaleza para usos recreativos y culturales, revalorizando un rol histórico de est sector. Un sector de este, actualmente ocupado por el barrio Kennedy será re-urbanizado, dotado de equipamientos y servicios.







Polo gastronómico El Placer

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, se transformará en una nueva área de esparcimiento ampliando la oferta existente de La Barra pero sin cruzar el puente.

Se preservará y potenciará la vegetación autóctona tanto del borde costero como el patrimonio del paisaje del bosque-duna.

También se incluirán bajadas o muelles náuticos para paseos guiados o la práctica de deportes sin motor.





Maldonado Este

Paisaje de completamiento de la trama urbana de Maldonado Este hacia la Avenida Aparicio Saravia y hacia el nuevo límite que será la Rambla del Humedal donde se incentivará la mejora urbanística a través de mejoras en la conectividad interna e interna-externa de la zona, nuevas áreas verdes y equipamientos públicos, ofreciendo aquí un área de gran interés para la residencia permanente.

Corredor Urbano Aparicio Saravia

Paisaje de centralidad de todo el año a lo largo del Eje Aparicio Saravia y avenidas de integración con Maldonado Este. En este sector se desarrollarán servicios y actividades comerciales sobre la avenida y áreas residenciales de media densidad.



Narque Indígena

Área de conservación de especies nativas de flora y fauna y que se asocia fuertemente al área de amortiguación costera, entre la Rambla del Humedal y la zona de bañados e inundable del Aº Maldonado.





Paisaje de las calles de borde del polígono

La norma promueva en estas calles parámetros que son compatibles con los existentes y especialmente con las zonas contiguas ubicadas fuera del plan para así tener una transición adecuada sin impactos.



Parque del Humedal

Paisaje del Parque del Humedal, con actividades eco-turísticas de bajo impacto y conservación de la biodiversidad. Gran patrimonio de la Aglomeración Central y del Departamento.



Las estrategias propuestas para el ahorro energético y manejo sustentable de los recursos en las edificaciones dentro de este Plan.

Se han realizado sobre dos líneas. Una línea es la organizada desde los aspectos de ordenamiento del territorio y urbanísticos, donde se incluyen los normativos. La otra es relacionada con la construcción de las edificaciones, específicamente respecto a sus elementos constitutivos, tipos constructivos, de cerramientos, etc.

Desde la Urbanística:

Hay varias estrategias que afectan al ahorro energético en las edificaciones.

El premio o incentivo en las áreas del plan a las edificaciones para viviendas multifamiliares va en relación con aumentar la relación de viviendas respecto a la envolvente constructiva que está asociada al índice de compacidad. Además, desde la norma la orientación es que las edificaciones no afecten el patrimonio del bosque urbano que sumado a la propuesta de modificación de la ordenanza de Bosque Urbano para fomentar su completamiento, protección y evolución generará un entorno con mejoras en aspectos de control de temperatura, vientos y humedad evitando peso al aumento de las edificaciones situaciones típicas provocadas por el aumento de la construcción como el efecto "isla de calor".

Desde las Edificaciones

Propuesta de modificación al Código de Edificación.

Para ahorrar energía se sugiere implementar como obligatorio:

- Paneles solares que capten energía para calentar hasta el 50% de las necesidades el agua caliente sanitaria (7.1).
- Nuevos parámetros de coeficientes de transmitancia térmica (U) obligatorios mínimos propuestos
- Manejo de las superficies de cerramiento vidriadas según tipo de edificación y su orientación para favorecer que el edificio aproveche la luz y calor del sol (7.2).
- Ventilación cruzada que facilite el tránsito del aire por el interior de la vivienda y prohibir la ventilación solo por métodos forzados en oficinas y áreas comerciales.
- Materiales y aislamientos que conserven el calor en invierno y protejan de él en verano.
- Incorporación de la vegetación tanto en el terreno circundante como directamente sobre las superficies de cerramientos (7.3).
- Aplicación de la normativa de techos verdes siendo obligatoria una superficie mínima del 50% de los techos planos
- Carpinterías especiales con rotura de puente térmico que permitan un mayor aislamiento térmico.
- Lámparas de bajo consumo
- Producción de energía en las edificaciones a través de paneles solares o equipamientos eólicos (7.5, 7.6)

Metas de sustentabilidad para los edificios Ahorro de energía mínimo de un 15%. Recupero de agua mínimo de 30%.

Tambien se propone trabajar sobre los 2 temas siguientes:

1.- Buen manejo del agua (7.8).

