ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EJE AVENIDA APARICIO SARAVIA

MEMORIA DE ORDENAMIENTO ESCENARIOS ALTERNATIVOS Y FODA

Documentos elaborados durante el proceso del Plan

ANEXO

Autores

Consultor Senior

Arq. Rubén Omar Pesci

Asesores de Consultor

- Geógrafo Juan Hernández Faccio.
- Arquitecto Jorge Pérez
- Arquitecto Pedro Pesci
- Arquitecto Antonio Rossi
- Sociólogo Enrique del Acebo
- Arquitecto Marcelo Satulovsky
- Biólogo Nicolás García Romero
- Doctora Graciela Guidi
- Sr. Guillermo Larrivey (Técnico GIS)

Equipo Técnico Local

- Arquitecto Julio Riella - Director General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial
- Arquitecta. Nélida López - Sub Directora General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial
- Máximo Oleaurre - Encargado del Área Movilidad Ciudadana
- Arquitecto Juan Pedro Venturini - Encargado del Área Planificación Urbana
- Arquitecto Adolfo Pieri - Encargado del Área de Planes
- Arquitecto Alvaro Bertoni - Sub Director General de Turismo
- Arquitecto Roberto Gorgoroso - Asesor de la Dirección General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial
- Arquitecto Ricardo Pereira - Asesor de la Unidad de Gestión Territorial
- Ingeniero Jorge Hourcade - Encargado de la Unidad de Gestión Territorial
- Arquitecta Jhoanna Fernández - Arquitecta de la Unidad de Gestión Territorial
- Arquitecto Santiago Pons - Arquitecto de la Unidad de Gestión Territorial

INDICE

INTRODUCCIÓN

A- ELABORACIÓN DE ESCENARIOS ALTERNATIVOS DE DESARROLLO TERRITORIAL

A.1 - Componentes fijos y variables
A.2 - Tendencial
A.3 - Perimetral externa
A.4 - Autopista de borde
A.5 - Perimetral interna
A.6 - Componentes comunes de todos los escenarios

B- ANÁLISIS DE FORTALEZAS, DEBILIDADES, AMENAZAS Y OPORTUNIDADES DE DESARROLLO SOCIO - AMBIENTAL Y PRODUCTIVO DE CADA UNO DE LOS ESCENARIOS

C- AJUSTES Y DESARROLLO DE LOS COMPONENTES DEL ESCENARIO DESEADO

El objetivo del presente es la reflexión estructurada alrededor de la evaluación de escenarios alternativos del desarrollo para el polígono del proyecto que nos ocupa con la finalidad de evaluar alternativas y discernir el escenario deseado con sus componentes principales. De ese modo, en los sucesivos entregables se perfeccionará y detallará el escenario deseado con la finalidad de definir todos los aspectos necesarios para su implementación como plan especial.

El presente informe se estructura entonces en 3 partes. A saber:

A- Elaboración de escenarios alternativos de desarrollo territorial, los que ya fueron adelantados en el entregable A, incluyendo una descripción y caracterización de sus principales atributos. Esta información resulta necesaria a los fines de hacer una evaluación comparada.

B- Fase 1 de la Evaluación Ambiental Estratégica expeditiva, que determine elementos cuali- cuantitativos del destino de las unidades ambientales y de los escenarios de ellas derivados. Esta tarea se realizó con la metodología FODA (análisis de fortalezas, debilidades, amenazas y oportunidades) para evaluar con los principios de la Evaluación Ambiental estratégica las oportunidades y riesgos de desarrollo socio -ambiental y productivo de cada uno de los escenarios, como mecanismo de toma de decisiones y fase preparatoria de la EAE posterior.

C- Por último, los ajustes y desarrollo de los componentes del escenario deseado, incluyendo aspectos de ordenamiento y estructura urbano territorial, pautas para el manejo del paisaje y el patrimonio, sistema viario y movilidad, patrones de ocupación y producción del hábitat.

A.1- COMPONENTES FIJOS Y VARIABLES
A.2- TENDENCIAL
A.3 - PERIMETRAL EXTERNA
A.4- AUTOPISTA DE BORDE
A.5- PERIMETRAL INTERNA
A.6- COMPONENTES COMUNES DE TODOS LOS ESCENARIOS
A.7- FODA

A.1- COMPONENTES FIJOS Y VARIABLES EN LA CONSTRUCCIÓN DE LOS ESCENARIOS

Para la construcción de estos escenarios se consideró en todos los casos los siguientes componentes fijos y variables:

Componentes fijos:

1) **Nueva Terminal de Ómnibus**: Que traslada el epicentro de los movimientos vehiculares al cruce del Boulevard Artigas con la Avenida Aparicio Saravia (más precisamente Tacuarembó y Boulevard Artigas), provocando un desplazamiento del baricentro de accesibilidad de Maldonado- Punta del Este.

2) **C.U.R.E. - Centro Universitario Regional Este**: Este centro universitario, adyacente a la nueva terminal de ómnibus, ocupando el actual predio del Club Hípico, agrega una nueva centralidad a la zona con un impulso claro a la vida permanente Maldonado - Punta del Este y especialmente un nuevo rol a este conglomerado urbano.

3) **Centro de Congresos y Convenciones – Predio Ferial**: Resulta una propuesta muy atractiva para desestacionalizar el turismo y agregar componentes de diversidad en la oferta. Sin embargo su localización preliminarmente elegida también carga de fuerte actividad urbana al eje Aparicio Saravia. Debe considerarse también que su localización sobre la avenida Pedragosa Sierra permite pronosticar una nueva importancia para este eje vial.
   Nota: en sucesivos encuentros con el equipo técnico local y los decidores municipales se profundizó en la caracterización de esta iniciativa y se concluyó que su atributo dominante es ser un gran Predio Ferial con amplia extensión territorial con un Centro de Congresos y Convenciones como complemento. También se abrió a la reconsideración su eventual relocalización, siempre que la misma potencia la iniciativa y no entorpezca la factibilidad institucional y financiera. Por lo tanto, se lo consideraría un componente “semi-fijo”.

4) **El Placer**: La relocalización de los ocupantes actuales permitirá generar en esta área un polo muy atractivo de turismo gastronómico, paseos, puerto de

actividades náuticas en el Arroyo Maldonado, en suma una nueva centralidad. Esta propuesta genera otro extremo de fuerte actividad en el eje Aparicio Saravia.

Componentes variables:

1) **Barrio Kennedy**: Este asentamiento, de carácter informal con más de 4 décadas de existencia siempre fue un lugar de continuas propuestas como urbanización, mejoramiento urbanístico y, entre estas, la re-ubicación de sus habitantes en otras zonas de la ciudad y recuperar ese espacio como parte del Parque El Jagüel. Sabiendo el Consultor las dificultades que tiene esta última idea, a diferencia del asentamiento El Placer donde se tienen mayores garantías de la re-ubicación de su población, se toma su permanencia (con intervenciones para mejorar su calidad urbana) o su posible traslado como una variable que alteraría el sector circundante en cualquiera de los Escenarios, por estas razones lo incluimos dentro de los componentes variables.

2) **Aeródromo El Jagüel**: Esta infraestructura, con una fuerte presencia territorial (por su ubicación y tamaño) como por su historia en el desarrollo regional (el primer aeropuerto comercial de la zona) está siendo parte de las variables de cambio. Entre las ideas que se están tratando van de pensar en desactivarlo y convertir a su área a otros usos, transformarlo sólo en helipuerto (asociado a la presencia del Centro de Congresos y Convenciones) o hasta mejorar sus infraestructuras para volver a tener vuelos con aeronaves de mayor envergadura.

3) **Parque Temático en el Parque El Jagüel**: Es una propuesta que presentara un grupo inversor a la Intendencia. No tiene mayor carácter que el de propuesta pero puede ser parte de algún escenario o de varios.

