ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EJE AVENIDA APARICIO SARAVIA

ANEXO

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN SOCIAL DURANTE EL PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN

Autores

Consultor Senior

Arq. Rubén Omar Pesci

Asesores de Consultor

- Arquitecto Pedro Pesci
- Arquitecto Jorge Pérez
- Arquitecto Antonio Rossi
- Sociólogo Enrique del Acebo
- Arquitecto Marcelo Satulovsky
- Biólogo Nicolás García Romero
- Doctora Graciela Guidi
- Geógrafo Juan Hernández Faccio.
- 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

1- RESEÑA DE LAS ETAPAS Y ACTUACIONES DE PARTICIPACIÓN SOCIAL DURANTE EL PROCESO DEL PLAN

2- AUDIENCIA PÚBLICA CON SU INFORME DE ALEGACIONES

2.1- LISTADO DE ASISTENTES A LA AUDIENCIA PUBLICA
- 2.1.a- Listado total de personas que se anotaron a la Audiencia:
- 2.1.b- Listado de oradores en la audiencia
- 2.1.c- Listado de personas que realizaron preguntas al final de la Audiencia

2.2- LISTADO DE COMUNICACIONES ESCRITAS CON OPINIONES SOBRE EL PLAN DE ORDENAMIENTO DEL EJE APARICIO SARAVIA

2.3- INFORME SOBRE LOS EXTRACTOS DE LAS OBSERVACIONES REALIZADAS POR ESCRITO EN PUESTA DE MANIFIESTO Y COMENTARIOS Y PREGUNTAS ORALES DURANTE EL PROCESO DE LA AUDIENCIA PÚBLICA Y SUS RESPECTIVAS RESPUESTAS

2.4 - SÍNTESIS INTERPRETATIVA

2.5 - CONSIDERACIÓN POLÍTICO - TÉCNICO

ANEXO DOCUMENTAL
COMPILADO DE LOS COMENTARIOS ENVIADOS POR ESCRITO

ANEXO DOCUMENTAL
REGISTRO TAQUIGRÁFICO DE LA AUDIENCIA PÚBLICA

INTRODUCCIÓN

El presente entregable complementa el entregable F ya presentado que constaba del material de comunicación para la puesta de manifiesto.
Ahora esa información se complementa con una memoria del proceso participativo y con las alegaciones realizadas por la comunidad en forma escrita y oral durante el proceso que culminó en la Audiencia Pública realizada el 15 de marzo próximo pasado.

1- RESEÑA DE LAS INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN SOCIAL DURANTE EL PROCESO DEL PLAN

CALENDARIO DE REUNIONES Y ACTIVIDADES

Días en que se ejecutaron reuniones donde se dio la participación de diversos actores interesados en el Plan Eje Aparicio Saravia:

- **26 de mayo de 2011**, Charla en el local de la SAU sobre Reserva de Biosfera en Ambiente Urbano, dictada por Arq. Pesci.
- **15 de junio de 2011** en el 5º piso con Comisión de Seguimiento (*) participando además de diversas Direcciones de la Intendencia, los Consejos de Municipios de Punta del Este y Maldonado
- **15 de junio de 2011** en el 5º piso con Empresarios de la Construcción e Inversores
- **9 de julio de 2011** acompañamiento a la recorrida de la SAU por el ámbito del Plan Eje Aparicio Saravia
- **12 de julio de 2011** en el 3º piso, con diversos actores interesados de La Barra
- **12 de julio de 2011** Taller en la SAU sobre innegociables ambientales en el Rincón del Tenista del Cantegril Country Club
- **13 de julio de 2011** en el 5º piso, reunión de trabajo con diversas direcciones intendencia + Municipios de Punta del Este y Maldonado + Grupo de gestión Humedal Arroyo Maldonado
- **15 de julio de 2011** Reunión en el 5º Piso con el Consejo Departamental de Inversión Desarrollo y Empleo
- **21 de julio de 2011** (hora 12) reunión con el Consejo del Municipio Punta del Este
- **4 de agosto de 2011** con el Consejo del Municipio Punta del Este
- **8 de agosto de 2011** en 5º Piso consideración del “Diagnóstico” con Comisión de Seguimiento participando además de diversas Direcciones de la Intendencia, los Municipios de Punta del Este y Maldonado, más actores externos a la Intendencia y referentes locales (Thierry Rabau)
- **22 de agosto de 2011** (hora 18) convocado por Consejo Municipio Punta del Este y realizado en la Liga Punta del Este, sobre la generalidad de la Aglomeración Central e informe sobre ejecución del Plan Eje Aparicio Saravia
- **13 de setiembre de 2011** con diversos interesados inversores, constructores, estudios profesionales
- **29 de setiembre de 2011** con la Liga de Fomento de Punta del Este.
- **30 de setiembre de 2011** con público en general en 5º Piso (60 personas). Municipios Punta del Este y Maldonado, SAU, Ediles, DINOT, ANEP, APPCU, Camara Empresarial Maldonado, Diario La Capital (Rosario). Se presenta el avance del Plan a la fecha.
- **1 de octubre de 2011** Taller con integrantes de la SAU (de 10 a 14 hrs), participando Arq. Pesci, integrantes de Planeamiento de la IDMa, más integrantes de la SAU. Se discutió sobre el avance del Plan presentado en la noche anterior en la Intendencia.
- **8 de noviembre de 2011** Junta Departamental. Presentación en su Plenario con la participación de Rubén Pesci
- **16 de noviembre de 2011** en 5º piso con Comisión de Seguimiento ampliada y participación de los municipios de Punta del Este y Maldonado, más diversas Direcciones de la Intendencia

- **16 de diciembre de 2011** reunión convocada por el Municipio de Punta del Este con exposición del Arq. Roberto Chiacchio
- **19 de diciembre de 2011** En Club Cantegril anuncio público de la Puesta de Manifiesto
- **21 de diciembre de 2011** con Consejo del Municipio de Punta del Este más vecinos interesados. Hora 19
- **4 de enero de 2012** reunión en el Hotel Conrad presentando en el Salón Inmobiliario el avance del Plan por parte del Intendente Oscar de los Santos y los Arqts. Pesci y Riella.
- **6 de marzo de 2012** Convocada por la Liga Punta del Este
- **7 de marzo de 2012** Junta Deptal + Partidos Políticos
- **13 de marzo de 2012** Municipio Maldonado y Mesa Social Este
- **15 marzo de 2012** Audiencia Pública

(*) Comisión de Seguimiento integrada por:

- Unidad de Gestión Territorial (Intendencia de Maldonado - IDMa)
- Dirección General de Planeamiento Urbano y Territorial – IDMa)
- Dirección General de Higiene y Protección Ambiental – IDMa)
- Dirección General de Turismo – IDMa)
- Dirección General de Integración y Desarrollo Social – IDMa)
- Unidad de Planificación y Ejecución Presupuestal – IDMa)
- Municipio de Punta del Este
- Municipio de Maldonado

2- AUDIENCIA PÚBLICA CON SU INFORME DE ALEGACIONES

2.1- LISTADO DE ASISTENTES A LA AUDIENCIA PUBLICA

2.1.a- Listado total de personas que se anotaron a la Audiencia

Ana Oppenhermer	Salvador Chiara	Andrés Díaz Percovich
Nilza Carames	Darwin Rivadavia	Diego Acordagoitia
Fernando Golsman	José Luis Ríos Aguirrogaray	Oscar Roviglio
Roberto Airaldi	Fermín de los Santos	Antonio Asuagua
Juan Ángel Fernández	Thierry Rabau	Sebastián Buñevaz
Pablo Pérez González	Gabriel Fleitas	Diego San Martín
Valeria Nogues	Juan Moreira	Sabas Pereira
Laura Castells	Daniel de los Santos	Leonardo Pereira
Omar Iglesia	Susana Silva	Gladys Vecinday
Marcelo Alfonsín	Washingthon Pintos	Marta Miler
Daniel Rodríguez	Patricia Cook	Isabel Gadino
Julio González	Ángel Delgado	Horacio Bolani
José Prieto	Alfredo Esteves	Mónica González
Jorge Rubio	Carolina Castiglioni	Conny Smeding
Humberto Rial	Cecilia Lombardo	María de los Ángeles Chávez
Eduardo Javier Ohirgen Mello	Cecilia Catalurda	Sebastián Silvera
Carlos Dalto	Gerardo Viñales	Andrés Deleón
Margarita Ferrá de Saler	Mauricio Souza	José Dubroca
Eugenio Araujo Galiano	Ángel González	Alicia Vázquez
Gustavo de León	Eduardo Peluffo	Jaime Satern
Ignacio Ihaso	Omar Nakle	Washingthon Fordinans
Jaime Clusellas	Mabel Mancuso	Beatris Jaurena
Dolores Isola	Florencia Sader	Rosario Carbajal
Elena Patrone	Álvaro La Buonora	Cristina Olivera
Solís Rocha	Natalia Noguez	Enrique Pérez Morad
Daniel Ruiz	Maia García	Marciano Durán
Sancho Pardo Santallana	Gonzalo Rodríguez	Gustavo De León
Cristina Carrillo	Marianela De León	Ignacio Ichaso
Eva Claessens	Hugo Rodríguez	Benito Stern
Mabel Vigil	José Luis Manuel	Luis Saffaroni
Pedro Pesci	Carmen Suárez	Teresa Ballesta
Sandra Cabrera	Alejandro Viera	Eduardo Antonini
Fabrizio Baranzano	Víctor Iraola	Julio Pintos
Gladys Beretta	Marita Araujo	Sandra González
Juan Carlos Ramón	Julio Baggio	Susana Robledo
Edison Parllas	Fernando De Mello	Enrique Mosad
Héctor Filpo	Inés Floriani	Illanes Antúnez
Selva Ferreras	Martín Laventure	San Martín Javier
Jesús Bentancur	Johana Romero	Feliz Fernández
Cristina Leoncini Miguez	Adriana Rodríguez	Gustavo Martinengo
Luisa Abelestra	María Saavedra	Fernando Ruiz
Roberto Roberto Priel	Gerardo Araujo	Inés Vigil
José Moneof	Esteban Oliver	Ariel García
Hugo Pérez	Ana Otero	Natalia Barindelli
José Mariño	Cristina Medero	Carlos Abbord
Federico Posek	Rubén Pesci	Paula Bianchi
Andrés Bareño	Eliana Dinetti	Cristina Acuña
Graciela Iturria	Ana Barros	Juan Fleitas
Gregorio Quintana	Rosalina Oliver	Rafael Damico
Walter Santillán	Ana María Gorossini	Cristina Araujo
José Luis Robatto	Pedro Coli	David Montenegro
Pedro Arismendi	Alejandro Castro	Daniel Perdomo Lamas
Fernando Díaz	Leonardo Delgado	Sergio Soster
Flavio Betancurt	Alberto Heber	Susana Hernández
Carlos Vitale	Martín Maisonnave	Hugo Tort
Fernando Cairo	Miriam Dinardi	Alejandro Passapore
Silvia Pérez	Susana Balcarce	Marina Piedra Cueva
Merilín Moreira	José Santa Marina	Soledad Aleggia
Francés Stanham	Enrique Etchevarren	

2.1.b- Listado de oradores en la audiencia

- Hernán Bernabó
- Juan José Etcheverrito
- Liga de Punta del Este Fomento y turismo
- Álvaro Sorrondegui
- Daniel Suster
- Jorge Curzio Acosta
- Álvaro La Buonora
- Gustavo De León SAU Maldonado
- Roberto Chiacchio
- Alberto Prandi
- Red Uruguaya de Ciudades Justas Democráticas y Sustentables
- Guillermo Iparraguerre
- Juan Fleitas
- Silvana Ruggieri
- Guillermo Rondini Meneses
- Eduardo Leoncini Aeroclub Punta del Este
- Sancho Pardo Santallana
- José Mariño
- Patricia Cook
- Miguel García
- Gastón Pereira
- Flavio Betancoor

2.1.c Listado de personas que realizaron preguntas al final de la Audiencia

- Cristina Araujo
- Alberto Heber
- Sergio Morillo

2.2- LISTADO DE COMUNICACIONES ESCRITAS CON OPINIONES SOBRE EL PLAN DE ORDENAMIENTO DEL EJE APARICIO SARAVIA

Se enviaron por escrito 26 comunicaciones cuyos autores y contenidos principales son los siguientes:

	Manifestación de:	***Comentarios y/ solicitudes***
1	*Marco Olmi*	Solicita ajustes de traza de afectación para vías y altura y FOT para sus parcelas.
2	*Fernando Viera / Hugo Lenz- CANDELUR S.A.*	Solicita transformar a la Av. San Pablo en polo de desarrollo para empresas comerciales y vinculadas a la construcción. También hace una consulta puntual sobre una potencial instalación en un terreno.
3	*Vecinos de Rincón del Indio- Lista de 47 vecinos encabezada por Alberto Heber y Lista encabezada por Maria Sarabaroffio, con texto enviado a aproximadamente 200 destinatarios*	Repudian el Plan, calificándolo como Mega-proyecto relacionado con la "burbuja inmobiliaria". Objetan centralmente las torres en Rincón del Indio. Alertan con el caos que puede derivar de aumentar la población de turistas a 600.000 personas
4	*José Eduardo Mariño*	Rechaza el Plan. Solicita su no aprobación. Lo califica de tecnocrático e insensible. Defiende la marca Punta del este asociada al Barrio Jardín.
5	*Hugo Inda*	Destaca la poca atención del Plan frente al patrimonio cultural
6	*Héctor Araujo - Liga de Fomento*	Comparte las recomendaciones del plan pero con reservas y advierten impactos dentro y fuera del territorio del Plan. Proponen no tratar todo el plan íntegramente sino con una estrategia gradual y ordenada. Estiman excesivas la microcentralidades y la altura de las torres. Recomienda construir un consenso político amplio para darle sustentabilidad social al Plan.
7	*Álvaro La Buonora*	Objeta el Plan con numerosos argumentos entre los que se destacan: la construcción no desestacionaliza el departamento, los objetivos del Plan son confusos, no es necesaria una nueva ciudad, no es necesario seguir construyendo departamentos, las torres degradan el entorno urbano, los bloques de 5 pisos desvalorizan la zona residencial, las microcentralidades compitan con los centros ya debilitados. Solicita al Intendente desactivar el Plan.
8	*Grupo de vecinos- 20 firmas encabezadas por Carina Manfredi y otros*	Comparten las consignas estratégicas pero no están de acuerdo con los medios propuestos. Más edificios generan más vaciamiento, menos turismo, menos inversión. Entiende que ya existen centralidades y micro centralidades vacías y no concuerda con crear nuevas. Se opone al cambio de normativa en Rincón del Indio y proponen mejorar Roosevelt, La Barra y la península. Entiende que el Plan atenta contra el bosque.
9	*ITU*	Llamado de atención por el uso de antecedentes sin citar correctamente la autoría.

10	*Acción Ciudadana Maldonado*	Apoyan el Plan pero tienen objeciones con las torres en Rincón del Indio. Solicitan equipamientos para los jóvenes y mejoras en transporte y seguridad.
11	*Grupo de propietarios*	Solicitan ajustes para sus propiedades con modificaciones en el sistema de calles
12	*Martín Gómez Platero*	Solicita revisar parámetros para un sector del Plan para transformarlo en una centralidad, incrementando FOT y usos
13	*Urbanizza Consultores - Daniel Suster*	Adhiere globalmente al Plan y solicita ajustes a parámetros de FOT y estacionamientos
14	*Vivian Madfes*	Observa que en las microcentraliades el Plan favorece a terrenos públicos
15	*Patricia Liberman*	Adhiere a las microcentralidades y solicita ajustes para la localizada en el cruce de Rubens y A. Saravia
16	*Jorge Curzio Acosta*	Apoya globalmente la iniciativa y el proceso del Plan y solicita ajustes de parámetros
17	*Fernando Pérez Piedrabuena - Guyunusa*	Solicita proteger la zona de la Escuela de Silvicultura - Eco túneles en Escuela y Parque Indígena
18	*Sergio Morillo - Com. de Vecinos de P del E*	Indican que no se hicieron consultas a vecinos . Intendencia hace omisión de tareas en zona abandonada
19	*Francisco Villegas Berro*	Adhiera al Plan. Advierte sobre la necesidad de adaptar la organización institucional para llevarlo a cabo.
20	*Ana M. Balbuena. INEBAN International Corporation*	Solicita la revisión de la inclusión de un predio privado como parte del Parque del Humedal, donde se propone hacer un hotel de hasta 5 pisos
21	*Eduardo Leoncini-AeroClub*	Solicitan permanecer en el área y reconsiderar el traslado del aeródromo.
22	*Gustavo de León - SAU Maldonado*	Adhire globalmente al proceso pero indica que, entre otras cosas, "también es importante señalar que la secuencia lógica del proceso de planificación, no se ha cumplido cabalmente en este caso, puesto que el Plan Parcial carece del respaldo del Plan de Ordenamiento General."….. "Estos insumos no existieron en forma explícita y por lo tanto el Plan Parcial parte de definiciones que específicamente se tuvieron que tomar para desarrollar la propuesta sin un consenso previo sobre las mismas que desembocan en la propuesta que hoy está a consideración." No se visualiza una adecuada consideración del tránsito de motos en el tramo desde El Jagüel hasta los puentes, que generan grandes preocupaciones para la seguridad vial y sin duda se verán incrementados con una propuesta tan intensiva de construcción en la zona, así como la acometida de múltiples rotondas que ameritarían un estudio más pormenorizado del sistema vial del tramo en cuestión." "cosas para debatir: microcentralidades y densificación Av. Miguel Angel, Rincón del Indio. " Proponen "rehacer un cronograma con plazos de discusión, como mecanismo de construcción de ciudadanía y como forma de llegar a los acuerdos que previamente no se obtuvieron en el Plan General"

23	*Abigail Rosa*	Ha participado de todo el proceso. Adhiere a las torres y solicita incremento de parámetros y usos. Ace una defensa de la altura en el Placer
24	*Eugenia Camilo - CITEPLUS*	Observa la microcentralidad de Rubens y Av. A. Saravia y solicita ampliar su área de uso comercial y de servicio así como aumentar significativamente sus parámetros de edificación (elevar FOS a 60%, FOT 5 y 40 pisos de altura escalonados hasta Miguel Ángel). Asimismo hace comentarios sobre el trazado de la calle Cuneo
25	*Larry Bandera*	Aborda el tema de las microcentralidades y propone elevar FOS a 40%, FOT 5 y 35 pisos de altura escalonados hasta Miguel Ángel
26	*Punta del Este Ciudad Universitaria*	Apoyo a la creación del Espacio Universitario.

2.3 INFORME SOBRE LOS EXTRACTOS DE LAS OBSERVACIONES REALIZADAS POR ESCRITO EN PUESTA DE MANIFIESTO Y COMENTARIOS Y PREGUNTAS ORALES DURANTE EL PROCESO DE LA AUDIENCIA PÚBLICA Y SUS RESPECTIVAS RESPUESTAS

	COMENTARIOS		***RESPUESTAS***
A	**ELOGIOS AL PLAN**		
1	*Arq. Bernabó*	Proceso claro, profesional, transparente	Efectivamente se han observado las directivas de planificación del Uruguay y se han realizado en consecuencia 20 encuentros participativos de diversa índole (técnicos, técnicos políticos y comunitarios) que permitieron arribar a una propuesta de desarrollo urbanístico consistente y sustentable.
2	*Liga de Punta del Este Fomento y turismo*	Plan ambicioso y espíritu constructivo. Acierta al integrar muchas ideas e iniciativas dispersas	La planificación consiste en integrar ideas dispersas en un sistema de actuación eficiente y superador de la sectorialidad. El comentario apunta a uno de los principios del plan, o sea una estrategia ambiciosa para consolidar aún más el destacado rol de Punta del Este en el mundo.
3	*Arq. Daniel Suster*	Acierto al concentrar las alturas y las densidades en un sitio subutilizado	El comentario percibe adecuadamente que la concentración de alturas y densidad se dirige hacia un sitio subutilizado y, en consecuencia, valora como positivo uno de los aspectos que más controversias ha generado y que ha sido quizá malinterpretado.
4	*Arq. Álvaro Sorrondegui*	El Plan ordena y clarifica muchas iniciativas dispersas	Ídem respuestas 1y 2

5	*SAU Maldonado*	Celebra que se haga el Plan, en gran parte está de acuerdo	Los comentarios de la SAU son globalmente a favor del Plan. No obstante en su aporte por escrito indica que "También es importante señalar que la secuencia lógica del proceso de planificación, no se ha cumplido cabalmente en este caso, puesto que el Plan Parcial carece del respaldo del Plan de Ordenamiento General."….. "Estos insumos no existieron en forma explícita y por lo tanto el Plan Parcial parte de definiciones que específicamente se tuvieron que tomar para desarrollar la propuesta sin un consenso previo sobre las mismas que desembocan en la propuesta que hoy está a consideración." Esta aseveración no considera que el Plan Eje Aparicio Saravia es un derivado de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial ya Aprobados, Decretos 3866/2010 y 3867/2010, Directrices Departamentales y Microregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo sostenible, y Categorización Inicial de Suelos. Así como también del Plan de la Aglomeración Central, San Carlos, Maldonado, Punta del Este, aún hoy en puesta de manifiesto. Este marco general, del cual el ámbito del Plan Eje Aparicio Saravia resulta un plan Derivado, así como la enumeración de proyectos de detalle urbano, declarados estratégicos, figuró en los términos de referencia del llamado público internacional, para captar interés de equipos técnicos encabezados por un consultor senior, con el fin de seleccionar uno para ser contratado para trabajar en la elaboración de este plan.
6	*Sancho Pardo Santallana*	Las torres sólo ocupan el 3% del Polígono y recibirán el 10% de la población	Existen alrededor de un 35% de los compradores de viviendas en Punta del Este que procuran adquirir propiedades en torres. Este es un deseo respetable que el Plan debe atender para satisfacerlo y activar el mercado localizándolo en un sitio contenido y adecuado para aumentar la densidad poblacional con el consecuente ahorro energético, tal lo desarrollado en el capítulo 3.6 del Plan (ver página 97)
7	*Sancho Pardo Santallana*	No es real que nadie quiere vivir en torre. La torre tiene su mercado y demanda que en algún lado debe aparecer.	Ídem respuesta 6
8	*Leonor Pérez Red ciudades sustentables*	Felicita el resultado del Plan	Ídem respuestas 1y 2
9	*Eduardo Leoncini Aeroclub Punta del Este*	Plan único en el país	Ídem respuestas 1y 2

10	*Sancho Pardo Santallana*	Elogia a la capacidad de planificar. El resultado de la planificación como elemento de orden o reglas claras para la sociedad. Asimismo valora los lineamientos presentes en el Plan para la recuperación y valorización de espacios públicos.	Ídem respuestas 1y 2
11	*Gastón Pereira*	Acuerda con el Plan, permite un crecimiento ordenado y previsible	Ídem respuestas 1y 2
12	*Silvana Ruggeri*	Se apoya el Plan por unanimidad	Ídem respuestas 1y 2
13	*Etchaverrito, Juan José*	Apoya la búsqueda de una ciudad compacta vs. una ciudad dispersa	El comentario percibe correctamente uno de los principios del Plan. Este es aumentar la proximidad entre ocupaciones y actividades de modo de reducir la dispersión ineficiente e insustentables y alentar la peatonalidad, la convivencia social y el menor uso del transporte individual con el consecuente ahorro de energía
B	**ELOGIOS AL MODELO GENERAL TERRITORIAL CON SUGERENCIAS DE AJUSTES**		
14	*Arq. Roberto Chiacchio*	Revisar localización Terminal de ómnibus y hacerla junto con la Terminal de transferencia de cargas cerca del cruce de la Ruta 39 y la Perimetral (CILSA)	La localización propuesta para la Terminal de Ómnibus es óptima pues consigue una excelente re-centralización de Maldonado, aproximándola hacia sus barrios de vida más permanente, y asimismo localizándola a una distancia muy adecuada respecto de la demanda turística. Cumple así ambos propósitos estratégicos. Por su parte, el aspecto de la modalidad de transferencia esta previsto para el tramo de Ruta 39 entre San Carlos y Maldonado. Y además se está visualizando por parte del equipo de la IDMa la posibilidad de ubicar más actividades de transferencia y fraccionamiento de cargas hacia las inmediaciones de Ruta Nacional Nº 9. En síntesis, la Terminal allí localizada tiene un horizonte de uso sin interferencias de aproximadamente 25 años y trasladarla en la actualidad podría alentar una mayor suburbanización de Maldonado. En consecuencia se descarta esta sugerencia.

15	*Arq. Roberto Chiacchio*	Etapabilizar la aplicación del Plan. Propone entregar aquello acordado, dejar el tema de las microcentralidades y las alturas de Av. Miguel Ángel para más adelante. .	El comentario apunta a uno de los aspectos esenciales del Plan. Este es el proceso de su aplicación en el tiempo para alcanzar las metas esperadas. Es así que el tiempo en que evoluciona un plan como el presente está en directa relación con las urgencias y necesidades de algunas actuaciones y el flujo de inversiones de otras. En algún caso estos dos vectores convergen en lo que se ha determinado como Operaciones Territoriales Concertadas (OTC) que son de realización necesaria y constituyen los atractores para el despegue de esas actuaciones, por ejemplo en infraestructuras o equipamientos. Otras OTC son optativas y dependen de la dinámica empresaria que responda a los impulsos de las grandes operaciones territoriales de realización necesarias. Sin embargo todo esto queda indisolublemente supeditado a las obras de infraestructura y espacios públicos. Para contar con los recursos necesarios el Plan incluye dos factores fundamentales: poner a disposición las tierras públicas en el área y utilizar el retorno por mayor valor que se obtenga de dichas operaciones para realizar las inversiones necesarias. El resto de las inversiones privadas, en el tejido existente, se verán facilitadas por las inversiones en infraestructura procuradas según la aclaración anterior. Todo este sistema de atracciones sucesivas va orientando la etapabilidad del plan en una convergencia entre planificación y mercado. La etapabilidad fundada solamente en la planificación suele resultar rígida e irrealizable y aquella fundada solamente en el mercado puede distorsionar las metas sociales del plan. Para conocer mejor los aspectos de gestión es importante complementar esta información con la lectura del capítulo 4 del Plan que se refiere a los Mecanismos de Producción. Respecto de posponer los acuerdos, se considera que los debates han sido numerosos y productivos. No obstante, durante el tratamiento en la Junta Departamental se podrán profundizar los mismos. En consecuencia no se incluye la sugerencia realizada.

16	*Arq. José Mariño*	Gradualidad en la aplicación del Plan	En complemento con la respuesta 15, la gradualidad en la aplicación del Plan exige procedimientos de gestión, monitoreo y acompañamiento comunitario del mismo. Todo ello está recomendado en el capítulo 4 y más en particular en las indicaciones para crear un sistema de indicadores socio-ambientales (4.4) y en los mecanismos de evaluación de impactos urbanos (4.5) que permiten a lo largo del tiempo graduar e interrelacionar las intervenciones edilicias con las demandas de equipamientos, infraestructuras así como con el monitoreo del estado ambiental del humedal, entre otros. En consecuencia se considera que lo sugerido se encuentra incluido en el Plan.
17	*Leonor Pérez Red ciudades sustentables*	Trae progreso en baja temporada, pero debe incorporar programas creativos como biblioteca y ordenar tema de discotecas y locales nocturnos.	El comentario es coincidente con el principio de Plan de aportar a la promoción de usos permanentes para el eje Aparicio Saravia. En ese sentido los usos y actividades permitidos y alentados en la OTC3 Polo Gastronómico El Placer y la OTC4 Centralidad Av. Miguel Ángel apuntan en la dirección del comentario y alientan la localización de equipamientos recreativos y culturales que constituyan nuevos emblemas locales con proyección internacional. Se indica que las discotecas sólo serán permitidas en la OTC3.
18	*Liga de Punta del Este Fomento y turismo*	Avance gradual (gradualismo) para poder ir ajustando y tomando las decisiones con más seguridad (la decisión de las torres por ejemplo)	Ídem respuesta 16
19	*Liga de Punta del Este Fomento y turismo*	Cuidar los aspectos sociales del Plan. Ajustar las actuaciones del Placer y especialmente la del Kennedy que queda poco clara	Este aspecto es determinante en toda la estrategia del Plan ya que desde su concepción se propuso la inclusión social y la producción de más empleo. En ese sentido pueden mencionarse: a- la renovación urbana del Barrio Kennedy que procura resolver un conflicto social de larga data mediante una concertación de intereses que genere ingresos mediante la plusvalía del suelo una vez renovada el área y que estos ingresos se reinviertan para esa solución habitacional, b- el Polo Gastronómico El Placer que incluye un programa de capacitación productiva para los actuales pobladores del área para que se integren voluntariamente a la actividad gastronómica a desarrollar en ese cluster, c- la disposición a lo largo de la Av. A. Saravia de enclaves de multicentralidad que ofrecerá actividades permanentes más próximas de los lugares de residencia creando nuevas fuentes

			de trabajo d- la creación de parques lineales del humedal para los barrios de Maldonado Este (Maldonado Nuevo, Biarritz y La Candelaria) e- la propuesta de una gran área de centro de actividades o Parque Metropolitano Nuevo El Jagüel que ofrezca atractivos a residentes permanentes y turistas por igual, entre otras. Todo ello sinergizado por la reinversión de los recursos provenientes del retorno por mayor valor que vuelve a la sociedad en mejores servicios al aplicarse a infraestructuras y espacios públicos. En consecuencia se considera lo sugerido incluido en el Plan
20	*Arq. Alvaro Sorrondegui*	Incrementar estacionamientos y permitir hacerlos sobre el nivel 0,00 del terreno.	Atendiendo el comentario se propone modificar la propuesta presentada y permitir 2 niveles en subsuelo exclusivamente para estacionamiento, no computables en el FOT si en el FOS. Es de recibo el comentario efectuado.
21	*Guillermo Rondini Meneses*	Comentarios sobre la importancia de los puertos náuticos en la zona. No hizo referencia específica al tema dentro del contexto del Plan	Atendiendo el comentario que valora las actividades náuticas y sus equipamientos vinculados, se interpreta conveniente considerar la inclusión en la OTC 3 Polo Gastronómico El Placer la condición de hacer un estudio de prefactibilidad ambiental para evaluar la inclusión de un embarcadero para actividades náuticas de muy baja densidad de uso del espejo de aguas del humedal y compatibles con el mismo, empleando sólo embarcaciones a remo y/o vela, evaluando cuidadosamente el uso de motores eléctricos y prohibiendo embarcaciones a motor a explosión, jetsky, o similares.
22	*Sancho Pardo Santallana*	El Plan apuesta al largo plazo. Definir etapabilidad	Ídem respuesta 15
23	*Gastón Pereira*	Apuntalar el Campus Universitario	Coincidiendo con el comentario, el Plan refuerza el significado socio-urbanístico del Campus Universitario y por ello lo incluye en la OTC1 como condiciones mínimas que se localicen allí actividades universitarias asociadas a la ciencia, la tecnología, la sociedad y la cultura así como la preservación del área de la cañada como espacio verde público, espacios verdes públicos en un mínimo de 30% de la superficie total. Para conocer mejor esta propuesta se recomienda ver el capítulo 4.3 de Operaciones Territoriales Concertadas donde se expresan estos y otros condicionantes mínimos para alentar el Campus Universitario local.
24	*Aeroclub*	Revisar la decisión de sacar el Aeroclub	Es sin dudarlo muy valioso el servicio que ha prestado y presta el Aeródromo y su Aeroclub. No obstante su localización actual resulta inconveniente por la proximidad con otras

			actividades urbanas. En consecuencia el Plan propone incluir en el Parque Nuevo Jagüel un sitio adecuado para un helipuerto y avanzar en la iniciativa de trasladar el Aeródromo a las inmediaciones de la localidad de San Carlos de modo de seguir contando en un sitio más apto con los servicios que esta institución presta
C	**OBJECIONES PARCIALES O PUNTUALES**		
25	*Arq. Álvaro Sorrondegui*	Las microcentralidades desconocen el parcelario o tiene dimensiones caprichosas	Atendiendo las variadas objeciones parciales a la propuesta de microcentralidades se propone modificar la propuesta original con los siguientes parámetros: a- el Poder Público impulsará OTC optativas en todas las microcentraliades propuestas que no resultaran satisfactorias para sus actuales propietarios b- se ajustarán las zonas de las microcentralidades adaptándolas a superficies que tengan un máximo adecuado. c- se ajustarán los parámetros para la edificación en esas zonas para obtener en cada microcentralidad un espacio público de una superficie no menor a 2000m2 y alturas máximas que no superen los 17 pisos o sea los 51 metros con el fin de crear un paseo comercial amigable
26	*Arq. Daniel Suster*	Estudiar detalladamente el ajuste entre proyectos y el parcelario para prever su factibilidad en las zonas A y D	La consultoría ha propuesto variantes de ocupación según el parcelario ya incluidas en la tabla de parámetros parcelarios y edilicios; que serán de referencia para la elaboración ajustada de la normativa
27	*Arq. Daniel Suster*	Estudiar hacer diferencias en la zona E debido a las diferentes relaciones de contexto.	Esta zona procura consolidar un nuevo paisaje que ofrezca una transición hacia un bosque urbano de mayor densidad pero sin descaracterizar sus atributos originarios. Por lo tanto las diferencias ya propuestas se estiman suficientes.
28	*Liga de Punta del Este Fomento y turismo*	Secuencia exagerada de microcentralidades. Las consideran excesivas para la demanda a corto plazo.	El comentario se relativiza si se considera que el horizonte de este Plan es de 25 años y que tiene mecanismos de monitoreo y ajuste para evaluar y ajustar metas. No obstante se entiende que en el tiempo será suficiente la demanda para estas microcentralidades y que las mismas alentarán nuevos comportamientos urbanos más peatonales y en consecuencia más sustentables para todo el sistema.
29	*Arq. Roberto Chiacchio*	Excesos en altura y usos en microcentralidades	Ídem respuesta 25

30	*Leonor Pérez Red ciudades sustentables*	Menos plusvalía y más sustentabilidad	En realidad la ecuación es diferente a la del comentario ya que a mayor plusvalía, con el consecuente retorno para las arcas públicas, se cuenta con mayores recursos para hacer sustentable el territorio. Esta es una diferencia conceptual significativa ya que un territorio en uso inteligente es potencialmente más sustentable que un territorio subutilizado que tiende a la degradación. En particular cuando nos encontramos en sistemas urbanos no se pueden aplicar exactamente los mismos principios que en las unidades de conservación estrictamente naturales y es el manejo controlado e intensivo el que aporta sustentabilidad como se demuestra crecientemente en las mejores ciudades del mundo.
31	*Liga de Punta del Este Fomento y Turismo*	Exagerada altura en las torres de la Avenida Miguel Ángel	Atendiendo a las objeciones sobre la altura máxima de las torres del a Av. Miguel Ángel se propone, en coincidencia con la postura del Intendente Departamental, ajustar la altura máxima a 55 mts + penthouse (21 pisos) y manteniendo el FOT antes propuesto. Merece destacarse que la vivienda en torres es una aspiración de alrededor del 35% de los compradores actuales en toda Punta del Este. En el caso del territorio del Plan la zona para torres y microcentralidades ocupan tan solo un 6,8% del territorio parcelable (que corresponde al 2,66 % del territorio total del Plan incluyendo los parques), dejando un amplio espacio para otras formas de edificación y vida en la ciudad. Asimismo el área para torres utiliza un vacío urbano alejado de la actual concentración de torres para provocar un nuevo atractor de la población en este territorio. No se da a lugar el comentario realizado.
32	*Arq. Álvaro Labuonora*	No quedará bosque. Las edificaciones atentan a la conservación del bosque.	El comentario indica el potencial riesgo sobre el bosque urbano. La propuesta, muy por el contrario, implementa una enfática defensa del bosque urbano al profundizar los principios ambientales del mismo garantizando una mayor infiltración de agua en el mismo y, en particular, al hacer propios los aportes y recomendaciones de la Comisión del Bosque y proponer que se les de a ellos mayor fuerza de ley. Para comprender mejor sus alcances se recomienda leer con detenimiento el capítulo 3.5 del Plan.
33	*Arq. Roberto Chiacchio*	No a las torres en Avenida Miguel Ángel	Ídem respuesta 6 y 31
34	*Juan P. Fleitas*	No comparte la idea de las torres en la Avenida Miguel Ángel	Ídem respuesta 6 y 31
35	*Vecina no identificada*	Punto oscuro del Plan: las torres.	Ídem respuesta 6 y 31

36	*Arq. Roberto Chiacchio*	Valora el procedimiento utilizado y solicita ajustes en las microcentralidades y en las torres	El comentario ha sido contemplado mediante los ajustes en las microcentralidades y las torres están en las respuestas 25 y 31
37	*Patricia Cook*	Enfatizar los valores del turismo ecológico y cultural en la zona a partir de la propuesta del Parque del Humedal	Este Plan valoriza y enfatiza el turismo ecológico y el cuidado a la naturaleza, siendo ésta una de sus primeras premisas. En ese sentido son numerosas las propuestas que convergen a esas metas como por ejemplo el Parque Nuevo Jagüel y la rambla del humedal cuyas características pueden profundizarse a partir de la lectura del capítulo 2.6 que trata el subsistema de parques y espacios públicos. Por su parte los turistas extranjeros cada vez más buscan turismo natural y turismo cultural. En este Plan se lleva a primer plano la reserva natural del arroyo Maldonado, sus parques aledaños, se crea una gran rambla del humedal con sus elementos de acceso y disfrute. Es deseable que las sucesivas planificaciones en el resto del Departamento coincidan con este enfoque. Se considera que el comentario está contemplado en el Plan propuesto.
D	**RECHAZO AL PLAN**		
38	Alberto Prandi	Resultado de la presión de los inversores de turno	El comentario sugiere que los responsables de la elaboración del Plan han sido influidos por la presión de los intereses inmobiliarios por sobre las premisas de sustentabilidad social y ambiental. Esta suposición infundada daña la credibilidad de funcionarios y consultores por lo que se rechaza este comentario.
39	Alberto Prandi	Excluir torres	Ídem respuesta 6 y 31
40	Alberto Prandi	Preservar la actividad turística en estrecha relación con el perfil de Ciudad Jardín	Esta es una objeción compleja pues en realidad si la actividad turística se basara solamente en el perfil de ciudad jardín resultaría una actividad que excluiría a muchos turistas por sus altos costos y su elitismo. Punta del Este así fue y luego optó realistamente por diversificar sus productos inmobiliarios relacionados con el turismo, dosificando distintos tipos de oferta para captar un perfil más amplio de turismo. Se estima que el Plan propuesto mantiene prudentemente esa dosificación tendiendo siempre hacia una sociedad más inclusiva y sustentable.
41	Arq. Álvaro Labuonora	Se planifica una sobre oferta y no por la demanda real de usuarios.	Planificar la sobre-oferta inmobiliaria es un riesgo atendible que debe ser monitoreado para evitar tener que mantener un sistema urbano ineficiente. Este riesgo se reduce cuando se aumenta la densidad promedio acompañado de una limitante a la expansión territorial desmedida, riesgo, este sí, que hoy padece todo el Departamento.