En general se genera ahorro evitando las pérdidas e incorporando la obligatoriedad del uso de elementos como:

- Grifería con control de caudal.
- Válvulas de corte en cuartos húmedos y aparatos sanitarios.
- Cisternas de inodoro de doble descarga y por goteo.
- Sistemas de riego automatizado.

 Adaptando la vegetación al entorno mediante la plantación de especies autóctonas en los espacios verdes conjuntos El otro tema es la captación para reuso de las aquas de lluvia. Esta podrá ser captada en los techos, terrazas y toda superficie impermeable y canalizada a depósitos para su posible reutilización. En los espacios comunes la manutención de la mayor superficie posible de superficies naturales, el uso de pavimentos permeables como el balastro, el polvo de ladrillo o la piedra partida o semipermeables como los bloques intertrabados ayudan a la retención y reinfiltración del agua en el subsuelo y la recarga del freático.

También se ha sugerido la obligatoriedad de los Pozos Blancos para la reinfliltración de las aguas de lluvia.

2- Construcción Limpia. Manejo de los residuos de obra.

Se sugieren 2 formas de manejo para la construcción limpia:

- a.- Usando materiales que no sean tóxicos ni contaminantes como:
- Materiales con sellos o certificados medioambientales.
- Materiales sin PVC (en aquellos ítems que se pueda reemplazar facilmente como en los cerramientos) y plomo.
- Cables libres de halógenos.
- Gases de refrigeración ecológicos o que no dañen la capa de ozono.

b.- Reduciendo la producción de residuos por medio de:

Materiales que produzcan menos residuos, como los bloques de hormigón celular curado en autoclave, otros bloques estandarizados de cemento o yeso, placas o paneles compuestos de aluminio o yeso, paneles de madera o compuestos con componentes de madera.





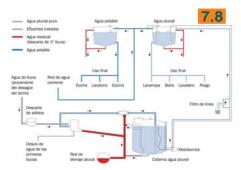












OPERACIONES TERRITORIALES CONCERTADAS (OTC) Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS

El compromiso mixto público-privado

El desarrollo sustentable es el paradigma donde confluyen las grandes necesidades modernas. Entre las principales está la planificación armónica de la complejidad urbana y ambiental, y la visión estratégica que permite afrontar los problemas más globales y cuya solución es más integral que las soluciones parciales.

Después de décadas donde se pensó que era el Estado el que tenía que garantizar el desarrollo y otras décadas en que se transfirió al sector privado la energía del desarrollo, hoy se sabe que la concertación de esfuerzos entre la economía pública y la economía privada son un mejor modo de solución.

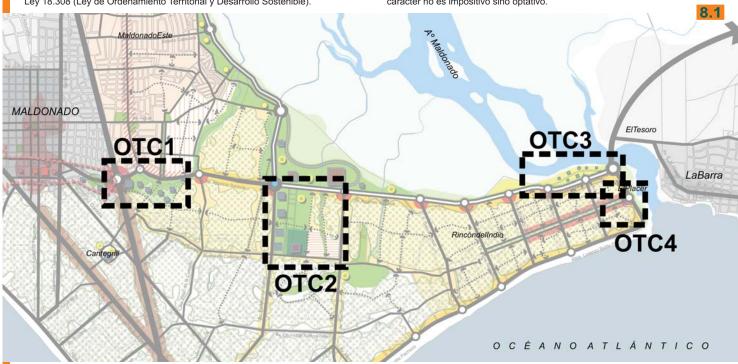
Ambos sectores se acompañan y fiscalizan al mismo tiempo, según un Plan que determina reglas y procedimientos y de ese modo se pueden obtener grandes soluciones y seguras previsiones.

A ésta manera de trabajar se llega a través de la definición de proyectos estratégicos (ver figura 8.2) y áreas de operaciones concertadas territoriales, amparadas en la Ley 18.308 (Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).

Las operaciones concertadas de realización necesaria son:

- * 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, además
- del Predio Ferial y el Centro de Congresos y Convenciones, muchas otras grandes oportunidades de inversión pública, mixta o privada para los equipamientos y servicios que allí se brindarán.
- * El polo gastronómico El Placer, con actividades de paseo, restaurantes y bares sobre la costanera, así como discotecas entre pinos y sobre la duna existente.
- * Las Microcentralidades, comenzando por la más importante, al extremo de la avenida Miguel Ángel sobre la Rambla, donde se presentan dos alternativas de la propuesta, de cruzar por encima de La Rambla y apoyarse en el Paseo de la Costa.

También son áreas de operaciones concertadas las microcentralidades, aunque su carácter no es impositivo sino optativo.