4) **El trazado de la Avenida Perimetral**: En los diferentes escenarios se evalúan diferentes posiciones y relaciones de esta posible nueva infraestructura respecto a las áreas naturales por un lado, y a los sectores urbanos y la estructura de movilidad de toda la aglomeración y del sector en particular.

A.2- ESCENARIO 1: TENDENCIAL

Es metodológicamente necesario evaluar que pasaría en el área del proyecto si nada importante se realizara para transformarlo y modelarlo en general.

Escenario tendencial. Esquema.

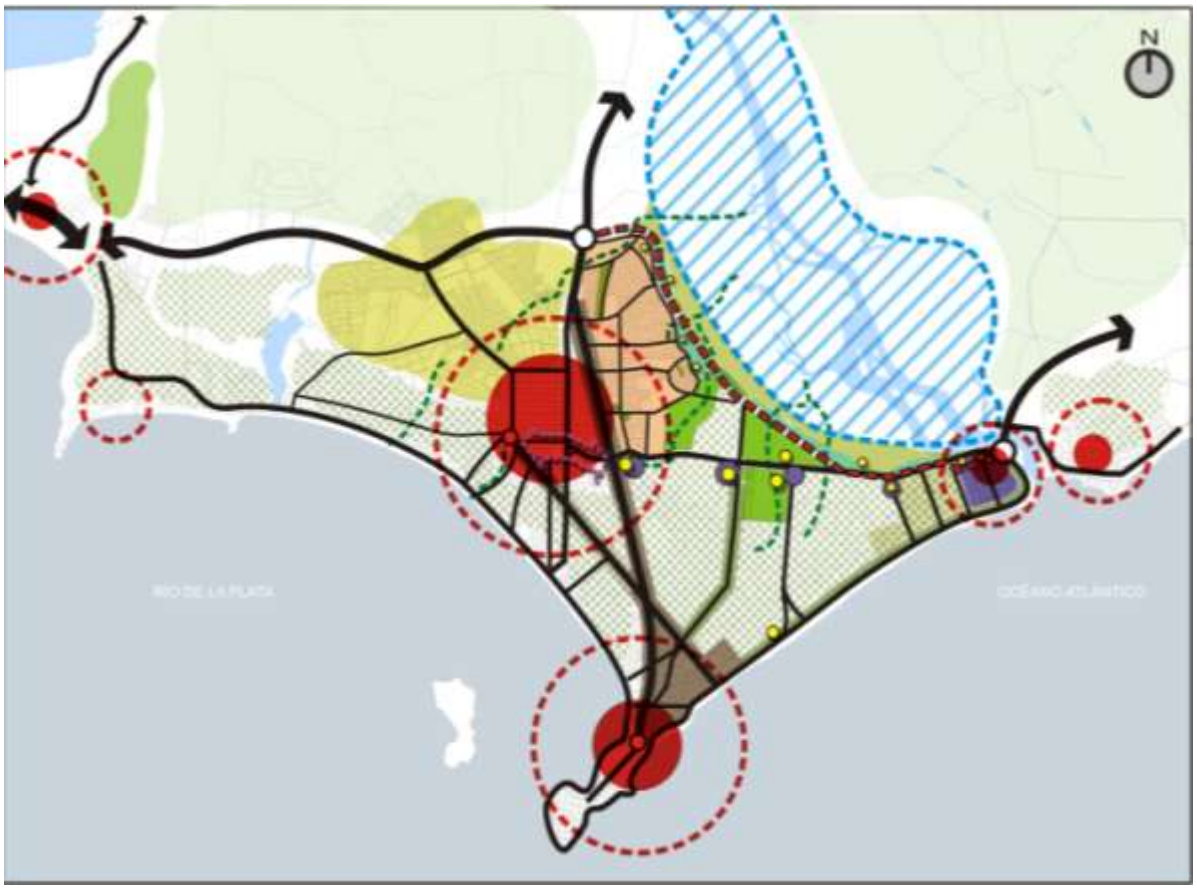
Es evidente que se tendrían varios impactos inquietantes:

- La interfase entre la zona urbana y el humedal sin un criterio adecuado de manejo.
- Expansión urbana desordenada por la continuidad del crecimiento de Maldonado Este y los nuevos usos sobre Aparicio Saravia.
- Nuevas centralidades (como el Centro de Congresos y Convenciones), sin articulación urbanística ni prevención de impactos en su entorno.
- Penetración de Aparicio Saravia en las áreas centrales de Maldonado sin una estructura de movilidad planificada.
- Estructura urbana desaprovechada y sin plan de futuro en el área de Rincón del Indio.

- Humedal presuntamente impactado por la falta de plan en toda esta región y sin consideración efectiva del manejo del agua superficial y subterránea, que llevan componentes contaminados hacia el humedal.
- Finalmente si no existe la idea de la perimetral esta zona se ve aún más impactada por flujos internos que desde Maldonado Este, el propio Maldonado y la zona de la perimetral oeste llegarían a este área y sobrepasaría las capacidades de movilidad y accesibilidad.

A.3- ESCENARIO 2: PERIMETRAL EXTERNA

Este escenario se corresponde con algunos datos que el Consultor recibió al preparar su propuesta en el concurso.



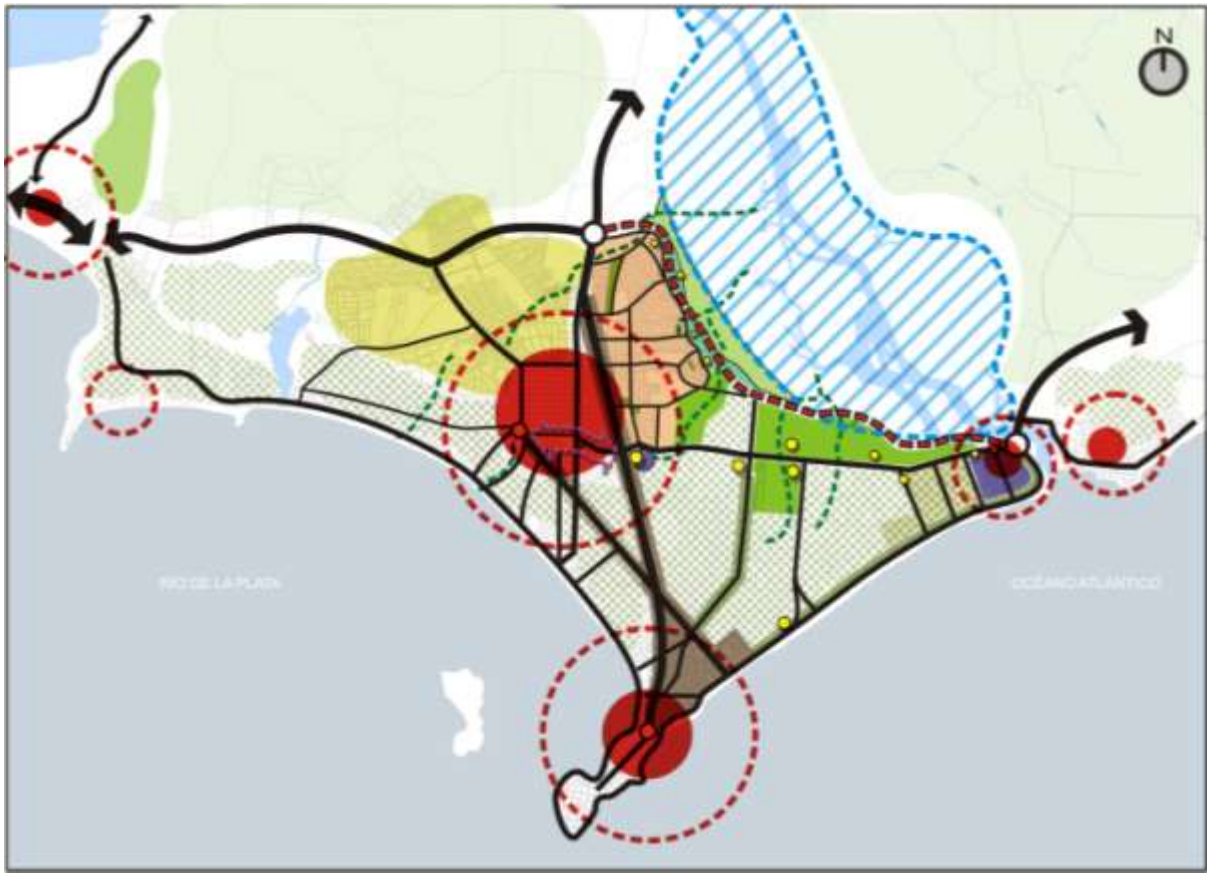
Esquema del Escenario y referencias.