			Por otra parte el riesgo de la sobreoferta se atenúa al haber entrado ya Punta del Este en el sistema de los destinos globales, o sea aquellos sitios del planeta cuya dinámica no depende sólo de la actividad económica local o regional y que se convierten en sitios atractivos a nivel mundial, lo que aumenta la cantidad y diversidad de potenciales turistas e inversores y, consecuentemente, una mayor estabilidad potencial de la actividad económica. Por lo tanto no se comparte el comentario.
42	Arq. Álvaro Labuonora	Falta gobernanza regulatoria del proceso	La gobernanza regulatoria del proceso es sin duda uno de los principales desafío de la gestión del Plan y está ampliamente desarrollada en el capítulo 4.1 donde se realiza diversas propuestas para la articulación público-privada para la implementación del Plan. Sintéticamente se propone un mecanismo de gestión que cuente con capacidades para gerenciar el destino las tierras de dominio privado de la Administración Departamental y administrar los fondos derivados de transacciones sobre las mismas, gerenciar las operaciones territoriales concertadas, coordinar la articulación de inversores privados y públicos, monitorear el cumplimiento de los compromisos derivados de las operaciones territoriales concertadas así como gerenciar los recursos derivados del retorno de las mayores valorizaciones y monitorear los indicadores de sustentabilidad. Estas ambiciosas metas desafían a la institución departamental a adaptarse a cambios y para ello en el capítulo mencionado se aportan diversas variantes para su posterior evaluación. Por lo tanto no se comparte el comentario.
43	Arq. Álvaro Labuonora	La construcción no desestacionaliza	La actividad de la construcción genera un círculo virtuoso de actividad, inversiones y empleo en la medida que esté debidamente regulada y planificada. El turismo elitista conoce también esta circularidad pero intenta reducirla al mínimo, en el marco de una demanda de alto poder adquisitivo. Este tipo de turismo no revierte ni en la construcción ni en otros sectores de la economía.
44	Dr. Guillermo Iparraguerre	Hacer otro estudio espejo para comparar	* Debido a la extensión de esta respuesta, la misma se presenta al finalizar esta tabla.
45	Dr. Guillermo Iparraguerre	No se desestacionaliza sólo con el aumento de la construcción o el desarrollo de construcciones.	Ídem respuesta 43

46	Dr. Guillermo Iparraguerre	La transformación de Punta del Este en una ciudad de cemento perjudica el crecimiento del empleo por el turismo de calidad o asociado a la calidad / tranquilidad. Sólo aumenta temporariamente el empleo de construcción.	El comentario expresa una posición globalmente contraria al Plan, ejerciendo un indiscutible derecho de opinión. No obstante este Plan sostiene enfáticamente que el eje Aparicio Saravia tiene la oportunidad, mediante esta propuesta, de desarrollar una verdadera política de ciudad sustentable, con proximidad entre usos y personas, con convivencia e integración social, con los mínimos movimientos cotidianos necesarios, con integración con el bosque urbano y con cuidado y disfrute del humedal. Todo ello será posible con las intervenciones propuestas que tendrán calidad estética, belleza paisajística y dosificada densidad edilicia.
47	Arq. José Viuti / José Mariño	No hay mano de obra disponible para afrontar las demandas de obras del Plan	El Plan está pensado para un horizonte de entre 20 y 25 años. Se estima que en términos de mano de obra será regulado por la oferta y la demanda de la actividad.
48	Arq. José Viuti / José Mariño	Se excluye la tipología Ciudad Jardín. Poner la tipología Ciudad Jardín como un innegociable.	Esta es una respuesta complementaria con el comentario 40. La "Ciudad Jardín" fue un producto excelente para dar calidad de vida a los tugurizados centros urbanos del siglo XIX y era un modelo de ciudad completa con mayor densidad y actividades productivas. Su traslado al modelo americano hace esta tipología absolutamente dependiente del automóvil individual para todo tipo de servicio y equipamiento. Con esta utopía antiurbana Punta del Este se extendió y se extiende indiscriminadamente y aceleradamente hasta Garzón y prácticamente a toda la ciudad de la costa. El presente Plan ha sido la ocasión para extender en cambio las áreas más compactas y eficientes de Punta del Este y Maldonado en la línea de las modernas ciudades sustentables y para buscar un nuevo modelo alternativo que fuera generando un patrón de revisión de la ciudad jardín. Sin embargo este proceso ha cuidado dos aspectos fundamentales: fortalecer el bosque urbano y seleccionar cuidadosamente los puntos de mayor densidad allí donde los entornos naturales son más abundantes para producir una transición paisajística positiva y así proteger las áreas ya consolidadas y de mayor calidad de la ciudad jardín. Por lo tanto no se comparte el comentario realizado.
E	**VALORIZA LAS METAS CENTRALES DEL PLAN**		
49	*Sancho Pardo Santallana*	Turismo y construcción van juntos	Se coincide con la afirmación que turismo y construcción van juntos tal lo expuesto en la respuesta 43

50	*Sancho Pardo Santallana*	Elogio al hacer desde lo público o desde el poder público, mediante la herramienta de retorno por mayor valor	Se coincide con la afirmación de la utilidad para fines públicos del retorno por mayor valor tal lo desarrollado en la respuesta 19 y 30
51	*Arq. José Mariño*	No quiere Shopping Malls quieren paseos comerciales amigables como el que está proyectando Ott en La Barra	Las actividades mencionadas podrán quedar contempladas en el perfil de los desarrollos que se planteen las zonas designadas para la actividad comercial.
D	**PREGUNTAS**		
52	*Sra. Araujo*	¿Ustedes piensan que los extranjeros buscan ciudades de cemento para veranear?	Ver respuesta 46
53	*Dr. Alberto Heber*	Duda sobre la extensión final de la zona de amortiguación	La zona de amortiguación es según la fig. 16 del Informe ambiental Estratégico (pag. 45)
54	*Dr. Alberto Heber*	Duda sobre si la densificación no produce efectos adversos	Ídem respuesta 31. El Plan contempla, como lo indica el capítulo 3.6, medidas para que la edificación sea sustentable.
55	*Dr. Alberto Heber*	Se busca un acuerdo político o un pacto social?	Este aspecto es determinante en toda la estrategia del Plan ya que desde su concepción se propuso la inclusión social y la producción de más empleo
56	*Sergio Morillo*	Se pide ampliar información sobre qué es lo que se va a hacer con el Barrio Kennedy	La renovación urbana del Barrio Kennedy que procura resolver un conflicto social de larga data mediante una concertación de intereses. Por ello ésta zona está contemplada en la OTC 2 (Operación Territorial Concertada) por la cual para solucionar la problemática de éste sector de ciudad informal se plantea como una operación territorial derivada de este Plan para ser profundizado a posteriori de su aprobación. El marco legal actual permite operaciones público privadas con las cuales se podrá dar sostenibilidad económica dentro de un concepto de ciudad inclusiva.

RESPUESTA AL COMENTARIO 44 (INTERVENCIÓN DE IPARRAGUERRE)

- *Reclamo de un estudio espejo absolutamente independiente, con un estudio de impacto ambiental independiente, a su vez, que permita confrontar. Y además agrega, para justificar este pedido, que es necesario confrontar esta idea (refiere a la propuesta del Plan) con una idea independiente y con un estudio ambiental también absolutamente independiente.*

RESPUESTA: La duplicación de estudios constituye una complejización excesiva del análisis, que no justifica su adopción como método en la planificación. Cuando se señala que esta práctica permitiría la confrontación con otras ideas independientes, debe señalarse que el método seguido con la participación de la comunidad que se ha llevado a cabo, ha

permitido exactamente el afloramiento de otras ideas independientes y la confrontación aludida.

- *"Analizado este plan en las formas que establecen la Ley de Ordenamiento Territorial y norma departamentales vigentes, la conclusión será el cambio o no de Código constructivo, pero en este plan y en la forma en cómo nace partimos de un principio equivocado." Con esta consideración establece una crítica metodológica al proceso seguido, debido a que en la Fase 2 del asesoramiento contratado se incluye un análisis crítico de la modificación de la Normativa de Edificación planteada por la Dirección General de Planeamiento Urbano y Territorial. Agrega: "Quiere decir que cuando se entra, con absoluta transparencia intelectual, a analizar este plan o a trabajar en los primeros pasos de este plan, ya se sabe que a los treinta o cincuenta días hay que presentar un proyecto de cambio normativo."... "La crítica es que metodológicamente no tiene lógica ni rigor técnico pedir un plan urbano en un área y al mismo tiempo decir que ya hay sobre esa misma área una modificación de Ordenanza en proceso en la Dirección de Planeamiento."... "habría que excluir, a mi criterio, la fase 2, la que podrá existir o no existir, porque el cambio normativo tiene que ser la consecuencia del plan, no exigírsela al equipo consultor 30 o 40 días después de empezado el trabajo."*

RESPUESTA: En estas afirmaciones se realiza una falsa interpretación. Lo que el consultor estuvo obligado a realizar (como parte del método exigido) es que conjuntamente con la información de diagnóstico, debía realizar un análisis crítico de una normativa que estaba en el ámbito de la Dirección General de Planeamiento. Esto no quiere decir de ninguna manera que debía adoptarse tal o cual normativa, sino todo lo contrario realizar una crítica a lo que pudiera existir como idea normativa para el desarrollo de ese territorio. Y esto sucedió exactamente en estos términos. Debe entenderse además como un insumo complementario para la etapa de diagnóstico: conociendo la idea preliminar de la Administración para el desarrollo de este territorio plasmada en una idea de normativa; para posteriormente con el análisis crítico exigido integrarla al proceso de elaboración del Plan. Constituye una forma muy dinámica de integrar las diferentes ideas que los distintos actores que obran sobre el territorio, tienen ya sea como conocimiento de la realidad así como las expectativas para su desarrollo.

Ante la afirmación que debiera excluirse la fase 2 que refiere a diagnóstico de situación, debemos ser enfáticos en señalar que cualquier buen estudio técnico territorial debe contener en su primer capítulo justamente ese contenido: el diagnóstico de situación.
Por último es necesario agregar que compartimos plenamente que la nueva normativa debe ser una expresión resultante de las propuestas del Plan, y es exactamente como ha sido concebida y construida en este caso.

- *Existe una solicitud expresa de realizar más audiencias públicas: "Formalmente pedimos, en los lapsos de tiempo que se están manejando, que esta misma audiencia pública se haga en lugares ajenos a la Intendencia, donde el público pueda expresarse libremente."*

RESPUESTA: La circunstancia a que alude quien realiza la solicitud de permitir la libre expresión de la comunidad, ha sido ampliamente alcanzada y considerada en todo el proceso seguido de elaboración del presente plan local territorial. Entre otros, la propia audiencia pública ha constituido un auténtico ámbito de expresión de muchas ideas, a favor y en contra de los distintos aspectos que conforman el avance del plan. La diversidad de audiencias no asegura la expresión de más cantidad de ideas, sino la calidad de la audiencia convocada, considerando su organización y respeto por las expresiones que en ella se realicen.

2.4- SÍNTESIS INTERPRETATIVA

Una interpretación cuali-cuantitativa de los variados y hasta contrapuestos alegatos presentados tanto a favor como en contra del Plan así como las numerosas solicitudes de ajustes y peticiones puntuales sobre padrones específicos, permite concluir una adhesión mayoritaria al Plan, con múltiples advertencias sobre aspectos que deberán ser atendidos al momento de proponer los ajustes finales al mismo.

No obstante, sería equívoco fundar exclusivamente esta síntesis interpretativa en cuestiones sólo cuantitativas. Sin embargo, de la lectura y la escucha de los alegatos se puede interpretar que un 52% adhieren globalmente al Plan al que se puede sumar un 22% con objeciones o pedidos de perfeccionamientos en muchos casos atendibles, lo que sumaría un 74% de comentarios que elogia en modo diverso la iniciativa y sus resultados.

Pero estas consideraciones serían insuficientes si se limitan a evaluar porcentajes de adhesión o rechazo pues los mismos tendrían que ser ponderados también por el tamaño de la representación social que expresan. Así la opinión de un profesional destacado no podría tener el mismo peso que un comentario firmado por 20 vecinos o la manifestación de una empresa inmobiliaria o de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay que representa a cientos de profesionales. En consecuencia, ante esa imposibilidad de sacar conclusiones cuantitativas taxativas, las interpretaciones y los ajustes al Plan de ellas derivadas son realizadas a la luz de una mirada político-técnica que privilegia las premisas generales del Plan de cuidado de la naturaleza, inclusión social, buen manejo de los paisajes y desarrollo económico sustentable. Al final del presente apartado se describe esta posición.

Asimismo, en el capítulo 2.3 se han presentado las contestaciones hacia todas las observaciones hechas al Plan, argumentándose la posición adoptada, ya sea al recoger el comentario o al rechazarlo.

Merece un párrafo especial aquel conjunto de observaciones, sin duda bien intencionadas, de vecinos y profesionales que objetan absolutamente el Plan, rechazándolo para evitar que Punta del Este se convierta en un aglomerado más urbano o sea aquellos que no quieren ciudad.

Su objeción central se basa en mantener el balneario tranquilo que no considera ni hace factible el crecimiento de empleos ni actividades para población local. Manifiestan tácitamente una gran desconfianza en que en el futuro la gestión se descontrole y se "abra la canilla" de más torres en otros sectores y manifiestan asimismo un desconocimiento de las virtudes y garantías ciudadanas de hacer ciudad mediante proyectos urbanos concretos y locales, a diferencia de un plan abstracto. Todo ello deriva en una no valoración de la iniciativa del Estado para dar sustentabilidad a la concreción de los proyectos urbanísticos, una no valoración de un plan que se propone generar ingresos para el Estado para reinvertir en infraestructuras y espacios públicos para la comunidad y un desconocimiento de los valores, equilibrios territoriales, gradientes de alturas y posiciones relativas del plan para producir paisajes bellos.

2.5 - CONSIDERACIÓN POLÍTICO - TÉCNICO

El Plan en análisis no ha tenido objeciones desde el punto de vista ambiental y constituye un modelo que impulsa – exige el mantenimiento /creación del bosque urbanizado, así como el uso eficiente de energía y agua que constituyen recursos valiosos y de escasez creciente.

El Plan respeta aquellas zonas con urbanización consolidada y no establece modificación alguna sobre los parámetros de uso urbano del suelo de esas zonas.

El Plan para la mejora de la edificabilidad planteada por las determinantes del mismo, propone la utilización de una serie de modelos para edificios de residencias en PH: padrón Torre exenta, padrón Bloque mediano, padrón Bloque chico, etc.; modelos con cierta similitud a los tradicionalmente utilizados por las normativas edilicias vigentes, (bloque alto, medio y bajo).

El Plan valida este tipo de edificación, reconociendo la vigencia de los mismos a lo largo de mas de cuarenta años de utilización como producto inmobiliario deseado por determinado tipo de usuario, edificaciones que en ese transcurrir generaron edificios icónicos para la memoria colectiva de los habitantes Puntaesteños, como ser los edificios Península, Santos Dumont, Arcobaleno, El Torreón etc.

El Plan independientemente de validar este tipo de edificaciones y de tener similitudes con las pre existencias, revisa críticamente como se ha devaluado la forma como se aplicaron estos modelos, ya sea ubicándose en zonas inadecuadas, ya sea por modificaciones introducidas a parámetros que originalmente planteados lograban una adecuada integración al entorno. Dicha revisión crítica coincide en muchos casos con opiniones planteadas por vecinos y organizaciones.

El Plan propone la utilización de estos modelos edilicios de una forma alternativa en cuanto a los parámetros de edificación lo cual apunta en el caso de las Torres al necesario diseño esbelto de las mismas, y en el caso de los Bloques la propuesta de volumetrías con mayores valores arquitectónicos de los mismos. En ambos casos una fuerte exigencia de suelo libre destinado a forestar; así como también una rigurosa

zonificación para la ubicación de los elementos mas complejos y de mayor impacto urbano como lo son las Torres.

En conclusión y por las razones y argumentaciones esgrimidas en el presente informe de alegaciones se decide mantener la utilización de la tipología planteadas con correcciones realizadas en cuanto a máximas altura en Avda. Miguel Ángel (55 mts – 21 pisos) y Microcentralidades (45 mts – 17 pisos) circunscriptas a la zonificación establecida.

ANEXO DOCUMENTAL

COMPILADO DE LOS COMENTARIOS ENVIADOS POR ESCRITO

COMENTARIO ESCRITO 1

Punta del Este 20 de Febrero 2012

Arquitecto RICARDO PERREIRA

Unidad de Gestión Territorial

Dirección General de Planeamiento Urbano y Territorial

Estimado Arquitecto Pereira,

Después de la visita en Vuestras oficinas donde nos enteramos de la realización del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, como propietario de los padrones abajo mencionados, que suman un total de 4 hectáreas y teniendo en cuenta que son almeno 30 años que pagamos religiosamente y puntualmente los impuestos territoriales en la Municipalidad de Maldonado, vengo a hacer algunas observaciones sobre el posible desarrollo del nuevo plan de ordenamiento territorial, eje Av. Aparicio Saravia - Rincón del Indio.

En el padrón N. 7511- Manzana 1782- de 26.000 mt., parada 33, vimos en el plano que nos mostraron, que hay una calle que cruza por mitad nuestro padrón, así que pedimos que se considere **el traslado de la calle prevista** a la parte sur del mismo padrón, para no perjudicar cualquier futuro emprendimiento inmobiliario.

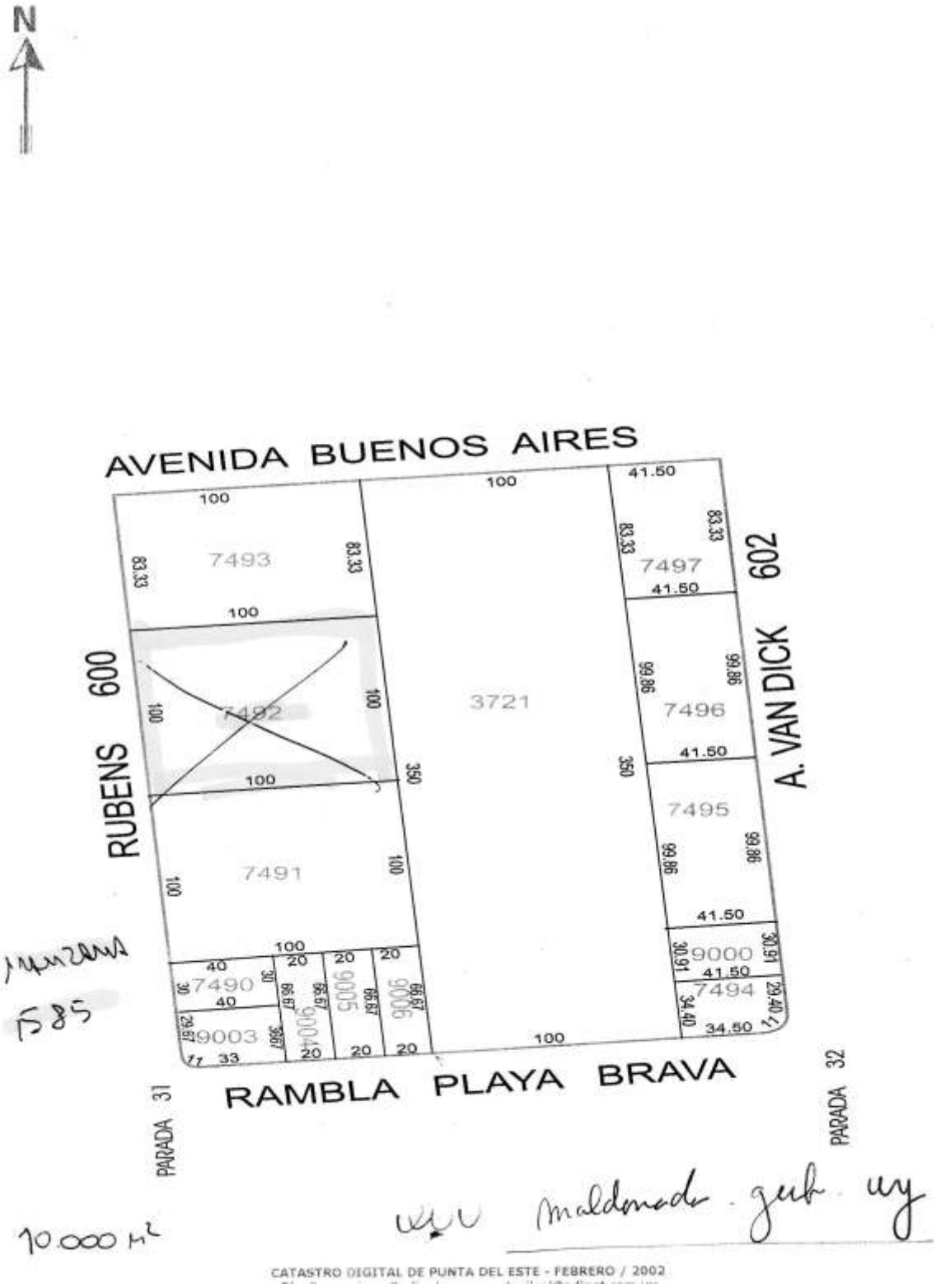
En el padrón 7492- Manzana 1585- 10.000 mt. , parada 31, considerando que el Fot. sobre la rambla es de 1, que el Fot. previsto sobre la Av. Miguel Ángel seria de 2, pedimos de considerar un Fot. intermedio, de almeno 1 o 1,5 por lo menos en dicho padrón, para estar en competencia con la Av. Miguel Argel y con la Rambla porque el precio de construcción seria el mismo pero la incidencia del costo sobre la menor cantidad de los metros construidos nos perjudicaría en cuanto a elección del terreno por parte de los inversores, ya que el Fot. hoy es menor de 1.

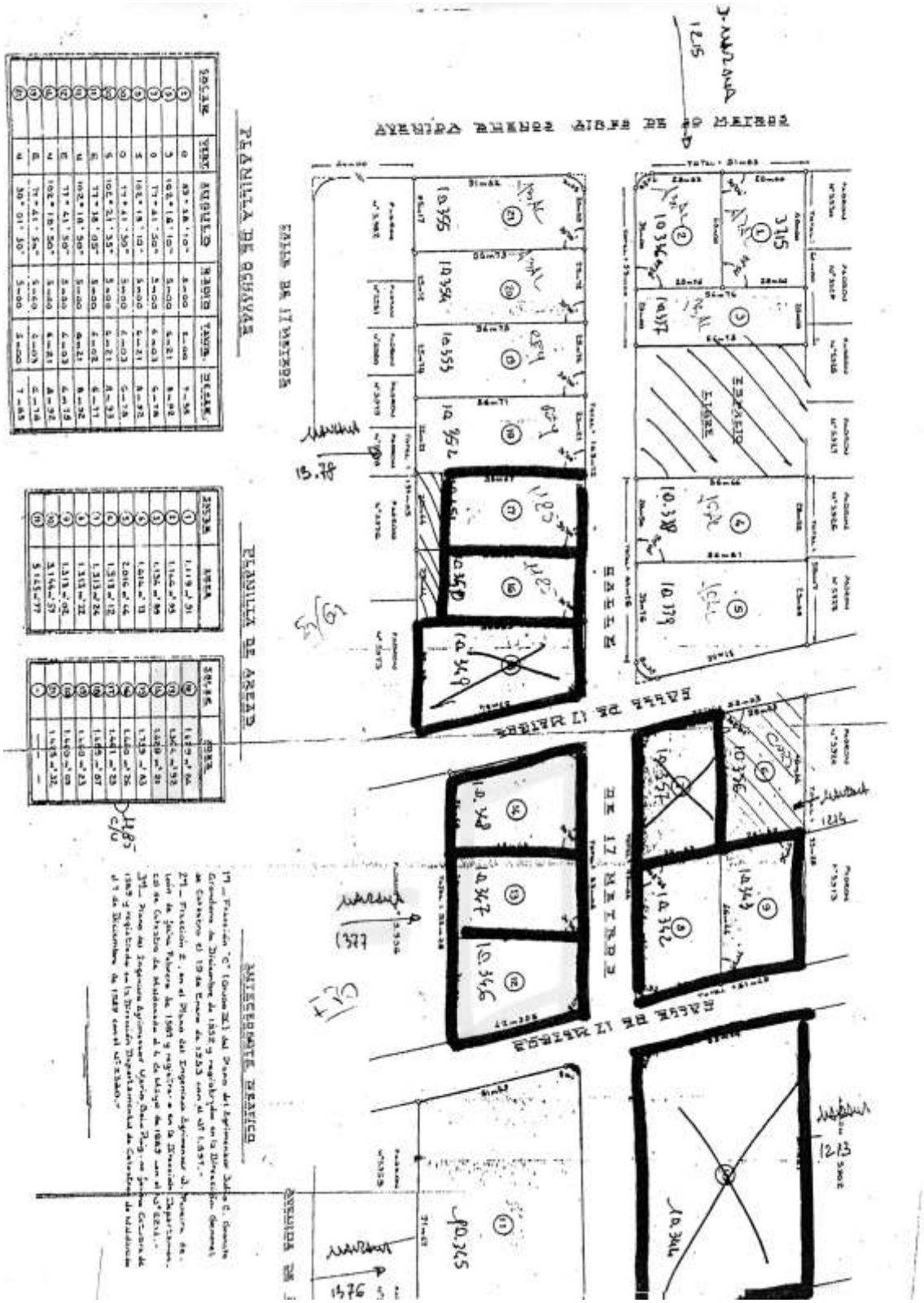
En él los padrones 10.346, 10347, 10348- Manzana 13 77 por un tot. de mt. 4222, parada 29, también pedimos un Fot. de 1 o 1,5 y una altura mínima de 4 pisos por las mismas razones mencionadas en el párrafo anterior. En estos casos la segunda fila tiene menor edificabilidad que la primera fila Sobre la Rambla Brava, lo cual no es la filosofía expresada por la Municipalidad de Maldonado Públicamente.

A la espera de Vuestra amable contestación La saludo atentamente.

Marco Olmi - 42-444460 - marcolmi@yahoo.com

1782 (PARTE)
1781 (PARTE)
AVENIDA DE 20 MTS.
AVENIDA DE 20 MTS.
MANZ. 1781
MANZ. 1782
MANZ. 1783
MANZ. 1784
MANZ. 1785
MANZ. 1786
MANZ. 1787
7511 ②
3727 ②
3728 ①
175.
150.
178.
350.
100.


N
AVENIDA BUENOS AIRES
RUBENS 600
A. VAN DICK 602
RAMBLA PLAYA BRAVA
PARADA 31
PARADA 32
7493
7492
7491
7490
9003
9004
9005
9006
3721
7497
7496
7495
9000
7494
100
41.50
83.33
99.86
350
40
20
30
33
34.50
29.40
30.91
34.40
29.67
66.67
maldonado.gub.uy
CATASTRO DIGITAL DE PUNTA DEL ESTE - FEBRERO / 2002


AVENIDA BUENOS AIRES DE 20 METROS
CALLE DE 17 METROS
PLANILLA DE OCHAVAS
PLANILLA DE AREAS
ANTECEDENTE GRAFICO

COMENTARIO ESCRITO 2

Maldonado, 28 de Febrero de 2012

Ingeniero Jorge Hurcade

CC. Arq. Ricardo Pereira

Unidad de Gestión Territorial

Intendencia Departamental de Maldonado

Presentes.-

De nuestra mayor consideración:

Los abajo firmantes, representantes de la firma comercial Candelur s.a., que gira en el ramo de alquiler y venta de maquinarias destinadas a la actividad principalmente anexa a la construcción, desde hace mas de diez años en la zona, por medio de la presente ante ustedes se presentan con el fin de solicitar se evacue la siguiente consulta:

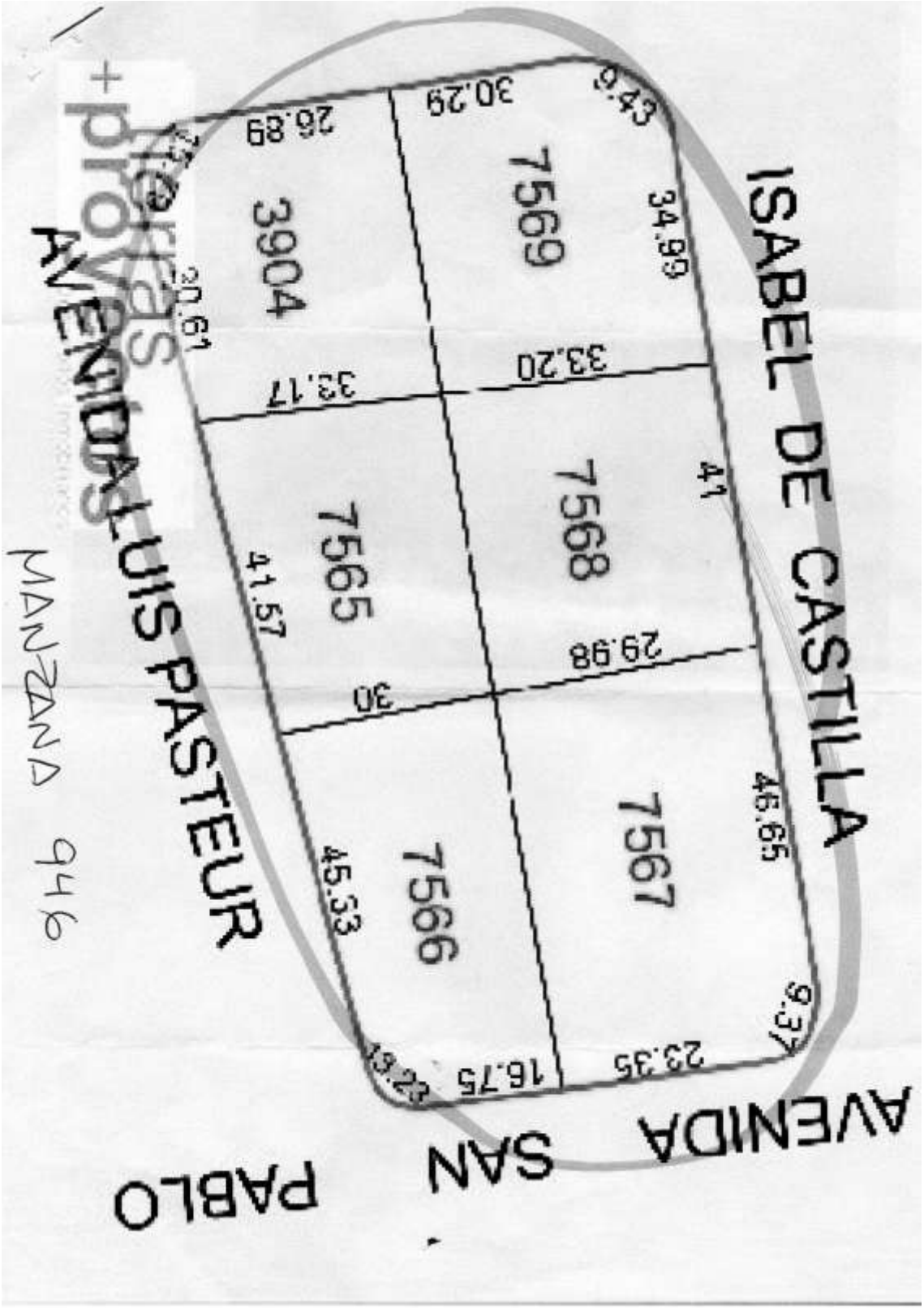
Es de nuestro conocimiento que la Intendencia Departamental de Maldonado se encuentra abocada a la transformación de una zona denominada Eje Aparicio Saravia, en la ciudad de Maldonado, cuya zona de influencia la delimita el arroyo Maldonado, zona de Avda. Bulevar Artígas y 3 de Febrero (extendiéndose hacia centro de la ciudad), calles circundantes del Club de Golf, (Avda. San Pablo, Avda. Luis Pasteur,etc).-
Que accedimos al conocimiento de las diferentes categorizaciones de las zonas y los suelos, establecidos y delineados con letras, entendiéndose por ello las opciones de desarrollo comercial permitidos.-
Que sería de oportunidad, adquirir un terreno del orden de los 8.000 mts2, ubicados entre las Avdas. San Pablo, Dr. Luis Pasteur y la calle Isabel de Castilla, con el fin de establecer nuestro lugar de operativa comercial, entendiendo por ello un lugar físico de dimensiones permitidas para ubicación de la maquinaria de referencia y sus desplazamientos como asimismo espacios destinados a lo administrativo y atención al cliente.-
Hablamos de algo absolutamente corriente dentro de áreas cercanas a la descripta, con lo que suponemos debiera no generar grado alguno de dificultad.-
No obstante y como aporte, nos permitimos imaginar como positivo y productivo que mas allá de la zona que abarcara nuestra empresa una ves obtenido los permisos, el resto de franja que va desde Avda. San Pablo, hacia Avda. Aparicio Saravia, delimitada por la calle antes mencionada Isabel de Castilla y Avda. Dr. Luis Pasteur, fuera un polo de desarrollo con similares características, permitiendo ampliar el radio comercial y hasta quizá realojar empresas de magnitud, que hoy han ido quedando dentro de la zona poblada con casas habitación.-

Pero en concreto y dado lo lindero que se ubica el terreno aludido con la zona J y O del plano de factibilidad, nuestra consulta específica que pretenderíamos se nos respondiera por la vía mas rápida con la que la Comuna opera, si sería aceptado desde el punto de vista comercial, reuniendo las exigencias en cuanto a lo edilicio e higiene, instalarnos en ese predio de seis padrones con el área ya descripta que en todo caso hasta garantiza no tener dificultades si fuese necesaria una mayor área para operar en caso de crecimiento y necesidades.-
Desde ya muy agradecidos los saludan muy atentamente, quedando a vuestras órdenes,

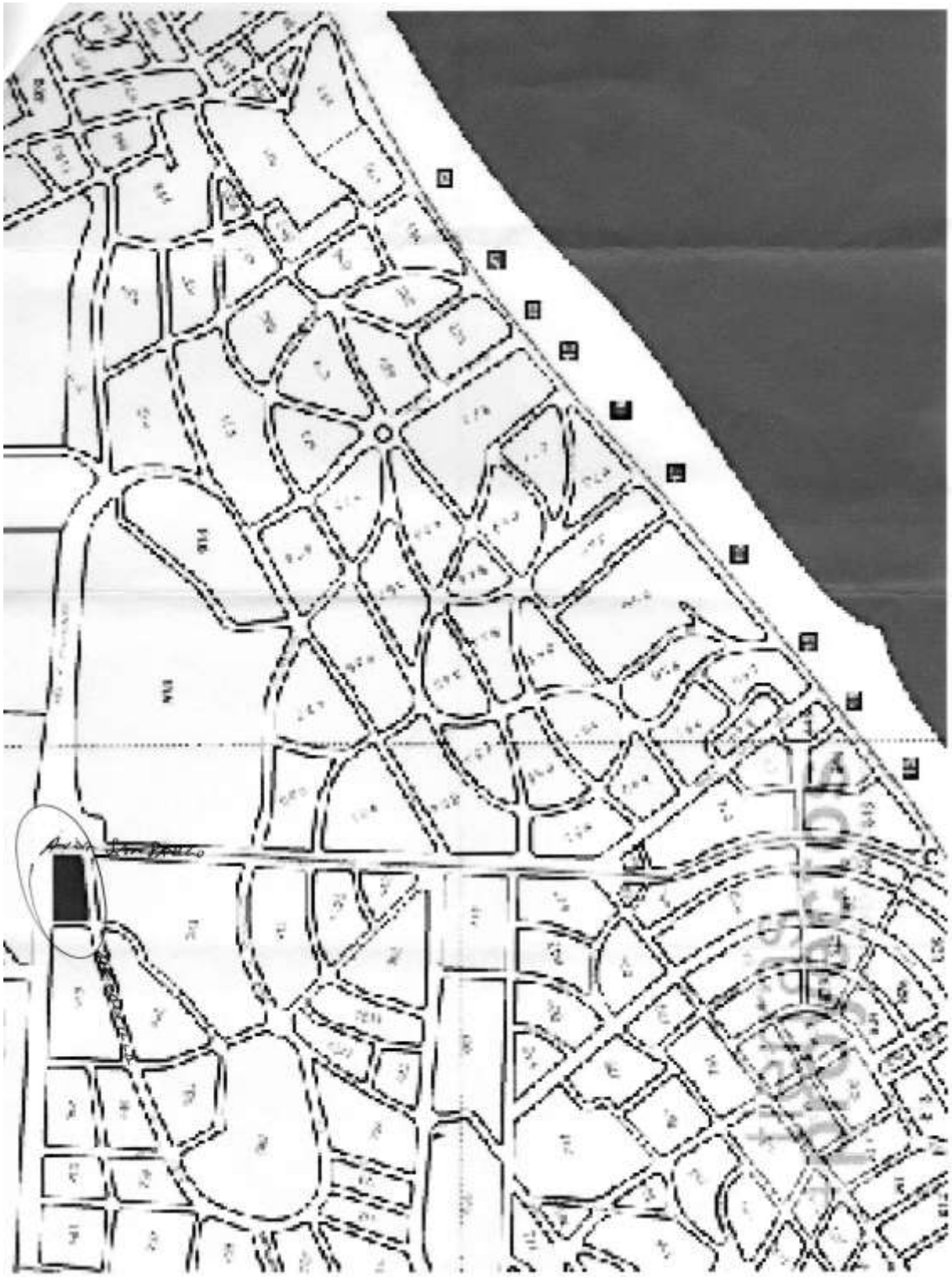
Fernando Viera
Director

Hugo Lenzi
Director

PD. Domicilio Comercial actual: Calle 3 de Febrero entre Avda. Artigas y Avda. Aparicio Saravia.-
Telefono comercial:
Correo electrónico:
Celulares particulares:


ISABEL DE CASTILLA
AVENIDA SAN PABLO
AVENIDA LUIS PASTEUR
7569
7568
7567
7566
7565
3904
30.29
34.99
33.20
41
29.98
46.65
9.37
23.35
16.75
45.33
30
41.57
33.17
26.89
20.61
MANZANA 946

Av. Dr. Luis Pasteur
Av. Dr. Luis Pasteur
Av. Dr. Luis Pasteur
Isabel de Castilla
Isabel de Castilla



COMENTARIO ESCRITO 3

Punta del Este, 6 de Marzo de 2012

Señor Intendente de Maldonado

Don Oscar de los Santos

Presente

Uruguayos, argentinos y extranjeros residentes nos unimos y dirigimos a Ud. a fin de expresar el repudio que el Mega Proyecto en Rincon del Indio suscita.

El emprendimiento que contempla la construcción de aproximadamente treinta torres, de 25 a 30 pisos cada una, transformaria Punta del Este en una ciudad mas, al lado del mar. No es precisamente esto lo que residentes y veraneantes compramos, no es lo que queremos mantener con nuestros impuestos. Las inmobiliarias locales venden aquí y en el mundo el "URUGUAY NATURAL", opuesto totalmente a la ***Jungla de Cemento*** a la que este proyecto apunta.

Le solicitamos que en su carácter de Intendente garantice la debida protección a esta zona (bosques, fauna, flora, recursos hídricos, genuino ahorro energético, densidad de transito, seguridad, polucion, daño al subsuelo y a las napas freáticas etc. etc.)

Los gobiernos tienen el compromiso de tutelar el Patrimonio del país para sus habitantes y para lo cual fueron elegidos.

Advertimos una vez mas sobre el efecto adverso que este Mega Proyecto produciría en Punta del Este, mas aun en este momento de turbulencia financiera mundial, donde la fiebre especulativa de ciertos inversores, ha causado estragos irreparables, tanto aquí como en otros países, ej. Portugal, España, Francia etc.

Esta suficientemente probado que se trata de ***Burbujas Inmobiliarias*** que indefectiblemente estallan, con daño social, económico y laboral, imposible de revertir.

Los capitales que impulsan proyectos de esta magnitud responden únicamente a una especulacion desmedida, de tipo financiero inmobiliario, sin tomar en cuenta siquiera el perjuicio que causan a los habitantes.

No permita que su gobierno se haga complice de tamaña destrucción. Evite pasar a la historia como el Intendente que hizo perder a Punta del Este su identidad, reconocida y apreciada internacionalmente.

Proyectos.

Adjuntamos a esta nota un ANEXO con una lista de dudas y objeciones, muy bien fundadas, expresadas en varias reuniones por los vecinos de Punta del Este, no solo de Rincon del Indio, sino también de toda la Peninsula.