PROYECTOS ESTRATÉGICOS PARA LA **ESTRUCTURACION DEL TERRITORIO**

- A- AVENIDA PERIMETRAL Y AMPLIACIÓN DE A. SARAVIA
- B- PARQUE NUEVO EL JAGÜEL ÁREA CENTRO DE ACTIVIDADES
- C- CAMPUS UNIVERSITARIO TERMINAL DEL OMNIBUS (OTC1) D- PARQUE EL JAGÜEL / BARRIO KENNEDY (OTC2) CENTRO DE
- **CONGRESOS Y CONVENCIONES Y PREDIO FERIAL**
- E- PARQUE DEL HUMEDAL

PROYECTOS ESTRATÉGICOS PARA EL **INCENTIVO AL DESARROLLO**

- F- AVENIDA MIGUEL ÁNGEL Y AFECTACIONES Y AMPLIACIONES DE VÍAS VINCULADAS
- G- CENTRALIDAD AVENIDA MIGUEL ANGEL (OTC4)
- H- POLO GASTRONÓMICO-RECREATIVO EL PLACER (OTC3)
- I- SISTEMA DE MICROCENTRALIDADES
- J- PREDIO FERIAL Y CENTRO DE CONGRESOS Y CONVENCIONES





La garantía para la concreción de las propuestas

¿Qué hace posible alcanzar metas tan amplias e integradoras como las que aquí se han planificado?:

La garantía de que se van a articular las fuerzas públicas y privadas, mediante la creación de un dispositivo institucional que deberá contar con capacidad de organización para la articulación de diversos inversores privados y públicos que requerirán la producción coordinada de infraestructuras (por módulos urbanos) para poder viabilizar las actividades inmobiliarias en sus respectivos terrenos.

Para ello es necesario descentralzar el accionar municipal hacia un Ente o un acuerdo con una entidad existente, como la Corporación Nacional de Desarrollo, con mayor agilidad y flexibilidad y en cuyas mesas de trabajo se deberá:

- Promover, gestionar y ejecutar 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
- -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.

Una estimación de las principales obras a realizar es:

Sistema vial principal	Rambla del Humedal Maldonado Este (desde Ruta 39 hasta Pedragosa Sierra)	5.446,02 metros					
	Rambla del Humedal Aparicio Saravia (desde Pedragosa Sierra hasta puente Leonel Viera)	4.599,25 metros					
	Av. Aparicio Saravia Duplicación en Urbano (desde Tacuarembó hasta Pedragosa Sierra)	2.501,64 metros					
	Av. Tacuarembó Duplicación (desde Boulevar Artigas hasta Aparicio Saravia)	313,90 metros					
	Av. Miguel Angel Diseño Urbano y Paisajístico (desde Elias Regules hasta Rambla Batlle P.37)	1.972,00 metros					
Áreas Especiales	Parque de Actividades Diseño Urbano y Paisajístico. Equipamientos	54,0.8 hectáreas					
	OTC 1. Campus Universitario - Terminal de Ómnibus Superficie Afectada (Predio Fiscal)	20,16 hectáreas					
	OTC 2. B. Kennedy y Parque El Jagüel Superficie Afectada (Predio Fiscal)	78,3.4 hectáreas El área de renovación del Kennedy será de alrededor de 15Ha					
	OTC 3. Polo Gastronómico El Placer Superficie Afectada (Predio Fiscal)	14,22 hectáreas					
	OTC 4. Centralidad Avenida Miguel Ángel I Superficie Afectada (Predio Fiscal)	4,5 hectáreas					
Otros	Saneamiento Troncales Principales y secundarias (estimado)	20.342 metros					

Tierras de dominio privado de la Administración Departamental



Los ingresos al erario público provendrán de:

- ✓ Retornos por mayores valorizaciones en tierras de dominio privado
- ✓ Enajenación de tierras de dominio privado de la Administración Departamental con fines residenciales, comerciales, institucionales o recreativos
- ✓ Concesiones de uso en el Parque Nuevo El Jagüel
- ✓ Incremento de impuestos territoriales por aumento del potencial constructivo de las zonas
- √ Valorización del capital accionario

Una gran intervención urbana con un costo de obras viales, de saneamiento y de acondicionamiento paisajístico estimado en U\$S 153.000.000.- que desencadenará un volumen de negocios de 6.500.000 metros cuadrados para variados destinos.

El costo de las obras mencionadas tiene un recupero garantizado por el retorno por mayor valorización de la tierra que pagará esa inversión, incluso con amplios excedentes para solucionar necesidades sociales de naturaleza urbana para el Departamento de Maldonado.

Una fórmula exitosa

- El capital público provoca y atrae el capital privado
- ✓ El capital privado invierte según el Plan público y fortalece el accionar municipal