Los componentes esenciales de este escenario son:

- La inclusión de un trazado preliminar para la perimetral, que si bien no ofrece datos precisos del mismo, claramente se coloca sobre el borde del área inundable dejando a su espalda la planicie herbácea vinculada (como fue claramente manifestado por algunos funcionarios de la Intendencia).
- Una Avenida A. Saravia convertida en su mayor parte en un eje de carácter urbano y ya no regional como hasta ahora (conector este – oeste interior)
- La ubicación del Centro de Congresos y Convenciones en el baricentro del área, en las proximidades de la intersección de Aparicio Saravia y Pedragosa Sierra.
- La conformación de un paseo – rambla como parte de la infraestructura de la propia avenida perimetral que “balconea” sobre el sistema paisajístico humedal-arroyo. Se formaría un Parque Lineal en contacto directo con el Parque del Humedal al que le oficiaría como área de ingreso.
- El Parque El Jagüel, al igual que otras áreas verdes públicas que quedarían al sur de la perimetral se calificarían como Parques Urbanos (incluso el área del Aeródromo El Jagual si se decidiera su desafectación).
- La unión de la perimetral en su último tramo con la Avenida A. Saravia en las proximidades del Parque Indígena, quedando éste en contacto directo con el Humedal.
- Desvío en el último tramo de la Av. A. Saravia – Perimetral (a esta altura son una sola cosa) aumentando el área de oportunidades de generar una centralidad en la zona de El Placer y mejorar a su vez el ingreso al sistema de puentes Leonel Viera.
- Se propone generar “centralidades de urbanidad” asociadas a las intersecciones de la trama de avenidas potenciales que tiene el sector ayudando a reforzar la nueva urbanidad que se busca para el sector.
- Se propone dotar de nuevos equipamientos, especialmente asociados a las nuevas centralidades mencionadas en el punto anterior.
- Proyectos de equipamientos en la zona parquizada que quedaría entre la calle 15 y la Perimetral en la zona de Maldonado Este.
- Propuesta de una zona para realizar un PAI en la zona urbana de contacto entre Maldonado Este y el sector de este proyecto.

A.4-_ESCENARIO 3: AUTOPISTA DE BORDE

Para una mejor confrontación de alternativas se decidió elaborar un escenario donde la perimetral estuviera en el punto ambientalmente más próximo o extremo sobre áreas sensibles del humedal.



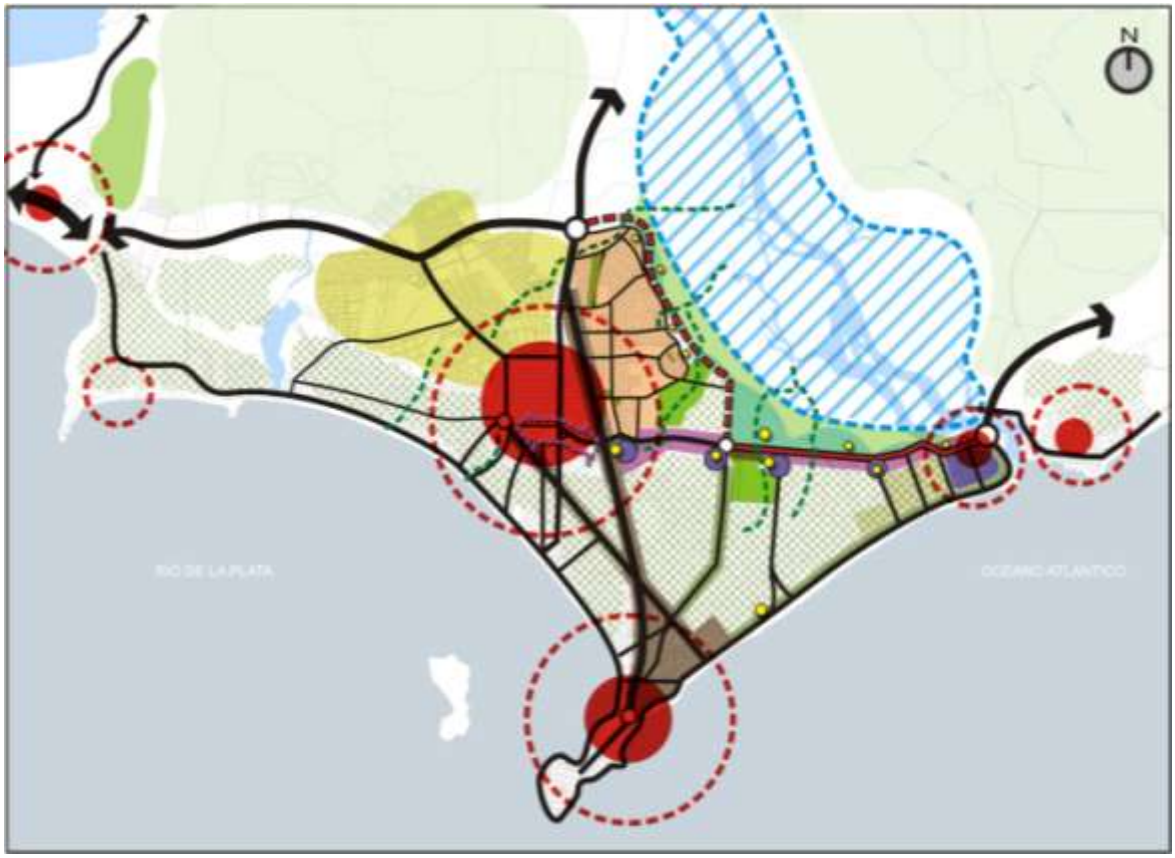
Esquema del Escenario y referencias.

Los componentes esenciales de este escenario son:

- La inclusión de un trazado preliminar para la perimetral, que si bien no da datos precisos del mismo, claramente se coloca sobre el borde del área inundable dejando a su espalda la planicie herbácea vinculada pero que, a diferencia del trazado del Escenario 2, continua con esta característica hasta casi llegar el sistema de puentes Leonel Viera.
- Esta Perimetral en esa posición tendría como mayor sentido convertirse en una autopista o en una vía de tránsito rápido realmente desvinculada de las situaciones urbanas, queriendo ser principalmente un corredor rápido este-oeste.
- La Avenida A. Saravia queda convertida en su totalidad parte en un eje de carácter urbano y ya no regional como hasta ahora (conector este – oeste interior)
- La ubicación del Centro de Congresos y Convenciones en el baricentro del área, en las proximidades de la intersección de Aparicio Saravia y Pedragosa Sierra.
- La propiedad de “balconear” sobre el humedal queda relativizada a partir de su principal característica (conector rápido este-oeste)
- La Perimetral quedaría al borde de la costa incluso en la zona de El Placer, transformándose en un paseo parecido al de la Rambla General Artigas de Punta del Este.
- Todas las áreas verdes o parques quedarían como Parques Urbanos sin contacto con el área del humedal.
- Propuesta de una zona para realizar un PAI en la zona urbana de contacto entre Maldonado Este y el sector de este proyecto.