A la espera de su respuesta, lo saludamos atentamente

Alberto Heber albertoheber@hotmail.com
Ignacio Risso ignaciorisso7391@hotmail.com 099 684 766
Omar Milar info@adipe.com.uy
Consuelo Tedin cdechozas@aol.com
Cristina Araujo call@volsinectis.com.ar
Mercedes Bouquet merbouquet@hotmail.com
Patricia Medero pattymedero@adinet.com.uy
Franco Martini posadalabonita@hotmail.com
Victoria M.de Mar vmoore@hotmail.com
Ana Barros anadecarvalhobarros@gmail.com
Steven Oliver oliver.steven958@gmail.com
Rosalind Oliver rosalindmoliver@gmail.com
Kris info@zee.com.uy
Eva eva@zee.com.uy
Alvaro La Buonor alvaro@labuonora.com
Maria Brum mariabrumcuriel@gmail.com
María Santisteban maribel-santisteban@yahoo.es
Elvira Rhoner elvira_rhoner@bluelin.ch
Cristina Medero crismederomeira@gmail.com
Esc.A. Fernández alejafer70@hotmail.com 099 810 389
Yolanda Clavijo 098 244 977
Sara Baroffio mbaroffio@gmail.com 094 409 722
Angel Carbonaro 094 460 060
Jorge Massa dr.jorgemassa@gmail.com 094 950 469
Leonor Perez Rchin mlpe05@gmail.com 094 445 918
Cecilia Ceriani cceriani@terra.es 4257 8143
Sandra Cabrera shvintage@hotmail.com 099 368 906
Salvador Chiara lashoras@adinet.com.uy 4249 1986
Frances Stanham
Graciela Carbonaro gcarbonaro@adinet.com.uy
Amelia Tedin ameliatmail@gmail.com
María Chiarlone pitty1705@gmail.com
Cristina Chiarlone 094 158 761
Juan Pablo Fleitas drfleitas@adinet.com.uy
criscasmari@hotmail.com
Carolina Alonso negrita-alonso@hotmail.com
Almut Stor almut@adinet.com.uy

Antonio Carbonaro carbonarobertolo@hotmail.com
Florencia Sader 099 906 081
Licia Coppola liciacoppola@hotmail.com
Liliana Mazzini lilianamazzini@gmail.com
Susana Maytia sumaro@adinet.com
Alvaro Arriola multimediosproducciones@hotmail.com
Atilio Sanguinetti atiliosanguinetti@yahoo.com
Maria Teresa Zerboni 096 672 738
Maria Canel 095 598 912
Maria del H.Casañas viverowoodlands@hotmail.com

CON COPIA A TODOS LOS MEDIOS DE DIFUSION

ANEXO

A) De donde provienen los capitales y que empresas constructoras están detrás de este proyecto
B) Quienes comprarían y habitarían los miles de metros cuadrados que proyectan
C) Como se brindaría seguridad, manifiestamente insuficiente en la actualidad, durante el verano
D) Cual es el ahorro energético que se promete, siendo que la urbanización conlleva mayor consumo, a pesar de promesas de implementar medidas de tipo ecológico
E) El bosque de la zona desaparece y no puede ser reemplazado por el mal lamado *Bosque Urbano.* Igual suerte correra la fauna autóctona
F) Subsuelo. Se destruye con la construcción y amenaza las napas freáticas, que actualmente ya no son abundantes
G) Red Sanitaria. Insuficiente a pesar de la Planta Potabilizadora en ejecución
H) Agua Potable. Contando los edificios ya en construcción o aprobados y además este Proyecto, el agua potable podria ser insuficiente
I) Transito. Incremento exponencial, accesos y acceso inmediato en caso de desastre
J) Polucion
K) Daño Social
L) Daño arquitectonico, estético y urbanistico
M) Daño económico con respecto al valor de las propiedades existentes

+ Hoy 70 torres se pueden construir

+ P del E tiene 800.000 camas - hoy con 350.000 hay momentos de caos... imaginemos lo que puede pasar si vienen 600.000.

NOMBRE Y APELLIDO (en imprenta)	FIRMA	DOCUMENTO
ROGERIO LEMOS DUARTE SILVA		CI 4004836708
Michel C Mayo		CI 3755674
Alejandro Meyer Maich		CI 4110637/2
[illegible]		CI 2836926-4
[illegible]		DNI 5.395.790 Juan A. Anarberni
[illegible]		CI 3708024.3
Gustavo [illegible]		DNI 22411606
ROBERTO CAVIGLIA		18126520
VITA, MARCELO		13741082
[illegible]		CI 10.428.661-3
Fabian Baldomer		CI 12316158-0
OMAR CARMINATI		DNI 7821615
JORGE VALENZUELA		DNI 4130427
ALVARO [illegible]		10172297
Oscar Griglio		DNI 6014974
HECTOR GADANO		DNI 4176603
Adriano Soares		4775437
SUSANA B. [illegible]		6232304
Jorge ESPONDA		4406634
MARIO RICCI		4430340
LEO PALACIOS		4394714
JORGE RODRIGUEZ CLARET		7.732.681
Theodor Grossman		456198642

NOMBRE Y APELLIDO (en imprenta)	FIRMA	DOCUMENTO
STELA GARCIA		3672710.5
EDUARDO KELL		091300099
ESTELA. B de CHOZAS		2926584

1

NOMBRE Y APELLIDO (en imprenta)	FIRMA	DOCUMENTO
VICTORIA MOORE	[illegible]	28.029.839
FRANCO MARTINI	[illegible]	14.014.061
IVAN MARTINI		
MARIA ROSA SEGURA	[illegible]	2777774
ALBERICO BARRIOS	[illegible]	2638060-4
MARTA BARRIOS	Marta Barrios	3.789.149/0
MIRIAM CARDOZO	[illegible]	12 754510
SERGIO MARTINI	[illegible]	8275749
JESUS A BARTOLOME PARDO		50 397.531
MARIA TABANERA	[illegible]	01.183.280
PEDRO ARTIGAS	[illegible]	2523.592-9

NOMBRE Y APELLIDO (en imprenta)	FIRMA	DOCUMENTO
[illegible]		1331056
[illegible] de Benvenuto		2613558
[illegible]		
[illegible] de Sacy Valiente		128485 c.i
[illegible]		LE6454835
[illegible] J.B FIRPO		3064636
[illegible]	C.I	1132653-8
[illegible] M. Deiner		L.E4551697
[illegible] Salvador L. Carbó	DNI	4264391
[illegible] JULIA BLARRETA	C.I	964332/8
[illegible] Claudio Dechamps	DNI	4222434
Marta Ch. de Carbó	Marta Ch. de Carbó	LE/55140
[illegible] MARTA S. de DECHAMPS		5898561
[illegible] MATIAS CALAFOWSKI	C.I	4393901
[illegible] ELISABET FERREIRA		2896872-5

NOMBRE Y APELLIDO (en imprenta)	FIRMA	DOCUMENTO
NESTOR EGÜEZ		1184927-9
Lilian Traverso		741794-3
ALEJANDRO GLAUSIUSS		1241078-8
SUSANA GLAUSIUSS		1785914-3
INTI PERDOMO		1824797-5
ANDREA CANCELA		3 436573-9
CARLOS ZUCHAROS DE		3 956 379-7
Graciela Fernández		2 730 523-1
Maria de los Angeles Tamiño		4.146.41-0
Shirley Estevez		3-995-510-3
WINDSOR BLANCO		4196207-5
LILIANA COMAS		1921553-7
EUGENIA DUTRA		4.172.316-9
Alicia Dutra		3588578-6
ALBA LEPOIVRE		1.392.324-5
Maria Renee Lepoivre		1.088.079-1
MARIA CRISTINA BLANCO		2.733614-3
GERMAN MEDEROS		2 730-332-2
Santiago Medeiros		4.627.678/41
ALICIA CANCELA		3436572-3
Margot Pini	MARGOT PINI	3.175527-0
Guido Crespo	Guido Crespo	4 915 541-2
Mariana Ferreira	Mariana Menéndez	4 510.509-3
CAMILA BASAISTEGUI		4.867.806-1
PATRICIA CANCELA		3.324.299.8

COMENTARIO ESCRITO 4

Punta del Este, 7 de marzo del 2012.
Sr. Intendente Municipal de Maldonado
Don Oscar de los Santos.
PRESENTE.

De mi mayor consideración:

Me dirijo a usted en carácter de vecino y profesional con treinta y cuatro años de trayectoria en la zona, a los efectos de informarlo y pedirle que esta carta forme parte de la Audiencia pública a realizarse a la brevedad.
El motiva de la misma, es señalar algunas precisiones respecto a la propuesta del eje APARICIO SARAVIA.

1) Me preocupan los argumentos vertidos por colegas y funcionarios involucrados en el mismo, a favor de la propuesta a mi entender apresurada e incompleta, de cambio de la Normativa sobre Av. Buenos Aires y A.Saravia.
2) Entiendo que en este PLAN, los mismos son esgrimidos de forma abstracta, para una ciudad teórica, inmersa dentro de un territorio desconocido, pero no como parte de Punta del Este, ciudad ya con 100 años de historia, con gente de carne y hueso, que no son solo un número, 10.000 o 300.000 habitantes según la temporada.
3) Por lo dicho, esa gente real, Juan, Pedro, que hicieron al Balneario, que lo usa, lo disfruta, lo promociona, lo quiere, puedo asegurarle fehacientemente que no coinciden con esta propuesta. Esta afirmación surge por opiniones vertidas en audiencias ya efectuadas y en contactos permanentes con veraneantes, y ciudadanos. Es ya VOXPOPULI en el Balneario, lo inoportuna de la propuesta.
4) Lo afirmo, además, por las siguientes razones, el Urbanismo y la Planificación no son solo números y matemáticas, si así fuese, no se requeriría de los Arquitectos, para tan noble tarea.
5) Se podrá intentar justificar tal propuesta, esgrimiendo tasas de crecimiento poblacional, costos por m2 de construcción, racionalización de recursos de infraestructura, pavimentos, cañerías, etc. Pero esos son nada más que números y ecuaciones, y ganancias y especulación inmobiliaria. Esto es solo parte de la problemática que es mucho más vasta.
6) Si es esto lo que nos mueve, y es esto lo que apoyamos, dejemos entonces que los Inversores y los Contadores se pronuncien, ya que nosotros los ARQUITECTOS, NO tenemos que decir nada ahí.
7) Entiendo por lo tanto, que no se han tenido en cuenta las opiniones Cualitativas, Afectivas, Históricas de los Pobladores, que reclaman no sin razón: la permanencia del Bosque y del Verde, el Barrio Jardín, la Atmósfera, preservación de la Imagen actual, y la baja densidad. Los Pobladores reclaman nada más ni nada menos que se respete la HISTORIA tan rica de este Balneario, reclaman que PUNTA DEL ESTE, no sea una ciudad más, llena de hormigón y ventanas de curiosos que asoman como Polizones, sobre los pinos y sobre nuestra integridad. Reclaman los Pobladores, por un pasado sin nostalgias, respetando si la obra de sus mayores, nuestros padres, reclaman respeto por sus sentimientos y sus historias.
8) Sorprende además sobremanera, que no se escuchen siquiera encuestas organizadas al regreso del Turista por el propio Gobierno, en donde se señala

reiteradamente a la Paz y la Naturaleza de P. Este, como un valor intangible a preservar. Hacemos mención a ellas, porque quizás logremos que los "Sacerdotes" de los números las escuchen, con algo de atención. Sin embargo parecería que se abren los oídos sólo a los argumentos a favor de la especulación, lo que traerá menos naturaleza, más hormigón, mayor tránsito e inseguridad.

9) Se que se argumenta a favor del crecimiento, pero el mismo, al que no nos oponemos, porque es como un río, no lo podremos parar pero si encauzar.
10) Esta propuesta, no dude usted Sr. INTENDENTE, no ha tenido en cuenta la marca Punta del Este, que tan bien se ha implantado en el Mundo. Corremos el riesgo eminente de destruirla. De ser así como lo creo, que haremos? Quizás tengamos que promocionarla nuevamente, aprovechando su nombre tan "linajudo", propongo con algo de humor, Punta del Este Light.
11) Se que se puede manejar el tema de "La fuente de trabajo" para nuestra gente, cosa muy respetable, pero en un país con bajas tasas históricas de desocupación y altas inversiones, de dónde vendrán la mano de obra? No ocurrirá entonces que los mismos que hoy pujan por sus pingues negocios, insistan para traer mañana la misma desde otros países? ¿Precisamos realmente construir en Rincón del Indio, teniendo ya zonas consolidadas en altura, Roosvelt, parada 3 y 5, alrededores de Maldonado, etc.?
12) Tenemos hoy enormes problemas de tránsito, estacionamientos, sanidad, ruidos molestos, aglomeración, etc. Sin aún resolver el problema, pregunto: vamos a inventarnos otro problema más? La razón sugiere no apresurarnos y pensar, y sobre todo escuchar con calma.
13) Le pido encarecidamente Sr. Intendente, no apruebe esto tal cual, con respeto le digo: mande a los tecnócratas a caminar por la calle junto a la gente, es esa la mejor Universidad. El Paraíso ya pronto podría ser casi un Infierno.
14) Esta en Ud. tomar esta histórica decisión, sabemos y confiamos en su competencia y honorabilidad.
15) Finalmente, entendemos que la pregunta que se debería haber hecho es muy simple: ¿Queremos que la Ciudad crezca con alta densidad afectando sus característicos Barrios Jardines, hasta que desaparezcan? Porque hoy es en Rincón del Indio, mañana será el Golf y las Paradas. Es solo cuestión de tiempo y Plata, no se tenga dudas. Mañana serán los mismos pobladores de esos barrios, los que abrumados por el tránsito y la agresiva urbanización, irán luego de abandonar sus propiedades, a pedir por altura a los efectos de venderlas a precios astronómicos. Y *LO PEOR*, pasado mañana se irán con su capital a construir en otro Barrio Jardín, quizás no en nuestro Departamento o País. Será el Certificado de Defunción de Punta del Este, no tenga dudas, de la misma quedará sólo el nombre. A partir de ahora, olvidémonos de invocar orgullosamente a Lussich y Burnett, ya que de prosperar esta propuesta habremos derribado sus monumentos.
16) Como no está bien criticar y no construir, adelantamos una opinión distinta: La opción de crecimiento tendría que ser bloques de 2 a 4 pisos, viviendas unifamiliares donde predomine el verde, y centros Comerciales amigables, enjardinados y de no más de 2 pisos. Nada de MALLS O GRANDES SUPERFICIES. Se dirá que se avanza sobre el territorio. Si, pero eso es preferible a la destrucción de nuestra Historia. Se dirá que es más caro, que lleva más infraestructura para menos población, contesto si, es más caro, pero no todo

es plata en la vida, además de la mente, el Creador nos dio el Corazón, no olvidarlo. El tema es CUALIDAD, no CANTIDAD.

17) Por ultimo, no debe preocupar a los desarrolladores Estatistas los costos de esta "LOCURA" de los Barrios Jardines, porque que yo sepa, el saneamiento, el agua y la luz siempre lo paga el Consumidor. LA COMUNIDAD, ya eligió, MENOS ES MÁS.

18) No nos mareemos con teorías Vanguardistas, a veces deshumanizadas, ¿que es eso de crear una nueva Bipolaridad, cuando ya la tenemos en la Barra, en Manantiales? Habrá que seguir con el impulso del Plan que usted ha encarado para revitalizar esas localidades, y gradualmente acompasar el desarrollo armónico que nos merecemos.

19) Finalmente, quisiera agregar que las normas de Edificación, deben tener la firmeza y rigidez de lo PERMANENTE, que no es igual a ETERNO. Amerita su cambio cuando la evolución de la Comunidad, acompañada por Técnicos competentes y Empresarios Responsables así lo reclamen, pero no pueden modificarse ante el griterío de despiadados ignorantes con Capital. Si esos existiesen hoy aquí, separemos la paja del trigo, ya es hora de que les demos las espaldas, y rehagamos las estatuas destrozados de nuestros ancestros.

20) Deseando estas líneas sirvan de reflexión, considerando es la mía una opinión más a considerar a los efectos de enriquecer el tema, los saluda atte.

José Eduardo Mariño

Arq. JOSÉ EDUARDO MARIÑO.

COMENTARIO ESCRITO 5

Maldonado, 9 de marzo de 2012

Comentarios respecto al Plan de Ordenamiento Territorial del Eje Aparicio Saravia

- Llama poderosamente la atención que el Patrimonio Cultural del área involucrada no se contemple en el mencionado plan. De hecho, el término "Patrimonio Cultural" aparece en texto tan sólo una vez, en la página 9 del documento y es una cita textual del Informe Ambiental Estratégico elaborado por Mazzeo y co-autores en el año 2011.

- En el Anexo "Memoria de Información y Diagnóstico" se hacen referencias a aspectos relativos al Patrimonio Cultural. Sin embargo, estas referencias son laxas, no remiten a medidas claras y/o planes de investigación-preservación-valorización.

- En el Anexo "Memoria de Ordenamiento, Escenarios Alternativos y FODA" aparece en la página 4, apartado "c" la sugerencia de pautas de manejo del patrimonio. No obstante, esta intención no remite a ninguna medida o plan claro de implementación.

- Es extremadamente preocupante que tanto el equipo responsable de la redacción del Plan como de su implementación no cuente en su staff con ningún profesional formado en áreas disciplinares relacionadas con la Arqueología. Esto plantea cuestionamientos respecto no sólo a la capacidad de identificar el acervo cultural del área (condición *sine qua non* para investigarlo, protegerlo, valorizarlo) sino además de que el propio Plan no pueda cumplir con los requisitos legales planteados por la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación.

- Resulta particularmente llamativa esta omisión del Patrimonio Cultural del Área cuando el Informe Ambiental Estratégico (Mazzeo et al., 2011) desarrolló consideraciones al respecto, existe literatura al respecto y Profesionales Universitarios han desarrollado recientemente investigaciones en el mencionado espacio (ElArq del sistema de alivio de la nueva planta de bombeo de OSE).

- Por último, dado que el área presenta un elevado potencial arqueológico, traducible en un acervo cultural a investigar y proteger, que se vería afectado negativamente por un plan que omite estos aspectos, es recomendable solicitar un Plan Específico que explicite la consideración, métodos de abordaje y medidas de implementación para la adecuada preservación de este acervo.

Sin otro particular
MSc Hugo Inda

COMENTARIO ESCRITO 6

LIGA de PUNTA del ESTE

Punta del Este, 9 de marzo de 2012.

Señor Intendente Departamental de Maldonado
Don Oscar de los Santos
Presente

Ante la convocatoria a la Audiencia Pública con motivo de aportar al Plan de Ordenamiento para el Eje Aparicio Saravia (el Plan), la Liga de Punta del Este presenta el siguiente documento con la finalidad de contribuir a un desarrollo ordenado y sostenible de nuestra comunidad, con inclusión social, ampliando las oportunidades económicas que son imprescindibles y protegiendo la identidad de la ciudad, todos estos objetivos centrales para la Liga. El Plan, actualmente en su etapa de "puesta de manifiesto", es una propuesta urbanística ambiciosa y con un alto potencial de impacto en el futuro de nuestra ciudad. Fiel a su misión, la Liga lo ha estudiado y ha realizado numerosas consultas para conocer la opinión de distintos sectores de nuestra sociedad incluyendo profesionales técnicos, ambientalistas, representantes de los diversos sectores vinculados al turismo y vecinos en general. Este documento resalta las áreas de coincidencia con el Plan, indicando aquellas donde tenemos dudas u objeciones, y con el espíritu constructivo que siempre nos ha caracterizado, también sugerimos alternativas que consideramos más apropiadas.

1. La Liga ve con buenos ojos todos aquellos esfuerzos tendientes a un **desarrollo ordenado y sustentable** de la ciudad, particularmente cuando se realizan con una visión a largo plazo, con la participación de todos los sectores de la sociedad y **cuidadosos de la imagen e identidad de Punta del Este**.

2. La Liga acepta que estos planes de desarrollo urbanístico deben contemplar: (1) **la protección del medio ambiente**, que no debería ser negociable, (2) **las oportunidades económicas** e intereses de sectores económicos claves en el desarrollo de la ciudad, y (3) **lo que desean los habitantes** de la ciudad para su entorno. La Liga advierte, sin embargo, que es difícil encontrar un equilibrio entre estos tres grupos de intereses y que los mayores riesgos existen cuando se toman decisiones que obedecen a los grupos con más poder, como por ejemplo grandes inversionistas y desarrollistas, que muchas veces especulan y priorizan las ganancias económicas frente al desafío de mantener la imagen única de Punta del Este que tantos esfuerzos ha costado y ahora reconocida a nivel mundial.

3. Si bien el Plan se concentra en intervenciones en un polígono alrededor de un eje que se extiende por Aparicio Saravia desde la Avenida Aiguá hasta los puentes hacia La Barra, sus impactos van a afectar el funcionamiento y la fisonomía de toda la concentración urbana Punta del Este - Maldonado. Por otra parte, muchos de los impactos de **los cambios propuestos serán de carácter irreversible**.

4. La Liga considera que ha sido una estrategia acertada la de integrar en un único plan maestro: (a) distintos proyectos planteados en el pasado y algunos ya en fase de implementación (Centro de Congresos, nueva terminal de autobuses, Campus Universitario, nueva ruta perimetral, etc.), (b) aspiraciones de larga data (solución a los problemas del barrio Kennedy y asentamiento El Placer, protección de los bañados del Arroyo Maldonado, un nuevo Parque El Jagüel) y (c) las nuevas ideas aportadas por parte del equipo técnico responsable de la elaboración del Plan (concepto de multipolaridad o desarrollo poli-nuclear, concepto de reserva de biosfera en ambiente urbano, valorización del frente norte de la ciudad, las estrategias para un mejor uso del agua y de la energía, reordenamiento vial considerando ahorro de energía y seguridad, recuperación de cañadas y parques lineales, monitoreo de indicadores socio-ambientales, etc.).

5. La integración de todos estos proyectos en un solo plan maestro, sin embargo, no implica que necesariamente tengan que ser **considerados en un mismo "paquete"**. En nuestras conclusiones finales (numeral 15) ampliamos sobre una **estrategia de avance gradual y ordenada**, sobre todo considerando que existen algunos componentes controversiales y otros que exigen estudios más detallados.

6. Con respecto a las recomendaciones para el barrio Kennedy y asentamiento El Placer (reconversión, reubicación, mejoramiento urbano, etc.), consideramos importante complementarlas con **políticas sociales** que promuevan la inclusión social y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

7. Con respecto a la ubicación del futuro Centro de Convenciones hemos constatado discordancias entre la propuesta descripta en el Plan y la información proveniente de la IDM. La alternativa de ubicarlo sobre el sector de la cañada que alimenta a los humedales y al Arroyo Maldonado merece **estudios más profundos de impacto ambiental**. Similares estudios deberían realizarse para evaluar el efecto de la muy limitada área de amortiguación en el curso bajo del Arroyo Maldonado.

8. La Liga, sin embargo, tiene serias dudas acerca de la necesidad, y de los potenciales impactos de dos elementos que son centrales en el Plan, y que de hecho están interrelacionados: (1) la secuencia de **"centralidades" y "microcentralidades"** que se proponen a lo largo del eje Aparicio Saravia, y (2) **las**

alturas máximas permitidas para las futuras construcciones en esas ubicaciones así como a lo largo de la Avenida Miguel Angel.

9. El Plan menciona que esas concentraciones edilicias se justifican por: (1) la ausencia de servicios para atender las demandas de la población en esos lugares, obligando a sus habitantes a recorrer largas distancias con el consiguiente aumento del tránsito y consumo de energía, y (2) para satisfacer una demanda de vivienda y hoteles generada por el futuro crecimiento poblacional y acentuada por las futuras actividades del Centro de Convenciones y de los centros universitarios.

10. El número de centralidades y microcentralidades planificadas **aparece como desproporcionado** a esas demandas locales de servicios, ya sea actuales o futuras. En lo que respecta a demandas habitacionales el Plan utiliza un modelo al 2025 en base a patrones de asentamiento actuales y proyectados, con incrementos variables para distintas zonas (Maldonado – San Carlos – Punta del Este). La distribución diferencial de los aumentos de población en las distintas partes del área urbana, los cambios de ocupación del stock de vivienda de temporada para uso permanente, la posible aparición de otros centros poblados como atractores de turistas y residentes permanentes así como otros procesos asociados hacen que las estimaciones de demanda para el área que se pretende densificar en altura para los próximos 15-20 años sean **altamente especulativas**. De cualquier manera ésta es la única información disponible para la planificación. Considerando este alto grado de incertidumbre y esos escenarios 2025 que no son de gran magnitud, con aumentos graduales, la Liga sugiere otras posibles soluciones para atender a esas demandas proyectadas aparte de la de densificación en altura. **Los riesgos de una crisis por sobreoferta serían menores, los cambios más graduales y el resultado urbanístico más apropiado a la identidad de Punta el Este.**

11. Similares comentarios se pueden hacer acerca de las futuras demandas de habitaciones de hotel. Las que podrían generarse por parte de estudiantes universitarios, por ejemplo, son difíciles de cuantificar, y en el pasado la oferta se ha ido ajustando a una demanda que ha crecido muy gradualmente. No parece que esto pueda cambiar en el futuro en forma drástica y se necesitarían más estudios cuantitativos al respecto.

12. Si bien la Liga encuentra interesante el concepto de la multipolaridad, que también justifica esas centralidades, microcentralidades y al desarrollo propuesto para la Avenida Miguel Angel, esa descentralización no necesariamente tiene que implementarse con desarrollos de altura como los propuestos, que parecen excesivos considerando el paisaje que ha caracterizado a Punta del Este, y que ha sido seriamente afectado, justamente por desarrollos en altura en otras partes de la ciudad. La Liga ha detectado una **fuerte resistencia por parte de los vecinos** a

"las torres" y a la "invasión del cemento". El desarrollo planificado para la Avenida Miguel Angel, y quizás también para algunas centralidades y microcentralidades en Aparicio Saravia, podría resolverse perfectamente con **edificación de menor altura**, lo que atenuaría los impactos ambientales y constituiría una solución conforme con los deseos de los vecinos, manteniendo además la identidad de la ciudad. De esta manera se contemplarían simultáneamente los tres grupos de interés mencionados en el numeral (2). Si bien una densificación por altura es la solución preferida por los inversionistas, y es una respuesta apropiada para el desarrollo o la rehabilitación de ciudades, cuando se necesita recuperar parques y áreas verdes, ésta no es la situación de Punta del Este. Por otra parte, durante las consultas de la Liga han surgido otras posibilidades para la ubicación de nuevas torres, en lugares donde ya existen algunas (incluso algunas que nunca fueron terminadas) y donde las regulaciones actuales ya las permiten. La "solución" a la situación de Rincón del Indio, descripta como de subdesarrollo y abandono, no necesariamente requiere la construcción de grandes torres. **Existen otras soluciones menos agresivas con la imagen de Punta del Este.**

13. La Liga reconoce que el aumento de plusvalía generado por estos emprendimientos podría (y debería) ser aplicado a inversiones (obras de infraestructura, inversión social, conservación del medio ambiente, etc.) que son importantes y necesarias, tanto para Punta del Este como para otras regiones del departamento menos favorecidas. Si la iniciativa es exitosa, también será una fuente importante de empleo. Sin embargo existen otras múltiples posibilidades para generar esos recursos y oportunidades, evitando intervenciones como las que se proponen y de la manera en que estas están diseñadas en el Plan.

14. Finalmente, existen factores de riesgo que no están contemplados en el Plan. Los escenarios considerados en el FODA se focalizan únicamente en alternativas para el trazado de la perimetral. **No se incluye en el Plan un análisis de riesgos integral**. En la Avenida Roosevelt ya tenemos las consecuencias de un intento malogrado de desarrollo en altura que dejó graves secuelas. Las ahora recurrentes crisis financieras han afectado al sector inmobiliario y a la industria de la construcción en muchos países, incluso en el nuestro en el pasado, con graves consecuencias.

15. En resumen, y como lo indicamos en el numeral (4), la Liga comparte la mayoría de las recomendaciones del Plan pero tiene **serias reservas** con respecto a los dos puntos mencionados en el numeral (5). Consideramos que el concepto de multipolaridad, que compartimos, podría ser implementado de otra forma, por ejemplo, con un número menor de centralidades / microcentralidades de las planificadas y con edificación de menor altura, sobre todo en aquellas ubicadas en las áreas más sensibles. Complementando estas posibles modificaciones, el Plan

debería incluir **una estrategia de avance gradual y ordenado** en cuanto a su implementación, promoviendo **cambios progresivos**, considerando fases, incluyendo evaluaciones, concentrándose inicialmente en los espacios donde las posibilidades de inversión sean más factibles, evitando abrir todo el espectro de posibilidades lo que aumentaría el **riesgo de fracasos e impactos negativos**.

El logro de los objetivos propuestos en el Plan, especialmente por tratarse de implementación en el largo plazo, generando importantes cambios en aspectos estructurales, urbanísticos, funcionales, socioculturales y ambientales, requiere lograr un **consenso político amplio**; solo así se garantizará que el Plan se convierta en una verdadera **Política de Estado Departamental**. Punta del Este ha cambiado y seguirá transformándose en el futuro. La Liga quiere acompañar este proceso y contribuir a que sea sustentable en el tiempo, que promueva nuevas oportunidades económicas que son imprescindibles, que sea ambientalmente amigable, y que refleje los deseos de la comunidad, salvaguardando la identidad, historia e imagen de la ciudad. Las opiniones resumidas en este documento se orientan en ese sentido.

Atentamente,

Por Liga de Punta del Este

Héctor Araujo

Presidente

COMENTARIO ESCRITO 7

EXP. 2011-88-01-19546

OBJECIONES AL PLAN

1. **Políticas.**

"SI, PERO...."

Las objeciones al Plan del Eje Aparicio Saravia se hacen reconociendo los méritos propios del gobierno Departamental y aquellos otros méritos que se deben a la entrada en vigencia de la Ley de Ordenamiento Territorial. En términos generales se comparten los procedimientos seguidos, el alcance inédito de los esfuerzos de Planificación del territorio.

Sin embargo se discrepa con muchos de los diagnósticos, al punto de discrepar con la mayor parte de las justificaciones que se esgrimen para permitir torres y millones de metros de construcción adicionales.

Según el análisis que hizo la Liga de Fomento de Punta del Este las transformaciones necesarias para justificar el Plan son:

1. Necesidad de un desarrollo planificado. **Como se puede no estar de acuerdo?**
2. Revalorizar el Frente Norte. **Con una ciudad?**
3. Aliviar la presión urbana. **Este Gobierno con decretos del año 2009 estimuló la presión urbana, dando mayor altura en La Pastora, habilitando Pinares y Piedras del Chileno y zonas de Manantiales para Bloques Bajos.**
4. Se atiende un área subdesarrollada. **No podemos compartir un diagnóstico más errado. Esta zona ha recibido inversiones sobre la Rambla Vía Principal, con edificios de categoría, y lujosas residencias en extensiones importantes de tierra y de docenas de otras viviendas en las que residen uruguayos y extranjeros durante gran parte del año. El valor de la tierra se había multiplicado por 4 en los últimos 2 años, previo a conocerse este plan. Ahora el valor de la tierra es y será una incógnita.**
5. Hay peligro de deterioro del humedal. **Sin la correspondiente autorización de Planeamiento Urbano y de DINAMA no se puede construir nada en esta zona que ponga en riesgo la Naturaleza. Si algo sucede es simplemente por falta de control.**
6. Jaguel y Kennedy. **Por qué deberíamos pensar que estos problemas se podrán resolver cuando han fracasado tantos intentos, incluso con abultados recursos económicos.**
7. Circulación Este Oeste. **Chocolate por la noticia!**
8. Más hoteles. **A finales del año pasado se habilitó una zona de San Rafael para hacer hoteles de 10 pisos. Pedragosa Sierra Vía Principal ha sido descubierta como zona atractiva para la hotelería y quedan unas 20 hectáreas con 100% de FOT y 4 pisos de altura para desarrollar hotelería y residencias estudiantiles. Esto significa que a metros de la Ciudad Universitaria y del Centro de Convenciones hay tierra para construir 5.000 plazas de hotel o dormitorios estudiantiles.** Se necesitan más?
9. Crear un emblema paisajístico. **Con las disculpas del caso queremos decir que la estética de la urbanización está 30 años pasada de moda, infunde temor, es oscura y**

recrea la peor Imagen del futuro imaginable. Esta afirmación es tan subjetiva como la del propio Pesci cuando se definió un artista, y este plan una creación de su espíritu.

Como se puede ver casi ninguna es vinculante.

"LA CONSTRUCCION NO DESESTACIONALIZA EL DEPARTAMENTO: ESTE ES UN NEGOCIO INMOBILARIO"

Fuentes de trabajo otras que la industria de la construcción, cuyo volumen está mucho más sujeto a las condiciones de los mercados financieros internacionales que a cualquier plan departamental. No se mencionan otras fuera de las que generen proyectos de larga data consensuados: Ciudad Universitaria, Centro de Convenciones. Se debe demostrar la necesidad de más tierra para desarrollos, cuando existe un stock de tierras apto para la construcción de entre 5 y 10:000.000 de m2, que sustentarían el ritmo actual por otros 20 años.

"LOS OBJETIVOS DEL PLAN SON CONFUSOS. RECAUDAR, DAR VIVIENDA A NUEVOS SECTORES, GENERAR NUEVAS FUENTES DE TRABAJO: DUDAMOS DE CUALES SON LAS VERDADERAS INTENCIONES"

El Gobierno no deja claro si este es un intento por hacer de Punta del Este un lugar menos elitista, o por el contrario "no se quiere matar a la gallina de los huevos de oro", y es simplemente una máscara para encubrir un gran negocio inmobiliario, con los actuales desarrolladores interesados en abrir localizaciones para nuevos productos. Se debe tener en cuenta que la plus-valía la generan los permisos de construcción y no la compraventa de tierras. Cada desarrollo de torre que se haga dentro de este plan va a ser uno menos que se haga en La Pastora, Lobos o Roosevelt. Cada desarrollo de bloque bajo va a ser uno menos que se haga dentro de las Sub-Zonas 3.1.2 3.1.3 y 3.1.5, Las Delicias, Rincón del Indio, Piedras del Chileno respectivamente. Residencia estudiantil en tipología de torre nunca se ha visto en ningún campus universitario.

"ES NECESARIA UNA NUEVA CIUDAD?"

Se plantea una nueva ciudad como si Punta del Este y Maldonado fueran ciudades concluidas, y funcionales, con todos los servicios que se requieren. Punta del Este muere en invierno como cuando yo era chico, durante el año escolar de Marzo a Diciembre. La oferta cultural es casi nula. Invirtamos el esfuerzo y los recursos en hacer más atractivas ambas ciudades.

La Nueva Gorlero, la Nueva Roosevelt, un nuevo Lobos. Ponemos estos titulares algunos ya hechos públicos para que se reflexione sobre la insanía de los mismos.

10. Económicas.

"CUANTOS AÑOS SE SUPONE QUE SE VAN A SEGUIR DEMANDANDO MEDIO MILLON DE METROS DE APARTAMENTOS? ES NECESARIO SEGUIR CONSTRUYENDO APARTAMENTOS?"

"LA VISION A 30 AÑOS: LA COSTA DE ORO, MIAMI"

11. Mercado. Ver conferencia del Licenciado Miguel Pato. Agosto de 2011.

"STOCK DE TIERRAS SUFICIENTE PARA 20 AÑOS DE INVERSION"

"CONFLICTO DE ESCENARIOS: PROYECTOS DE CALIDAD CONTRA PROYECTOS PARA OTRAS CLASES SOCIALES. A QUIEN VA DIRIGIDA LA OFERTA INMOBILIARIA?"

"EL PELIGRO DE LA SOBRE OFERTA"

"BUEN NEGOCIO PARA UNOS, MAL NEGOCIO PARA OTROS"

12. Ambientales.

"EL BOSQUE URBANIZADO ES UN EUFEMISMO"

"LA RACIONALIZACION ENERGETICA SE LOGRA EXIGIENDO ESTANDARES QUE SOLO SON EXIGIBLES A LA VIVIENDA PREMIUM"

"PROBLEMAS DE SEGURIDAD DURANTE LAS OBRAS Y UNA VEZ CREADA LA NUEVA CIUDAD"

13. Urbanísticas. Arquitecto Alvaro La Buonora

"LAS TORRES DEGRADAN EL ENTORNO URBANO"

La tipología en altura, despegada del enmascaramiento visual que proveen los pinos, genera un efecto irreversible sobre su entorno. La torre (Arq. Pesci) es el paradigma del capitalismo no es democrática y no genera ciudad, entendida la ciudad como ámbito propicio para las relaciones sociales.

Por el hecho de que haya torres en Punta del Este, y que las mismas se hayan integrado a su perfil reconocible internacionalmente, no necesariamente debemos extender el área en las que hoy se autorizan, ya que el resultado es contrario al estilo de vida que distingue a Punta del Este y al slogan "Uruguay Natural".

Que se permita altura en Roosevelt debe ser considerado un hecho consumado e irreversible, y en todo caso mejorable a partir de la conclusión (Gastón Pereyra)

Definir como esbelta la torre a partir de un factor de ocupación del 20% es un error. Torrelobos tiene menos ocupación y sin embargo debe ser de los edificios más macizos de la Península. La relación 1 a 3 junto con el hecho de que el terreno deba tener un mínimo de 6.000m2 permite volúmenes de 1.200m2 por planta en una relación de 20x60mts.

Los retiros entre torres y más grave aún entre sus subsuelos de 40% de FOS, no permitirá conservar la vegetación de especie alguna. Y la poca que se pueda o quiera reponer deberán soportar el viento aumentado en su velocidad por el efecto corredor, o efecto Venturi.

Debemos considerar las torres como innegociables o son apenas un detalle del proyecto como manifestó el Arq. Pesci en la Alcaldía hace un par de meses.

"Torres, símbolos de poder económico que han contribuido a banalizar el paisaje urbano". Palabras del propio arquitecto responsable del Plan.

Esto es equivalente a hacer declaraciones en contra de un puente y luego ser el diseñador del mismo.

"LOS BLOQUES DE 5 PISOS DESVALORIZAN LA ZONA RESIDENCIAL"

Estos bloques como un cáncer van a tomar todo el bosque urbano hasta consumir el último pino. Esta tipología tiene 20% de FOS, algo menos que el 25% de las Vías Principales, tipología que ha barrido con cualquier tipo de vegetación con excepción del ornato público. La única diferencia es que este bloque se permite indiscriminadamente al lado de lujosas residencias que verán disminuir su valor, como está pasando hoy entre las Paradas 22 a 26 de Rincón del Indio. Ha habido momentos recientes en esta zona en los cuales el valor del terreno superaba el valor del chalet. Como la oferta de terrenos para hacer estos bloques será inmensa (observar todo lo que está indicado con la letra E de color amarillo) pensamos que por muchos años se depreciará el valor de las propiedades.

Alguien (Fernando Salazar) ha sugerido que los que protestan lo hacen porque temen que sus propiedades se desvaloricen. No tienen derecho a hacerlo?

Alguien piensa que este proyecto persigue el fin de amortiguar la incidencia del terreno en el desarrollo inmobiliario. No es esto contradictorio con los precios que ya se pagan por los terrenos que se beneficiarán por la nueva normativa?

"LAS MICROCENTRALIDADES COMPITEN CON LOS CENTROS YA DEBILITADOS"

Roosevelt Center, ejemplo de tipología propuesto para la microcentralidad: basamento con pequeños locales para aprovisionamiento de los vecinos, estudios profesionales, alguna oficina en los entrepisos. No es evidente que el público va a los shoppings? Justifica acaso localizar esta dudosa oferta comercial para erigir 10, 20 ó los pisos que se propongan, arbitrariamente? Es este el producto para los residentes? Tal vez para los estudiantes? Será cierto que es el producto que generará menores diferencias sociales entre turistas y gente local? A que precio se piensa poder vender? Será sponsorizado por la ANV? Que dimensiones tendrán esos departamentos? En todo caso su cercanía a las torres de 1ª línea hará peligrar la calidad del conjunto.

No pensamos que en el Eje Aparicio Saravia se deban instalar comercios y servicios que compitan con las centralidades de Punta del este y Maldonado.

ALTERNATIVAS

Es importante dejar claro que no queremos ni podemos hacer un Plan Alternativo, ya que para eso se ha contratado a un equipo de urbanistas. Simplemente hacemos sugerencias que puedan ser consideradas como opciones, para no frenar los objetivos políticos últimos y válidos de asegurar el desarrollo de la región y las fuentes de trabajo.

"APLICAR LA NORMA DE VIA PRINCIPAL RESIDENCIAL A MIGUEL ANGEL"

"APLICAR LA NORMA DE LAS DELICIAS 3.1.2 Y DE RINCON DEL INDIO 3.1.3 A ZONAS VIRGENES, RESPETANDO LAS RESIDENCIAS EXISTENTES"

"RINCON DEL INDIO TIPO CARRASCO, Y MIGUEL ANGEL TIPO AROCENA"

"DESARROLLAR TORRES EN UNA ZONA DE PROPIEDAD MUNICIPAL, LLAMANDO A LICITACION A LOS MEJORES DESARROLLADORES. EJ CATALINAS EN BSAS LA DEFENSE EN PARIS"

"ESTIMULAR LA RADICACION DE EMPRESAS EN APARICIO SARAVIA. LAS INSTALACIONES NO DEBERIAN SUPERAR LA ALTURA DE LOS PINOS"

"NO OBJETAMOS LA INSTALACION DE UN SHOPPING EN APARICIO SARAVIA Y P31 QUE DARA SUFICIENTES SERVICIOS A TODA LA ZONA. EL COMERCIO MINORISTA DEGRADA LA CALIDAD RESIDENCIAL"

FORMALIDADES

1. Si bien en apariencia el gobierno ha cumplido con todas las etapas exigidas por ley para dar participación a la opinión pública, cuando en otras épocas previas a la Ley de Ordenamiento Territorial y Medio ambiente, los gobernantes aprobaban estos cambios en forma inconsulta. La realidad, demostrada por las enfurecidas reacciones de vecinos cuando se acaban de enterar de algo que parece ya definido, es que este proyecto no ha tenido difusión pública a nivel nacional y que se ha puesto de manifiesto en épocas inadecuadas para la participación de los vecinos.

2. La Plus-Valía que a partir de la misma ley retorna al Estado el mayor valor de una propiedad parece la coartada perfecta para liberar de toda sospecha a los involucrados de alguna forma en la modificación del TONE. No se debe olvidar que los terrenos pueden multiplicar su valor por 10 cuando el RMV es de apenas un par de cientos de dólares por metro. También se argumenta que antes de la aprobación de la ley las cosas eran peor.
3. La inequidad existente en los hechos entre el proyecto contratado y pagado con los correspondientes honorarios, su tiempo de preparación con todos los recursos de la administración pública y la oposición que puedan elaborar los vecinos, atomizados, sin ayuda profesional y en plazos perentorios.
4. Se entiende lógico que la responsabilidad de gobernar la tenga el gobierno, que en última instancia es el responsable de las decisiones que se tomen, para bien o para mal. Sin embargo el gobierno de Maldonado cuenta con ingresos fabulosos y retribuye a sus funcionarios de igual manera, por lo que se puede exigir la capacidad profesional acorde a la función.

EVOLUCION QUE TUVO EL PROYECTO DESDE QUE SE COMENZARA A TRABAJAR.

Es llamativo que este proyecto comenzara planteando la posibilidad de afincar servicios empresariales, hoteleros, universitarios sobre Aparicio Saravia, y permitir categorizar la Avenida Miguel Angel como Vía Principal con 4 pisos de altura, y terminara planificando una NUEVA CIUDAD.

ANALISIS FODA (AMENAZAS TOMADAS DEL PROPIO DOCUMENTO)

Amenazas

1. La posibilidad de iniciativas dispersas hoy no existe. La propuesta justamente es una iniciativa concentrada de alta densidad.
2. El bosque urbano no se puede mantener con una generalización de la edificación de bloques. Los propios usuarios de los departamentos son quienes prefieren diminar los árboles para despejar las visuales.
3. La atracción y demanda inmobiliaria es la que presiona este proyecto.
4. El promover actividades propias de las centralidades con microcentralidades es el riesgo que tiene no sólo el Centro de Maldonado sino la Península de Punta del este y los Shoppings de Av. Roosevelt.
5. El aumento de la edificabilidad del área a escalas muy superiores a las establecidas para todas las Sub-Zonas del Sector Balneario 3, (excluyendo únicamente 3.4 Roosevelt, ya que la Pastora y Lobos son Sector Centro 1.3) es la verdadera e innecesaria amenaza.

Como se ve todas las amenazas las origina el propio plan, si no fuera por el plan estos riesgos no existirían, y las medidas para mitigar estos riesgos serían innecesarias.

ALGUNOS DE LOS CONCEPTOS EXPUESTOS QUE SON DE DUDOSA VERACIDAD

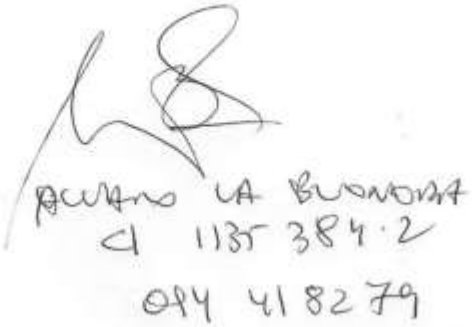
1. "Rincón del Indio es un área desvalorizada, o pasivo urbano" Arq. Pereira
2. "Las torres son un detalle" Arq. Pesci
3. "Punta del Este es una mancha difusa" Diagnóstico del Plan.

ACLARAR

Estos planteos no tienen motivación política.

Se reconoce la legitimidad de los procesos seguidos de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial, por lo menos en sus aspectos formales.

El Plan tiene un buen blindaje técnico, político, corporativista, que sólo lo puede desactivar el propio Intendente o una fuerte campaña a nivel nacional, teniendo en contra la falta de tiempo.



COMENTARIO ESCRITO 8

Ref: Expediente 2011-88-01-19546

Intendencia de Maldonado

Unidad de Gestión Territorial

Presente

Por este medio, quienes suscriben, nos presentamos ante Uds. y Decimos:

Que venimos a formular observaciones, sugerencias e inquietudes, a los documentos de Avance de los instrumentos Generales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Eje Aparicio Saravia (Maldonado-Punta del Este), Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Eje Aparicio Saravia (Maldonado-Punta del Este), Informe Ambiental Estratégico, Anexos, etc, en mérito a las siguientes consideraciones:

I. Cuestiones preliminares. Marco Jurídico y Teórico.

1. Tal como establece el art. 3 de la ley 18.308, el *"...ordenamiento territorial es el conjunto de acciones transversales del Estado que tienen por finalidad mantener y mejorar la calidad de vida de la población, la integración social del territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos naturales y culturales".*

2. A mayor abundamiento,

"El ordenamiento territorial y desarrollo sostenible comprende:

*a) La definición de estrategias de **desarrollo sostenible,** uso y manejo del territorio en función de **objetivos sociales, económicos, urbanísticos y ecológicos**, a través de la planificación,*

b) El establecimiento de criterios para la localización de las actividades económicas y sociales,

c) La identificación y definición de áreas bajo régimen de Administración especial de protección, por su interés ecológico, patrimonial, paisajístico, cultural y de

conservación del medio ambiente y de los recursos naturales..." (art. 4 ley 18.303) (los destacados no pertenecen al original).

3. Por otro lado, *el art. 1 de la ley 17.283 (Ley de Protección al Medio Ambiente) establece:*

(Declaración). Declárase de interés general, de conformidad con lo establecido en el art. 47 de la Constitución de la República:

A) La protección del ambiente, de la calidad del aire, del agua, del suelo y del paisaje

B) La conservación de la diversidad biológica y de la configuración y estructura de la costa...

D) La prevención, eliminación, mitigación y la compensación de los impactos ambientales negativos...

G) La formulación, instrumentación y aplicación de la política nacional ambiental y de desarrollo sostenible.

A los efectos de la presente ley se entiende por desarrollo sostenible aquel desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades..."

4. Siguiendo los parámetros establecidos por la *Comisión Bruntland*, que basan la sostenibilidad en el mejoramiento de la calidad de vida humana mediante la utilización racional de los recursos, el *"concepto de desarrollo sostenible involucra una multidimensionalidad de conceptos tales como:*

- ***La equidad intrageneracional e intergeneracional**, esto es, acceso equitativo a los recursos ambientales tanto dentro de la presente generación como también de futuras generaciones;*
- *La aplicación del principio o la **perspectiva precautoria*** (y preventiva)*y*
- *El mantenimiento de la **integridad biológica y la diversidad biológica**, puesto que ambas son importantes para la continuidad de la existencia de los ecosistemas* (Gorosito-Ligrone).

5. **De cuanto se acaba de exponer, surge sin hesitaciones que los principios precautorios y preventivos son un eslabón importante dentro del concepto de desarrollo sustentable.**

Se trata de evitar aquellas actividades humanas que si bien pueden resultar beneficiosas a corto plazo, por lo general destinadas relativamente a pocas personas, resultan, a mediano y largo plazo, en costos y pérdidas que afectan a toda la comunidad.

Existen innumerables casos de proyectos que en sí mismos fueron beneficiosos, pero que fueron emprendidos en forma innecesaria y destructiva (generalmente con excusas de razones económicas).

6. Y bien, partiendo de esta plataforma jurídica y teórica nos limitaremos a individualizar las observaciones al Plan y Anexos que nos ocupa:

II. Observaciones

1. *De las Consignas estratégicas del contexto Macro del Plan*

Si bien se comparten en general los *fines* de las consignas no se está de acuerdo con las *herramientas* y *medios* para lograrlos.

Nos explicamos:

2. *Consigna: Alta estacionalidad del turismo:*

Se dice que *"Punta del Este sigue siendo un balneario de alta cualidad, dirigido a los sectores de mayor poder adquisitivo, pero que permanece semi-vacío casi diez meses del año. Esto produce fuertes crisis, sobre todo en el empleo y los servicios. El empleo en servicios suele sufrir el receso de las bajas temporadas. Y los servicios suelen estar saturados en verano y sobre abundan en el resto del año. Consigna estratégica: Desestacionalizar las actividades".*

Se comparte el diagnóstico y la consigna estratégica. Pero el Plan NO lo soluciona sino que lo AGRAVA:

Esto es, si Punta del Este está semi-vacio casi diez meses, nos preguntamos:

- ¿Por qué habilitar la construcción de torres de altura en Rincón del Indio?
- ¿Por qué cambiar la normativa de construcción?

MÁS EDIFICIOS, MAS VACIAMIENTO

Por otro lado, si los servicios abundan durante 10 meses:

- ¿Por qué crear más servicios?
- ¿Por qué crear más microcentralidades?

Las respuestas a estas interrogantes demuestran por sí solas –sentido común, reglas de experiencia y sana crítica mediante- el vicio lógico (non-sequitur) del razonamiento.

3. *Consigna: Crear más empleo.*

Se comparte –obviamente- la preocupación. Se estima que el resultado –de aplicarse tal cual está el Plan- sería opuesto:

Tal como surge del propio diagnóstico del Plan, el TURISMO y la INVERSIÓN INMOBILIARIA son la principal fuente de recursos y motor de la economía del Departamento de Maldonado.

Se estima que el cambio PAISAJISTICO de una zona tan delicada como es RINCON del INDIO con sus TORRES y MICROCENTRALIDADES en detrimento de las ya existentes y que se encuentran abandonadas, producirá MENOS TURISMO, MENOS INVERSIÓN.

En definitiva, Punta del Este ya no será la misma....

4. *De las consignas Estratégicas de Micro-Escala (Polígono de Actuación).*

Se dice:

"Es necesario encontrar nuevos frentes de desarrollo inmobiliario privado para mantener el nivel de alta inversión económica que estos últimos años ha asegurado empleo y rentabilidad en el sector de la construcción. Los sectores tradicionales para localizar estas inversiones (que tiendes a ser conjuntos cada vez más grandes e integrales) están comenzando a saturarse y ponen en riesgo la sustentabilidad de estas áreas. Si se hacen las cosas con un criterio de sustentabilidad general y alta valoración ambiental y paisajística, el eje Aparicio Saravia aparece como un corredor factible y apacible para nuevos desarrollos inmobiliarios privados, sin que ello genere impactos negativos. ***Consigna estratégicas: Nuevas oportunidades de desarrollos inmobiliarios privados.***

Luego:

"La oferta urbana se ha centrado en inversiones inmobiliarias privadas, destinada a vivienda de verano, y para sectores de nivel adquisitivo más alto. Esto contrasta con la oferta urbana para los sectores socialmente más rezagados, que el Gobierno Municipal está decidido a atenuar. ***Consigna estratégica: diversificación de la oferta urbana".***

Varias observaciones:

Se comparte la necesidad de ampliar la oferta urbana para los sectores socialmente más rezagados pero las tipologías edilicias propuestas –aunque no se dice expresamente- serían para los sectores de alto poder adquisitivo (se habla de *"esbeltas torres", etc...*)

Existe entre las dos consignas una contradicción o una de las dos no se aplica. El Plan no lo especifica.

Corresponde a nuestro derecho se identifique, amplíe o aclare:

- La oferta urbana en Rincón del Indio ¿a cuál sector social se dirige?

Eso no es todo.

Se nos informa que es necesario *encontrar nuevos frentes de desarrollo inmobiliario privado para mantener el nivel de alta inversión económica*...ya que *están comenzando a saturarse*....

No preguntamos:

- ¿Qué pasará luego que se sature Rincón del Indio?

Estando en presencia de recursos naturales limitados (la tierra lo es) llegará el día que no exista ninguna zona que sea "apetecible" para algún desarrollista inmobiliario.

Como lo impone la propia LEY:

NO DEBEMOS COMPROMETER LAS CAPACIDADES DE LAS GENERACIONES FUTURAS

Se comparte, en este sentido, la búsqueda de DIVERSIFICAR LA ECONOMÍA pero no de SATURAR LOS ESCASOS RECURSOS NATURALES.

Hay más.

Resulta de una claridad meridiana que esta línea estratégica incidirá en el Turismo, principal fuente de recursos:

Nos preguntamos:

- ¿Qué tipo de *Punta del Este se "venderá" para atraer el turismo?*

De seguro no será el Punta del Este Natural sino el Punta del Este de las microcentralidades vacías, de las torres vacías, etc... En otras palabras, será el Punta del Este "bosque urbano" –como idealiza el plan- (pero que no quedará nada de bosque como se verá infra) y "urbano".

Punta del Este Natural → Punta del Este "Bosque Urbano" y Urbano

El paisaje, dicho sea de paso, es parte integrante del ambiente y, por tanto, objeto de tutela de derecho (art. 1, ley 17.283).

"Se encuentra compuesto de dos elementos fundamentales, uno natural y otro cultural, se pueden encontrar separados, o bien yuxtapuestos en un mismo espacio físico. Por paisaje natural se entiende "un conjunto estable de componentes naturales socialmente percibido como relevante y jurídicamente tutelado", puede estar integrado por formaciones físicas, biológicas, geológicas y fisiográficas, así como las zonas estrictamente delimitadas que constituyan el hábitat de especies animales y vegetales, o bien zonas naturales, todas con algún tipo de valor estético o científico. Mientras tanto, el paisaje cultural sería aquel conjunto igualmente estable, pero conformado por elementos creados por la interacción humano, percibidos como significativos y por tanto, resguardados por el ordenamiento jurídico, pudiendo estar conformado por obras arquitectónicas, de escultura, pintura, elementos de carácter arqueológicos, inscripciones, cavernas, grupos de construcciones, obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza que posean algún valor desde la perspectiva histórica, estética, etnológico o antropológico. "

- *¿Cuál es el paisaje que se quiere para Punta del Este?*

5. Más adelante el Plan dice:

"Hace tiempo que se dejaron de producir conjuntos de mayor creatividad con basamentos diversificados, generación de espacios urbanos públicos, o propuestas urbanísticas integrales (como lo fueron al menos en parte Arcobaleno, Rockefeller Center, la urbanización de Solana del Mar de Antonio Bonet, etc...)

Los casos citados a vía de ejemplo son poco felices (por lo menos para los intereses del PLAN).

Arcobaleno no resultó atractivo ni "*apetecible*" para los consumidores. La oferta inmobiliaria allí abunda a bajos precios.

Por otro lado se menciona a Rockefeller Center (estimamos que se refiere a Roosevelt Center). Como es público y notorio, hace varios años ya que dicha microcentralidad se encuentra semi-vacía, abandonada, desperdiciada. Se acompañan fotos para una mejor ilustración de la referida microcentralidad.

Pero, no sólo las MICROCENTRALIDADES (ya existentes) se encuentran ABANDONADAS sino también las CENTRALIDADES como lo es la Península (Juan Gorlero, calle 24 y transversales, etc). Se acompañan también fotografías.

A mayor abundamiento, el propio Plan y el Informe Ambiental Estratégico identifica la siguiente amenaza-vulnerabilidad-riesgo:

- *Amenaza: Aumento de la atracción del área.*
- *Vulnerabilidad: Concentración de nuevos equipamientos en la zona en detrimento de otros*
- *Riesgo: Vaciamiento del centro histórico de Maldonado.*

Para nuestra sorpresa, no menciona el VACIAMIENTO DE LA PENINSULA (léase Juan Gorlero, calle 20, 24, trasversales, etc), el VACIAMIENTO DE LA AV. ROOSEVELT y también, claro está, el riesgo del VACIMIENTO DE LA BARRA.

- ¿Si las MICROCENTRALIDADES y CENTRALIDADES que ya tenemos se encuentran semi vacías, abandonadas, en pésimo estado, que pasará con ellas luego de que se construyan más MICROCENTRALIDADES?
- ¿Qué pasará con el trabajo y con esos comercios?

Como remedio-solución a la única amenaza que identifica el Plan (esto es, vaciamiento del centro histórico de Maldonado) se propone:

"Desarrollar un programa para que los grandes equipamientos a implantar en el eje A. Saravia aporten usos complementarios en el centro histórico).

Sin embargo, dicho Plan hasta el momento NO existe o NO fue presentado.

El Plan y el Informe Ambiental Estratégico no lo explican. Tampoco explica el remedio para el vaciamiento de las otras zonas de Maldonado ya identificadas "ut supra".

Y ello se lo impone el art. 5 del Decreto 221/09 que establece:

"El informe Ambiental Estratégico deberá contener:

"....Las medidas previstas para prevenir, reducir o compensar los efectos ambientales significativos derivados de la aplicación del instrumento territorial previsto, así como las soluciones que provea a los problemas ambientales identificados en el área comprendida en el instrumento"

Se estima, justamente, que la creación del *Predio Ferial y Centro de Congresos y Convenciones, el Campus Universitarios* podría potenciar las referidas Microcentralidades y Centralidades, además de otras, en beneficio de toda la comunidad de Maldonado.

Por tanto, NOS OPONEMOS a la CREACIÓN DE MICROCENTRALIDADES y CENTRALIDADES del PLAN.

6. **Otras observaciones:**

Se observa el cambio de la normativa de la construcción para Rincón del Indio. La misma no beneficiará los intereses de la comunidad, ni la calidad de vida de sus habitantes, ni creará más empleo, ni se ajustará a las estrategias que proponen el plan sino, todo lo contrario. A mayor abundamiento resulta ABSOLUTAMENTE INNECESARIA.

En otras palabras, nos OPONEMOS a un CAMBIO DE LA NORMATIVA VIGENTE de la CONSTRUCCIÓN para RINCÓN del INDIO.

No existe en el Plan la necesidad de ampliar la capacidad locativa en esa zona que perfectamente puede dirigirse a Maldonado, Península o a La Barra (todas a pocos metros del Predio Ferial, Centro de Congresos, Convenciones y, el Campus Universitario).

Además, cada una de esas actividades no implican necesariamente alojamiento: una ciudad universitaria seguramente requiera un "housing" de ocho meses; el Centro de Convenciones requiere solo hotelería (que ya existe)

Eso no es todo. Ya existe una disponibilidad considerable de terrenos sobre la Avenida Roosevelt (que ya tiene un "paisaje" de Torres o "Bosque Urbano" al decir del Plan) además de otras zonas como la Pastora, Lobos, etc....

Nos preguntamos:

- ¿Para que destrozar Rincón del Indio?
- ¿Por qué no mejorar Roosevelt?
- ¿Por qué no mejorar la Península?
- ¿Por qué no mejorar La Barra?

Tampoco existe un estudio de factibilidad económico financiera y social acerca de si el Centro de Convenciones, Congresos y el Campus Universitario será un éxito o no.

Y, si es un éxito, tampoco está comprobado que la capacidad locativa existente sea insuficiente (el propio Plan dice que Punta del Este está vacío durante 10 meses) ni que las MICROCENTRALIDADES y CENTRALIDADES no satisfagan las necesidades que el Plan se propone. Más bien todo lo contrario.

7. ***Algunas consideraciones y observaciones desde el punto de vista urbanístico***

Refiere a la Tipología de Torre con Factor de Ocupación de Suelo (FOS) del 20% y Factor de Ocupación Total (FOT) del 2,5 %, sobre los terrenos de la Avenida Miguel Ángel que superen los 6.000m2. El Factor de Ocupación de Subsuelo (FOSS) es de 40%. Se dice que se mantiene ciertos criterios urbanos del actual Texto Ordenado de las Normativas de Edificación (TONE) para el Sector Balneario 3.1 a saber que la planta máxima es de 900m2 y debe estar circunscripta a una circunferencia de 42,50 metros de diámetro.

Desafiamos a cualquier vecino a recorrer Punta del Este y descubrir bosque o siquiera alguna especie de árbol en los terrenos de Torre Lobos, Acquarella, Le Jardin, o cualquier otra torre dentro de las zonas 1.3 La Pastora, que incluye el

fraccionamiento Lobos 3.4 Roosevelt. Con respecto al Subsuelo la Intendencia de Maldonado en el año 2009 aumentó a 70% de FOS por la necesidad de construir más estacionamientos para las torres sobre Roosevelt. Es posible que en un subsuelo de 40% se puedan resolver la cantidad de plazas que hoy requiere un edificio de 25 pisos destinado a quien viene a Punta del Este con 2 y 3 autos. Además se limita por valores ambientales a un sólo subsuelo, lo cual obligará a las trampas a los Factores de Áreas Verdes mínimos exigidos, que se denuncian en los comentarios a la normativa actual.

También es observable la Tipología Bloque Bajo de 15 metros de altura permitidos en forma generalizada para todo el perímetro de actuación, con FOS de 20% un FOT de 80% y FOSS de 25%. Con apenas un FOS mayor de 25% pero menor altura (4 pisos) se han construido la Rambla Cesar Batlle Pacheco y Claudio Williman, con el resultado de haber formado una pantalla corrida sobre el mar, hecho muy verificable en el último proyecto del Estudio de Mario Roberto Alvarez Tiburón Terrazas. Reiteramos la invitación a recorrer todas las Ramblas y descubrir parte de un bosque o aunque sea un pino frente a estas Vías Principales. No existen.

En la Sub-Zona 3.1.3 Rincón del Indio 2a fila se permiten 3 pisos de 20% de FOS y en la medida que han comenzado a construirse bloques allí debido a la falta de oportunidades en 1a fila se observa la devastación del bosque que existía mientras las edificaciones eran básicamente unifamiliares. El nuevo Patrón Bloque se podrá edificar en cualquier parcela de 2.500m2, con el resultado de una planta de 500m2 y 5 pisos de altura, y significa autorizar la construcción de cientos de estos edificios, en las cercanías de la cancha de Golf, sobre la Paradas 23 y 28 donde actualmente se construyen residencias de gran porte, detrás de los edificios de la Rambla.

Tal como está el Plan, en un lote de 7 hectáreas se podrán edificar luego del correspondiente reparcelamiento unos 20 bloques. Entre bloque y bloque bajo se plantarán algunos pinos que con un poco de suerte generarán un colchón entre edificios superando su altura, lo que es, a todas luces, absolutamente innecesario y contraproducente.

Se habla de "bosque urbanizado" que es un eufemismo, es decir, se utiliza una expresión edulcorada para definir la depredación del bosque original, ahuyentando sin excepción al vecino de mayor o menor poder adquisitivo, puntaesteño o extranjero, que había decidido hacer de Rincón del Indio la zona donde vivir todo el año o una parte de él.

Algunos pretenden justificar esta extensión de la zona apta para bloques con un argumento falaz: "Ya que se destruyó Roosevelt o La Pastora por que no destruir Rincón del Indio" Los comentarios huelgan...

Como viene de verse, el "Bosque Urbano" que se muestra en láminas no existirá jamás. Rincón del Indio será un "Bloque Urbano".

8. Más observaciones e inquietudes: ***Del Subsistema Vial y Movilidad***

Se habla de mejorar la peatonalidad del sector y que se ha propuesto que en todos los sectores de barrios, las calles sean tratadas o denominadas por zonas 30 k/h, de mejoramiento del sector público, disminución de desplazamientos a través del uso de transporte público o bicicleta.

El plan, para nuestra sorpresa, no habla de las motos. Nos dice que disminuirá la utilización de automóviles por medio del transporte público.

Nos preguntamos:

- ¿Cuál transporte público? ¿El existente? Si la respuesta es afirmativa,
- ¿Por qué no se mejora el servicio existente para otras zonas de mayor fragilidad?
- ¿Por qué no se mejora ya la calidad del servicio, cambio de flota, y la frecuencia de los turnos?
- ¿Es necesario inventar una nueva zona para mejorar el servicio del transporte público urbano?

Por otro lado, en cuanto a las velocidades.

- ¿No existe ya en todo el departamento límites de velocidades? El "patrón recomendado" para reducir la velocidad que luce en la fig. 20 b no se ha implementado aún en Maldonado? ¿Además de otras medidas correctivas? Cuál ha sido el resultado? ¿Se bajó la velocidad?. Claro que no....
- ¿Ha disminuido el número de accidentes? ¿Ha disminuido el número de víctimas?

Según la UNASEV, la tasa de siniestralidad del departamento de Maldonado ocupa el tercer lugar en el país, luego de Montevideo y Canelones. En el año 2010, a causa de accidentes de tránsito, hubo 2.477 heridos y 32 fallecidos.

- ¿Vamos a crear más circulación vial?
- ¿Vamos a crear más siniestralidad?

9. **A modo de conclusión**:

Estimamos que el levantamiento de las observaciones identificadas "ut supra" mejorará el Plan Eje de la Avenida Aparicio Saravia y contribuirá favorablemente a resolver las Cuestiones Emergentes del Plan de la Aglomeración Central (y que surgen del Informe Ambiental Estratégico).

En otras palabras, contribuirá al ***desarrollo sostenible*** impuesto por nuestra normativa y mejorará la ***calidad de vida*** de la población de Maldonado.

III. Prueba

Prueba documental:

Solicitamos se agreguen las siguientes fotografías. Cabe destacar que fueron tomadas en marzo de 2012 por lo que, como el propio informe lo dice, es de esperar que durante la desestacionalidad, las microcentralidades y centralidades se encuentren en peor estado.

Se acompaña:

A. Microcentralidad Roosevelt Center (doc. letra "A")

B. Centralidad Gorlero desde calle Las Focas a la Plaza de los Artesanos (se tomaron únicamente fotos de galerías existentes sobre Gorlero y calle 24).

IV. Petitorio

Por lo expuesto SOLICITAMOS

1. Nos tenga por presentados con los recaudos adjuntos y por formuladas las observaciones, inquietudes y sugerencias a los documentos de Avance de los instrumentos Generales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Eje Aparicio Saravia (Maldonado-Punta del Este), Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Eje Aparicio Saravia (Maldonado-Punta del Este), Informe Ambiental Estratégico, Anexos, etc

2. En definitiva, se levanten las observaciones y se contemplen las sugerencias en el sentido que surge del cuerpo de este libelo.

Firman de conformidad:

CARINA MANFREDI
CI 3.055395-4
099805269

GRACIA GIORDANO
CI 4421164-3
099-157100-

ANDRES SAN MARTIN
2.889.222-1
099693730

ANDREA LONGO BAMISI
099811252
CI. 4426812-9

MARIA SARA BAROFFIO
094409722
CI. 1206174-5

4.254.042-6
DIEGO MARI
099 950 980

NERBIS B. SUAREZ
091378863

Florencia Sader
2559716-9
099906081

CI. N. 1.682883-2

C.I. 3.351108-2
099935311- 42444794-

14

Adriana de Barros
Ci 3213113-6
099-645691

Rosa H Bruni
1731056-5
097350059

Alejandra Fernández
CI 3554269-5
099810 3BP

JUDITH FERNANDEZ
3.554.268-9
440382

Mariana Bianchi
CI: 1624584-0
094288709

JUAN P. FLEITAS
3620 7325
094051203

ALVARO A BUONORA
CI 1135384-2
094 41 82 79

HILDA SLOWAK
CI 1.668.113-9
099771354

NOEMI VILLANUEVA
CI: 3027538-8
42252909

CARLOS ALBERTO BAGGI
CdeI. 1.245.004-7
098448956

SANDRA CABRERA

Ivonne Fdg Chares

Galería LIBERTADOR
GAME STOP

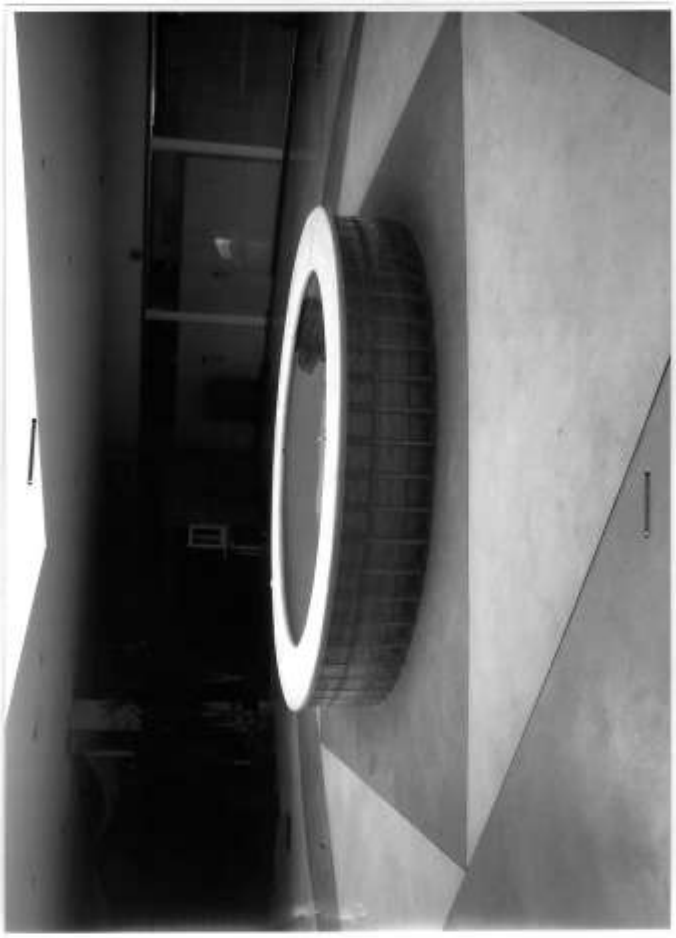
GAME STOP

UNDIC

118
VENDO

24 HORAS
CASAS
AUTOS

NEW WAVE



COMENTARIO ESCRITO 9

Montevideo, 9 de marzo de 2011

Asunto: Puesta de manifiesto del Proyecto para el eje Aparicio Saravia

Llamado de atención del equipo técnico del Instituto de Teoría de la Arquitectura y Urbanismo (ITU) de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de la República por el uso de planos y textos de su autoría en el estudio del Arq. Ruben Pesci, sin citar su fuente.

El equipo Técnico del Instituto de Teoría de la Arquitectura y Urbanismo de Facultad de Arquitectura de la UDELAR, que en el marco del Convenio de Cooperación con la Intendencia Departamental de Maldonado realizó estudios para la implementación de los Talleres Territoriales en las Mircorregiones del departamento y en una 2ª etapa para el Plan Maestro y Local de la Aglomeración Central de Maldonado, el Plan Local de la Conurbación Maldonado – Punta del Este – San Carlos y los de la localidad de La Capuera y Balneario Buenos Aires, considera necesario efectuar algunas puntualizaciones respecto a la puesta de manifiesto del Plan Local de Ordenamiento del Eje Aparicio Saravia realizado por el Arqto. Ruben Pesci y su equipo de asesores.

Si bien se entiende como muy positivo que en su Propuesta exista concordancia en varios aspectos sustanciales con los lineamientos del Plan de la Aglomeración y el de la Conurbación que inciden en el área en estudio, en otro aspecto nos ha llamado la atención que en varias partes y en forma reiterada de capítulos del "*Anexo - Memoria de Información y Diagnóstico. Documentos producidos durante el proceso del Plan*" no se proceda como es usual y no se incluyan las referencias a las fuentes utilizadas, incorporando planos o parte de textos provenientes del Plan de la Aglomeración o de los estudios de la Microrregión sin especificarlo, por lo que hemos decidido dejar la constancia correspondiente, planteando aquí nuestra disconformidad.

Así mientras que en ciertas partes del trabajo se menciona la procedencia de lo que allí se presenta, en otros casos como los antes indicados esto no se hace, por lo que en hoja adjunta se detallan los ejemplos que hemos detectado, siendo estas omisiones las que motivan nuestro planteo, que entendemos es de

pleno derecho, por lo que esperamos que este aspecto sea oportunamente subsanado.

Sin más, le saludan atentamente:

Por el equipo técnico del ITU:

Eleonora Leicht

Carlos Musso

Débora Vainer

ALMA VARELA

Listado con las omisiones constatadas en el Anexo del Plan del Eje Aparicio Saravia de la referencia de la fuente utilizada

Capítulo y página	Tema	Procedencia no especificada
En ANEXO - Memoria de Información y Diagnóstico		
Documentos Producidos durante la Elaboración del Plan		
Parte A -Capítulo 2 - La Aglomeración Central y su Estructura Territorial		
página 23	Mapa del departamento de Maldonado con las Microrregiones	Gráfico 06, pág 73 del Cuaderno 00. departamento, mapa cuencas hidrográficas y forestación
página 40	Mapa con la parte de la Aglomeración Central con datos población urbana en 1985 y 2004	Gráfico 04, pág. 37 del Cuaderno 00. departamento, mapa de todo el departamento de Maldonado
página 41	Plano de la Aglomeración Central	Plan Aglomeración Central Modelo Territorial 2025
página 42	Plano Operaciones clave/proyectos carácter estratégico	Plan Aglomeración Central, Plano mismo tema
página 45	Plano de Jerarquización Vial	Plan Aglomeración Central, Plano mismo tema
página 49	Plano de Sistema Espacios Públicos Abiertos Mald.- P.E.	Plan Conurbación Maldonado - Punta del Este
página 50	Plano de Grandes Equipamientos Aglomeración Central	Plan Aglomeración Central, Plano mismo tema
página 50	Plano de Grandes Equipamientos Mald. - P. del Este	Plan Conurbación Maldonado - Punta del Este
Capítulo 3 - Información Demográfica		
página 74 *(y en Capítulo 7, pág.164)*	Texto relativo a Sectores Homogéneos (Texto relativo a Sectores Homogéneos y Estacionalidad)	Texto Plan Local Aglomeración Mald. - P. E. - S.C y en Anexo- 2 Plan Local - Población, Vivienda y Urbanización
Capítulo 4 - Aspectos PsicoSocio- Culturales, Item 4.2		
páginas 96 y 97	Texto de Perspectiva Histórica	Texto pág. 36 y 37 Cuaderno 00 y pág. 38 Cuad. 04
Item 4.3 - Aspectos Demográficos		
páginas 99 a 102	Texto Población Residente y en Alta Temporada; y El Departamento de Maldonado en el contexto nacional	Texto pág. 31, 40 y 44, Cuaderno 00. departamento
Capítulo 6 - Análisis Jurídico del Plan a realizar		
páginas 146 y 147	Plano Normativa de Edificación y Cuadro de disposiciones	Gráfico 18, pág 78/79 del Cuaderno 04. Mald.- P. del Este, actualización del equipo sobre plano base de la IDMa.

COMENTARIO ESCRITO 10

Maldonado, 9 de Marzo de 2012

Intendencia Departamental de Maldonado

Sr.Intendente Oscar de los Santos

ACCION CIUDADANA como asociación de vecinos le hace llegar nuestra opinión sobre el Plan Eje Aparicio Saravia

En principio lo saludamos por tomar la responsabilidad y la decisión de encauzar este gran proyecto urbanístico, tan importante para los habitantes de esta zona.
No obstante ello, también le añade a Ud. y su grupo de trabajo la magna responsabilidad de decidir sobre los destinos de este balneario, situación de una gran carga que amerita decidir con un profundo equilibrio e imparcialidad.
La realización de este proyecto tal cual su presentación marcará un antes y un después de la vida de Punta del Este y alrededores, sin duda debe resolverse en paz con su conciencia.

Habiendo estudiado el plan que aparece en la página de la IDM, participado en debates, escuchado al Arq. R. Pesci y finalmente reflexionado sobre ello, llegamos a concensuar para comentar en forma muy sucinta - no por ser menos importante- sino por consideración al tiempo que insume.

*** Aprobamos la ubicación y desarrollo de la perimetral, las universidades, la terminal, el centro de convenciones y el parque metropolitano, la renovación del Barrio Kennedy - así como el destino del PLACER para convertirlo en zona gastronomica.**

SUGERENCIA Y OBSERVACIONES

En el plan no aparece contemplado para los jóvenes universitarios un edificio para biblioteca municipal (si lo esta- excúsenos) ni espacios de recreación, zonas bailables, pubs y otras actividades de atractivo para los estudiantes.
Con ello la necesidad de facilitar transporte y áreas vigiladas para evitar accidentes y desmanes típicos de los jóvenes en esa edad efervescente,
Si aspiramos a reunir un número significativamente importante de jóvenes estudiantes debemos ofrecer y contemplar la consecuencia que de ello deriva y creemos que este proyecto debería incluir estos servicios.

- **Con respecto a la construcción en Rincón del Indio de un barrio residencial de torres, definitivamente elitista y de diseño metropolitano concordamos en que seria negativo y desfavorable para el futuro sustentable de este balneario que no quiere ni debe ser una ciudad.**

La diversidad de opciones es lo que vendemos en este destino vacacional, la calidad sonora, la escasa polución y la baja densidad de población. Las torres existentes y las que están en construcción ofrecen cubrir alta demanda para los interesados en ese tipo de vivienda, abunda la oferta –
Las zonas próximas al arroyo, el océano y el humedal seguramente deben de ofrecer - en altura - vistas realmente magnificas que disfrutaran solo unos pocos afortunados que podrán adquirir y pagar los altos tributos que sin duda generara. Pero este emprendimiento aunque se vaya construyendo en forma gradual erosionara el suelo por los enormes espacios de subsuelos y avasallara el medio ambiente, el acuífero que allí existe se vera dañado, el eco sistema alterado, pudiendo llegar paso a paso y en el correr del tiempo hasta crear alguna catástrofe indeseada. No es una zona cualquiera, es una zona de influencia de diversos agentes de la naturaleza que una desestabilización de su equilibrio dará consecuencias y eso no tiene precio que lo justifique.
Estamos viendo la evasión de turistas de alto nivel adquisitivo para el este y zonas mas aisladas debido a la necesidad de encontrar el sosiego y la naturaleza que ninguna gran ciudad ofrece. Ese es nuestro patrimonio – la naturaleza, el verde, el espacio horizontal y el bosque. Alejarse de las concentraciones urbanas y las grandes ciudades es el objetivo más valioso para nuestro público.

La seguridad ciudadana es otro punto crucial y esta concentración urbana demandara gran atención y de ello surge que ocasionara un impacto muy fuerte que seguramente afectara otras áreas ya que la capacidad policial no esta en condiciones de abordar.

SUGERENCIAS

Rincón del Indio es un área magnifica para invertir- en construir un destino para ofrecer algo diferente e inusual - de usufructo para toda estación, algo que nos diferencie de otros puntos de Latinoamérica y que finalmente nos ofrezca trabajo a todos por su sustentabilidad.
Nosotros no estamos capacitados para decidir cual seria el destino final, no obstante seguramente un concurso nacional o tal vez internacional seria un proyecto magnifico a desarrollar, para que la creatividad nos aporte una solución de rentabilidad y progreso que no se agote en la mera construcción de mas apartamentos.

Sin mucho esfuerzo, ya imaginar la construcción de un emprendimiento de fines varios que disponga de museos de diferentes temáticas en distintos niveles y con un magnifico observatorio astronómico ya seria un polo de interés multiplural de valor desestacional.