A.5- ESCENARIO 4: PERIMETRAL INTERNA

El Escenario 4 parte del análisis de la real necesidad de un conector rápido este – oeste (o viceversa) de tránsito rápido (como en el Escenario 3) y ver si esta función no puede ser en parte absorbida por una Av. Aparicio ampliada sumada a otras infraestructuras como una avenida de borde entre el humedal y Maldonado Este conectando la Perimetral recientemente terminada entre Punta Ballena y la Ruta 39 y aproximadamente la intersección de Av. Aparicio Saravia y Av. Pedragosa Sierra.



Esquema del Escenario y referencias.

Los componentes esenciales de este escenario 4 son:

- La inclusión de un trazado preliminar o que podría calificarse así (siguiendo el criterio de los Escenarios 2 y 3) en el sector de Maldonado Este para logar manejar (y especialmente mejorar) la movilidad de ese sector y su conexión con la Av. Aparicio Saravia hacia el sur y este y, por el norte con la Ruta 39 y la perimetral que viene desde el oeste.
- La Av. Aparicio Saravia, mejorada o ampliada para poder absorber el aumento de flujo vehicular hacia el futuro y especialmente durante los picos de temporada.
- La Avenida A. Saravia queda convertida el gran eje este –oeste (o viceversa). Esta nueva situación la potencia como un nuevo Eje de Centralidad como actualmente es la Av. Roosevelt y como se está convirtiendo el Boulevard Artigas.
- La Av. Aparicio Saravia podría ser el nuevo corredor de innovación urbana de la Aglomeración Central, especialmente en su sector entre Av. Pedragosa Sierra y el Boulevard Artigas.
- La ubicación del Centro de Congresos y Convenciones en el baricentro del área, en las proximidades de la intersección de Aparicio Saravia y Pedragosa Sierra.
- El sistema de “perimetral” (si se puede seguir llamando así en este Escenario) ya no es un continuo de paseo “balcón” o “rambla del humedal” sino una alternancia de situaciones que van desde el contacto directo (o casi directo) entre vialidad – áreas naturales a otros donde aparecen áreas de parques con actividades (deportivas, culturales, recreativas) ente la Avenida y el Humedal (ejemplo tramo entre Av. Pedragosa Sierra hasta el Parque Indígena)
- Desvío en el último tramo de la Av. A. Saravia – Perimetral (a esta altura son una sola cosa) aumentando el área de oportunidades de generar una centralidad en la zona de El Placer y mejorar a su vez el ingreso al sistema de puentes Leonel Viera (igual que en el Escenario 2)
- Todas las áreas verdes o parques quedarían integrados al Parque del Humedal. Estos parques tendrían una amplia zona que podrá tener actividades (área antropizada) amplia que funcionará como área de ingreso al Gran Parque del Humedal. Se convertiría en el gran Parque Metropolitano del Departamento.

- Se propone general Centralidades de “urbanidad” asociadas a las intersecciones de la trama de avenidas potenciales que tiene el sector ayudando a reforzar la “nueva urbanidad” que se busca para el sector.
- Se propone dotar de nuevos equipamientos, especialmente asociados a las nuevas centralidades mencionadas en el punto anterior.
- Los usos de algunos sectores de los parques mencionados en el punto anterior deberán analizarse, ser cambiados o mejorarse para ser integrados al sistema de áreas verdes.
- Propuesta de una zona para realizar un PAI en la zona urbana de contacto entre Maldonado Este y el sector de este proyecto.

A.6- COMPONENTES COMUNES DE TODOS LOS ESCENARIOS

Se debe destacar algunos elementos comunes a los 3 escenarios finales. Estos elementos en general son de áreas ubicadas fuera del perímetro específico del estudio encargado a la Consultoría pero que se verán influenciados por las propuestas que en el área están surgiendo o que serán necesarias realizar sinergizar toda la propuesta. También algunos surgen de informaciones o planteos de estudios analizados durante la obtención de información de base.

Estos proyectos y propuestas incluidos son:

- El Parque del Humedal del Arroyo Maldonado
- La revalorización del área centro de la ciudad de Maldonado
- La consolidación de Maldonado Este como un área urbana plena (con equipamientos, áreas verdes, buena conectividad, etc.)
- El potenciar un sistema urbano multipolar o poli-nuclear como gran medida de sustentabilidad territorial. Los elementos constitutivos de este sistema serían Maldonado, Punta del Este, Solanas, La Barra y nuevas áreas potenciales como Rincón del Indio o Las Grutas
- La propuesta de mejorar la conexión este-oeste a través de un eje Cívico-Cultural ubicado entre las calles Enrique Burnett y Tres de Febrero, desde Boulevard Artigas hasta Av. Roosevelt y Av. España, conteniendo el Campus, el edificio de la Intendencia, el edificio de la Junta, etc.

- La posibilidad de continuar con una calle o avenida en La Barra que alivie los conflictos o ayude a ordenar el tráfico de esa localidad funcionando como perimetral siendo la continuidad del sistema que se está imaginando entre Maldonado y Rincón del Indio.
- La recuperación y puesta en valor de las cañadas o arroyos urbanos convirtiéndolos en parte integrante de un sistema o red de espacios abiertos (o verdes) públicos.
- La densificación de las área urbanas a fin de evitar la dispersión urbana pero controlando los impactos y viendo los indicadores posibles para no alterar las variables ambientales o socio-urbanas del territorio.

B- EL FODA DE LOS ESCENARIOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO DEL EJE APARICIO SARAVIA

Esta fase inicial de la Evaluación Estratégica Ambiental se complementa con el análisis de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas realizado el día 13 de julio de 2011 sobre los escenarios, junto al equipo técnico local y con funcionarios decidores, incluidos los Alcaldes de Maldonado y Punta del Este respectivamente.

Participaron de esta tarea:

Nº	Nombre	Institución
1	Juan Hernández	Equipo Consultor
2	Silvia Balladares	Unidad Funcional de Proyectos IDMa
3	Alvaro Bertoni	Dirección General de Turismo IDMa
4	Pablo Núñez	Unidad Desarrollo Sustentable IDMa
5	Soledad Laguarda	Dirección Gral. de Planeamiento IDMa
6	Juan José Pérez Jaurena	Técnico de la zona
7	Thierry Rabau	Proyecto Gestión Ecosistémica del Humedal del Arroyo Maldonado – AFDEA
8	Alberto Reyes	Dirección Control Edilicio – IDMa
9	Juan Carlos Bayeto	Alcalde del Municipio de Maldonado
10	Juan P. Venturini	Unidad Planificación Urbana – IDMa
11	Adolfo Pieri	Unidad de Planes – IDMa
12	Carlos Rodríguez	División Agrimensura y Catastro – IDMa
13	Máximo Oleaurre	Unidad Movilidad Urbana – IDMa
14	Mary Araujo	Dirección Gral. de Higiene y Protección Ambiental de la IDMa
15	Cristina Acuña	Dirección Gral. de Integración Social – IDMa
16	Martín Laventure	Alcalde del Municipio de Punta del Este
17	Héctor Díaz	Municipio de Punta del Este
18	Nélida López	Dirección Gral. de Planeamiento – IDMa
19	Pedro Pesci	CEPA
20	Alfredo Burger	Dirección Gral. de Desarrollo Presupuestal - IDMa

Inicialmente se descartaron de la evaluación los escenarios 1 y 3 porque se los consideraba que incumplían las condiciones mínimas exigidas para la iniciativa.

Luego se comunicó el mecanismo de la evaluación y las consignas a aplicar para la misma.