La construcción es su magnifica fuente de trabajo mientras perdura la obra- pero al finalizar solo nos dejaría mas estructuras de hormigón vacías de contenido sustentable. Una ciudad cementerio de capitales.

Debemos crear otras fuentes de trabajo estable, rentables, innovadoras que mantenga el núcleo fuerte del departamento en equilibrio económico. Creemos

que podemos y debemos apostar a la originalidad que es, en definitiva lo único que hace diferente al genio del mediocre. Creemos que podemos instaurar un desarrollo que no afecte negativamente la vida de futuras generaciones.

Concretando:

*** Creación de una Biblioteca municipal modelo**

*** Incorporación de áreas de esparcimiento y diversión para la juventud estudiantil y que solucionara la demanda de los visitantes en alta temporada.**

*** Suprimir la masificación de torres en los reservorios verdes y sustituirlo por emprendimientos innovadores, fuentes de interés permanente para el desarrollo y crecimiento justo, democrático y sustentable.**

Sin más y en espera de poder contribuir lo saludamos atentamente agradeciendo vuestra atención.

Por AC
Presidente: Leonor Pérez Echinope

CI - 3601.612.6
E mail -mlpe05@gmail.com
Cel 094 445918

COMENTARIO ESCRITO 11

Sr. Intendente Departamental de Maldonado

Oscar De los Santos

Su Despacho

De nuesta mayor consideración

Los vecinos que suscriben se presentan ante Ud. con motivo de encontrarse vigente la etapa de manifiesto público por el cual se ha propuesto una modificación urbanística del territorio en los entornos de la Avenida Miguel Angel que habrá de afectar el uso del suelo y con él la convivencia con predios ya caracterizados con destino residencial de baja altura.

Dicha propuesta afecta, directa e indirectamente, predios de nuestra propiedad, (ubicados en las manzanas 2070, 2071 y 2072 al sur de Miguel Angel y al oeste de Pedro Blanes Viale), y hemos convenido plantearle a Ud. y las oficinas técnicas que correspondiere, una reformulación que permita un mejor aprovechamiento y uso del suelo para todas las partes involucradas así como para la Intendencia de Maldonado.

El planteo concreto consiste en eliminar las calles Castellanos (que separa las manzanas 2070 y 2071) que desemboca en la Av. Miguel Angel, y la calle Estrazulas, hoy sin salida dado que termina en un cul de sac.

El destino de ambas calles era hasta ahora dar frente a lotes de pequeñas dimensiones, y nuestro planteo consiste en redistribuir la superficie de las mismas junto con la de los padrones 10565 y 10566 de uso municipal para transformar la calle Blanes Viale, en una gran Avenida o Bulevar con un importante parque lineal al centro, que sirva como buffer (espacio de circulación vial verde de amortiguación urbana) entre los bloques bajos existentes y en construcción frentistas a la Rambla Batlle, tanto en el sector que da al Océano Atlántico como en el que tiene frente al Arroyo Maldonado.

A su vez hemos previsto eliminar el cul de sac de la calle Blanes Viale ubicado al oeste de la misma asegurando su conexión con la Calle Fajardo, o sea que la creación de este amplio Bulevar sirva de entrada y salida.

La solución propuesta en cuanto a las superficies involucradas, aumentaría en el futuro, el total de las superficies de propiedad pública.

Por otra parte le da sentido práctico en cuanto a la conformación de los futuros predios, a lo que será la nueva exigencia de área y frente para desarrollar los bloques previstos cumpliendo con la futura normativa según el esquema bosquejado en sendas perspectivas contenidas en el documento denominado "Entregable F" junto a los cuadros paramétricos, colgado del sitio web de la

Intendencia de Maldonado, que de otra manera sería bastante más dificultoso llevar a la práctica, tanto por los frentes de dimensiones irregulares como debido a la existencia de estas calles.

Es así, que esta propuesta evita la creación de una franja sobrante de tierra de muy difícil uso por cuanto quedaría relegada o atrapada entre los bloques frentistas a la Rambla que tienen el atractivo de la vista al mar y aquellos que pudieran construirse frente a Avenida Miguel Angel, cuyo concepto teórico compartimos, pero que llevarlo a la práctica implicaría una solución muy forzada, por las características de las dimensiones y las formas de las manzanas existentes que, como adelantamos, fueran concebidas con otro destino.

Las dimensiones actuales de las manzanas afectadas estaban previstas para lotes de entre1300m2 y 1800m2 promediales, y no para la densidad futura a aprobarse de un bloque cada 6000m2, tal la exigencia de área propuesta en los cuadros que lucen agregados en dicho documento.

Solicitamos que el ajuste que proponemos sea tenido en cuenta por quienes corresponda, y hacemos propicia la ocasión para saludarlo con la consideración más distinguida.

(Adjuntamos croquis).

Por Prado del Mar SA
Padrón 10.962

JOSE LUIS ROBOTTO
1.894.977-3

P/MURKIN S.A
Padrón 10988

Sebastián Gattas
27753963

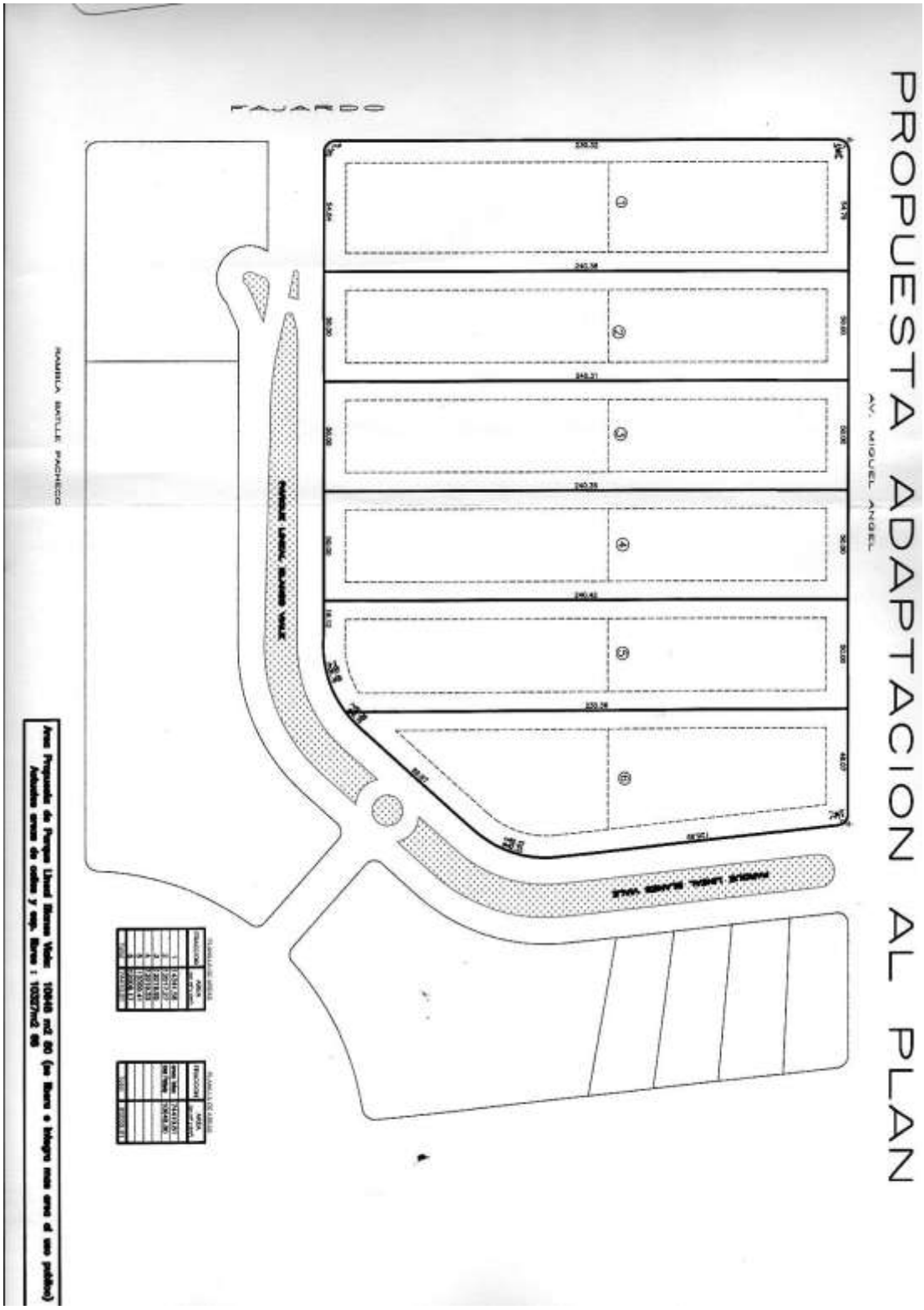
P/Aigilee SA
Padrón 11258

CI 1.130.774-6

P/TIERRAS DE RINCON DEL INDIO S.A

JUAN JOSE ETCHEVERRITO
1.925656-1

ACTUAL SITUACION
AV. MIGUEL ANGEL
FAJARDO
10532
10531
10530
10529
10528
10527
10526
10525
10524
10533
10534
10535
10536
10537
10538
10539
10543
10542
10541
10540
10544
10545
10546
10547
10548
10549
10550
10551
10552
10553
10554
10555
10556
10557
CALLE ESTRAZULAS
CALLE CASTELLANOS
2070
2071
2072
10562
10563
10564
10565
ELLIBRE
10566
ELLIBRE
10567
10568
10569
10570
10571
10572
10573
10574
10575
10576
10577
10578
10579
10580
10581
10582
10583
10584
10585
10586
10587
10588
10589
10590
10591
10592
10593
10594
10595
10596
10597
10598
10599
10600
10601
10602
10603
10604
10605
10606


PROPUESTA ADAPTACION AL PLAN
FAJARDO
AV. MIGUEL ANGEL
RAMBLA BATLLE PACHECO

COMENTARIO ESCRITO 12

Sr. Intendente Departamental de Maldonado
Oscar de los Santos
Oficina de Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Eje Aparicio Saravia
PRESENTE

De nuestra mayor consideración:

Atendiendo que la Ley de Ordenamiento Territorial y las normas vigentes han habilitado la instancia de discusión y estudio de la sugerencia que una consultora externa a la IDM ha realizado para la zona que ha dado en llamarse el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Eje Aparicio Saravia y que la misma ha sido puesta a consideración de la ciudadanía es que venimos a presentarnos ante Uds.

En oportunidad de ser convocados por el Gobierno Departamental para la expresión de interés en desarrollar proyectos urbanísticos tendientes a transformar esta región que, como todos sabemos, involucra una vasta zona del territorio (*cuyo polígono podríamos brevemente resumirlo, al este de la ciudad de Maldonado, el norte de la costanera de playa Brava, y el sur del humedal salino del Arroyo Maldonado hasta el oeste del Puente ondulante que conecta con el Balneario la Barra pasando por la localidad de El Tesoro*), los que suscriben presentamos al comienzo de la instancia de recepción de propuestas, en la manzana 1423 de Punta del Este, un proyecto que abarca una superficie de 13 Há., con un frente de 600 m. sobre la Avenida Aparicio Saravia, con la intención de realizar un importante aporte urbanístico a la ciudad.

La propuesta que se adjunta en esta presentación contempla y suscribe los lineamientos estratégicos planteados en el Plan, su visión transformadora y los objetivos de desarrollo sostenible planteados para el sector.
La figura del Plan supone lineamientos estratégicos que deben ser articulados con las características particulares del territorio de actuación con miras a su verdadera implementación, contando además con el más amplio apoyo e involucramiento de todos los actores. Es en este sentido que se propone revisar algunos de los parámetros establecidos en el Plan para este sector en particular.

Las características singulares del terreno: sus dimensiones así como su ubicación estratégica, además de ser propiedad de un único titular, constituyen factores excepcionales y determinantes en el marco del Plan.
Tiene todas las características para constituirse en una **Centralidad** y debería ser considerado como soporte de grandes equipamientos, en definitiva un Atractor Urbano polifuncional capaz de dinamizar el desarrollo del área y concretar la imagen del plan a corto y mediano plazo.

El proyecto procura transformar cualitativamente el entorno, dinamizar la economía del lugar mediante la construcción de un HOTEL 5 ESTRELLAS, que por su ubicación geográfica, además de transformarse en un referente, sería un excelente prestador de servicios conexos al Centro de Convenciones y Predio Ferial a erigirse a 4 minutos del mismo.
Un Hotel cuyo objetivo es mostrar, potenciar y explotar las bellezas de la desembocadura del arroyo Maldonado y su humedal salino prácticamente desconocido hasta el presente, vinculándose inevitablemente al parque metropolitano lineal que se propone, al Nuevo Parque del Jagüel y al Campus Universitario que en pocos años habrá de albergar a miles de estudiantes.
La propuesta también supone la construcción de un Centro Comercial rodeado de un desarrollo inmobiliario de calidad Premium que permita sostener en términos razonables una inversión de 850 millones de dólares, que estima una ocupación de 2.000 trabajadores durante

su construcción y luego, ya en funcionamiento, empleo permanente de 3.000 de personas no dependientes de la actividad de la construcción.

Demás está decir que el proyecto atiende las sugerencias del Plan respecto de la resolución de un normal flujo de tránsito para lo cual se afecta nuestro predio de propiedad privada con la prolongación de la calle Leonardo Da Vinci, lo que va a asegurar definitivamente la conectividad norte-sur en la trama vial Aparicio Saravia y la rambla Lorenzo Batlle Pacheco.
Se ha incorporado también dentro de los límites del predio una senda secundaria lateral sobre el frente de la Av. Aparicio Saravia a los efectos de diversificar los flujos y controlar la adecuada accesibilidad al sector.
Asimismo y con holgura, se han previsto la cantidad de estacionamientos adecuados en función de las características del proyecto.
Entendemos que se debe aprender de errores cometidos anteriormente en la ciudad, por lo que este proyecto resuelve adecuadamente ese factor tan importante no previsto en otros emprendimientos de similares características que han sido realizados en el pasado cuyo impacto negativo en las zonas de influencia es notorio.

Esta zona de la ciudad se encuentra prácticamente virgen desde el punto de vista urbano y esto permite planificar el futuro a más de 20 años con la seriedad debida y la resolución correcta de todos los requerimientos asociados a la construcción de un hotel 5 estrellas y de un Centro Comercial. En ese sentido estas 13 Hectáreas juntas suponen una fortaleza que diferencia la centralidad que proponemos. El mix programático propuesto supone un motor significativo para consolidar la desestacionalización turística y la inclusión social. Estos equipamientos de carácter urbano-metropolitano hacen sinergia con la instalación, consolidación y densificación de tejido residencial permanente.

La propuesta contempla la incorporación de seis torres de usos mixtos residenciales. Estas construcciones en altura, similares a las planteadas para la Avenida Miguel Ángel, además de liberar el máximo de suelo natural posible, busca articular simultáneamente visuales y retiros con arreglo a las normas habituales vigentes para esta tipología edilicia, a saber, diámetro máximo del círculo en el que se debe inscribir las construcciones, separaciones entre edificios, etc.
De esta manera se van a generar ocupaciones totales que se enmarcan en un parámetro de FOT máximo = 2, que ha sido promovido y aceptado por las autoridades departamentales y distintos agentes sociales en otras zonas de Maldonado - Punta del Este, incluidas en las áreas donde se propone la modificación de la normativa, que se recomienda consultar en el estudio publicado en el sitio de la Intendencia de Maldonado.

Se entiende importante indicar que la propuesta urbana que hemos concebido se proyectó considerando los mayores estándares de cuidado del medio ambiente, la voluntad de preservar al máximo las áreas verdes, concentrando la edificación en edificios en altura y liberando suelo; la previsión en el sistema de techado total del Centro Comercial con 50 mil metros cuadrados de áreas enjardinadas que además de generar un paisaje natural para las visuales aéreas, elimina las superficies reflejantes que afectan al medio ambiente; la utilización de energías renovables, y el cuidado de las napas proponiendo que los estacionamientos se desarrollen a nivel de superficie sin descuidar el aspecto estético de la propuesta arquitectónica en todas sus fachadas.

Al día de hoy la norma vigente admite un FOT de 0.40 y a la vista de todos está que dicho factor no resulta atractivo para su desarrollo. El alto costo de la tierra y su desproporcionada incidencia no permite equilibrar la inversión necesaria con el potencial de metros cuadrados construibles. El resultado es claro, es una zona deprimida que se encuentra paralizada en

términos de desarrollo a causa de los parámetros urbanísticos establecidos, entre otros factores.

Analizando los cuadros paramétricos que se proponen para las diferentes zonas en la sugerencia realizada por la consultora, vemos que los parámetros que afectarían a este predio (pagina 72 y 73), en el cual hemos propuesto un proyecto de altísima calidad urbanística, plantea fundamentalmente y en general un FOT de 0.8 y en radios mínimos con centro en algunas esquinas un FOT de 2.5 y altura de 75m.
Estos parámetros de altura y ocupación restringidos a pequeñas áreas de terreno no reflejan el parcelario existente, tema que entendemos clave para el éxito del plan propuesto, ni incentivan una inversión de la magnitud que proponemos y de ninguna manera cierran con los objetivos que el gobierno había venido anunciando para la zona.

Estos parámetros hacen absolutamente inviable nuestro proyecto, a diferencia del resto de las propuestas presentadas por los desarrolladores a la convocatoria de expresiones de interés, que sí fueron contempladas.
Entendemos que este concepto de carácter general sugerido de resolver algunas centralidades con la mezcla de parámetros de FOT de 0.8 y 2.5 no tendría por qué imposibilitar que nuestra propuesta de centralidad con características particulares por su ubicación y envergadura, se resuelva con un FOT 2 y una altura similar a la planteada.

Queremos manifestar nuestra preocupación, apelando a la sensibilidad política de quienes tienen responsabilidades de gobierno para que esta situación sea revisada dado que no encontramos sustento técnico relevante para catalogar el área de la propuesta como zona de "operación concertada optativa".
El concepto de concertación, en un principio se había reservado al manejo y la dilucidación de tierras de propiedad pública, dado que sobre ellas se podrían ejecutar proyectos con capitales mixtos en el marco de la ley de asociación público privada aprobada recientemente.
El otro caso donde se implementa la concertación es cuando se maneja el concepto de "operación concertada obligatoria", pero ella se encuentra reservada a una intervención urbanística promovida por el gobierno y la comunidad que suponga la ocupación de tierras de propiedad privada para uso mixto, tal el caso del tramo final de la perimetral al adentrarse en la zona actualmente ocupada por un camping privado o el entronque de la avenida Miguel Ángel con la Rambla Costanera.
Nuestro caso se enmarca estrictamente, salvo una pequeñísima porción de tierra, dentro de las características del resto de las tierras privadas que se verán afectadas por un cambio normativo en busca de estimular su reciclaje y uso fundamentalmente en base al aumento de la edificabilidad, por lo que no encontramos razones para ingresar en un proceso de resultado incierto en el tiempo como el descripto en la página 110 del Entregable F, más aun considerando que los factores de ocupación y altura propuestos para el sector inviabilizan nuestra propuesta.

Queremos entender que por concertación optativa el concepto aplicable sea el que un inversor pueda proponer como en este momento lo hacemos formalmente: **considerar la propuesta que se presenta como una centralidad,** afectando la totalidad del área de actuación con los siguientes parámetros urbanísticos: FOT=2, altura de edificación: 75 metros, retiro lateral: 2/7 de la altura, separación entre bloques 2/7 de la suma de alturas, etc.

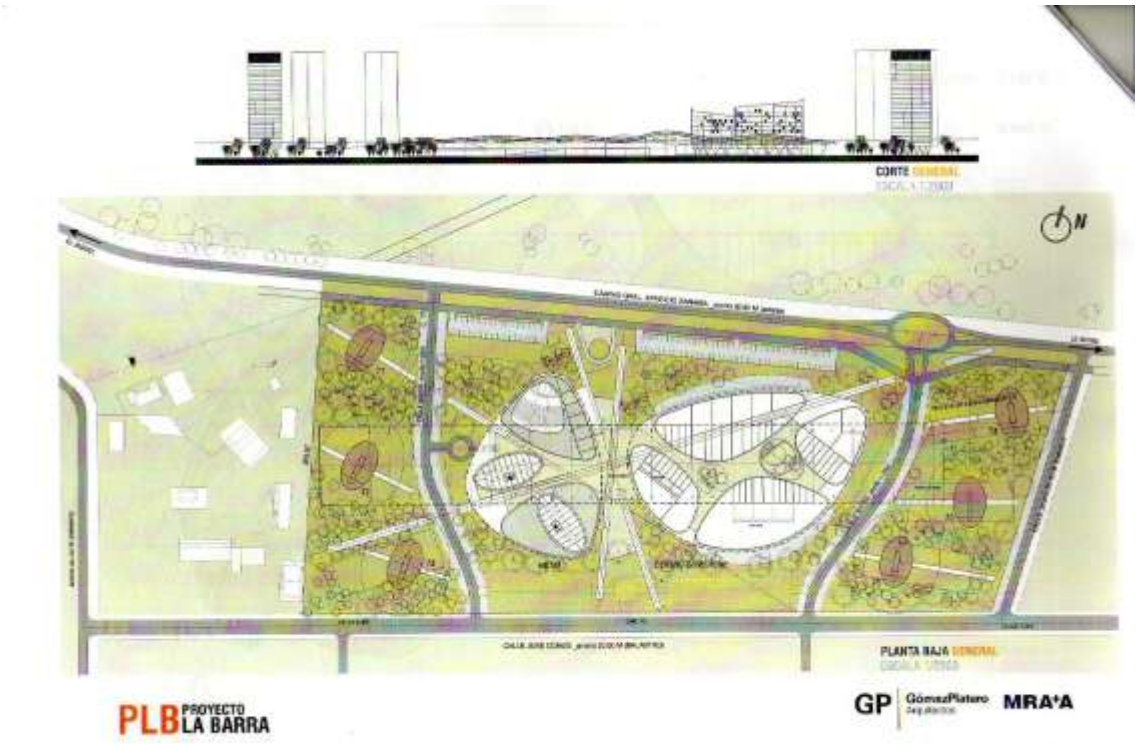
Nuestra preocupación radica en que para materializar un proyecto de estas características, desde ahora debe quedar claro para la Administración y los administrados, que la propuesta en su conjunto será admitida, en un **plazo razonable**, pues esa es la situación del resto de las tierras privadas que involucra este estudio preliminar que ha sido puesto a consideración de la ciudadanía y que hemos entendido que tiene como objetivo central mejorar la calidad de vida, generar empleos permanentes, y crear servicios que supongan un desarrollo responsable y sostenible de la ciudad y sus calidades, respetuosa de los valiosos recursos naturales que caracterizan al área.

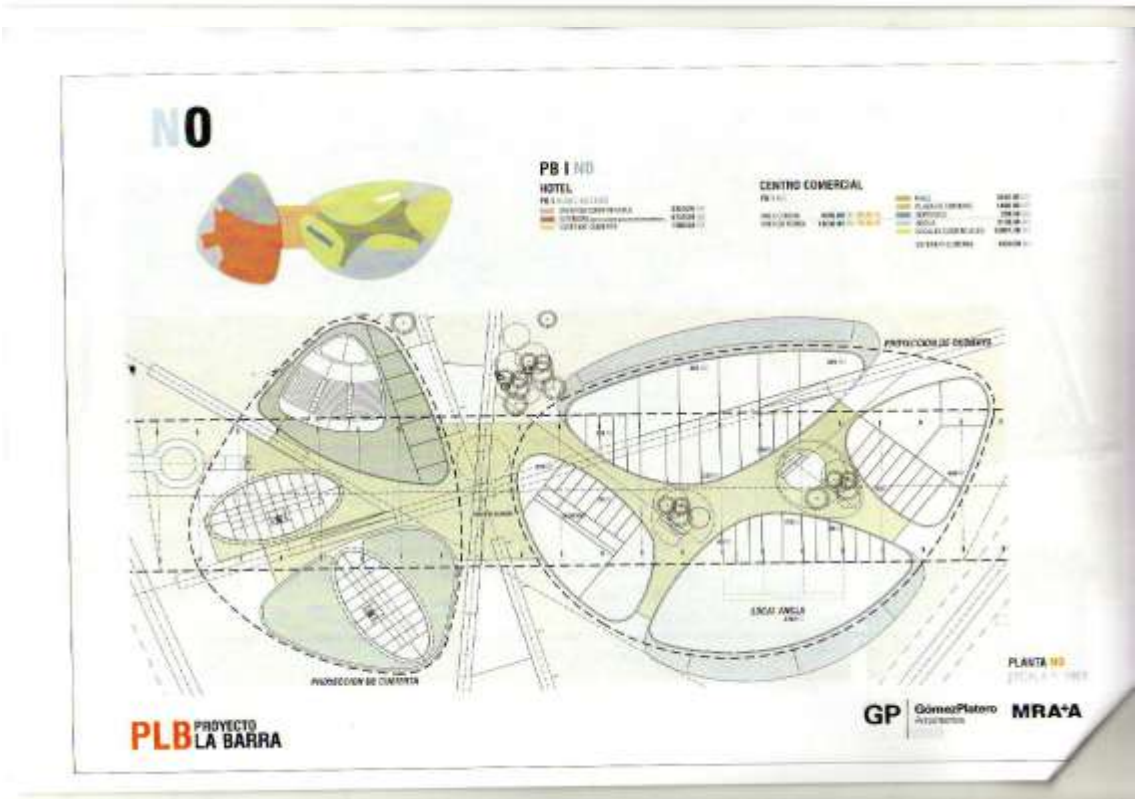
Comprometidos con el desarrollo de la zona,
Saludan a usted atentamente.

MARTIN GOMEZ PLATERO
ARQUITECTO

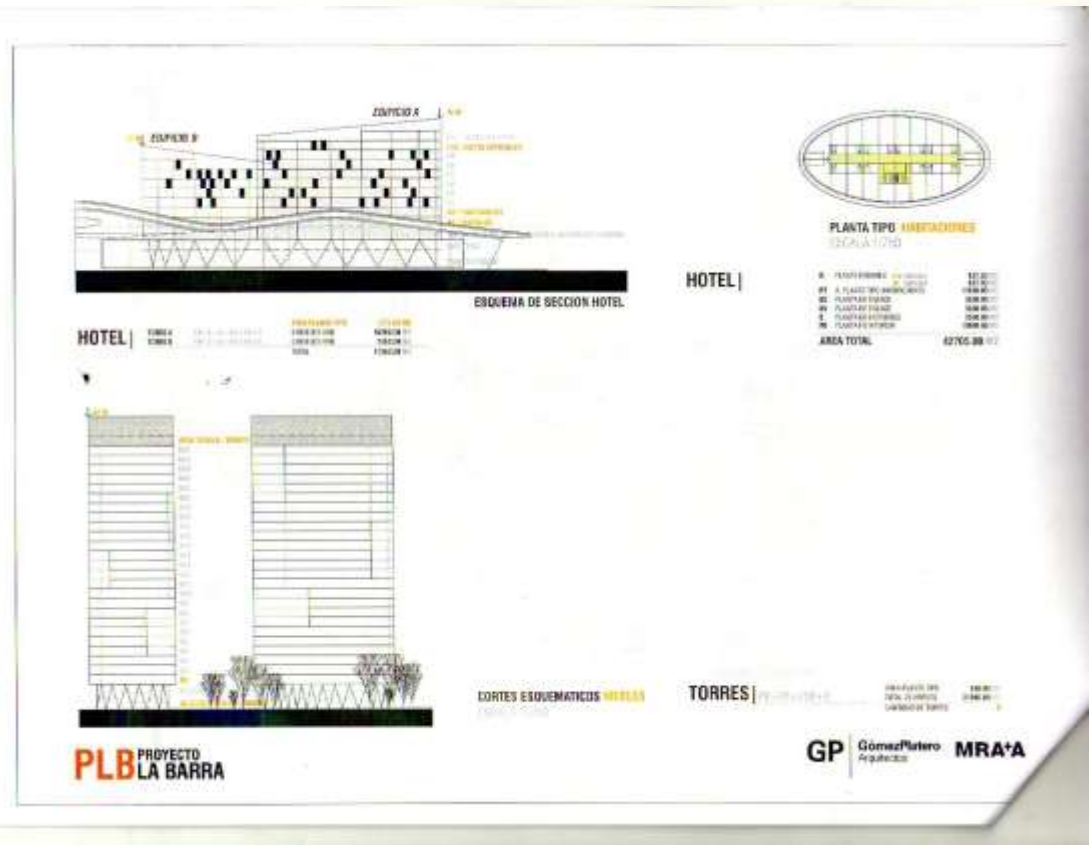
PROYECTO LA BARRA

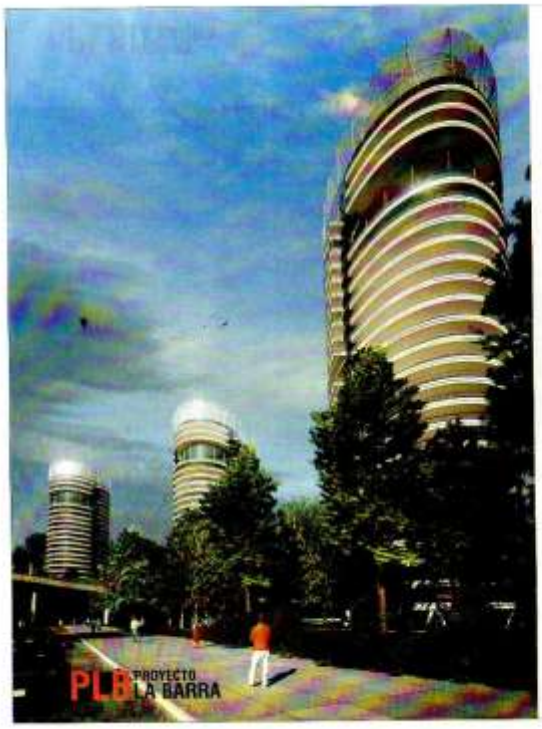
PLANTA UBICACION
PLB PROYECTO LA BARRA
GP GómezPlatero
MRA+A


CORTE GENERAL
N
PLANTA BAJA GENERAL
PLB PROYECTO LA BARRA
GP GómezPlatero
MRA+A


N0
PB I N0
HOTEL
CENTRO COMERCIAL
PROYECCIÓN DE CUBIERTA
PLANTA N0
PLB PROYECTO LA BARRA
GP GómezPlatero
MRA+A

N1
PA I N1
HOTEL
CENTRO COMERCIAL
TOTAL
PLANTA N1
PLB PROYECTO LA BARRA
GP GómezPlatero Arquitectos
MRA+A


ESQUEMA DE SECCION HOTEL
HOTEL
PLANTA TIPO HABITACIONES
HOTEL
AREA TOTAL
CORTES ESQUEMATICOS
TORRES
PLB PROYECTO LA BARRA
GP GómezPlatero Arquitectos
MRA+A



RESUMEN AREAS

AREA TERRENO	133495.00 M2	
AREA PUBLICA / CALLES	13324.00 M2	
AREA PRIVADA	120171.00 M2	
F.O.S.	AREA 40548.00 M2	30.35%
HOTEL	14023.00 M2	10.5%
TORRES	5027.00 M2	3.76%
CENTRO COMERCIAL	21498.00 M2	16.10%
F.O.T.	198509.00 M2	148.7%
HOTEL	42705.00 M2	32.00%
TORRES	126000.00 M2	94.38%
CENTRO COMERCIAL	29804.00 M2	22.32%

GP GómezPlatero MRA+A

COMENTARIO ESCRITO 13

URBANIZZA/ CONSULTORES

FLORIDA 1192 / OFICINA 5 - MONTEVIDEO URUGUAY

urbanizza@gmail.com - 098506621

PUESTA EN MANIFIENSTO
PLAN EJE APARICIO SARAVIA

24 de Febrero de 2012

Nos presentamos para plantear nuestra posición al plan del eje Aparicio Saravia y hacer las aclaraciones a los ajustes que a nuestro entender son necesarios.

Nuestro grupo, **URBANIZZA**, es propietario de varios padrones en el área de acción del Placer y esta interesado en desarrollar torres de acuerdo al plan.
Ha seguido el proceso de elaboración del plan y estuvimos presentes en varias reuniones convocadas por la Intendencia Departamental de Maldonado.

El plan propuesto para el desarrollo de la deprimida área del Placer con su Avenida Central Miguel Ángel resulta no solo justo si no apropiado.
Es justo dado que solo el circular a pie o con vehículo entrando perpendicular a la rambla y a menos de 50 m de esta, realmente uno duda de estar en un área Urbana perteneciente al desarrollado Punta del Este.
Y es apropiado dado que la presión que está ejerciendo la inversión inmobiliaria en la trama urbana, tiene como resultado un deterioro de áreas consolidadas que son el valor patrimonial de la ciudad.
La desaparición de los chalets y sus grandiosos jardines de la playa de la mansa a la altura de pinares así como las torres que bajo la excepción fueron autorizadas fuera de la elaboración de un plan, a pesar que se le denomina a nivel político a estas excepciones, "Proyectos especiales", y está claro que estaban fuera de la

URBANIZZA/ CONSULTORES

FLORIDA 1192 / OFICINA 5 - MONTEVIDEO URUGUAY

urbanizza@gmail.com - 098506621

normativa vigente, cambiaron el perfil de la imagen de la ciudad jerarquizando en algunos casos solo el área de acción pero desvalorizando las aéreas posteriores.
Se creó una muralla que le saco el derecho de luces y vistas así como el asoleamiento de zonas enteras y se llego incluso a aprobar un permiso de excepción de una torre que arroja sombra a la playa Mansa en la parada 19 y si esta situación si se generalizara le quitaría el sol a la playa.

La situación de la Brava no es mejor.

La tradicional Chiverta, primer desarrollo urbano luego de la punta, desapareció. Hoy tenemos en lugar de la ciudad consolidada de pequeñas casas , la construcción de unas pocas torres que para cumplir con la normativa se tuvo que demoler y fusionar padrones.
La rambla de la brava desde la parada 20 en adelante es una barrera que deprimió las aéreas posteriores.

Solo el observar el catastro de la ciudad, salta a la vista la excepcional oportunidad que brindad los grandes padrones de hasta 60000m2 existentes en el área del Placer con todos los servicios necesarios para el desarrollo de ciudad, saneamiento, luz eléctrica, telefonía y fibra óptica.

Vemos muy apropiado el límite de la calle Leonardo da Vinchi dado que desde esta hacia el final de esta península formada por el Atlántico y el Humedal prácticamente no hay desarrollo.

Hoy tenemos grandes aéreas que fueron desforestadas y la zona comprendida entre las calles Miguel Pallejas y Van Dick tiene una gran depresión resultante del retiro de arena.

La zona al norte de Miguel Ángel no es mejor, las ruinas de la antigua discoteca Space conviven en un área arrasada y es un gran basural.

URBANIZZA/ CONSULTORES

FLORIDA 1192 / OFICINA 5 - MONTEVIDEO URUGUAY

urbanizza@gmail.com - 098506621

Es muy inteligente darle solución a esa zona y de no actuar en esta área se corre el riesgo de que se convierta en un nuevo KENEDY.
Hay una pedido de juez solicitando que se demuela las construcciones de Space dado que es un refugio de malandras y continuamente la Seccional policial de San Rafael está sacando gente de la zona.
Hay denuncias radicadas en esta seccional y en la Intendencia.

Estudiada la información que brinda la puesta manifiesto y el anexo " Evaluación Ambiental Estratégica", se comparte que en esta zona se debe de actuar con cuidado.

El cuidado no implica la limitación de la construcción, mas cuando se está actuando en un territorio con un vacio urbano y una normativa de barrio jardín con autorización para construir casas de hasta dos pisos que nunca atrajo el flujo inversor.
La solución es una planificación y un ordenamiento reglamentado con parámetros lógicos que permitan la valorización del territorio para promover la inversión.
Estos parámetros deben de reflejar la realidad medioambiental y darle solución técnica.
Es aquí donde se debe de aplicar una normativa regulatoria que por un lado proteja el paisaje y por otro atraiga al flujo inversor que en definitiva es el que va a asegurar el éxito del plan.
Sin inversión privada, tenemos un plan hueco, un plan sin desarrollo,
No es un tema de altura sino reglamentando otros parámetros que se resuelve la protección del paisaje y el cuidado del medioambiente.
Es aplicando un marco normativo que permita que las construcciones tengan el menor impacto posible en el territorio.

URBANIZZA/ CONSULTORES

FLORIDA 1192 / OFICINA 5 - MONTEVIDEO URUGUAY

urbanizza@gmail.com - 098506621

Que los bloques se separen con una ocupación equilibrada, dejando así corredores visuales.

La permeabilidad de la vista a nivel del suelo le permitiría al peatón poder extender su visual al paisaje de bosque urbano .

La normativa planteada para garajes contradice las premisas expresadas en el anexo " Evaluación Ambiental Estratégica".

Cuando se lee y observan las imágenes y objetivo de desarrollo urbano en el documento anexo que acompaña al plan y se compara con la tablas de las paginas 63, 64 y 65 del plan en puesta en Manifiesto, existe una gran contradicción donde se concluye que no debería de haber o promoverse subsuelos.
Si los garajes no van en el subsuelo, deben de ir elevados.
Y si van elevados nada hace con poner objeción a la altura.

La altura en esta zona tiene una doble justificación, por un lado la ubicación geográfica, que permite el disfrute de la excepcional vista del Atlántico y del humedal del arroyo Maldonado, con su sistema de islas.

Por otro lado la ciudad necesita un área de expansión que no afecte la trama urbana consolidada y que permita el desarrollo de grandes proyectos tanto en ocupación como en altura y es feliz orientar la inversión en altura fuera de la primera línea, evitando así las sombras sobre las arenas y la rambla, y la barrera visual que bloquee la vista de las áreas posteriores.

Hoy las áreas posteriores a la primera fila (segunda, tercer fila), tienen obstruida la posibidad de la vista dado que la normativa vigente en la rambla de la Brava a creado una muralla que no considero los corredores visuales.

URBANIZZA/ CONSULTORES

FLORIDA 1192 / OFICINA 5 - MONTEVIDEO URUGUAY

urbanizza@gmail.com - 098506621

La gran disyuntiva de cómo mantener el paisaje y sus características, y a la vez desarrollar esta área promoviendo la inversión, se resuelve creando el marco reglamentario que permita edificabilidad en un manejo que contempla la protección del medioambiente.
El cuidado en el diseño y materiales de pavimentos tanto en las áreas privadas como en las públicas, aceras y calles, así como el manejo adecuado de los residuos y de las aguas son clave para esta reglamentación.
Entendemos que es fundamental el manejo de pavimentos que permitan la infiltración de las aguas pluviales.
Estamos de acuerdo que las torres, como explícala la puesta en manifiesto, disminuyen el impacto sobre el territorio, ya que concentra la edificación en un pequeño porcentaje del terreno promoviendo la forestación en el resto lo cual es correcto desde el punto de vista medioambiental.

La centralidad de Miguel Ángel no puede ser concebida sin Torres altas que las destaquen, y es la única manera en incentivar a la inversión que presiona construir altura en primera fila para que elija Miguel Ángel como una nueva centralidad acorde a los objetivos del plan.

El parcelario aquí tiene grandes superficies libres equivalentes a varias manzanas vacías unidas.
Para la inversión privada hay ecuaciones económicas que deben de ser factibles y si no cierran económicamente hablando, el plan se transforma en un fracaso y la inversión se va.

Dentro de esta ecuación no solo está la incidencia de los metros cuadrados a construir sobre el área de terreno, si no que se suman varios componentes que la puesta en manifiesto propone.
El retorno por mayor valor, sumado a las exigencias medioambientales y constructivas, determina que se debe de considerar esto al momento de diseñar la ordenanza de construcción que afecte este sector con los parámetros de edificabilidad.