Ellas fueron, según escalas:

ESCALA INTERMEDIA	
|NDICADORES	**CONSIGNAS PARA EL FODA**
Superficie de áreas de conservación o a ser conservadas en relación a los recursos naturales locales (bosques, humedales, planicies de inundación, paisajes significativos)	**Buen manejo de los servicios ambientales y de la conectividad biológica**
Existencia de corredores de conectividad biológicos	
Evaluación de reservas de aguas superficiales y subterráneas	
Dinámica hidrológica de la cuenca	
Áreas vulnerables a crecidas, fragilidad geológica u otro riesgo natural	
Estructura urbano-territorial actual	**Completamiento y madurez de la estructura y la movilidad urbanas y regional**
Sistemas de transporte y sistema viario	
Estado de las vías y capacidad de soporte	
Isocronas de movilidad en diferentes estaciones del año.	
Nivel de la inversión	**Sinergias de la inversión publica en relación a sus costos**

ESCALA MICRO	
|NDICADORES	**CONSIGNAS PARA EL FODA**
Paisajes naturales emblemáticos	**Construcción y valorización de paisajes (nuevos y existentes)**
Áreas rurales destinadas a la producción (viveros u otros)	
Condiciones necesaria del suelo para extender el bosque urbano hacia la barranca	
Cuencas visuales y contaminación del paisaje	
Superficie y distribución de áreas verdes en relación a la población total	**Mejores servicios urbanos a la población**
Evaluación comparativa por zonas de la distribución de áreas verdes	

Promedio de consumo de agua según estratos sociales, patrones de ocupación y época del año	
Extensión de la infraestructura de OSE y análisis de su capacidad de expansión	
Extensión de la infraestructura de UTE y análisis de su capacidad de expansión	
Extensión de la infraestructura de ANTEL y análisis de su capacidad de expansión	
Recolección y tratamiento de residuos	
Mapa de inseguridad	
Número y distribución de la población potencialmente vulnerable por riesgos naturales o sociales	

ESCALA MICRO

	INDICADORES	**CONSIGNAS PARA EL FODA**
Situación de las áreas en funcionamiento y desafectadas del aeropuerto El Jagüel	**Nuevas oportunidades de desarrollos inmobiliarios públicas**
Disponibilidad de tierras para intervenciones de política pública	
Disponibilidad de tierras para intervenciones privadas	**Nuevas oportunidades de desarrollos inmobiliarios privados**
Patrones parcelarios de producción del hábitat	
Costos relativos de la tierra	
Distribución de la densidad poblacional, residente y fluctuante	**Diversificación de la oferta urbana**
Distribución y capacidad de los establecimientos educativos públicos y privados	
Distribución y capacidad de los establecimientos de salud públicos y privados	
Distribución y capacidad de los establecimientos de culturales, recreativos y deportivos públicos y privados	
Distribución y estratificación del comercio	
Patrones edilicios de producción del hábitat	**Nuevos modelos de hábitat construido**

Con estas consignas se realizó un encuentro, en el que, luego de haber descrito los atributos de cada uno de los escenarios, el mecanismo del FODA y el significado de las consignas, se procedió a calificar cada una de las interacciones cuando estas resultaran pertinentes.

Es así que se llegó a las tablas de resultados por escaras y a la sumatoria final.

Los resultados, que se expresan en las tablas a continuación, se organizan con la siguiente escala de valoración: 3- Alta; 2- Media, 1-Baja, n/c- no corresponde.

Se recuerda que se valuaron los escenarios 2 y 4 ya que los escenarios 1 y 3 no se consideraron convenientes en términos generales.

CONSIGNAS MACRO (estratégicas)	**ESCENARIO 2**				**ESCENARIO 4**			
	F	O	D	A	F	O	D	A
Des-estacionalizar las actividades	3	2	n/c	n/c	3	3	n/c	n/c
Crear más empleo	3	2	n/c	n/c	3	3	n/c	n/c
Diversificar la economía	3	2	n/c	n/c	3	3	n/c	n/c
Mayor "Uruguay natural"	1	1	n/c	n/c	3	3	n/c	n/c
Sumatoria	10	7	0	0	12	12	0	0
	ESCENARIO 2				**ESCENARIO 4**			
ESCALA INTERMEDIA (Contexto del polígono)	F	O	D	A	F	O	D	A
Buen manejo de los servicios ambientales y de la conectividad biológica	2	n/c	n/c	n/c	3	n/c	n/c	n/c
Completamiento y madurez de la estructura y la movilidad urbanas y regional	3	n/c	n/c	n/c	2	n/c	n/c	n/c
Sinergias de la inversión publica en relación a sus costos / beneficios	2	n/c	n/c	n/c	3	n/c	n/c	n/c
ESCALA MICRO (Polígono de actuación)								
Construcción y valorización de paisajes (nuevos y existentes)	2	n/c	n/c	n/c	3	n/c	n/c	n/c
Mejores servicios urbanos a la población	2	n/c	n/c	n/c	3	n/c	n/c	n/c
Nuevas oportunidades de desarrollos públicos	3	n/c	n/c	n/c	3	n/c	n/c	n/c
Nuevas oportunidades de desarrollos inmobiliarios privados	3	n/c	n/c	n/c	3	n/c	n/c	n/c
Diversificación de la oferta urbana	3	n/c	n/c	n/c	3	n/c	n/c	n/c
Nuevos modelos de habitat construido	3	n/c	n/c	n/c	3	n/c	n/c	n/c
Sumatoria	23	0	0	0	26	0	0	0

MEDIDAS PREVISTAS EN EL PLAN DE LA AGLOMERACION CENTRAL PARA EL POLIGONO	**ESCENARIO 2**				**ESCENARIO 4**			
	F	O	D	A	F	O	D	A

Zona de protección del fuentes de agua y recursos hídricos : Parque-Reserva Metropolitano del Humedal del Arroyo Maldonado y Area Protegida del Arroyo Maldonado	1	n/c	n/c	3	3	n/c	n/c	2
Suelo Rural Natural en planicie de inundación del Arroyo Maldonado								
Parques lineales a lo largo de las cañadas en la Ciudad de Maldonado tributarias de la cuenca del Arroyo Maldonado	3	n/c	n/c	n/c	3	n/c	n/c	n/c
Tratamiento de la futura Rambla del Humedal como espacio público parquizado, que se vincule directamente con el Parque del Humedal y conforme un espacio urbano de uso público de calidad para el sector de Maldonado Este	3	n/c	n/c	n/c	2	n/c	3	n/c
Control y limitación de la expansión de la mancha urbana	2	n/c	n/c	n/c	3	n/c	n/c	n/c
Reconversión del área del asentamiento El Placer, como sector de acceso y servicios al nuevo Parque del Humedal y actividades turísticas del área próxima	3	n/c	n/c	n/c	3	n/c	n/c	n/c
Rectificación del trazado de la Rambla del Humedal, por ejemplo en las cercanías de la Av. El Placer		n/c	n/c	n/c		n/c	n/c	n/c
Sumatoria	12	0	0	3	14	0	3	2

CONCLUSION	**ESCENARIO 2**				**ESCENARIO 4**			
	F	O	D	A	F	O	D	A
CONSIGNAS MACRO	10	7	0	0	12	12	0	0
ESCALA INTERMEDIA Y MICRO	23	0	0	0	26	0	0	0
CONSIGNAS DEL PLAN DE AGLOMERACIÓN CENTRAL	12	0	0	3	14	0	3	2
Sumatoria	45	7	0	3	52	12	3	2

Estas tablas pueden interpretarse del modo siguiente:

En términos de consignas macro, se destaca el escenario 4 como más apto para desestacionalizar las actividades, crear más empleo, diversificar la economía y aportar a la premisa mayor “Uruguay Natural”.

En la escala intermedia ambos escenarios evaluados ofrecen similares fortalezas y oportunidades, destacándose ligeramente el escenario 4 en términos de mejor manejo de los servicios ambientales, mejor valoración y construcción de paisajes nuevos y existentes y mejores servicios urbanos a la población. El resto de las variables resultaron con evaluaciones similares.

A continuación se evaluaron comparativamente la relación de los escenarios con las medidas previstas en el Plan de la Aglomeración Central para el polígono y nuevamente se destacó por escaso margen el escenario 4, aunque se mencionó como su debilidad que el trazo de la futura Rambla se alejaba de las mejores vistas del humedal.