URBANIZZA/ CONSULTORES

FLORIDA 1192 / OFICINA 5 - MONTEVIDEO URUGUAY

urbanizza@gmail.com - 098506621

Haciendo lupa en los parámetros que afectan el uso del suelo y la edificabilidad, destacamos algunas discrepancias que afectan la factibilidad de la inversión en la construcción para lograr las imágenes de desarrollo urbano deseadas que figuran en la Puesta en Manifiesto y que nuestro grupo maneja para realizar construcciones a tal fin.

Enumerando a continuación los parámetros en detalle, los cuales consideramos deben de ajustarse para que la rentabilidad sea factible desde el punto de vista privado sin perder el aspecto de responsabilidad social y ambiental.

Estos son:

1- F.O.T. y F.O.S. sobre Miguel Ángel:

Las imágenes (perspectivas) que se han hecho públicas las hemos analizado ya que a nuestro grupo le interesa invertir dentro de los lineamiento del plan.
Estas imágenes que son las que grafican el territorio deseable en un desarrollo máximo, no son posibles de realizar con los parámetros que figuran en el texto de la Puesta en Manifiesto

Para llegar a los 25 piso da volúmenes muchísimo más finos, con una edificabilidad que es contraproducente al realizar analisis económicos para que atraiga inversiones con estos lineamientos.

PROPONEMOS : F.O.T. : 3.5 y F.O.S. : 25%

2- Ancho de padrón sobre Miguel Ángel.

En la Junta Departamental fue presentado el plan donde el Consultor expuso públicamente que el ancho mínimo era 40 metros, lo cual es técnicamente acertado ya que el parcelario de grandes terrenos con frente a Miguel Ángel parten de una unidad de 40 metros.

URBANIZZA/ CONSULTORES

FLORIDA 1192 / OFICINA 5 - MONTEVIDEO URUGUAY

urbanizza@gmail.com - 098506621

En el texto actual de la Puesta de manifiesto, no sabemos si fue un error de tipeo, figuran 50 metros lo cual no tiene justificación técnica ninguna.

Por otro lado la relación frente largo no tiene sentido, ya que con los parámetros de frente mínimo de 40 m y superficie de 6000 m2 ya es suficiente.

Si se aplicaría 50 m de frente y la relación 3x1, me daría terrenos de 7500 m2.

Y si fuera 40 m de daría una superficie menor a los 6000 m2 lo cual es coherente si quiero aplicar las tres columnas de la pagina 85.

Tenemos Padrones muy largos con frente de 40 m y es inviable que el vecino nos venda una faja de 10 metros porque invalida una propuesta edilicia en su propio terreno, y además hay situaciones edilicias ya consolidadas.

Estos terrenos se compraron en función que la administración y el consultor Rubén Pesci hicieron pública en la Junta departamental y que fue anunciada y publicada en medios locales, nacionales y extranjeros.

Contamos con copia de la versión taquigráfica donde se dieron estos valores de F.O.S: 20%, F.O.T.: 2, Frente mínimo 40 m y Altura de 25 pisos, Area minima de predio :6000m2.

URBANIZZA/ CONSULTORES

FLORIDA 1192 / OFICINA 5 - MONTEVIDEO URUGUAY

urbanizza@gmail.com - 098506621

3- Usos

En la tabla de la pagina 90 se detallan los usos del suelo por zona.

Para la Avenida Miguel Ángel se limita el uso solo a multifamiliar, hoteles y apart hotel, alimentación, gimnasios y afines, Spa y afines y servicios relacionados a belleza,

La limitación del uso para un área con la importancia de centralidad conspira contra los intereses propios del plan.
Si bien se ubico en las micro centralidades las áreas de servicio para la zona, limitar al uso comercial y de oficinas no permite desarrollar en esta área actividades que le quiten la estacionalidad al uso.
Por otro lado estos servicios que se puedan generar sobre Miguel Ángel van a servir a áreas fuera de esta e inclusive fuera del Departamento.
Es una oportunidad de atraer a oficinas de servicios financieros e informáticos, aseguradoras, etc.

PROPONEMOS: que se permita el establecimiento de oficinas técnicas y comerciales, desarrollados en el punto "d" y también el punto i-2, que habilita a instituciones culturales, museos, bibliotecas, etc., actividades que pueden estar relacionadas a la actividad de empresas o instituciones que deseen establecerse en el área.

URBANIZZA/ CONSULTORES

FLORIDA 1192 / OFICINA 5 - MONTEVIDEO URUGUAY

urbanizza@gmail.com - 098506621

4-Estacionamientos

De aplicarse las tablas indicadas en la paginas 63, 64, 65 prácticamente las aéreas de parking consume gran parte del área posible edificable.
Como se describió anteriormente, se entiende que los garajes no deben de ir en el subsuelo.

PROPONEMOS:

A- Que el área de las plantas elevadas de garajes no computen para el F.O.T.

B- Que se revise la norma propuesta considerando el flujo vehicular, el área de ocupación de los garages en función de las unidades habitables par ale caso de vivienda u oficina y de población , para el caso de locales de uso público habilitado en vez de la cantidad de garages por metros cuadrado de ocupación.
Se considera un error tomar esta referencia de superficie dado que las áreas de ocupación están relacionadas al diseño y otras variables que no siempre tiene relación con la cantidad de usuarios.

C- Que se considere un factor de corrección considerando un mínimo relacionado al área o a la población., según el caso.
e plazas de garage en función del publico

Por Urbanizza

Arq. Daniel Suster

COMENTARIO ESCRITO 14

Marzo, 5 de 2012

Propuestas para el la Puesta en Manifiesto del Plan del Eje Aparicio Saravia

Estudiado el plan propuesto en la puesta en manifiesto y analizado el punto 2.4.c- " Paisaje de las micro-centralidades frente a Avenida Aparicio Saravia", se dice:

Se plantea la microcentralidad fundamentando la existencia de esta en el uso del suelo: " concentración de usos más diversificados que brinden servicios de escala barrial .....pequeños o medianos centros comerciales"

Se fundamente esta necesidad dado que en el resto del área de acción, tanto en las zonas "A" y "E", se limita el uso solo a multifamiliar Dentro del plan de acción del sector del Placer la realización de esta microcentralidad se justifica en la limitación solo a uso multifamiliar del resto de las áreas de actuación.

El grafico presentado en la pagina 46 se indica la imagen que tendrá esta microcentralidad. sobe la Av, Aparicio Saravia y la calle Rubens, se agrega la complicación de que aquí la Avenida Saravia cambia de dirección desviándose para unirse con la calle Cuneo.

El hecho es que en realidad no lo unen con la calle cuneo, si no que hay una nueva traza, y la calle Cuneo , queda como hoy en una vía secundaria.

Y por otro lado no se tiene en cuenta las dunas que integran la margen norte de la calle Cuneo, que de ser realizada una nueva traza significaría el desmonte y la pérdida del paisaje natural que el plan defiende.

1

Hay que considerar la existencia de viviendas de ese lado, creo que son del ejercito, está planteado su demolición?, son tierras municipales?

Para poder hacer efectiva esta microcenetralidad con sus usos tal como lo expresa gráficamente la puesta en manifiesto se debe de desarrollar en terrenos públicos.

O sea el plan favorece jerarquiza a territorios públicos y deja a los padrones frentista a la calle cuneo en segunda fila y con una limitación de usos y con valores de ocupación de FOS y FOT muy bajos.

Solicitamos la revisión del diseño de las microcentralidades para que se adapte a los lineamientos del plan.

Sin otro particular

Arq. Vivian Madfes

avm@gmail.com

COMENTARIO ESCRITO 15

Marzo de 2012

Sres Municipio de Maldonado

Por la presente me dirijo a Uds. a fin de dar mi posición frente a la puesta en Manifiesto del Plan del eje Aparicio Saravia.

Me baso en mi derecho dado que estoy trabajando en un proyecto en un padrón que está directamente afectado por las micro centralidad de la calle Rubens

La propuesta de realizar micro centralidades sobre la Avenida Aparicio Saravia es una acertada decisión.

El eje Aparicio Saravia atraviesa diferentes zonas que tienen su características propias y su identidad.

Así mismo los diferentes programas , Ciudad Universitaria, Terminal de Ómnibus, Centro de Convenciones y el propio Parque metropolitano del Humedal, determinan que el tratamiento de estas micro centralidades proyectadas por el plan, junto con las características de cada área, tengan que ser consideraradas de forma individual resolviendo el área involucrada libre, el sistema vial principal, el secundario y el área comercial y de servicios que se involucra.

Queda claro entonces que cada micro centralidad afectara distintas sectores con características distintas por lo cual no van a ser todas homogéneas y con un radio d e125 m como lo indica la puesta en manifiesto.

En la micro centralidad formada por el cruce de la calle Rubens y Aparicio Saravia existe otra complejidad que es el cambio e dirección que toma el actual trazado de la Avenida Aparicio Saravia para conectarse con la actual calle Cuneo.

Esta conexión entre las dos vías, una principal y otra secundaria , determina que se deba de ajustar el ancho y las características de la calle cuneo, que pasa a ser Av. A. Saravia desde esta micro centralidad.

El eje oblicuo resultante de la conexión de estas dos vías paralelas determina el diseño de la rotonda para permitir continuar con el importante flujo de transito y a su vez poder acceder al polo gastronómico proyectado en el placer y permitir tomar la calle Rubens , con dirección a la costa Atlántica, para 31 de la Rambla L. Pacheco.

En el proyecto general de las micro centralidades se indica el eje de 125 m de radio desde el centro de la rotonda y el trazado de una vía secundaria que permita acceder al área comercial .

Esta rotonda para poder resolverla y cumplir con la voluntad del plan, se debe de involucrar un área mayor al de 125 m de radio, así como el área libre y vial de manera que se pueda resolver en el área publica sin afectar los padrones privados.

Otra centralidad que por su ubicación relacionada a proyectos estratégicos, como el CCPF y el nuevo parque el Jagüel, es la ubicada en la intersección de la rambla del humedal, la Av. Aparicio Saravia y la Av. Pedragosa sierra, .

Esta ha quedado en el plan muy desmerecido representada con un cuarto de circulo.

Consideramos que esto debería de ser de un circulo completo, que a diferencia de de la MC anterior descrita, aquí es necesario involucrar padrones privados que permitan el correcto desarrollo alineado de la inversión privada con la inversión publica.

Esta centralidad debería de afectar gradualmente el desarrollo contiguo del CCPFD hacia al sur de forma que las manzanas contiguas del barrio Beverly Hill se desarrollen acorde a los objetivos del plan.

Arq. Patricia Liberman

Cel: 099-605051

COMENTARIO ESCRITO 16

Estudio Jorge Curzio Acosta
arquitectos y asociados
jcurzioacosta@gmail.com

8 de Marzo de 2012

Observaciones sobre la puesta de Manifiesto Eje Aparicio Saravia

Mi estudio está trabajando en dos proyectos a desarrollarse dentro del área del barrio El Placer.
Hemos seguido el proceso del plan del eje Aparicio Saravia y de toda la información que se ha publicado en medios gráficos, radio y televisión.
Vivo mis veranos y parte del invierno desde hace mas de 40 años en Punta del Este, y he sido testigo de su espectacular desarrollo urbano, de los aciertos y de los fracasos del mismo.

Desde mi posición como Arquitecto y con mi experiencia en el trabajo en la Intendencia de Montevideo es que me apoyo técnicamente en los comentarios que siguen.

Se valora muy positivamente la iniciativa del gobierno Municipal de Maldonado de planificar su territorio. Esto genera políticas claras y transparentes de desarrollo que son de buen recibo por parte de la inversión, lo cual generará riqueza, trabajo y desarrollo social. Está claro que el estado tiene que cuidar el aspecto público y que también la empresa privada tiene que tener responsabilidad social y ambiental.

Hasta ahora no se había planificado este sector del territorio (Eje Aparicio Saravia), más allá de la primera fila de la Brava lo cual perjudico el desarrollo de la segunda línea y llevo al borde del abandono (zona de Rincón del Indio hacia El Placer) grandes extensiones de tierra hacia en Norte que favorecieron la formación de asentamientos y construcciones abandonadas dentro de una trama urbana con todos los servicios y a poca distancia de las centralidades históricas con buenas comunicaciones viales asfaltadas y equipadas.
El desarrollo hacia el este determina que esta zona sea una acertada centralidad. Las malas actuaciones anteriores y decisiones fuera de un plan de ordenamiento general de en este sector del territorio negaron el potencial que tiene este vacío urbano.

El plan del Eje Aparicio Saravia abarca un gran territorio y de forma acertada puso lupa en el área del Placer y Rincón del Indio, consideramos que el plan tiene que ser ajustado a la realidad de las políticas de inversión que se dan en Maldonado.

No es lo mismo analizar un territorio con similares características a las que se dan en el humedal del arroyo Maldonado sin considerar las variables locales.
Si vemos dentro del territorio uruguayo, existen zonas con humedales en varios puntos , pero no tiene la características de estar en una zona urbana en una ciudad como Maldonado – Punta del Este que tiene por suerte, una gran presión inmobiliaria, motor económico junto con el turismo de la economía del departamento y como lo indican algunos economistas en este momento similar a la que tiene la ciudad de Ssan Pablo, Brasil.

Hemos constatado que hay contradicción en la información pública del Plan Eje Aparicio Saravia, en lo que se brinda de forma grafica (imágenes de desarrollo esperado deseable) y lo que figura escrito al momento de analizar los parámetros en sus tablas y textos.
Las esbeltas torres que comienza el autor nombrándolas como critica y deseo de que se ajuste: (pág. 10, párrafo 3 ")

"El hábitat construido se ha quedado en una producción de objetos más o menos bellos y autónomos. En general se trata de esbeltas torres muy altas y rodeadas de jardines, o de bloques de cuatro o cinco niveles, con una dotación relativa de jardines a su alrededor."

Terminan en una imagen de la pagina 29 de torres que consideramos correctas. Y analizando los parámetros de estas imágenes que el plan propone como objetivo deseable, estudiando los parámetros acorde a la imagen propuesta, nos da que para llegar a esta imagen propuesta el F.O.T. Y en caso de bloques bajos el F.O.S. deben de ser mayores.

Para poder realizar las torres proyectadas en la puesta manifiesto, se deben de corregir los parámetros propuestos, a fin de que estas visualizaciones de las cuales nos enamoraron sean correspondidas por la normativa a reglamentar.
Se propone:

- Área mínima por torre 2000m2 en una superficie mínima de 6000m2
  - F.O.S: 25%
  - F.O.T.: 3.5

Otro asunto que nos preocupa es la incongruencia entre lo publicado de forma previa referida al ancho mínimo de los lotes y la relación frente fondo.
Se publica de forma previa que las variables de los padrones serian ancho 40m en una superficie mínima e 6000 m2.

En la Puesta Manifiesto pasan a un ancho mínimo de 50 m y si se aplica la regla de fondo/ frente estamos en una superficie de 7500 m2, incongruente con los 6000 m2 de área mínima propuesto en el plan.

Lo originalmente publicado surge de la información brindada en la Junta Departamental.

Solicitamos que se vuelva a los parámetros originales y que se baje la superficie de 6000 m2 , área excesiva en comparación con el resto de la normativa de la ciudad.

La critica a la utilización del recta de comparación va en contra de los intereses se la Puesta en Manifiesto de preservar el terreno natural y sus bosques.
De aplicarse la norma del cero de referencia se deberá desmontar los terrenos y en algunos casos se generaran problemas que invaliden la posibilidad de construcción sin rectificar el nivel general del suelo.

Esta área , como lo expreso en la conferencia promovida por la liga de fomento de Punta de este del pasado martes 6 de Marzo, el experto Thierry Rabeau, es una zona de dunas de arena que se forestaron con pinos marítimos y eucaliptus.
El sistema de tomar la altura del terreno por medio de la representación grafica de la recta de comparación se aplica en toda la ciudad y tiene el objeto de mantener la topografía natural, patrimonio de Punta del Este.

En esta reunión citada en la Liga de Fomento de Punta del Este, Thierry Rabeau, , realizo un análisis muy interesante del ecosistema y características del humedal, basado en sus observaciones se concluye que el área del plan no llega al 10 % del total de la superficie del humedal, y que el territorio formado por la Av. A. Saravia, la Rambla L.Pacheco y la Calle Leonardo Da Vinchi, área donde el plan permite la altura representa menos del 2% del total de la superficie del humedal.

Es notorio entonces que se debe de evaluar el impacto dentro de su dimensión a pesar de esto, T. Rabeau, dijo que se debe de cuidar el impacto en las napas.
Consideramos al igual de lo expresado por el Ing. Gastón Pereira en la misma reunión en la liga de Fomento que lo adecuado sería la construcción de los garages sobre elevados.
Solicitamos que se estudie este tema considerando que los mismos no debería de computar el FOT.

En resumen se solicita:

1-Ancho mínimo para construcción de torres sobre Miguel Ángel de 40 metros.

2-Revisar la tabla de estacionamientos dado que no se ajusta a la realidad de uso y no considera la cantidad de usuarios en los establecimientos de usos públicos, si no a la superficie de los mismos.
El área de estacionamientos a cielo abierto no debería de computar FOS.

3-Revisar la tabla de usos del suelo para la zona A, considerar que para los usos comerciales autorizados a desarrollar en planta baja no computen FOS.
En la zona C, en la calle Rubens, y las perpendiculares a Aparicio Saravia se debería de acompañar otros usos del suelo que no son solo habitacional.

4-Reveer los parámetros propuesto para la zona A y la zona E.
En la zona A, como ya se explico no se tiene la imagen de ciudad graficada con estos parámetros y por otro lado no es ajustando los parámetros de FOT que se logra un buen diseño Arquitectónico que le saque el peso a las torres, tal como lo expreso el Arq. Pedro Pesci en la reunión de la Liga de Fomento el pasado martes 6 de Marzo.
La situación de la zona E, es diferente, si se mantiene los valores de FOS y FOT propuesto en el plan, seguramente no se atraiga la inversión dado

que pierde todo atractivo estar por debajo del actual muro formado por los edificios de la Brava en este sector.
No tiene sentido jerarquizar el área central del territorio con altura y "enterrar" las áreas intermedias.
Por otro lado, se está planteando la misma solución para toda la extensión del área denominada "E" desconociendo las particularidades de cada sector.
Puede ser valido una zona E, de bajo impacto en las zonas entorno a rincón del indio donde esta consolidado el barrio jardín, pero no es lógico mantener estos indicadores y esta imagen de ciudad en la zona del placer, desde la calle Leonardo da Vinchi al final.

Los indicadores aquí propuestos son similares a los vigentes antes del plan, y aquí fracasaron, que hace pensar que van a estimular el desarrollo.
Deben de ser revisados y lo más aconsejable seria un escalonamiento desde los 125 m propuestos de incidencia de la altura en Miguel Ángel, hasta las construcciones en la primera fila, es decir de la altura proyectada en Miguel Ángel hasta lo ya consolidado en la Rambla.

Esperando que estas observaciones sean de utilidad para llegar al necesario éxito del plan para el eje de la Av. Aparico Saravia.

Saluda Atte

Arq. Jorge Curzio

COMENTARIO ESCRITO 17

From: Fernando Pérez Piedrabuena <guyunusa@gmail.com>
Date: Fri, 9 Mar 2012 16:04:24 -0200
Subject: Sugerencias Proyecto Arroyo Maldonado
To: ugtmaldonado@gmail.com

Estimado Director de la Unidad de Gestión Territorial Ing J. Hourcade:
Primero que nada quería felicitarlo a usted y a su unidad por el mencionado proyecto, el cual a mi entender equilibra de manera adecuada las necesidades turísticas, edilicias, sociales y ambientales del departamento.
Con respecto al área ambiental del mismo, me gustaría hacer tres sugerencias:
1- El área de humedal del arroyo Maldonado es zona de alimentación y refugio de numerosas especies, pero hay un grupo de especies no menos importante, como el ciervo Guazubirá, el Mano pelada (animal similar al Mapache norteamericano), el gato montes y el gato de pajonal (con graves problemas de conservación en toda su distribución y que por años se lo considero extinto en el país) que aunque parezca mentira subsisten y se refugian en los montes naturales y exóticos del área de la Escuela de Silvicultura y alrededores.
Si bien este proyecto protege acertadamente relictos de montes nativos como los fluviales y psamófilos, sería interesante proteger esa zona de la Escuela de Silvicultura como área complementaria a las zonas bajas, en dichas zonas, estos animales se alimentan pero no se refugian y reproducen, porque para ello necesitan áreas altas y secas.
2- Por lo antes explicado y por ser área de alto transito de animales (en la carretera que cruza el área, he visto atropellados a la mayoría de los animales mencionados en el punto 1) sería bueno colocar un ducto para el pasaje de fauna a esa altura y otro a la altura del Parque indígena.
3-En muchos parques del mundo se designan áreas de amortiguación contiguas a los parques, las mejores son las lineales, así se favorece Esas áreas muchas veces son gestionadas conjuntamente con ONGs ambientalistas y de perfil social, donde son portales educativos y ambientales que integran a los distintos actores de la sociedad al área a proteger.
En ese sentido sería bueno que esas mismas Ongs ofrezcan cursos para capacitar a los jóvenes del Barrio Kenedy para trabajar en la futura área protegida, como por ejemplo cursos de ecoguías, jardinería, etc

Saludos Cordiales,

Fernando Pérez Piedrabuena
Ecología y Biodiversidad
guyunusa@gmail.com
www.guyunusa.com
Maldonado-Uruguay

COMENTARIO ESCRITO 18

guillepz@adinet.com.uy <guillepz@adinet.com.uy>
Para: ugtmaldonado@gmail.com

Estimados de la Unidad de Gestion Territorial, les enviamos aqui debajo una nota dirigida a la Intendecia Municipal de Maldondado con respecto al Plan eje Aparicio Saravia con comentarios y propuestas de la Comisión de Vecinos de Punta del Este.

Esperamos que estas propuestas sean de utilidad y quedamos a disposicion ante cualquier consulta o comentario

Saludamos Atentamente

Guillermo Pérez

Maldonado 9 de marzo de 2012

Sr. Intendente Departamental de Maldonado

Don Oscar de los Santos

Hemos asistido con profunda preocupación a la reunión abierta realizada en la Liga de Fomento entre los vecinos e interesados para discutir sobre el Plan del Eje Aparicio Saravia. La reunión comenzó con una muy buena exposición del Ing. Agr. Puerta quien dejo varias interrogantes abiertas para los expositores interesados. Luego un par de expositores presentaron aspectos negativos y positivos del plan pero en un momento el Director de General de Planeamiento Urbano pidió la palabra para hacer defensa del plan y se generaron momentos tensos y que no compartimos por parte de un sector del público presente. También se generaron problemas durante la exposición del ornitólogo Rabeau debidas a la ansiedad de un sector del público presente y la notoria falta de interés general del punto ecológicamente más importante y más sensible de este plan.

Finalmente el Arq. Pedro Pesci realizo una muy buena exposición sobre el plan que ellos realizaron y donde hay un gran número de propuestas positivas pero algunas de gran polémica e impacto en la zona.

Lo que nos sorprendió enormemente fue la declaración del propio Arq. Pedro Pesci que sostenía que la Intendencia Departamental, al encargar el trabajo urbanístico, no había incluido en el pliego de licitación la posibilidad deconsultar a los vecinos. Estas consultas con las colectividades es lo que comúnmente ocurre en los planes realizados por este estudio en todo el mundo, pero no ocurrió así en este caso y repetimos esto se debió pura y exclusivamente a las autoridades de la Intendencia. La gran interrogante es ¿Por qué?

Un ejemplo de las propuestas polémicas expuestas en la reunión son los argumentos técnicos que determinaron la realización de una propuesta urbanística para el desarrollo de la zona este del municipio de Punta del Este.

En el plan se declara la zona en cuestión, como zona con signos de abandono.

Puede ser que haya una muy baja densidad poblacional, pero por lo referente al abandono cabe aclarar que: si las calles están en mal estado; si no existen veredas en condiciones; si el bosque no existe o esta enmalezado y sucio; si hay basurales y deposito de deshechos vegetales (principalmente en espacios públicos); si se tolera la prostitución en las calles y espacios públicos; si se permite que el transito en Aparicio

Saravia siga siendo un caos; si se permiten picadas todos los fines de semana en el viejo aeropuerto; y si además se deja al único gran parque para niños (El Jaguel) en un estado de semi-abandono, es culpa y una demostración más del total desinterés de la propia Intendencia Departamental por no tomar las mínimas medidas que corresponden para cambiar esta situación

Recordamos que retirar basurales, marcar área de depósito controlado de vegetales, aplicar la ordenanza del bosque urbano en vigencia, mantener los parques y espacios públicos, controlar el transito y eliminar la prostitución de las calles esta en las tareas y deberes que debe asumir la administración comunal según la propia Constitución.

Respecto al daño ambiental que pueda significar el desarrollo en esta zona, se ha hecho un estudio muy detallado de todos los factores, sin duda el mejor realizado en la zona hasta la fecha y merece las felicitaciones que corresponden.

Lo que en realidad preocupa es quien va a controlar los posibles desbordes ambientales, una vez aprobado el Plan y sus futuros proyectos, no tiene las mejores referencias ni los mejores antecedentes. Ante una administración que no puede aplicar la ordenanza del bosque tan importante para estos predios (pero si cobra su tasa). Como va a controlar temas tan delicados como los que involucra la preservación del bañado, su flora y su avifauna?

Ante una administración que no puede ni tiene recursos para controlar el vertido de las aguas de las piscinas en la vía pública, ¿Cómo va a controlar el funcionamiento y abastecimiento de las napas Subterráneas, fuente de agua dulce fundamental para la vida de un sinnúmero de especies del bañado?

Compartimos los conceptos principales del plan de aprovechar los espacios existentes dentro del sector urbano y en no extender descontroladamente las ciudades debido los costos económicos y ambientales de ampliar servicios públicos, vías de acceso, seguridad, etc., etc. También compartimos totalmente la preocupación del Sr Intendente de evitar y prohibir las grandes torres contra el mar, como los lamentables ejemplos de Torre Lobos, Le Parc, etc. Lo que no compartimos y nos preocupa, es que se utilice este argumento tan sólido como excusa para permitir torres de semejante altura en una nueva zona, que se caracteriza y valora justamente por la ausencia de torres. Por otro lado también preocupa que se utilice este argumento cuando ya hay muchas zonas y espacios donde poder logar esa aglomeración con torres de gran altura (ejemplo de ellos son la avenida Roosevelt y el polígono Los Dedos - Brava-Roosevelt - Pedragosa Sierra - Mansa - terminal de Punta del Este.

Comprendemos y compartimos la necesidad política de asegurar fuentes de trabajo, pero creemos que basar el empleo de una ciudad en la construcción de torres, es una política cortoplacista y muy sensible a los cambios y movimientos económicos regionales y que provoca a mediano plazo la continua necesidad de las administraciones de turno a permitir excepciones o cambios en la normativa, para seguir con la política cortoplacista y así sucesivamente sin encontrar una solución real, definitiva e independiente de los inversores de turno. Recordamos también que generalmente las grandes torres no mejoran la calidad de vida ni de los obreros ni de los proveedores debido a la políticas de esos grandes inversores de reducir los costos a mínimos ridículos, lo que han provocado y sigue provocando la quiebra de varias pequeñas y grandes empresas.

Creemos que hay un aspecto social importante que no está tenido en cuenta en el plan y es la mezcla de dos culturas o tipos de vida. La persona que vive en una casa o en un complejo de 3 o 5 pisos tiene una cultura o forma de vida distinta al que vive en una torre de 30 pisos. Por ende el gran error de este plan es mezclar ambas sin un buen análisis. Un ejemplo de estos choques, es la zona de la pastora y la gran

desvalorización y mala calidad de vida de los vecinos de las casas que se produjo en un clásico barrio. Mientras que un ejemplo de cómo evitar estos choques ha sido la vieja península que gracias al faro ha mantenido una identidad y un estilo muy requerido y valorado en la actualidad.

Otro punto de gran interés es la urbanización del asentamiento Kennedy, donde hay algunos puntos que al no ser claros ni detallados, provocan una gran preocupación. Ya hemos conocido muchos planes de distintos actores políticos para solucionar este asentamiento y todos fracasaron rotundamente.

Los puntos que preocupan son: ¿Qué superficie abracará el nuevo barrio para 6.000 habitantes?; ¿Cómo se controlará que no se generen nuevos asentamientos aledaños?; ¿Cómo se manejara la relación barrio Kennedy - parque El Jagüel?; ¿Qué tipo de edificaciones se realizarán?; ¿Quién va a realizar estas construcciones (los asentados o la Intendencia); ¿Qué se hará con las construcciones ilegales ya existentes?; ¿de qué tamaño serán los terrenos y las nuevas construcciones?; ¿el espacio, que hoy es público, pasara a manos de los asentados ahora propietarios privados de cada terreno?; y finalmente una pregunta filosófica: ¿Por qué se le da la posibilidad, a estos asentados ilegalmente, de radicarse en unas de las zonas más caras de la ciudad y no se le da esa misma opción, a los miles de obreros que cada día trabajan duramente para pagar su techo, legalmente adquirido, en muchos otros barrios de la ciudad no tan lindos, ni tan bien ubicados, ni con un enorme parque al lado?

El plan también comprende la reubicación del asentamiento el placer y recuperar ese espacio como un bien y patrimonio público, lo que nos parece enormemente positivo. Pero lo que no comprende el plan, es donde serán realojados, cuando y que seguridad tenemos que esto se cumpla ahora, cuando no se ha logrado nunca. Tampoco comprende al incipiente asentamiento que se está gestando del otro lado de la rotonda, detrás de donde antes había un pequeño restaurante ilegal llamado el pulpito. Pues conociendo los actores y la ineficiencia pública, a los 3 días de retirado el asentamiento el placer, tendremos el asentamiento el placer-desembocadura y este plan no contempla en absoluto esta amenaza. Sin embargo el Intendente en persona conoce esta situación desde hace 3 años y como buen ejemplo del funcionar del gobierno departamental, ahí está y nada se hace. Cabe recordar que, también en este caso, ninguna administración anterior ha logrado este objetivo en décadas. Todo esto hace suponer que probablemente el tema asentamientos sea el mayor obstáculo para la implementación integral de este plan.

Algunos puntos que creemos ayudarían a la aceptación del plan

· Aceptar cambiar la normativa para edificar en altura sobre Av. Miguel Ángel pero a un máximo de 12 pisos con un FOS (incluido el subsuelo) de 20% y una superficie mínima de 7.000mt2

· Permitir en el resto de la zona edificios de máximo 5 pisos con FOS (incluido subsuelo) de 30% y una superficie mínima de 3000mt2

· Obligar a todos los edificios a tener garajes subterráneos para la misma cantidad de departamentos del inmueble.

· No permitir edificar en altura mayor a 5 pisos en av. Aparicio Saravia.

· Obligar a dimensiones mínimas de construcción de departamentos con Xmt2 por baño, xmt2 por cocina, xmt2 por habitación

· Analizar mejor las posibilidades de la actual pista del aeropuerto (la mitad norte) que es utilizada con fines deportivos, recreativos y de enseñanza y que se vienen desarrollando con mucho éxito tanto para locales como para turistas.

· No permitir la construcción de ningún proyecto mayor a 5 pisos hasta tanto no se halla relocalizado el asentamiento el placer, eliminado la prostitución en la vía publica, erradicado basurales, declarado el arroyo Maldonado como reserva natural, realizado el centro de convenciones, terminado con el gran parque El Jagüel, urbanizado o relocalizado el asentamiento Kennedy y terminado con la terminal de buses y con universidad de la república. De esta forma se logra que la clásica presión de los inversionistas sobre la Intendencia sea en un sentido positivo para el barrio y que La Administración asuma el papel y el rol que le corresponde y ejecute sus planes de forma ágil y eficiente.

Estos temas de gran relevancia nos llenan de preocupación y queremos y necesitamos respuestas. Pero para ello debemos escucharlas de las autoridades. Por ello lo ocurrido con el Director General de Planeamiento Urbano nos parece lamentable, el no haberlo dejado exponer al principal jerarca responsable de este plan, significa un acto de patoterismo e intolerancia que no es lo que corresponde a la investidura ni al momento.

Estos comportamientos prepotentes no los compartimos ni los aceptamos. Los vecinos de la zona nucleadas en la "Comisión de Vecinos de Punta del Este" (asociación civil constituida por acta de fecha 20 mayo de 2011) queremos encarar una oposición constructiva y respetuosa a un proyecto muy interesante, mayoritariamente positivo pero que, en algunos puntos, nos parece inconveniente.

Si logramos a través de la consulta con los vecinos, de una apertura por parte de la Intendencia y de la buena voluntad ya demostrada por el Arq. Pedro Pesci de llevar a cabo las medicaciones solicitadas y llegar a unentendimiento, tendrán nuestro total apoyo para que este plan se lleve a cabo.

Saludamos a Ud. muy atentamente por la comisión:

Dr. Sergio Morillo

Presidente
Comisión de vecinos de Punta del Este

COMENTARIO ESCRITO 19

De: Francisco Villegas <villegas@adinet.com.uy>
Para: lario1@gail.com, jriella@maldonado.gub.uy
Enviado: Fri, 27 Jan 2012 17:21:19 -0200 (UYST)
Asunto: Plan Av. Aparicio Saravia

Estimado Director:

Hace unos días comenté a Vd. mi primera impresión sobre el proyecto del Arq. Ruben Omar Pesci para el ordenamiento territorial del Eje Avenida Aparicio Saravia, en la ciudad de Maldonado. Este colega, como consultor senior, encabeza un equipo técnico variado y múltiple. Se proponía como area de estudio, por parte de la IDM, la de dicha Avenida. Atendiendo a este llamado se realizaron varias propuestas, resolviendo por parte de la IDM, contratar el estudio propuesto por el arq. Pesci. No tengo conocimiento del contenido y alcance de las propuestas no aceptadas.

Mi primera impresión sobre el Plan del arq.Pesci, tal como se lo manifestara telefónicamente, era muy favorable. Una segunda lectura y nuevas reflexiones mantienen este concepto general pero hacen necesarias algunas puntualizaciones.

Conozco la ciudad de Maldonado-Punta del Este desde hace sesenta y cinco años, cuando recién egresado fui a trabajar en Punta Ballena como ayudante del arq. Bonet y recuerdo que éste me comentaba la buena relación de Maldonado-Punta del Este, como centro turístico el último y como centro administrativo y de vivienda el primero. No es ahora tan claro como en 1945, de hecho se han unido aunque se mantienen diferenciados. Después, en la IDM actué un par de años en el rol de Director de Arquitectura durante el gobierno del Dr. Paravis y mas adelante unos tres años con el Intendente Burgueño como Director de Urbanismo. Así que tengo buenos motivos para conocer Maldonado.Y además de esos periodos he residido unos cuantos años en la zona y realizado numerosas obras de todo tipo, pequeñas y grandes.

Siempre he pensado, de unos cuantos años a esta parte, que el Conglomerado Urbano de Maldonado -Punta del Este estaría llamado en un futuro no demasiado lejano a ser la segunda ciudad de nuestro país, integrando el sector Este de la faja costera Río Uruguay, Rio de la Plata - Océano Atlántico, cuyo sector Central es la ciudad de Montevideo y el sector Oeste la de Colonia del Sacramento.

El Plan Aparicio Saravia es un estudio serio , formalmente completo y metodológicamente muy correcto. Desarrolla en profundidad su propuesta a la largo de 390 páginas, de las cuales el Plan propiamente dicho ocupa 130, acompañado del Informe Ambiental Estratégico (27 págs.) y tres Anexos: Tiempos y Estimación Presupuestal Primaria (13), Memoria de Ordenamiento y Escenarios Alternativos (34) y Memoria de Información y Diagnóstico (186).

Para concretar ese tan ambicioso programa sería necesario dar cumplimiento a una serie de insumos, comenzando por la exigua de la población nacional, siguiendo por la necesidad de recursos y continuando por la disponibilidad de tierras públicas. A los cuales deberá orientarse con una decisión política del más alto nivel. Esta cuasi utopía tal vez lo puedan contemplar las futuras generaciones de uruguayos en un contexto regional por el momento poco probable o muy difícil de implementar y formalizar. Se trata de incorporar en diez años inversiones por 152 millones de dólares y en veinte 45.000 residentes. Si pensamos en anualidades de 15 millones no se ve tan imposible.

El área de estudio se integraría con una buena parte de tierras públicas completada con expropiaciones y adquisiciones o convenios con los actuales propietarios. Este programa, fácil de decir y muy difícil de llevar a cabo es una tarea gigantesca para los medios disponibles de la IDM y su Dirección de Planeamiento Urbano. Se hará necesario instrumentar una estructura técnica-financera jurídica. administrativa, público-privada para su implementación, con oficinas

delegadas en Argentina, Brasil y Paraguay. para incrementar la población residente y la turística. Un Mercosur completo.

El Plan del Eje Aparicio Saravia tiende a generar una nueva centralidad turística importante cuyo polo sería el sector Rincón del Indio y El Placer, mas una serie de subcentros hasta su inserción en el Centro de Transportes y Centro Universitario de Maldonado, mas una serie de actuaciones en Maldonado Este, hoy sumamente precario en población, habitación y servicios. Me parece buena la desviación de la Aparicio Saravia para consolidar la nueva centralidad en la Avenida Miguel Ángel.

Hay un punto importante que el arq. Pesci no desarrolla pero sí lo considera globalmente (pág. 19). al destacar la importancia de la Ruta 9 como vía de comunicación con Rocha. Hoy día los puentes ondulados de la Barra sirven de corredor de acceso a toda una zona de distintos centros turísticos. Sirven a la población de la Barra, Manantiales, Punta de Piedras, etc. hasta José Ignacio y se detienen en Laguna Garzón. Hemos combatido la iniciativa del Puente atravesando la barra de la Laguna Garzón desde hace 18 años, comenzando con el informe que con el entonces Ministro arq. Manuel Romay presentamos al entonces Presidente de la República Dr. Luis Alberto Lacalle.

El elemental planteo de la Ruta 10, diseñado por el MTOP en 1930 o poco después, no hizo sino seguir la posible vía costera hasta llegar a La Paloma, sin considerar que esa ruta era muchísimo más que el camino de las diligencias que mucho después completó el ferrocarril. Entiendo que el acceso normal a toda el área costera hasta Rocha es la ruta 9 y no la 10, por tal causa el problemático puente de la Laguna Garzón no debe construirse, entre otras razones para no repetir los muy serios problemas que se fueron penosamente resolviendo en José Ignacio. Se hace imprescindible no aumentar el posible flujo de tránsito sobre los dos puentes ondulados, aunque su conjunto posibilita la utilización de tres vías de acceso y una de salida o viceversa, situación perfectamente posible aunque no creo se haya experimentado.

Estimado arq. Julio Riella, concluyo estas líneas con la consideración de una nueva tremenda tarea sobre las espaldas de la IDM, consistente en estructurar un nuevo organismo público-privado para poder llevar a buen fin este tan ambicioso plan. La IDM propuso el tema, el arq. Pesci propone una posible solución. Cómo llevarla a cabo es el nuevo desafío. Quedo a su disposición si considerara útil mi apoyo para ese fin, dentro de mis muy limitadas posibilidades.

Saluda a Vs. muy atentamente

Arq. Francisco Villgas Berro

COMENTARIO ESCRITO 20

31/1/2012

Señor Intendente Municipal de Maldonado.
Don Oscar de los Santos
PRESENTE.

De nuestra mayor consideración:

Ana María BALBUENA MARTÍNEZ, titular de la cédula de identidad número 1 355 002-8, en carácter de Presidenta y en representación de INEBAN INTERNATIONAL CORPORATION
con domicilio real en Avda. Aparicio Saravia s/n de esta ciudad, (Tel -fax 42 488485) ante Ud. se presenta y EXPONE:

I) Conforme lo que surge de la Resolución Nº 10607/2011 dictada en el expediente Nº 2011-88-01-19546 vengo a realizar la siguiente petición en referencia al Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Eje Aparicio Saravia (Maldonado – Punta del Este).

II) Corresponde felicitar al Sr. Intendente de Maldonado por la elección de un equipo técnico de reconocida trayectoria internacional para realizar el plan que nos ocupa, en espacial destacamos la dirección del Arq. Rubén Pesci que sin dudas otorga garantías de alto nivel.