Por último, la síntesis de la evaluación concluye en que es el escenario 4 el elegido, debiendo profundizar algunos aspectos del mismo para potenciar sus fortalezas y revertir eventuales debilidades y amenazas y fusionarse con los atributos positivos del escenario 2.

En síntesis, la EAE complementada con el FODA orienta a la Consultoría a desarrollar un quinto escenario que se presenta en la siguiente sección de este entregable B.

C – ESCENARIO DESEADO ESCENARIO 5 – VALORIZACIÓN DEL FRENTE NORTE DE LA CIUDAD.

A continuación se presentan los componentes del escenario deseado, con algunas variantes que enriquecen el proceso de proyectación del mismo, las que serán seleccionadas y profundizadas en el próximo entregable C, que es el Plan propiamente dicho.

Hemos denominado al Escenario 5 VALORIZACION DEL FRENTE NORTE DE LA CIUDAD, pues este concepto expresa el rasgo dominante de la propuesta, que no es sólo una intervención para facilitar la conectividad vial sino que, dando respuesta al conflicto de la movilidad, también aborda el necesario desarrollo de multicentralidades de escala diversa que estructuren la apropiación de este territorio y articulen la relación del área urbana con el humedal, permitiendo tanto el disfrute colectivo del mismo como la localización de actividades económicas dinamizadoras del desarrollo local.

El Escenario Parque Metropolitano de Actividades puede así relatarse con 3 componentes:

I. Paisajes como reserva de biosfera en ambiente urbano
II. Multicentralidad para la des-estacionalización turística y la inclusión social
III. Movilidad para la conectividad este-oeste

COMPONENTE I: PAISAJE DE RESERVA DE BIOSFERA EN AMBIENTE URBANO

El Escenario deseado concibe la estructuración de los paisajes con el enfoque innovador de reserva de biosfera en ambiente urbano.

Las reservas de biosfera en ambiente urbano (RBAU) proponen un manejo de los paisajes que los que se manifieste la interacción y sinergia de servicios ambientales y servicios culturales.
Deben combinar las tres funciones que se exponen a continuación, procurando ser lugares de excelencia y teatros de experimentación para el ensayo y la demostración de métodos de conservación y desarrollo sustentable en escala regional y local.

Funciones:

- Contribuir a la sinergia de conservación entre los paisajes naturales, rurales y urbanos, los ecosistemas, las especies, la variación genética y la diversidad socio-cultural.

- Fomentar un desarrollo económico y humano sustentable desde los puntos de vista sociocultural y ecológico.
- Prestar apoyo a proyectos de demostración, de educación y capacitación sobre la sinergia entre ambiente urbano, natural y rural.

Es así que para el caso que nos ocupa se aplican las siguientes categorías:

- Área núcleo natural - ANN
- Área de amortiguación natural directa - AAND
- Área de amortiguación natural indirecta - AANI

El Área Núcleo Natural es de protección absoluta. Se podrán hacer actividades de investigación y de eco-turismo controlado. Es zona de conservación estricta a nivel natural y paisajístico y será zonificada como Área Rural Natural. Para esta área la IDM ya está desarrollando un plan de manejo.

El área de amortiguación natural indirecta admite localizar actividades recreativas, de investigación, turismo y otras de muy bajo impacto con mínima alteración del paisaje. El AAND es el área de protección, filtro o buffer entre el ANN y el resto del territorio.

Por último, el área de amortiguación natural indirecta admite desarrollar las actividades humanas, incluida las actividades urbanas pero manejando el territorio con patrones que permitan mantener el equilibrio ambiental general y garantizar especialmente la conservación del AAND y del ANN y la conectividad biológica e hidrológica entre ellas. Ello requiere patrones de ocupación edilicia de muy bajo impacto que preserven la recarga de los acuíferos y garanticen la consolidación del bosque urbano.
Ambas zonas de amortiguación corresponden a la zonificación de áreas urbanas.

En la figura 3 se expresan esas tres áreas de modo conceptual.

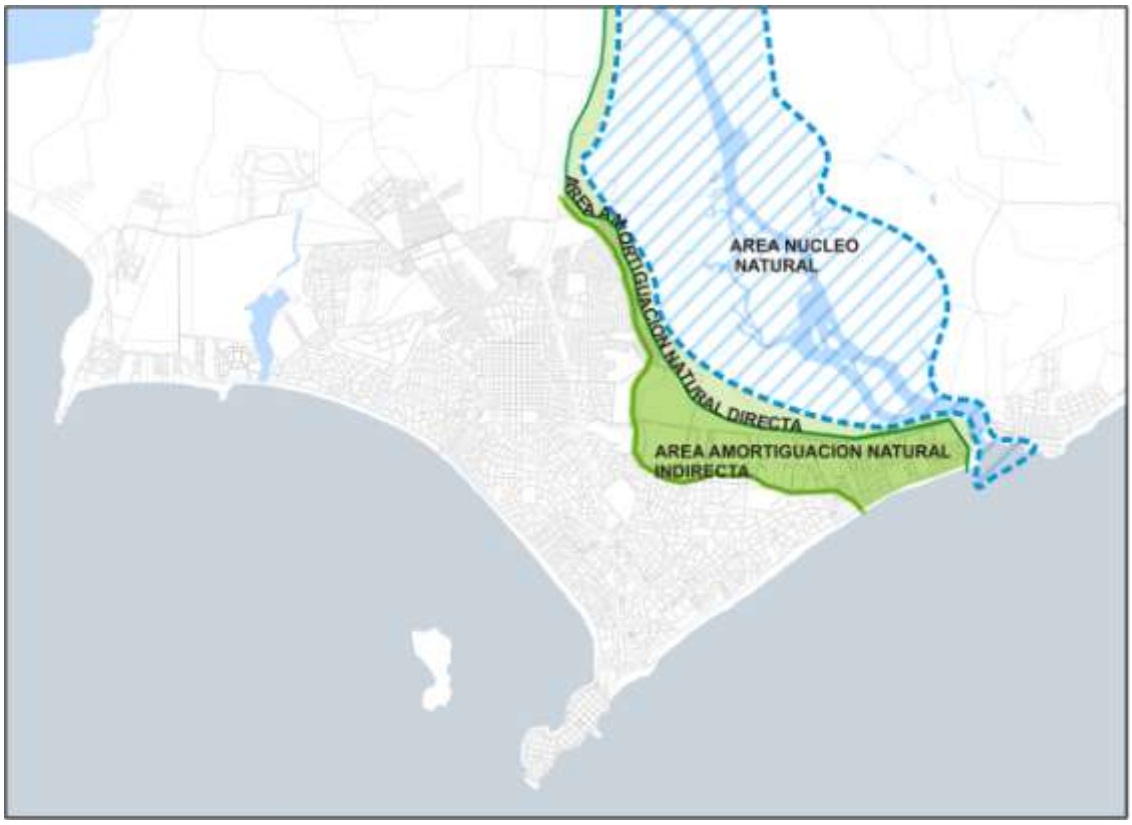


Fig. 3 – Esquema conceptual Reserva de biosfera en ambiente urbano.

COMPONENTE II: MULTICENTRALIDAD PARA LA DESESTACIONALIZACIÓN TURÍSTICA Y LA INCLUSIÓN SOCIAL

El eje Aparicio Saravia, como estructurador este-oeste, ofrece la potencialidad de organizar sobre él un sistema de multicentralidades con oportunidades para la localización de actividades tanto vinculadas con la vida de la población permanente como con una oferta de centralidad barrial

Pueden identificarse distintos atributos:

- Un sistema multipolar o polinuclear que debe ser reforzado no sólo con incentivos y obras en los núcleos existentes (Maldonado, Punta del Este, La Barra) sino además con nuevas micro-centralidades a escala de zonas o barrios con actividades definidas y complementarias a otras zonas.
- Entre este sistema se incluye el propio Parque Metropolitano, que propone en su interior actividades institucionales y recreativas que aumentan la oferta urbana y turística.
- Un corredor de centralidad para aprovechar la potencialidad de las iniciativas universitarias en el sector entre el tramo final de Aparicio Saravia y Av. Roosevelt y Av. España, creando así un corredor que vaya reuniendo-conectando las actividades cívicas, culturales o económicas que existen o que tenderán a concentrarse a partir de proyectos propuestos, algunos en estado avanzado de concreción.
- Por último, además de las centralidades de barrio se han proyectado micro-centralidades asociadas a reforzar la estructura urbana a fin de dotar a cada

sector de barrio de las áreas comerciales, de servicios necesarios para una vida plena.

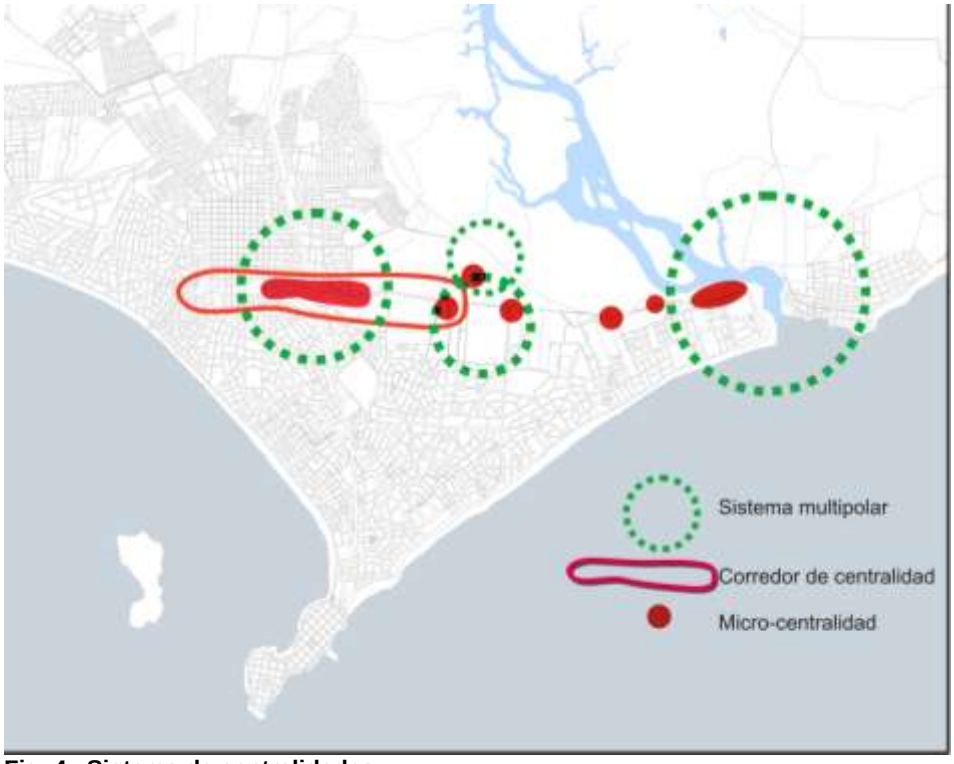


Fig. 4 –Sistema de centralidades

COMPONENTE III: MOVILIDAD PARA LA CONECTIVIDAD ESTE-OESTE

Para un buen funcionamiento de un conjunto urbano multipolar o polinuclear se debe garantizar la conexión entre las partes del sistema.

La estructura de movilidad urbana deberá mejorarse, completarse y complementarse con el transporte público, con la ampliación de redes de ciclovías y las áreas peatonales.

El sistema de movilidad propuesto procura mediante la ampliación de la estructura existente conformar una trama articulada que, combinada con el sistema interno del Parque Metropolitano, permita resolver los conflictos de accesibilidad y ofrecer el acceso visual al humedal sin la barrera que supondría una perimetral de borde que atrajera demasiado flujo al borde de la barranca.

La figura 5 expresa los grandes rasgos del sistema viario.

Fig.5 – Sistema viario

A partir de estas definiciones, siempre en los términos globales que supone la proposición de escenarios, se desarrollaron algunas variantes para preparar el tránsito a la etapa de anteproyecto del plan propiamente dicho.

Entre esas variantes, se presentan aquí las siguientes.

Tramo Ruta 39 – Maldonado Este. Variante A

Fig. 6 y 7 – Variantes para el 1er tramo de la perimetral

Tramo Ruta 39 – Maldonado Este. Variante B

Tramo Maldonado Este – El Jaguel. Variante A

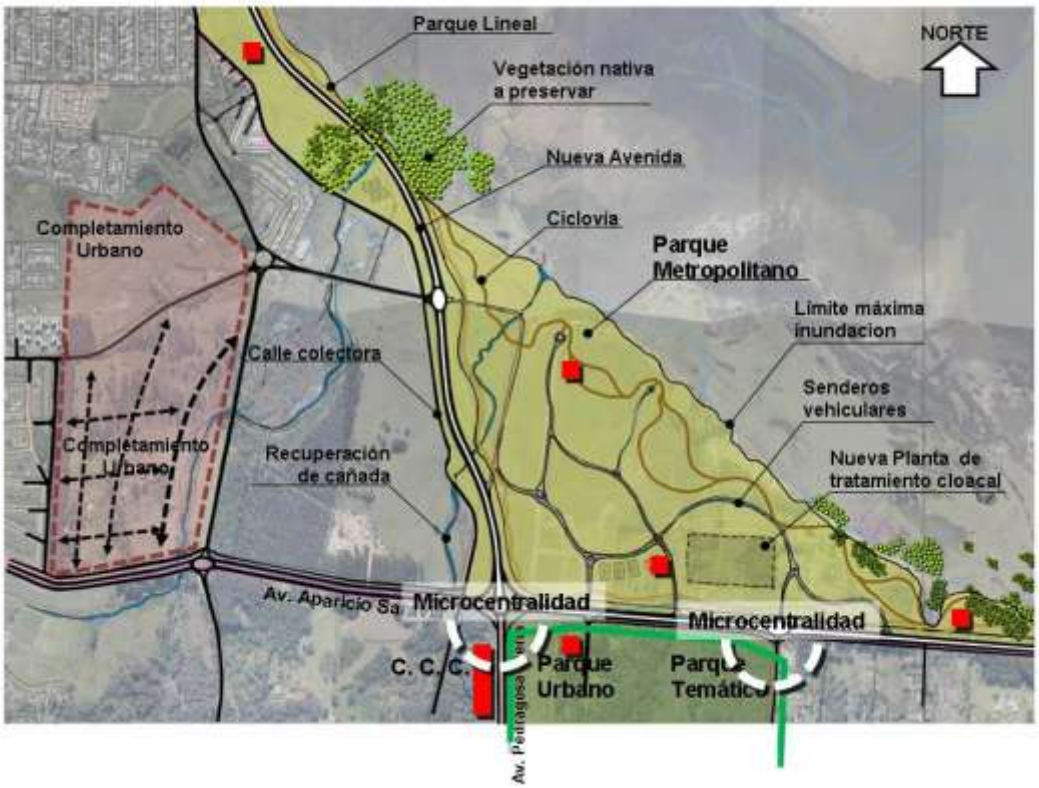
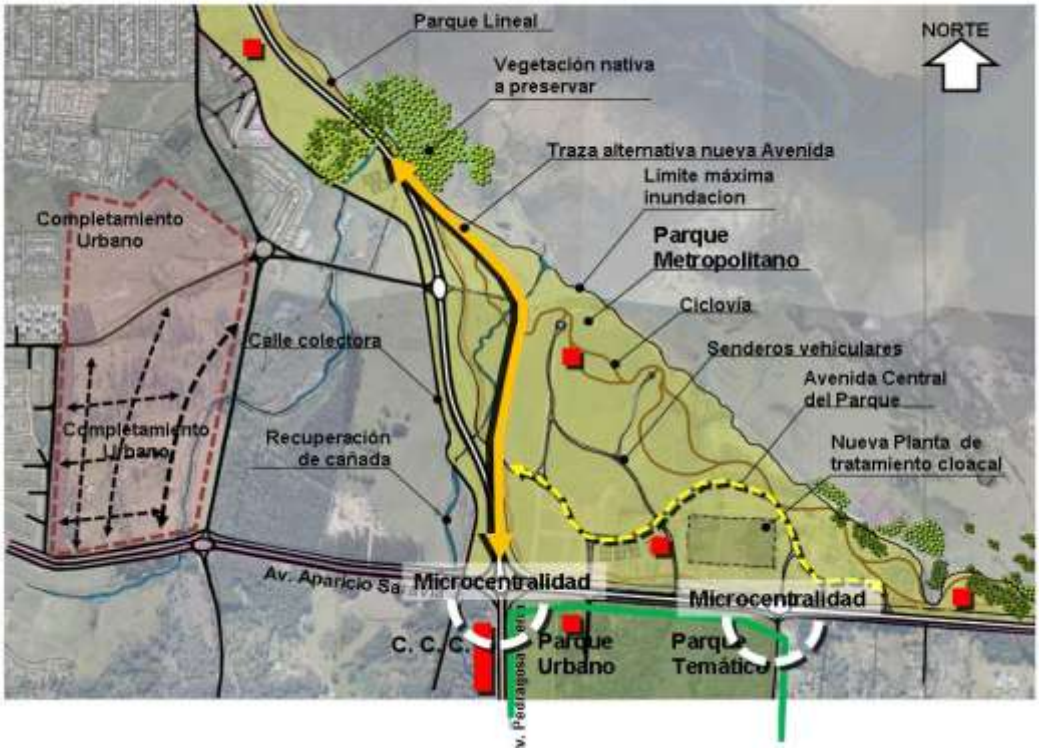