III) La sociedad que represento es la titular del padrón Nº 11059, manzana catastral 1802,de Punta del Este, con una superficie de 9 has 7051 mts ,con frente a Avenida Aparicio Saravia, y mejor descripta en el plano del Agr.Carlos Rodríguez Queirolo, de noviembre de 2006, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro ,en su oficina delegada de Maldonado con número 8036 el 12 de enero de 2007.

IV) Una lectura no técnica del Plan nos permite entender que la existencia de esta propiedad privada no es considerada en su individualidad; en efecto, o se la integra al "Parque del Humedal…" o a la zona recreativa del Placer; en cualquier caso pretendemos que en el desarrollo de las instancias posteriores del instrumento se tenga presente lo siguiente:

a) El predio en cuestión es privado y no forma parte del humedal del arroyo Maldonado- en tanto no es zona que se inunde- y ya fue delimitada la zona de rivera afectada conforme al Código Rural (ver Plano de Agr. Guillermo Amonte de junio de 2006, inscripto en la Dirección General del Catastro Nacional, oficina delegada de Maldonado con número 7906 el 28 de setiembre de 2006)-

b) Un principio básico del derecho urbanístico fue expresamente consagrado en el literal e del art 5 de la ley Nº 18 308:
"La distribución equitativa de las cargas y beneficios del proceso urbanizador entre los actores públicos y privados"

En el literal K del mismo artículo también se invoca como principio:
"La prevención de los conflictos con incidencia territorial"

Entiendo que no es equitativo que se ignore la existencia de un predio privado, y se le prive de todo destino; ello predispone al conflicto.

c) Los instrumentos de actuación concertada público privada están expresamente contemplados por el Plan y por la Ley 18 308 (arts. 59 y concordantes).
Entendemos que es perfectamente viable compatibilizar los lineamientos del plan otorgándole un uso posible al predio de mi representada de forma tal que no sea necesaria su costosa expropiación; en tal sentido entendemos que sería muy conciliable con el "Paisaje del polo gastronómico-recreativo El Placer", permitir la realización en el mencionado inmueble de un complejo turístico - recreativo, como por ejemplo un hotel, que permita ser edificado con una altura no superior a cinco pisos.
De esa forma se estaría previniendo un conflicto y evitando una carga injusta.

V) Por lo expuesto al Señor Intendente PIDO:
1) Que me tenga por presentada en la representación invocada, y por constituido el domicilio.
2) Que se tenga presente lo expresado en el cuerpo del escrito.
3) Ponemos a disposición de esa Intendencia materiales gráficos, fotografías y demás elementos que permitan ilustrar nuestra posición.

Sin otro particular, saluda al Señor Intendente de Maldonado, reiterando las mayores consideraciones:

Consta de 2 fojas, 1 y 2 solicitud, sigue a fs. 3 sellado.

COMENTARIO ESCRITO 21

AERO CLUB Punta del Este

Maldonado, 27 de Febrero de 2012.

Señor Intendente Municipal de Maldonado.
Oscar De Los Santos
Presente
De nuestra mayor consideración:

Ref: Eje Avenida Aparicio Saravia. 2011-00-01-19546

El Aero Club Punta del Este fue fundado en 1993 y Maldonado era el único departamento del Uruguay que no contaba con una institución para formar a quienes veían en la aviación una forma de practicar un hobby, un deporte o más importante aun, buscar una salida laboral. Gracias al esfuerzo de los fundadores es que desde ese momento se han podido formar más de 20 Pilotos, de los cuales la mayoría ha encontrado su lugar en distintas compañías área o vuelos privados, y otros lo han hecho en instituciones relacionadas al ambiente aeronáutico. Vale aclarar que la formación como piloto va mucho mas allá de la formación técnica, implica la formación del carácter y sobretodo preparar a individuo a tomar decisiones en momentos críticos.
Yendo a la historia de la institución, sus inicios fueron en una oficina de 3m2 y arrendando aeronaves para poder cumplir con los compromisos de instrucción y entrenamiento. Gracias al esfuerzo de todos quienes han acompañado en estos años y a la confianza que se genero por hacer las cosas de manera planificada y seria, hoy contamos con 2 aviones, hangar, oficina de operaciones, club social y muchos socios que apuestan a nuestro compromiso en todos los cursos que brindamos.
A nivel social, durante muchos años hemos realizado festivales aéreos en conjunto con instituciones sociales de la zona, con el fin de recaudar fondos para ayudar a quienes mas lo necesitan y no menos importante, generar la posibilidad para que muchos vecinos tuvieran la oportunidad de volar por primera vez (y posiblemente única) y ver su ciudad desde el aire junto con maravillosos espectáculos provenientes de Brasil, Argentina o Paraguay.

Ahora bien, el ACPE es una institución social sin fines de lucro con su Personería Jurídica Vigente otorgada por el MEC; por esto y por las tareas que realizamos es que podemos estar contemplados en el Proyecto del Eje Aparicio Saravia en la zona del Aeródromo el Jagüel.

Nuestro aporte y solicitud al Proyecto serian los siguientes:

Según uno de los vínculos más fuertes del proyecto, el Campus Universitario ubicado en la zona del hípico, nuestra Institución podría ser una ampliación a las posibilidades del Centro Universitario, ya que impartimos cursos de Piloto Privado, Piloto Comercial Avión y Helicóptero, Paracaidismo.(Aspecto Cultural)
Fortaleceríamos los aspectos vinculantes del Parque Nuevo del Jagüel, logrando enriquecer las variables del punto 2 de los Escenarios Alternativos y FODA
Este punto dice en una de sus partes la siguiente frase:
Aeródromo El Jagüel:
"....o hasta mejorar sus infraestructuras para volver a tener vuelos con aeronaves de mayor envergadura"

Pensamos que este aspecto enaltecería el proyecto en todos sus contextos, dando la oportunidad de poder tener un complejo de Predio Ferial y Centro de Congresos y Convenciones, junto a un Aeródromo Departamental.
En este aspecto nos gustaría formularles que estamos dispuestos a Trabajar conjuntamente con la IMM, en la **Gestión de dicho Aeródromo**, aspecto no menor para evaluar la situación en la que hoy se encuentra el mismo Aeródromo. Existen diferentes ejemplos en el País, donde los Aeródromos son gestionados y administrados por los propios Aero Clubes.
Somos proactivos en las diferentes situaciones que se vienen dando, y que por lo que es Maldonado en el País, sería una oportunidad única para dotar al Aeródromo como centro regional del Plan Nacional de Emergencia.
Sin hacer grandes variaciones a lo existente, hasta se podría contar con una pista secundaria de césped, dotándolo al Aeródromo de 2 pistas.

Quedamos a la espera de su respuesta, y esperamos contar con su grata presencia en nuestras Instalaciones para poder realizar un relevamiento de las mismas
Lo saludan muy atentamente,

Eduardo D. Leoncini.
Presidente.
099 104 698

Gabriel Trinidad
Secretario.
099 956555

Personería Jurídica Exp. Nº 4811/98.

AeroClub Punta Del Este. aeroclubpunta@gmail.com
Aeródromo Departamental El Jagüel. Maldonado Uruguay.

'12 FEB 27 PM 12:20

Cantidad de fojas: 1, 2 proyecto. 16+20

COMENTARIO ESCRITO 22

CONSIDERACIONES DE LA COMISIÓN DELEGADA DEPARTAMENTAL DE MALDONADO DE LA SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DEL URUGUAY SOBRE EL PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DEL EJE APARICIO SARAVIA (Maldonado – Punta del Este).

En primer término expresamos la complacencia por esta convocatoria a equipos consultores, por el esfuerzo económico que realiza la Intendencia, que ha permitido la contratación de este equipo técnico de probados antecedentes y prestigio internacional. Ha sido este un histórico reclamo de SAU-Maldonado para lograr un desarrollo del Departamento acorde a las necesidades que demanda un territorio clave para el desarrollo del país.

Esta instancia de Vista Pública se enmarca dentro de los procedimientos previstos por la Ley de Ordenamiento Territorial para dar garantías formales al proceso de aprobación de este Plan, situación que ha sido cuidada por el Gobierno Departamental y también la queremos destacar como forma de generar una cultura de debate social sobre los temas de interés departamental.

También es importante señalar que la secuencia lógica del proceso de planificación, no se ha cumplido cabalmente en este caso, puesto que el Plan Parcial carece del respaldo del Plan de Ordenamiento General. Este Plan Parcial debería ser, consecuencia de antecedentes e insumos censales, cartográficos, etc. y de estudios y diagnósticos que se establecieran en el Plan General para asegurar los equilibrios necesarios entre áreas heterogéneas del territorio y atender a su vez las potencialidades de cada sub-sector, a través de una ponderación de conjunto con metas ampliamente consensuadas. La Propuesta Territorial General, debe considerar la custodia de los recursos naturales y ambientales, los trazados viales, la dotación de servicios y sus canalizaciones, las intensidades de uso y controles de crecimiento. En suma, debe preceder a la desagregación sectorial para lograr evitar superposición o contraposición de factores operativos, brindando sostenibilidad a la aplicación de los recursos. Estos insumos no existieron en forma explícita y por lo tanto el Plan Parcial parte de definiciones que específicamente se tuvieron que tomar para desarrollar la propuesta sin un consenso previo sobre las mismas que desembocan en la propuesta que hoy está a consideración.

El Proyecto se distingue por presentar dentro de la Propuesta los siguientes considerandos que pueden enumerarse a título de síntesis:

1. Parque del Humedal del Arroyo Maldonado.
2. Revalorización del Área CENTRO de la ciudad de Maldonado.
3. Consolidación de Maldonado Este como un área urbana plena (equipamiento, áreas verdes, buena conectividad).
4. Potenciar un sistema urbano bipolar o polinuclear como gran medida de sustentabilidad territorial. (Maldonado - Punta del Este - Solanas - La Barra + los núcleos potenciales de Rincón del Indio y Las Grutas) El componente de la

Multicentralidad posee estos sub- componentes: Nuevas centralidades y La nueva Punta.

Podemos expresar como síntesis de las reflexiones de nuestro gremio, que sobre los tres primeros puntos y que involucra la mayor parte del área de estudio, en términos generales compartimos lo propuesto.
Lo que se define como “sistema urbano bipolar o polinuclear” constituye el meollo de la discusión con toma de partido y posiciones diferentes, difíciles de consensuar, que no presenta el resto del Plan, pese a que se mencionan en él las Operaciones Territoriales Concertadas (OTC) de realización optativa, como variantes a incorporar dentro de su forma de actuación para garantizar la integralidad de toda la operación a través del monitoreo constante del Plan, a fin de detectar los riesgos y amenazas que lo hagan vulnerable.

Del análisis de la propuesta quisiéramos realizar algunos comentarios de algunos de los temas que entendemos importantes:

LA TRAMA CIRCULATORIA: Dicha trama afirma las pre-existencias, redimensionando y mejorando su trazado de acuerdo a los crecimientos previstos.
A este respecto, corresponde señalar que el carácter del Camino Aparicio Saravia, que fuera previamente definido al decidir su integración a la Vía Perimetral, se propone convertirlo en su totalidad en un verdadero eje urbano de gran conectividad este- oeste. Este considerando, al igual que el Campus universitario en construcción y las implantaciones decididas para la futura Terminal de Omnibuses y Centro de Convenciones, son articuladores trascendentes del sector, como componentes fijos del Plan de Desarrollo Territorial, cuyo análisis hoy nos ocupa.
Se mantienen los puentes ondulantes como única transición Este – Oeste, para todo tipo de tránsito,
en cualquier escenario actual o futuro. Por consiguiente, resulta atinada la consideración del desplazamiento del tramo vial frente al camping desde Aparicio Saravia a José Cúneo, por ofrecer mejores posibilidades de acometida al puente y para ensanchar el área edificable sin afectar la costa del arroyo, su intercambio con el mar y como reserva de flora y fauna autóctonas. Es de desear un acercamiento respetuoso y cauteloso de las intervenciones a realizar en esta área de gran biodiversidad a fin de minimizar los impactos que puedan afectar esta verdadera reserva de biosfera en ambiente urbano.
No se visualiza una adecuada consideración del tránsito de motos en el tramo desde El Jagüel hasta los puentes, que generan grandes preocupaciones para la seguridad vial y sin duda se verán incrementados con una propuesta tan intensiva de construcción en la zona, así como la acometida de múltiples rotondas que ameritarían un estudio más pormenorizado del sistema vial del tramo en cuestión.

AREAS VERDES: Se comparte totalmente, la inclusión de nuevas áreas de recreación, a incorporar en la futura composición del Parque El Jagüel y el Predio Ferial, a fin de lograr la recuperación y puesta en valor de las cañadas y arroyos urbanos transformándolos en una red de espacios verdes abiertos al público.

El Bosque Urbano incluido en forma especial en el Plan, como el gran Parque Urbano del Departamento, debe ser motivo de estudio de posibles variantes a repoblar de las especies actualmente predominantes, a fin de definir una operativa resultante de gran interés. Indiscutiblemente, la simbiosis a lograr entre naturaleza y ciudad es una característica definitoria de la imagen que asocia calidad de vida y presentación definitiva del recurso "URUGUAY NATURAL", que debe incrementarse. Dicho equilibrio no puede responder a ninguna fórmula de dosificación ni pre- figuración del modelo, por lo tanto debe ser administrado con prudencia, gran respeto y sensibilidad. El bosque urbano del área Maldonado-Punta del Este, se ha desarrollado sobre espacio público y privado. La normativa de edificación, la infraestructura de servicios y los controles municipales deben salvaguardarlo, tanto en su implantación como su reposición, según el área que se considere. Existe suficiente caudal de conocimiento científico y una muy vasta experiencia de manejo de este recurso, a fin de poder garantizar desde el Plan, su continuidad protagónica como recurso invalorable definitorio y característico del sitio.

CENTRO DE MALDONADO Y MALDONADO ESTE: Entendemos importante la revalorización del Centro de Maldonado y dotar a lo considerado como Maldonado Este con servicios, áreas verdes y mejorar su conectividad como forma de integración plena de este sector de ciudad al área urbana.

RINCON DEL INDIO Y AVENIDA MIGUEL ANGEL: Sin duda se trata del punto de mayor conflictividad de la propuesta, en especial partiendo de la base de falta de consensos previos, que como dijimos, no se explicitan en un Plan de Ordenamiento Departamental y por ende son objeto de definiciones políticas en busca de una forma de agregar valor que es discutible, ya que afecta un aspecto importante para muchos, como es la imagen urbana de Punta del Este y por ende del producto turístico que se ofrece al mundo. El plan propone una alternativa al modelo de barrio jardín tan afianzado en la cultura y la imagen de Punta del Este. Es aquí donde se generan los mayores conflictos, y por lo tanto de suma importancia establecer una discusión abierta y franca en este sentido como manera de acercar posiciones y compartir reflexiones.

Se suman a estos debates otros elementos que deben necesariamente integrarse a la discusión: Etapabilidad de la propuesta que exige entre otras cosas, definir la inversiones directas e indirectas que debe hacer el estado en infraestructura y equipamiento para la zona; la generación de oferta de

vivienda y servicios para la mano de obra que se ocupará en estos proyectos entre otros aspectos. La etapabilidad será determinante para definir los flujos de inversiones a realizar por la intendencia y otros organismos públicos.
Es necesario contar con un Informe Ambiental Estratégico, como instrumento de conocimiento a profundizar al servicio de las decisiones a adoptar y no considerado como un instrumento de decisión en si mismo.
Densidad, movilidad y estructura vial como parte de un sistema que afecta en forma determinante el desarrollo urbano al este del Arroyo Maldonado.

Impacto social de la radicación poblacional necesaria para ofrecer mano de obra que hoy no tiene el departamento y obligará necesariamente a radicación de población de otros departamentos, formación de mano de obra calificada para la construcción, etc.
Retorno por mayor valor de la tierra. Si bien el departamento aplica este concepto a la construcción, este tipo de planteos nos obliga a considerar que se debe estudiar una forma de aplicar un régimen de retorno por mayor valor de la tierra por el incremento que la aprobación de una propuesta de este tipo representa.

METODOLOGÍA OPERATIVA: En cuanto a la Gestión del Plan que nos ocupa, se aprecia especialmente el incorporar como herramienta metodológica de Ordenamiento Territorial el concepto de “áreas concertadas”, tendiente al logro de objetivos, de realización optativa a fin de garantizar la integralidad de la operación. Los procesos preliminares concordantes con la elaboración del Plan (diálogos, consultas, talleres territoriales, vista pública), son elementos decisivos importantes en la construcción de ciudadanía. Aspiramos que la participación de la población en su conjunto, en esta próxima instancia sea decisiva para la gestación y posterior distribución de los beneficios e índices de mayor valor que se generen a partir del Plan, en un futuro cercano. La síntesis compositiva de presentación de esta propuesta abre las posibilidades necesarias para extender esta metodología a otros sectores del territorio. La concertación se vuelve imprescindible para dar respuesta a nuevos programas que encaren con la realización de Programas de Actuación Integrada (P.A.I.), la evolución integral de toda el área que hoy nos convoca.

GESTIÓN: El procedimiento a utilizar para una correcta gestión y su adecuado financiamiento, está considerado por el equipo consultor donde se incluyen 4 variantes de articulación Publico – Privada:
1. Equipo técnico de la Intendencia de Maldonado, que se deberá crear con gran competencia
gerencial.
2. Sociedad comercial de economía mixta (Agencia) - Requiere una legislación nacional específica.
3. Corporación Nacional de Desarrollo.
4. Agencia Nacional de Desarrollo.

Estas dos últimas presentan el problema de quitar competencia al Gobierno Departamental.
También vinculado a la gestión está el fortalecimiento de los cuadros técnicos de la Intendencia, que ha comenzado en los últimos meses pero deberá ampliarse y responder a una conformación multidisciplinaria para desarrollar una acción continua a lo largo del tiempo, otorgando continuidad institucional en todas sus fases de programación y seguimiento, apoyada en los asesoramientos especiales y consultorías que requiera, a fin de poder establecer metas y plazos al ritmo de sus iniciativas.
A este trabajo se deberá integrar un equipo de control, que apoye las inversiones en planificación que realiza el departamento.

En síntesis creemos que ha sido bueno el cumplimiento de los plazos de trabajo para la elaboración de este Plan Parcial, con una cierta laxitud que es entendible.
Ahora es momento de continuar el proceso de aprobación del plan en lo que nosotros entendemos que es de consenso y retomar un trabajo de intercambio con la ciudadanía en los temas donde hay cosas para debatir: microcentralidades y densificación Av. Miguel Angel, Rincón del Indio.
Esto no significa postergar, sino rehacer un cronograma con plazos de discusión, como mecanismo
de construcción de ciudadanía y como forma de llegar a los acuerdos que previamente no se obtuvieron en el Plan General. Esta puede ser una forma de reconstruir un mecanismo de participación que particularmente como organización social nos dejó un sabor amargo, cuando por diferentes motivos, no se logró llegar a conclusiones en los Talleres Territoriales que pudieran ser plasmadas como resultado de todo el trabajo de intercambio realizado y todos los aportes recibidos. Bienvenidas estas instancias de debate.

Arq. Gustavo de León
Presidente

Arq. Eliana Dinetti
Secretaria General

SAU – MALDONADO
Maldonado, 12 de marzo de 2012.

COMENTARIO ESCRITO 23

Maldonado, 14 de marzo de 2012

Intendencia Departamental de Maldonado

Puesta en Manifiesto del plan del eje Aparicio Saravia

Audiencia Publica

Por la presente y con solo el interés de aportar a la discusión positiva sobre el Plan del eje Aparicio Saravia presento los siguientes cometarios y observaciones.

En el año 2011 se anuncio por parte de la IMM el llamado a concurso para la elección del equipo consultor para el estudio de la viabilidad del eje Aparicio Saravia.

En la primera reunión realizada en el 5 piso de la IDM con el equipo consultor éramos aparte de los técnicos de la IDM y el equipo consultor y no más de 6 interesados, desde ese momento no hemos faltado a ninguna de las ocasiones donde se nos invito públicamente a participar

Basado en los avances hemos decidido invertir fuertemente en la zona con el cometido de pasar a una segunda etapa de concreción de proyectos.

En general acompañamos al plan y estamos convencidos que es una buena decisión la de actuar y planificar esta zona con vacios urbanos contando con todos los servicios de luz y agua y saneamiento.

Pero los parámetros que están expresados en la Puesta en Manifiesto contradicen con el espíritu de generar aqui en el área del placer, una nueva centralidad.

Los parámetros expuestos no cierran los números.

No permiten la imagen de las torres proyectadas y si se hicieran , el costo de los pisos elevados por el área de estos hace que el costo m2 de los niveles altos estén fuera de precio actual del mercado, y más ahora, en un escenario incierto, con la presión del gobierno Argentino que ya tiene un impacto negativo.

Mi opinión es la misma que el equipo buscar otros mercados, para que Brasil nos mire, tenemos que cerrarles el negocio.

El mercado brasilero es un mercado de torres, busca seguridad y servicios.

El plan limita los usos sobre Miguel Ángel y propone factores de ocupación F.O.S. y F.O.T. mínimos para el mercado local muy inferior a otras zonas que si la preservacion de la ciudad consolidada.

Con estos parámetros los números comparativamente con otras zonas deben ajustarse para atraer para atraer la inversión.

Es entendible las preocupaciones medioambientales y hay que tenerlas en cuenta y darle solución técnica pero sin castigar la ocupación del suelo y el rendimiento de la tierra .

Hoy tenemos desocupados en la industria y en las empresas logísticas por las medidas Argentinas, que vamos a hacer cuando estas mismas medidas impacten en el mercado inmobiliario y en la construcción.

Me pregunto, se darán excepciones?

Por otro lado, venimos de un periodo de alza, donde se proceso las posibilidades de la oferta en el mercado, los terrenos que no se vendieron y tiene buenos indicadores ubicados en Roosevelt, en La pastora, etc. , por ejemplo, ya no se van a vender, salvo que sus propietarios cambien su ecuación económica, o sea bajen los precios.

Las áreas atractivas implican la fusión de terrenos y la consiguiente demolición de áreas de casas.

En estas zonas, por ejemplo Chiverta, tenemos mejores parámetros y por ende una menor incidencia.

La oportunidad es hoy , hay que ajustar los indicadores para que cierren los valores de mercado sin afectar las áreas ya existentes.

He escuchado el martes 6 pasado los argumentos en contra al plan.

Uno de los abanderados de la negativa del plan, es el menos indicado para hacerlo y he escuchado la grabación de sus comentarios.

Hay dos corrientes en definitiva , los que se oponen a la altura y al cemento por que quieren un Punta del este balneario, y los que se oponen por intereses personales.

A la segunda corriente no voy a dar opinión y no se debería de hacerlo, cae por absurdo.

A los primeros les digo que esta zona ya tenía una normativa de barrio jardín.

En el sector donde la Puesta en Manifiesto concentra la altura, el que va desde la calle Leonardo da Vichi hasta el final de la península, muy poca gente se intereso en construir un barrio jardín.

Hace 20 años, la discoteca Space no fue el culpable de la falta de desarrollo por el ruido y la gente joven que atraía, al contrario se instalo ahí hace 20 años por que ya en ese momento hacia 20 años que ese territorio era ya tierra olvidada, prueba de esto fue que la IDM lo autorizo a funcionar como discoteca porque a nadie iba a molestar, nadie vivía en el proyectado barrio jardín con gran avenida de 50 m.

El Punta del Este balneario existe , esa posibilidad esta de la barra hacia el este y de la laguna del diario al oeste y en las zonas de jardines que son un valor de la ciudad, pero Punta se mueve con el motor de la inversión y a la inversión hay que dirigirla, ordenarla, mediante un máster plan y es aquí donde se debe de levantar la nueva centralidad.

Escuche a una Arquitecta que cerró el martes pasado en la Liga de Punta del Este la oratoria de la reunión, Dijo "No a los 25 piso en San Rafael, no me toquen el golf!!

Sres., esto es serio, si no le hablamos claro a lo gente, la gente se equivoca y presiona mal y Uds. toman malas decisiones.

Si no le hablamos claro a los inversores, Nuestros clientes, se van y hay muy buenas opciones hoy en otras partes de este mundo para poner el dinero.

Dra. Abigail Rosa

C.I.:1-714.140-1

abigailr@gmail.com

COMENTARIO ESCRITO 23

Marzo, 15 de marzo de 2012

Por la siguiente presento un breve punteo de mis inquietudes al plan del Eje Aparicio Saravia, en el sector del Placer, en particular en la micro centralidad de Rubens y Av. Saravia, en la actual Cuneo con Rubens.

Me fundamento en lo expresado por la S.A.U., en su **CONSIDERACIONES DE LA COMISIÓN DELEGADA DEPARTAMENTAL DE MALDONADO**, sobre el plan del eje Av. Aparicio Saravia, en el desarrollo del tema **"Trama Circulatoria"**

"Se mantienen los puentes ondulantes como única transición Este – Oeste, para todo tipo de tránsito,
en cualquier escenario actual o futuro. Por consiguiente, resulta atinada la consideración del desplazamiento del tramo vial frente al camping desde Aparicio Saravia a José Cúneo, por ofrecer
mejores posibilidades de acometida al puente y para ensanchar el área edificable sin afectar la costa
del arroyo, su intercambio con el mar y como reserva de flora y fauna autóctonas."

- Se solicita AMPLIAR el área de uso comercial y de servicio, el área propuesto en la micro centralidades del placer, Área de mayor concentración poblacional, no es suficiente.

Se propone extender este uso, y los parámetros diferenciales a la calle Rubens, Ampliando el ancho de la misma y generando un peine de acceso desde la rotonda de la parada 31 de la brava o un acceso a la rambla desde esta micro centralidad.

Por su ubicación es el ultimo acceso al área de playa oceánica , y seria acertado para controlar el flujo de transito darle más importancia a este punto dado que en los hechos gran parte del flujo de autos va a bajar hacia la playa por este lugar.

- Se solicita solucionar el problema de la construcción de un calle accesoria como lo presenta gráficamente el plan paralela a Cuneo.

Si se mantiene el trazado de Cuneo , la segunda calle se realizaría en el área de terrenos privados, por los tamaños de los mismos prácticamente desaparecerían los frentistas a la calle Cuneo. si se mantiene la actual Cuneo como secundaria, la nueva calle paralela se realizaría hacia el norte y creo que el consultor no estuvo en el lugar, es un área de dunas consolidada y hay construcciones .

- Dentro del mismo razonamiento anterior, según como se ubique la calle Cuneo es que desarrollaría la micro centralidad en terreno público , casi exclusivamente. Se considera totalmente inapropiado que a los hoy terrenos frentistas a una calle se les quite esta posibilidad dejándolos en segunda fila y con situación totalmente desfavorable.

Se pregunta cómo se va a instrumentar la expropiación de la tierra o se estudiara la forma que la micro centralidad se desarrolle en área privada?

- Los parámetros propuestos para las micro centralidades y la imagen expresada no tiene relación.

Para poder desarrollar un área comercial a nivel de planta baja como se propone se debe de aumentar el FOS.

Y para obtener una imagen volumétrica como se expresa en los gráficos y en la idea se debe de aumentar el FOT y la Altura.

Se propone llevar el **FOS al 60%** y el **FOT a 5**. similar a lobos.

Permitir en estas centralidades una **altura de 40 pisos** que se **escalone por la calle Rubens hasta los 25pisos** propuestos para la zona **A** y de esta manera resolver el vacio que se generaría en la zona **E**, entre la calle Miguel Ángel y Av. Saravia y se le daría a Rubens la jerarquización que soltamos en el punto anterior como peine norte -sur, vinculación de la brava con el humedal

Se adjunta

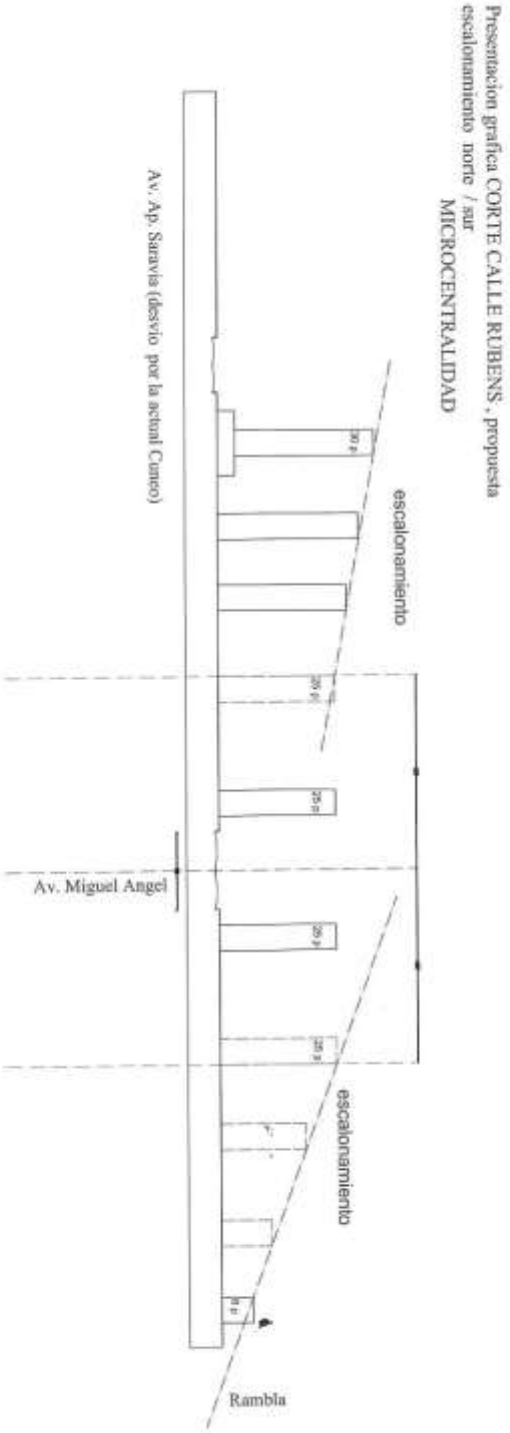
Corte de calle propuesto en la Puesta en Manifiesto:

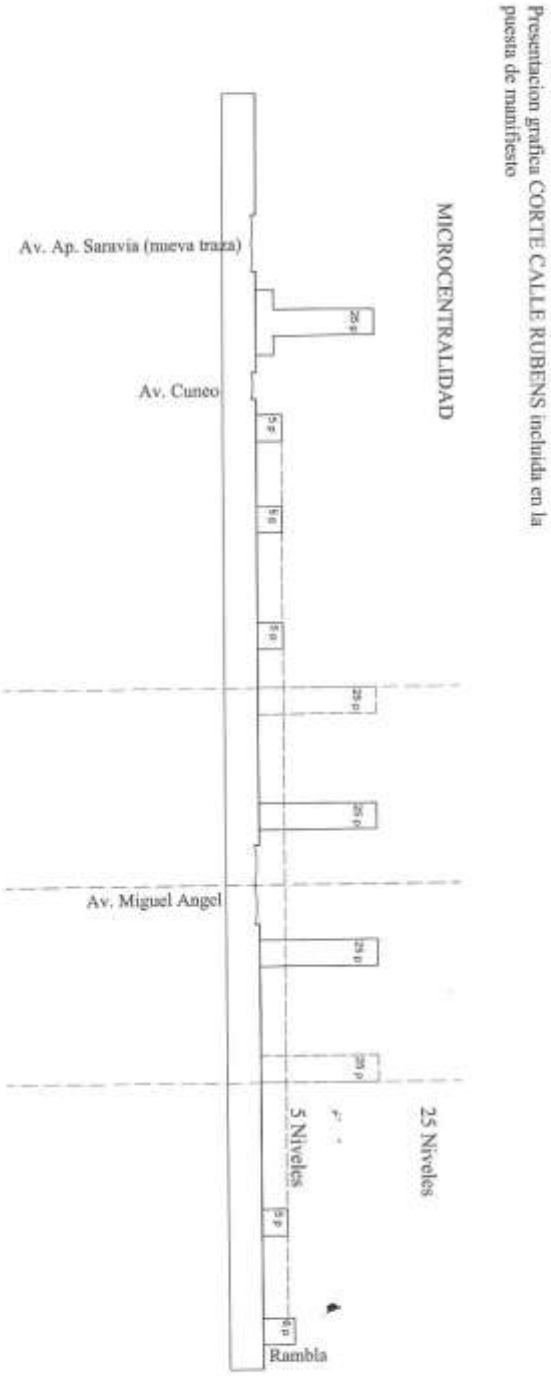
Corte de calle propuesto por nuestro equipo:

Sin otro particular

por CITEPLUS Eugenia Camilo

email: euge140@gmail.com


Presentacion grafica CORTE CALLE RUBENS , propuesta
escalonamiento norte / sur
MICROCENTRALIDAD
escalonamiento
escalonamiento
Av. Ap. Saravia (desvio por la actual Cuneo)
Av. Miguel Angel
Rambla


Presentacion grafica CORTE CALLE RUBENS incluida en la puesta de manifiesto
MICROCENTRALIDAD
Av. Ap. Saravia (nueva traza)
Av. Cuneo
Av. Miguel Angel
25 Niveles
5 Niveles
Rambla

COMENTARIO ESCRITO 25

Maldonado, 14 de marzo de 2012

Intendencia Departamental de Maldonado

Dirección de Planificación Urbana y Territorial

Arq. Julio Riela.

Estoy interesado en dar mi opinión sobre la diferenciación de zona en el sector de Miguel Angel y sus coeficientes que se expresan en el plan con las letras A, C y E,

El plan no da solución a las zona E, las deja en una situación normativa peor que lo que hoy se encuentra.

Desde aquí antes veía el mar, y hoy solo se puede ver la ropa colgada de los apartamentos construidos en los edificios sobre la rambla.

No se dejo ningún corredor visual y la ocupación en algunos casos son muy importantes.

Si los parámetros de FOS y FOT se mantienen tal como lo presenta el plan, nada va a cambiar y se va a seguir con la degradación que ya genero la construcción de los edificios de la rambla.

Estoy a favor de la altura planificadamente, que es la forma de jerarquizar una área muerta como esta zona.

El plan llama a esta zona "Centralidad Miguel Ángel", desde la propia Av. Miguel Ángel hasta 100 m para el norte y el sur de la avenida, (indicado en la pág. 43), plantea la construcción de torres de 25 pisos, pero entre este límite y la muralla edilicia de la rambla quedemos en la llamada zona E, con una baja ocupación que no permite ir por encima de lo actual construido.

Propongo que se estudie el plan en la zona E, tomando una línea de los 25 pisos propuestos hasta los actuales 5 de la rambla y que según donde se ubiquen las construcciones tengan una altura escalonada.

Otra opción lógica seria la de extender la zona A y eliminar la zona E intermedia entre A y C.

La otra preocupación son los bajos parámetros de incidencia que se presentan en el plan para la zona A, la C y la ya comentada E.

Si partimos de la base que el Director Riela reconoce que el 50% de la tierra construible hoy en Punta del este está libre y en el mercado, sumando a que hay zonas con muy buenos rendimientos de tierra por metro cuadrado de incidencia en Lobos, en Pastora, etc., para incentivar a los inversores a que muevan su interés hacia esta zona con parámetros que son los más bajos de la oferta actual debería ser más atractivo aumentando los valores de F.O.S.

La altura propuesta por el Plan no es la más alta de Punta del este, sobre la rambla, la torre Acuarella y Le Jardin superan las máximas alturas propuestas por el Plan.

Los porcentajes de ocupación, FOS, FOT, son bajísimos en comparación con otras zonas, El FOS de Roosevelt es de 45%, posibilidad de construir en un terreno de 2000m2, el FOT de Roosevelt es de 5.1 y el de Lobos y La pastora es de 5.2

A los parámetros bajos de FOS y FOT propuestos para esta zona hay que agregarle las recomendaciones medioambientales que se convertirán en exigencias.

Para hacer de esta zona la nueva centralidad que necesita esta ciudad que se está desarrollando hacia el este se proponen manejar parámetros similares a lobos o superiores a estos para incentivar a la inversión hacia aquí.

Altura de piso, con altura en las microcentralidades de mas niveles, mínimo 35 pisos, en Miguel Ángel mantener la altura de 25 pisos pero aumentar el factor de ocupación del suelo, ***Fos de 40% y un Fot de 5, escalonar hacia el Norte y el sur*** *de Miguel Ángel la altura para ganar visuales*

Larry Bandera

lbanderas@gmail.com

COMENTARIO ESCRITO 26

Punta del Este
Ciudad Universitaria

Maldonado, 15 de Marzo de 2012

DECLARACIÓN

El Cluster Punta del Este Ciudad Universitaria, mediante la presente, manifiesta su apoyo al proyecto de creación de un Espacio Universitario donde interactuen, en la misma área física, instituciones universitarias públicas y privadas, nacionales y extranjeras en el marco de la consolidación del proyecto Punta del Este Cuidad universitaria.

En ese sentido el Cluster expresa su voluntad de colaborar y participar activamente, en esta iniciativa impulsando los principios de desarrollo, innovación y calidad académica, concreción de la descentralización terciaria y universitaria así cómo la cooperación interinstitucional público - privada.

Directorio Punta del Este Ciudad Universitaria

MARTIN LOJENNO
MUNICIPIO PUNTA DEL ESTE

CEL
LEANDRO SEASLO

Lic. Martín Marzano
UNIFA (INST. TEC. DE ARIA)

Lic. JULIO RIUS
(UNIVERSIDAD CATÓLICA)

LIGA DE PUNTA DEL ESTE

I. P. ISABEL MAZZUCCHELLI

ANA SANCHEZ
LIGA PUNTA DEL ESTE

Dr. Luis FARAS
CLAEH

G. Salaberry
IDM

ANEXO DOCUMENTAL
REGISTRO TAQUIGRÁFICO DE LA AUDIENCIA PÚBLICA

15 de marzo de 2012
Versión Taquigráfica

INTEGRAN LA MESA: Arquitecto Julio Riella (Director General de Planeamiento y Ordenamiento Territorial), Arquitecto Jorge Hourcade (Director División de Ingeniería Sanitaria y Ambiental) y Arquitecto Antonio Pesci (Consultor Senior).-

SEÑOR MODERADOR: Roberto Domínguez.-

TAQUÍGRAFOS: Sras. Carmen Ichazo, Andrea Fernández y Karina Fernández, y Sres. Gonzalo Tolosa y Mariano Rodrigo.- (Siendo la hora 18:27 minutos se inicia la reunión).-

SEÑOR MODERADOR.- Señoras, señores: muy buenas tardes. Bienvenidos a la Sala de Conferencias de la Intendencia Departamental de Maldonado.-

Nos convoca hoy la audiencia pública del avance de los documentos que tienen que ver con la elaboración del Plan del Eje Aparicio Saravia y del informe ambiental estratégico.-

Debemos aclarar que el propósito de esta audiencia pública es el registro de comentarios, sugerencias y observaciones y no su debate. Para el debido registro de todas las intervenciones se grabará esta reunión. También está el Cuerpo de Taquígrafos de la Junta Departamental de Maldonado, que va a registrar cada una de las intervenciones, por lo tanto solicitamos que todas ellas sean con micrófono.-

El número de inscriptos hasta el momento -todavía las funcionarias y los funcionarios de Protocolo están registrando algunos más- son treinta y tres para hablar en esta oportunidad y el tiempo estimado es, si hacemos un cálculo a vuelo de pájaro, de no menos de tres o cuatro horas, por lo que se sugiere -vamos a ser estrictos en ese sentido- el cumplimiento del tiempo por cada uno de los oradores.-

De todos modos, todas aquellas personas que deseen hacer uso de la palabra o realizar alguna pregunta, posterior a toda esta nómina, deberán hacerlo por escrito. Las funcionarias de Protocolo van a estar proporcionándoles lápiz y papel por si ustedes no tienen. Pero esas preguntas van a ser respondidas después, en los días sucesivos a esta audiencia, por todos quienes están trabajando en este plan.-

Por lo tanto vamos a comenzar. En la mesa principal tenemos al Arquitecto Julio Riella, Director General de Planeamiento y Ordenamiento Territorial, al Arquitecto Jorge Hourcade, Director de la División de Ingeniería Sanitaria y Ambiental, y al Arquitecto Ruben Pesci, Consultor Senior a cargo de todo este plan.-

Sin más preámbulos vamos a solicitar que el Director de la División de Ingeniería Sanitaria y Ambiental, Jorge Hourcade, haga uso de la palabra sobre el procedimiento para la elaboración del plan.-

SEÑOR HOURCADE.- Buenas tardes.-

Lo traje escrito para no perder mucho tiempo y tratar de ser lo más conciso posible.-

Inicio esta intervención dando la bienvenida a todos los vecinos que se han acercado a esta audiencia pública; debe aclararse que es la primera audiencia pública correspondiente a un plan local en el Departamento de Maldonado, destacando que este acto constituye un paso más dentro del proceso de participación pública en la elaboración de un plan de ordenamiento territorial. Entre otros, tiene la finalidad de permitir la expresión y recoger los comentarios que surjan a partir de esta propuesta de desarrollo urbano, así como transparentar el propio proceso seguido y el contenido de este instrumento de ordenamiento territorial en la elaboración.-
a.f.r.