Fig. 8 y 9 – Variantes para el tramo en el Parque Metropolitano, donde se procura mantener una accesibilidad interna al parque que garantice buenas visuales

Tramo Maldonado Este – El Jaguel. Variante A surgida en reunión del 9/08/2011



Tramo Rincón del Indio – El Placer. Variante A

Fig. 10 y 11 – Variantes para la ocupación del tramo en El Placer

Tramo Rincón del Indio– El Placer. Variante B

Es así que la Consultoría recomienda como escenario deseado el que se expresa en la siguiente figura 12 y las ampliaciones subsiguientes.
El escenario encuentra sus fortalezas principales en los tres componentes antes mencionados que a su vez contienen subcomponentes destacados:

Componente 1: Paisaje de Reserva de Biosfera en Ambiente Urbano.

Subcomponentes:

- **El proyecto del Parque del Humedal**, como núcleo central de una gran unidad de conservación y valorización del paisaje.
- **La valorización del frente norte de la aglomeración,** teniendo como foco el Parque del Humedal, y estableciendo así un sistema de alto interés entre Maldonado, San Carlos, La Barra y Punta del Este. Una propuesta de integración a través de la conservación, que valoriza toda la aglomeración y no sólo alguna de sus partes.
- **El sistema de parques** (en sus dos versiones: de parque del humedal, núcleo de la conservación, y de parque metropolitano de actividades, donde conviven el verde y actividades de gran interés público). Este sistema otorga a esta fachada norte de Punta del Este/ Maldonado, original en todos sus aspectos para la vida y tradición de esta ciudad, la diversificación de actividades y oportunidades económicas, con el doble fin de desestacionalizar el turismo y contribuir a la mejora de la vida local. Y generando así los elementos de planificación para la conservación del bañado del Arroyo Maldonado y el espléndido paisaje de esta nueva “costa”.
- **La consagración de la idea de bosque urbano** que se extiende a toda el área urbana, fomentando la idea de vivir en el bosque, del cual en términos generales la edificación no sobresale la altura de los pinos, y cuando lo hace son torres esbeltas y de baja ocupación del suelo (entre otras cosas para conservar la mayor área posible de infiltración de agua dulce).

Componente 2: Multicentralidad.

Subcomponentes:

- **El sistema de nuevas centralidades** que contribuyen a generar esa diversificación, llevando a ésta área hasta ahora casi inexistente en la vida de la ciudad y su turismo, grandes oportunidades de un tipo de desarrollo más equilibrado y sustentable.
- **La Nueva Punta**, la extraordinaria novedad de valorar la “otra Punta” como sitio excepcional para implantar un modo de valorización sustentable, con muchísimo verde, alto respeto por los servicios ambientales, amplias oportunidades de bicisendas y áreas peatonales y establecimiento de múltiples nuevas oportunidades de desarrollo inmobiliario.

Componente 3: Movilidad para la conectividad este- oeste

Subcomponente:

- **La traza de la perimetral este**, que no sólo mejora la accesibilidad en toda el área, sino que se convierte en una avenida de paseo paisajístico y de integración de barrios. En verdad, es una propuesta vial que conbina una movilidad mucho más fluida entre oeste y este de la conurbación, pero en la

forma de una rambla de paseo que también ofrece las mejores oportunidades para todos los visitantes o residentes a lo largo del trayecto.

Fig.12 – Escenario 5

En la figura 13 se observa una aproximación hacia el lado de Rincón del Indio y El Placer, donde se ven con mayor detalle los nodos de micro centralidades, en coincidencia con los atravesamientos este-oeste; también la Avenida Miguel Ángel como un paseo verde de cincuenta metros de ancho, flanqueado de esbeltas torres que emergen del bosque.

Se observa también el paseo marítimo, coincidente con la antigua traza de la interbalnearia, y los asentamientos recreativos de El Placer.

Fig.13 – Punta norte

Finalmente en la figura 14 se ve un detalle del encuentro entre la nueva perimetral y la Avenida Aparicio Sarabia (que obviamente será ensanchada y tendrá calles conectadas).

A la derecha de la figura queda Maldonado Este sobre el cual el escenario plantea mejoras urbanísticas y sociales de envergadura. En el encuentro entre Aparicio Saravia y Boulevard Artigas se propone una gran centralidad, con la estación terminal de ómnibus y el CURE (Centro Universitario Regional Este) que propician que este ultimo tramo del Aparicio Sarabia sea un gran corredor de vida permanente.

En el centro, en verde oscuro, se observa la propuesta de extensión del bosque urbanizado, a lo lago de la nueva traza y hasta la Avenida Aiguá. En esta área irá el Centro de Congresos y Convenciones y el Predio Ferial, considerando dos o tres alternativas precisas de localización, de un lado y del otro de la avenida Aparicio Saravia. A propósito de esta área cabe destacar que la perimetral este permite una clara continuación en la avenida Pedragosa Sierra, constituyéndose así en un eje paralelo al boulevard Artigas (en la parte de arriba de la figura), que facilita la entrada y salida de Punta del Este.

Siempre en el centro de la figura, se ve en verde el área de parque de actividades, que se combina con el parque El Jagüel, y donde se podrán albergar, en el marco de un parque público de unas noventa hectáreas, numerosas actividades de interés público, que atraerán también inversiones modernas, como el centro de ciencias, tecnología, cultura, recreación, deportes y, en fin, una cantidad de servicios y equipamientos de alto interés para la calidad de vida en todo el área. Esas noventa hectáreas proveen por si solas unos nueve metros cuadrados por habitante en la aglomeración, permitiendo así elevar un estándar actualmente muy bajo.

Por último, en la parte inferior de la figura se ve en verde claro el área de amortiguación natural de la reserva del Parque del Humedal, conservando así un paisaje excepcional y sus servicios ambientales. Algunas actividades leves de observación y turismo ecológico se están ya planificando en ésta área.

Fig. 14 – Parque metropolitano de actividades