Es en este sentido que realizamos una breve descripción del proceso seguido. Es necesario reconocer en forma preliminar la gestión del plan.-

Por un lado las determinaciones que vienen dadas desde los instrumentos de ordenamiento territorial -los instrumentos departamentales como son las directrices departamentales y su categorización inicial- y por otro lado el devenir de la realidad territorial, los impulsos e iniciativas que puedan estar transformando el territorio y sus demandas asociadas, así como recoger los conflictos históricos del área, ejemplificados con los dos mayores asentamientos irregulares del Departamento.-

Tomada la decisión de concebir un plan territorial se recorre el siguiente camino.-

Primero, llamado a Consultor en el mes de marzo de 2011. Comienza el trabajo del mismo a fines de mayo de 2011.-

Es ahí que se suceden -comienzan y se dan- una serie de reuniones con diversos actores de la comunidad, organizándose unas veinte reuniones con participación de distintos vecinos de los Municipios de Punta del Este y Maldonado, de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay, de la Liga de Fomento de Punta del Este, de la Unión Vecinal Punta Ballena, actores calificados de La Barra, Cámara Empresarial de Maldonado, APPCU, la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, Administración Nacional de Educación Pública, Junta Departamental y los partidos políticos, más las diversas oficinas que, por supuesto, interactúan con nosotros y que pertenecen a la propia estructura de la Intendencia de Maldonado.-

Como cuarto paso se da la puesta de manifiesto de dos documentos el
19 de diciembre del año 2011 en el Cantegril Country Club: el propio Plan Local de Ordenamiento Territorial y el Informe Ambiental Estratégico correspondiente a dicho plan, y se fija un período no menor a los treinta días para su vigencia como puesta de manifiesto.-

El quinto paso que deseo destacar es este, la audiencia pública de los dos documentos que se realiza con una posterioridad de casi tres meses al comienzo de la puesta de manifiesto.-

En sexto lugar debo informarles que se va a producir un informe de lo que nosotros denominamos “Informe de Alegaciones” para posterior envío al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y finalmente a la Junta Departamental.-

Este informe de la Intendencia establecerá el modelo adoptado -luego de haber realizado una propuesta inicial y haber escuchado las opiniones vertidas desde la comunidad- con toda legitimidad, en forma argumentada, el plan que finalmente

pasará al Órgano Nacional Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y finalmente a la consideración del Legislativo Departamental.-

Esto es, entonces, una breve síntesis del proceso que se ha seguido y que continúa adelante.-

Pasamos ahora a describir propiamente lo que son los elementos centrales del Plan de Ordenamiento Territorial a cargo del Arquitecto Julio Riella.-
c.i.-

SEÑOR RIELLA.- Buenas tardes a todas y todos. Es un gusto poder comunicarnos con ustedes.-

Vamos a pasar a una breve descripción del llamado Plan del Eje Aparicio Saravia, cumpliendo con los pasos, como indicó recientemente el Ingeniero Hourcade.-

En el marco de los trabajos que se han venido realizando en materia de la planificación territorial, se generaron distintos instrumentos, como los señalados -las directrices departamentales, la categorización de suelos-, trabajando siempre en el marco de lo que indica la Ley de Ordenamiento Territorial -Ley Nº 18.308-, cumpliendo con esos protocolos.-

Ese tipo de instrumentos se hacen necesarios desde la estrategia que ha tenido la Administración desde el año 2005 en el planteo de ir generando un sistema de planes para todo el territorio del Departamento. Aparecen distintos lugares, con distintas urgencias, para generar o realizar planes locales o parciales. En este caso, estamos en la situación de un plan local o plan parcial de una zona determinada. Se está trabajando con el mismo criterio en otras zonas; por ejemplo, para la zona entre la Laguna José Ignacio y la Laguna Garzón está en marcha un plan local.-

¿Por qué el plan en este lugar, en esta zona, en esta porción del territorio? Nos encontramos con una zona en donde se van a generar toda una serie de acontecimientos, edificios y propuestas y programas que están propuestos y ya están en marcha, en curso. Por ejemplo: el Campus Universitario, con la concreción -ya inaugurado parcialmente y en vías de ampliación en el corto lapso- del edificio de la Universidad de la República; la inminente concreción del Centro de Convenciones y Predio Ferial en el entorno de El Jagüel; el planteo del segundo tramo de la Ruta Perimetral, necesaria en el marco del refuerzo de infraestructuras para toda la región; la reconversión o revisión del Parque El Jagüel; la instalación en el encuentro de la Avenida Artigas y la Avenida Tacuarembó -continuación natural de Aparicio Saravia- de la Terminal multimodal, imperiosamente necesaria para toda la región.-

Encontramos una porción de territorio cercana a todos los centros de interés importantes -Punta del Este, Maldonado, La Barra-, en donde han quedado grandes porciones de tierra sin desarrollar, o vacíos urbanos. Nos encontramos con un territorio que da hacia la orilla del Arroyo Maldonado, y como los crecimientos tanto de la ciudad de Maldonado como de lo que pueda estar ocurriendo en esta zona están en un límite de preocupación desde el punto de vista de la intervención del hombre con respecto al medio natural, se dio una conjunción de elementos que hicieron necesario organizar y concatenar todas estas propuestas que se están desarrollando y concretando en este sitio y la generación de un plan para conducir y manejar las intervenciones del hombre en dicho lugar.-

El plan tuvo tres objetivos básicos que son, desde el punto de vista ambiental, “innegociables ambientales” -terminología que el Profesor Pesci nos ha introducido y la ha desarrollado impecablemente en este trabajo-, basados fundamentalmente en la conservación del bañado -en general, áreas de amortiguación-, en el rescate y el respeto del bosque urbano, y también en lineamientos hacia el ahorro energético y reutilización de recursos. O sea, el plan tiene un componente ambiental de mucha profundidad.-
(m.r.c)

En cuanto al tema de la inclusión social como variable también estratégica del plan, eso hace a la posibilidad y a la potenciación de la vida permanente en el lugar y en los asentamientos residenciales que se concreten, hace a la definición de determinar y definir tamaños máximos de manzanas, para no generar parches o tapones urbanos que eviten la transitabilidad de los distintos sectores de la región. Y por supuesto que este plan, dado la ubicación en que se encuentra, en el nexo entre lo que es la ciudad residencial de turismo, Punta del Este, y lo que es la ciudad permanente de Maldonado, especialmente la zona más densamente poblada que es la de Maldonado Nuevo, aporta en cuanto a la verificación de la inclusión social, es decir a una sinergia y a una interrelación muy saludable entre las dos ciudades, ciudades que han tenido a lo largo de los años una convivencia y una complementariedad cada vez más grande. Y hoy estamos en un punto en que el crecimiento que han tenido Punta del Este, Maldonado, San Carlos, hace que todo esto se empiece a pensar no como una continuidad urbana sino como un sistema de ciudades conviviendo sustentablemente.-

Y el tercer elemento estratégico son las oportunidades económicas, en donde se plantea especialmente para la zona no desarrollada un mejoramiento de la edificabilidad del lugar -se plantea la duplicación del volumen de la construcción-, se plantean elementos o instrumentos innovadores para el país como son las operaciones concertadas en áreas del territorio público para hacerlas entre el público y el privado y la profundización de lo ya vigente, que es el retorno de las valorizaciones por la edificabilidad. Eso se concreta en estrategias ya más claras, como la desestacionalización de las actividades y la creación de más empleo. Esto va de la mano no sólo con lo manejado con el tema de la construcción sino también con esas actividades que se están consolidando en el lugar -Centro de Convenciones, Centro Universitario, Terminal de Ómnibus-, con la posibilidad de que se instalen en el lugar elementos del tipo de investigación o de zonas francas que se están manejando; son lugares que generarían distintos tipos de trabajo alternativos a los ya generados por el turismo y por la construcción, y a su vez estarían apuntando hacia la permanencia residencial fuera de temporada.-

Y un elemento fundamental -que es un eslogan a nivel nacional-: el concepto de Uruguay Natural.-

Esto sería una síntesis de lo que se ha venido trabajando y que el plan retoma, planteos de los trabajos realizados para la aglomeración central, trabajo realizado en conjunto con la Universidad de la República, donde se definen los elementos estructuradores de la región. Y hacia ese modelo estructurador estamos avanzando, reconociendo a la Ruta 9 como el conector fundamental que atraviesa el Departamento y que permite el ingreso en peines a toda la región Sur, el fortalecimiento de áreas de circulación alternativas, como las perimetrales, para desinteresar o bajarle intensidad a los recorridos costeros de las ramblas, en ese

sentido, se concretó el primer tramo de la Perimetral y este plan recoge o revisa la construcción del segundo tramo.-
k.f

La interrelación de los distintos puntos de interés reconociendo las centralidades más importantes: Punta del Este, Maldonado, el área de Portezuelo, San Carlos, posible instalación de un puerto alternativo, un puerto deportivo, vinculados con esta trama circulatoria. Entrando más en detalle en la zona a estudio, empieza a aparecer el elemento estructurador de lo que es la Avenida Aparicio Saravia, junto con lo que es la calle Tacuarembó, cómo se vincula con la centralidad generada por la Universidad y la Terminal de Ómnibus, así como también los centros de servicio de Maldonado. La concreción o la profundización de lo que sería la centralidad de El Jagüel junto con el parque y el Centro de Convenciones. La reconversión de lo que es el asentamiento El Placer transformado en un polo gastronómico, generando nuevas centralidades. Acá estaría básicamente el elemento estructurador del plan y los elementos conectores principales con la Perimetral y el posible tercer tramo de la Perimetral y las distintas vías existentes y que se reforzarán en este plan. También vemos acá la incidencia o la presencia dominante de lo que es la desembocadura del Arroyo Maldonado y el humedal de dicho arroyo como en contacto con la ciudad permanente y la ciudad residencial.-

Justamente acá uno de los aportes y premisas del plan, desde el punto de vista de los innegociables ambientales, es el manejo y la definición de estas tres zonas, el área núcleo natural, la amortiguación natural directa y la amortiguación natural indirecta.-

En el natural no se permite ningún tipo de asentamiento humano ni desarrollo de ningún tipo de asentamiento humano y urbano. En el área intermedia, pequeñas intervenciones básicamente no residenciales y luego un área de afectación de la zona -hoy incluso definida como zona residencial-, en esta área de amortiguación natural indirecta, el plan plantea mecanismos de cómo seguir realizando asentamientos humanos en este lugar, pero con pautas y con criterios que pueden ser novedosos o más avanzados de lo que estamos manejando para el resto de la región, que quizás puedan también tomarse en cuenta para distintas zonas.-

El plan empieza a definir las principales centralidades del lugar: la centralidad de El Jagüel con los servicios que ya declaramos, el entronque con Maldonado y cómo empieza a haber una necesidad de vinculación con esta zona en la que estamos. Prácticamente el Eje de Aparicio Saravia, si uno sigue la continuidad física, termina acá, en el Edificio de la Intendencia, y nos encontramos con el Campus.-

Es decir, es un eje de servicios estructurador, es un corredor básico de la centralidad y el planteo de empezar a localizar y a desarrollar en esta zona el aumento de la posibilidad de edificación y, por lo tanto, la mejora de los servicios que se están instalando en esta zona, parte de la base -por los criterios de crecimiento y a su vez por las oportunidades económicas que se están generando- de la instalación de una zona residencial en donde los servicios se vuelcan hacia las llamadas microcentralidades, dejando de lado o dejando con otro carácter la zona costera.-
g.t.d

Y acá estaría también el planteo de las estructuras circulatorias que el plan avanza y profundiza las vías de circulación instaladas. Se revisó el trayecto de la Perimetral, definiendo su acercamiento a la zona poblada de Maldonado Nuevo, dejando un espacio verde recreativo, lo cual jerarquiza la zona altamente poblada del

Departamento. Plantea el profundizar y mejorar las circulaciones existentes y también en el sentido Norte-Sur, para una buena conectividad de toda esta zona con la zona residencial turística.-

A su vez esta estructura circulatoria -que tiene un esquema que en el plan está suficientemente destacado en distintas vías de distinta calidad y distinta entidad- tiene dos connotaciones. Una es la buena conectividad del plan con el resto de los sectores, o sea el centro de servicios de Maldonado, Maldonado Nuevo, la zona de la Península, todo el resto residencial y, a su vez, un planteo de conectividad interna que mejora las circulaciones internas de los distintos barrios en función de que se ha visto, en algunas zonas, algún tipo de interferencia, justamente a lo que hacíamos referencia hoy en el tema dimensionado de los bloques mínimos de manzana.-

Hay un planteo donde hay una gradación de velocidades; estas intensidades de vías de circulación terminan en circulaciones peatonales y de bajísima densidad, especialmente en el interior de los barrios.-

Y acá estaría el modelo síntesis de lo que se plantea en este trabajo, en donde se nota la trama circulatoria ya descripta, donde aparecen las microcentralidades, donde aparece el elemento verde de unión y de comunicación entre los distintos sectores de toda el área de estudio y cómo eso sirve de nexo en las distintas zonas residenciales. Es decir, es la oportunidad de utilizar el espacio verde que nos da naturalmente el humedal y esa interfase entre la vía de circulación y la residencia, que genera espacios recreativos y que aportan a la calidad de vida de la población permanente, tanto en esta situación como en la generación de un parque metropolitano de una entidad y de una calidad importante para toda la aglomeración central.-

Acá nos interesa señalar el tema de la duplicidad de la edificabilidad planteada, es decir: los mejoramientos de las condiciones de edificabilidad planteados para la zona y los tipos de edificaciones que se plantean. O sea, cuando decimos “duplicar la edificabilidad” significa que lo que hoy está planteado en este lugar con las normativas vigentes, con lo que se puede construir, tiene un valor 0,4. La propuesta del plan y los trabajos llevaron a una situación de duplicarla con cautela, y siempre y cuando se maneje que el suelo solamente se siga ocupando con los mismos criterios. No quiero ser árido en los términos técnicos, pero de lo que se habla es de un factor de suelo 0,20 y de un factor de ocupación total 0,8. El factor de ocupación total antes era 0,4 y lo que se está planteando es el doble. O sea, estamos haciendo un planteo de duplicar la posibilidad de los metros cuadrados que se pueden construir, pero sin afectar más de lo que hoy se puede afectar el suelo.-

Nos interesa señalar puntualmente o fuertemente que donde se están planteando las modificaciones de normativa es en esa mancha amarilla rayada y es en estos lugares de marrón fuerte.-
a.f.r.

Para la concreción de esa mejora de la edificabilidad se hace un planteo: el de que se admite en general, en toda la zona amarilla, la construcción de edificios de los que acá conocemos -o estamos acostumbrados a conocer- como bloques bajos, ya con características diferentes a lo que estamos acostumbrados, apuntando también a un mejor uso del suelo y a un respeto muy fuerte por el bosque urbanizado.-

A su vez, en este plan se plantea la utilización de edificios tipo torres -edificios en altura-, en el sentido en que el plan valida el modelo torre, que es un modelo que

Punta del Este -a nivel del país- lo definió, lo inventó o lo reinventó en la década del 70 y en el transcurrir de los años lo siguió utilizando.-

Es un modelo que se valida con este plan, pero se plantean maneras de utilizarlo en forma adecuada, en el sentido de -analizada históricamente la manera cómo se utilizó el edificio torre desde los años 70, cuando se definieron pautas y criterios en la zona de Roosevelt, hasta llegar a nuestros días donde se pueden señalar una serie de elementos negativos o defectuosos en la acumulación de ese tipo de edificios- la utilización de manera diferente en cuanto a los factores de ocupación, a las afectaciones, a las alturas, a las relaciones de esbeltez del edificio y en cuanto a los lugares factibles de desarrollar o de ubicar, teniendo en cuenta que es un objeto construido de gran impacto a nivel paisajístico.-

Y quiero recalcar la zona, tanto donde se habilitan los bloques que conviven con las residencias existentes -las residencias bajas- como las zonas que se plantean para edificaciones en altura.-

Nos interesa visualizar esta mancha, esta de la calle Isabel de Castilla, y nos gustaría ir a la otra foto, que es la imagen natural de dicha calle -que es esta. Básicamente la mancha amarilla a la que me refería, donde se plantean modificaciones edilicias, es esta que estamos indicando; podemos apreciar notablemente cómo esa zona está llena de vacíos urbanos que no se han desarrollado desde el punto de vista inmobiliario, de construcciones o de residencias, y se deja adrede al Sur de esta línea todos estos barrios consolidados como barrios jardín como barrios residenciales, sin ningún tipo de afectación.-

Y específicamente quiero señalar el lugar donde se plantean las edificaciones en altura -las torres- en un tramo de la Avenida Miguel Ángel -que es una avenida de 50 metros que quedó en desuso a lo largo de los años-, porque se toma a partir de una calle donde no existen -o existen en una mínima expresión- residencias, es decir, la parte consolidada residencial estaría en esta zona y en estos otros lugares.-

Es en ese sentido que planteamos la utilización de la edificación en altura con criterio, con cautela, pensando que se asume y se valida el modelo de torres a nivel histórico -cómo se fue concretando a lo largo de los años- y que es importante planificar dónde se tienen que ubicar dichos objetos edilicios para la menor afectación o -mejor dicho- para la integración en forma armónica con el paisaje.-
c.i.-

Y acá tenemos una serie de imágenes, ya de prefiguraciones, de lo que plantea el plan. Esto es una prefiguración de la zona de Maldonado Nuevo, la zona verde recreativa, y por atrás la Perimetral -las zonas de circulación: bici- sendas, etc.- Esta sería una prefiguración de la calle que comunica desde la zona en donde se está construyendo hoy. En este costado estaría la Universidad de la República o el Campus Universitario, y acá estaría la doble vía, que iría desde Tacuarembó, tomando Aparicio Saravia. Esto sería la Perimetral, llegando desde Maldonado Nuevo hacia El Jagüel, y a la izquierda empezaría a aparecer el Parque del Humedal.-

Esto sería una prefiguración de la ubicación de las edificaciones bajas, tipo bloques bajos. Se tomaron ejemplos preexistentes de cómo daría la imagen del paisaje mezclado con el bosque. También el tema del paisaje en la Avenida Miguel Ángel y la potencialidad que tiene la misma para reconvertirla en un parque lineal, para que a los costados se ubiquen estas edificaciones en altura.-

Esto es una prefiguración de donde estaría el Polo Gastronómico, la reconversión de lo que es hoy El Placer; una posible centralidad con determinadas alturas; y allá las edificaciones de la Avenida Miguel Ángel.-

Esto es una idea, a vuelo de pájaro, de todo el compacto del área de estudio, con Punta del Este y Maldonado. También el tema de las operaciones territoriales concertadas -una innovación que plantea el plan como modalidad novedosa para la gestión en cuanto a manejos de suelos públicos y privados.-

Y acá prefiguraciones de lo que ya se está concretando: la Universidad de la República, el Campus Universitario, la Terminal de Ómnibus.-

Una prefiguración de lo que pasa a ser el Parque Metropolitano, donde se instalarían en esta Zona de Amortiguación Directa elementos no residenciales, sino de servicios y/o de investigación, o deportivas. Aquí, el Predio Ferial, la reconversión de todo el Parque El Jagüel.-

La transformación de El Placer en un polo gastronómico, de entretenimientos y servicios, tanto para las ciudades de Punta del Este y Maldonado, como para la propia Barra. Aquí vemos imágenes del mismo lugar, visto desde El Tesoro, con la aparición de las torres, lo mismo en la siguiente imagen. Y esta es una prefiguración en un Maldonado - Punta del Este dentro de 30 años, más o menos.-

A continuación, el compañero Hourcade va a referirse a la evaluación ambiental estratégica.-

Gracias.-

SEÑOR HOURCADE.- Tal como les había comentado al principio, son dos los documentos que hoy se ponen en audiencia pública. El primero -el cual explicó el Arquitecto Riella- es el propio plan, y lo que yo voy a tratar de hacer -también en forma muy sintética- es el Informe Ambiental Estratégico, el cual -repito- está puesto en manifiesto en paralelo, y hoy es la audiencia pública.- “Este informe no ha recibido objeciones de importancia, estando todos los comentarios que se han recibido por este concepto, integrados y debidamente tratados o en una fase en que podrán ser agregados.-
(m.r.c)

No obstante, se realiza la siguiente síntesis.-

Primero, los aspectos relevantes de la situación ambiental dentro del área del plan. Ahí se identificaron tres aspectos: el humedal del Arroyo Maldonado, su bosque ribereño y el acuífero libre que está asociado.-

El porqué del humedal del Arroyo Maldonado como aspecto relevante. Este humedal como tal incluye una amplia variedad de ecosistemas que comparten una propiedad que los diferencia de los ambientes terrestres: la presencia predominante del agua. Sus sustratos permanecen inundados o saturados con agua durante gran parte del año y pueden ser definidos como sistemas transicionales entre aquellos terrestres y acuáticos debido a la posición espacial que ocupan, generalmente entre ambos sistemas, y también al volumen de agua que almacenan y a los procesos que en ellos se desarrollan. Los procesos hidrológicos y ecológicos que ocurren en los humedales,

la diversidad biológica que sustentan y los recursos naturales que proveen determinan que estos ambientes sean esenciales para el desarrollo y el bienestar de la comunidad.-

El segundo elemento relevante es la identificación del bosque ribereño. Esto se debe a que presenta un gran valor natural y paisajístico, está constituido por una estrecha faja al Suroeste del arroyo, ha sido fuertemente intervenido a lo largo del tiempo, constituye un importante corredor biológico, presenta una amplia gama de cobertura vegetal desde dunas forestadas con pinos pasando a vegetación psamófila autóctona, siguiendo por los ceibos y sauces hasta zonas bajas de pajonales, espadañas, espartilla y caraguatá.-

Por último debe agregarse que esta zona es la más vulnerable por su singularidad, por la baja representación espacial y por la fuerte intervención de las zonas costeras del arroyo.-

Finalmente, el tercer elemento que les mencionaba es el acuífero libre, sistema que interactúa con los dos anteriores, sobre el cual debe especificarse.-

La estructura arenosa de la zona es la responsable para que se dé el fenómeno de infiltración de pluviales. De esta forma se da la recarga del acuífero con descarga hacia el mar y hacia la zona continental del arroyo. El aporte de agua dulce es el elemento que sostiene el ambiente actual de especies hidrófitas y además impide el avance de agua salobre del arroyo hacia la zona continental, protegiendo así el acuífero.-

¿Cuáles fueron los objetivos de protección ambiental que ha propuesto el plan?

Estos objetivos se han reseñado y referido dentro de los identificados como objetivos del Plan de la Aglomeración Central San Carlos-Maldonado- Punta del Este. Dentro de ellos se destaca, primero, promover la conformación de un territorio socialmente justo y ambientalmente sostenible, que fomente la inclusión social y el aprovechamiento de las potencialidades locales. Segundo, orientar el desarrollo del sistema urbano rural, cuidando la preservación de los entornos ecosistémicos sensibles, y apuntalar dicho desarrollo en los atractivos que el territorio posee. Y por último potenciar el patrimonio cultural, paisajístico, arquitectónico y urbanístico de la aglomeración, que cuenta con peculiaridades destacadas a nivel nacional.-

¿Cuáles son los probables efectos ambientales significativos por la aplicación del plan?

Básicamente se describen las vulnerabilidades del ambiente, entendiendo que la principal causa de afectación sobre los humedales costeros, el monte ribereño y el acuífero libre está constituida por el desarrollo de los procesos de urbanización.-

¿Cuáles son, entonces, las medidas previstas para prevenir, reducir o compensar los efectos significativos negativos?

A partir de lo antedicho se pueden establecer, desde el punto de vista natural, las siguientes condiciones determinantes para la evaluación ambiental estratégica: proteger el humedal salino, garantizar la distribución y la supervivencia de muchas de las especies que dependen de estos ambientes, proteger el ambiente de la faja ribereña, proteger la eficiencia de la recarga del acuífero mediante la infiltración.-

Y en forma más concreta, las propuestas son: para proteger el humedal salino, limitar usos y ocupaciones desde Avenida Aparicio Saravia hacia el humedal, crear una zona de amortiguación directa del humedal sin edificaciones, sólo con senderos y muelles para usos recreativos colectivos, canalizar la presión inmobiliaria con patrones edilicios de menor ocupación de suelo y mayor densidad dentro del área urbana.-
(k.f.)

Para garantizar la distribución y la supervivencia de muchas de las especies que dependen de estos ambientes, se plantean dos elementos: mantener los ecosistemas productores de nutrientes para las distintas especies, medida que se debería complementar con la planificación del límite Norte del humedal y, segundo, monitorear cangrejos como especie sensible y expresiva de las alteraciones del humedal.-

Para proteger el ambiente de la faja ribereña se plantean, a su vez, dos elementos: modificar la Ordenanza de Bosque Urbano para proteger la vegetación autóctona en la faja, desde la Avenida Aparicio Saravia hacia el humedal, y regular la plantación de especies autóctonas en el parque nuevo o Jagüel, en todo el emprendimiento de la franja, desde Avenida Aparicio Saravia hacia el humedal.-

Para proteger la eficiencia de la recarga del acuífero, mediante la infiltración, se plantean, a su vez, otras dos medidas: disminuir el porcentaje de suelo impermeabilizado en cada parcela, naturalmente dentro de la cuenca hidrográfica y, segundo, retener agua de lluvia en los edificios. También estamos hablando de la misma cuenca hidrográfica.-

Por último y dentro de este informe ambiental estratégico, se deben identificar las medidas previstas para el seguimiento de los efectos ambientales y destacamos que, según el riesgo que se considere, se proponen, entre otros, los siguientes aspectos a monitorear: la densidad poblacional en relación a la capacidad de la planta de tratamiento de saneamiento de OSE y a las redes existentes; la población de cangrejos en tres puntos a determinar; la densidad y diversidad del bosque urbano implantado; las especies autóctonas en el Parque del Humedal; las visuales en todos los proyectos del Parque Metropolitano del Humedal y la impermeabilización del suelo en el parque nuevo, Jagüel.-
Esto naturalmente que es parte de lo que proponen como monitoreo.- Señores: esta ha sido una muy breve síntesis de lo que está en puesta
de manifiesto y nosotros lo que hemos hecho es, simplemente, hacer un resumen a los efectos de que todos tengan la posibilidad de recordar qué es lo que está expuesto en puesta de manifiesto y que hoy vamos a tratar en la audiencia pública, para que toda aquella persona que quiera realizar, además de lo que pudo haber hecho durante la puesta de manifiesto, pueda hacerlo en esta reunión.-

Diría entonces, ahora, Roberto, que pasemos a la lista de oradores… (Aplausos).-
SEÑOR MODERADOR.- Vamos a convocar, entonces, a quien tiene el Nº 1 en esta lista, el Arquitecto Hernán Bernabó, y vamos a solicitarle al señor Juan José Etcheverrito que, por favor, se vaya acercando también, porque va a ser el Nº 2.-

¿No está el Arquitecto Bernabó? SEÑOR BERNABÓ.- Buenas noches a todos.-
Yo voy a repetir -y ser muy concreto- lo que el otro día en la Liga se comentó. Creo que estamos frente a un proceso como describieron los tres funcionarios, muy claro, profesional y transparente, cosa que en otras épocas no ocurrió.-

Creo que hay que valorar eso, hay que tener en cuenta que hay una oportunidad económica interesante y hay que dirigirla. De esta manera, creo que estamos frente a un proceso que hay que criticar, eventualmente, pero valorar, porque creo que es la forma ordenada de que un área, de que un sector de Punta del Este se valorice, se ponga en valor -valga la redundancia- y, eventualmente, se construya en forma ordenada.-

Eso es todo.- (Aplausos).-
SEÑOR MODERADOR.- Vamos a convocar entonces a Juan José Etcheverrito y vamos a solicitar que se vaya ubicando el representante de la Liga de Punta del Este, Fomento y Turismo.-
g.t.-

SEÑOR JUAN JOSÉ ETCHEVERRITO.- Buenas noches.-

Simplemente quiero manifestar una reflexión. Es la primera vez, creo yo, que la Intendencia de Maldonado ha desarrollado este tipo de iniciativas en las cuales nosotros hemos interactuado en varios talleres con absolutamente todos los integrantes. Y nuestra reflexión es la siguiente: ¿nosotros queremos una ciudad que se desarrolle como Los Ángeles, digamos, que se ha expandido, o queremos una ciudad centralizada en la que se haya planificado el desarrollo de dicha ciudad?

Simplemente era esta la reflexión. Felicito a la gente de la Intendencia y a todos los integrantes por este proceso.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Vamos a convocar al Presidente de la Liga de Fomento y Turismo de Punta del Este y vamos a solicitar que se vaya ubicando el señor Matías Etcheverrito.-

SEÑOR ARAUJO.- Buenas tardes.-

Antes que nada la Liga quería agradecer al señor Intendente Departamental de Maldonado, porque, como ustedes saben, esta audiencia era para el mes de enero y, como la Liga solicitó un plazo para poder dar una opinión más profunda, se pasó para el 15 de marzo. Eso da la pauta de que se nos dio tiempo a todos de intervenir.-

Les voy a leer un poco…

“Ante la convocatoria de audiencia pública, con motivo de aportar al Plan de Ordenamiento para el Eje Aparicio Saravia, la Liga de Punta del Este presenta el siguiente documento con la finalidad de contribuir a un desarrollo ordenado y sostenible de nuestra comunidad, con inclusión social, ampliando las oportunidades económicas que son imprescindibles y protegiendo la identidad de la ciudad, todos estos objetivos centrales para la Liga.-

El plan actualmente en su etapa de puesta de manifiesto es una propuesta urbanística ambiciosa y con un alto potencial de impacto en el futuro de nuestra ciudad.-

Fiel a su misión la Liga lo ha estudiado y ha realizado numerosas consultas para conocer la opinión de distintos sectores de nuestra sociedad, incluyendo profesionales

técnicos, ambientalistas, representantes de diversos sectores vinculados al turismo y vecinos en general.-

Este documento resalta las áreas de coincidencia con el plan, indicando aquellas donde tenemos dudas u objeciones. Con el espíritu constructivo que siempre nos ha caracterizado también sugerimos alternativas que consideramos más apropiadas.-

La Liga ve con buenos ojos todos aquellos esfuerzos tendientes al desarrollo ordenado y sustentable de la ciudad, particularmente cuando se realizan con una visión a largo plazo con la participación de todos los sectores de la sociedad y cuidadosos de la imagen de la identidad de Punta del Este.-

La Liga acepta que estos planes de desarrollo urbanístico deben contemplar la protección del medio ambiente -que no debería ser negociable-, las oportunidades económicas, intereses de sectores económicos claves en el desarrollo de la ciudad y, tercero, lo que desean los habitantes de la ciudad para su entorno.-

La Liga advierte, sin embargo, que es muy difícil encontrar un equilibrio entre estos tres grupos de intereses y que los mayores riesgos existen cuando se toman decisiones que obedecen a los grupos con más poder, por ejemplo, grandes inversionistas y desarrollistas que muchas veces especulan y priorizan las…

Si bien el plan se encuentra en intervenciones de un polígono alrededor del eje que se extiende por Aparicio Saravia desde Avenida Aiguá hasta los puentes, hacia La Barra, sus impactos van a afectar el funcionamiento y la fisonomía de toda la concentración urbana de Punta del Este-Maldonado.-

Por otra parte, muchos de los impactos de los cambios propuestos serán de carácter irreversible.-

La Liga considera que ha sido una estrategia acertada la de integrar en un único plan maestro distintos proyectos planteados en el pasado y algunos ya en fase de implementación, como el Centro de Congresos, la nueva Terminal de autobuses, Campus Universitario y nueva Ruta Perimetral. Las aspiraciones de larga data, la solución a los problemas del Barrio Kennedy, Asentamiento El Placer, protección de los bañados desde el Arroyo Maldonado y un nuevo Parque El Jagüel.-

Las nuevas ideas aportadas por parte del equipo técnico responsable de la elaboración del plan biosfera en un ambiente urbano, valorización del frente Norte de la ciudad, las estrategias para un mejor uso del agua y de la energía, reordenamiento vial considerando ahorro de energía y seguridad, recuperación de las cañadas y parques lineales, monitoreo de indicadores socioambientales, etc.; la integración de todos estos proyectos en un solo plan maestro, sin embargo, no implica que necesariamente tengan que ser considerados en un mismo paquete.-
a.f.r.

En nuestras conclusiones finales ampliamos sobre la estrategia de avance, gradual y ordenada, sobre todo considerando que existen algunos componentes controversiales y otros que exigen estudios más detallados.-

Por ejemplo, con respecto a las recomendaciones para el Barrio Kennedy y Asentamiento El Placer -reconversión, reubicación, mejoramiento urbano, etc.-,

consideramos importante complementarlas con políticas sociales que promuevan la inclusión social y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.-

Con respecto a la ubicación del futuro Centro de Convenciones hemos constatado discordancias entre la propuesta descripta en el plan y la información proveniente de la Intendencia Departamental de Maldonado.-

La alternativa de ubicarlo sobre el sector de la cañada que alimenta los humedales del Arroyo Maldonado merece estudios más profundos de impacto ambiental. Similares estudios deberían realizarse para evaluar el efecto de la muy limitada área de amortiguación en el curso bajo del Arroyo Maldonado.-

La Liga, sin embargo, tiene serias dudas acerca de la necesidad y de los potenciales impactos de dos elementos que son centrales en el plan y que de hecho están interrelacionados: uno es la secuencia de centralidades y microcentralidades que proponen a lo largo del Eje Aparicio Saravia y lo otro son las alturas máximas permitidas para las futuras construcciones de estas ubicaciones, así como a lo largo de la Avenida Miguel Ángel.-

Uno: el plan menciona que estas concentraciones edilicias se justifican por la ausencia de servicios para atender la demanda de población de estos lugares, obligando a sus habitantes a recorrer largas distancias, con el consiguiente aumento de tránsito y consumo de energía; y dos: para satisfacer una demanda de vivienda y hoteles generada por el futuro crecimiento poblacional y acentuada por las futuras actividades del Centro de Convenciones y de los centros universitarios, el número de centralidades y microcentralidades planificadas aparece como desproporcionado a estas demandas locales de servicios, ya sean actuales o futuras.-

En lo que respecta a demandas habitacionales, el plan utiliza un modelo al 2025 en base a patrones de asentamientos actuales y proyectados, con incrementos variables para distintas zonas: Maldonado, San Carlos y Punta del Este.-

La distribución diferencial del aumento de población en las distintas partes del área urbana, los cambios de ocupación del stock de vivienda de temporada para uso permanente, la posible aparición de otros centros poblados como atractivo de turistas y residentes permanentes, así como otros procesos asociados, hacen que las estimaciones de la demanda para el área que se pretende densificar en la altura para los próximos quince o veinte años sea altamente especulativa.-

De cualquier manera es la única información disponible para la planificación, considerando este alto grado de incertidumbre y estos escenarios 2025 que no son de gran magnitud, con aumentos graduales, la Liga sugiere otras posibles soluciones para atender esas demandas proyectadas, aparte de la densificación en altura.-

Los riesgos de una crisis por sobreoferta serían menores, los cambios más graduales y el resultado urbanístico más apropiado para la identidad de Punta del Este.-

Similares comentarios se pueden hacer acerca de las futuras demandas de habitaciones de hotel, las que podrían generarse por parte de estudiantes universitarios, por ejemplo, son difíciles de cuantificar y en el pasado la oferta se ha ido ajustando a una demanda que ha crecido muy gradualmente. No parece que esto pueda cambiar en el futuro en una forma drástica y se necesitarán más estudios cuantitativos al respecto.-

Si bien la Liga encuentra interesante el concepto de multipolaridad -que también justifica esas centralidades y microcentralidades- y el desarrollo propuesto para la Avenida Miguel Ángel, esta descentralización no necesariamente tiene que implementarse con desarrollos de altura como los propuestos, que parecen excesivos considerando el paisaje que ha caracterizado a Punta del Este y que ha sido seriamente afectado justamente por desarrollos en altura en otras partes de la ciudad.-

La Liga ha detectado una fuerte resistencia por parte de los vecinos a las torres y a la invasión del cemento.-

El desarrollo planificado para Avenida Miguel Ángel y quizás también algunas centralidades y microcentralidades en Aparicio Saravia podrían resolverse perfectamente con edificación de menor altura, lo que atenuaría los impactos ambientales y constituiría una solución conforme a los deseos de los vecinos, manteniendo además la identidad de la ciudad.-
(c.i)

De esta manera se contemplarían simultáneamente los tres grupos de interés mencionados en el Numeral anterior, el 2.-

Si bien la densificación por altura es una solución preferida por los inversionistas y es una respuesta apropiada para el desarrollo o la rehabilitación de ciudades cuando se necesitan recuperar parques y áreas verdes, esta no es la situación de Punta del Este.-

Por otra parte, durante las consultas de la Liga han surgido otras posibilidades para la ubicación de nuevas torres en lugares donde ya existen algunas, incluso algunas que nunca fueron terminadas, y donde las regulaciones actuales ya las permiten.-

La solución a la situación del Rincón del Indio descripta como de subdesarrollo y abandono no necesariamente requiere la construcción de grandes torres; existen otras soluciones menos agresivas con la imagen de Punta del Este.-

La Liga reconoce que el aumento de plusvalía generado por estos emprendimientos podría, y debería, ser aplicado a inversiones, obras de infraestructura, inversión social, conservación del medio ambiente, etc., que son importantes y necesarias tanto como para Punta del Este como para las otras regiones del Departamento menos favorecidas.-

Si la iniciativa es exitosa también será una fuente importante de empleo; sin embargo, existen múltiples posibilidades para generar esos recursos y oportunidades evitando intervenciones como las que se proponen y de la manera que estas están diseñadas en el plan.-

Finalmente, existen factores de riesgo que no están contemplados en el plan. Los escenarios considerados en el FODA se focalizan únicamente en la alternativa del trazado de la Perimetral; no incluye en el plan un análisis de riesgo integral.-

En la Avenida Roosevelt ya tenemos las consecuencias de un intento malogrado de desarrollo en altura que dejó graves secuelas. La ola de recurrentes crisis financieras ha afectado al sector inmobiliario y a la industria de la construcción en muchos países, incluso en el nuestro en el pasado, con graves consecuencias.-

En resumen -y como indicamos en el Numeral 4-, la Liga comparte la mayoría de las recomendaciones del plan, pero tiene serias reservas con respecto a dos puntos mencionados en el Numeral 5.-

Consideramos que el concepto de multipolaridad, que compartimos, podría ser implementado de otra forma, por ejemplo con un número menor de centralidades y microcentralidades de las planificadas y con edificación de menor altura, sobre todo en aquellas ubicadas en áreas más sensibles.-

Complementando estas posibles modificaciones, el plan debería incluir una estrategia de avance gradual y ordenado en cuanto a su implementación, promoviendo cambios progresivos, considerando fases, incluyendo evaluaciones, concentrándose inicialmente en los espacios donde las posibilidades de inversión sean más factibles, evitando abrir todo el espectro de posibilidades, lo que aumentaría el riesgo de fracasos o impactos negativos.-

El logro de los objetivos propuestos en el plan, especialmente por tratarse de una implementación a largo plazo, generando importantes cambios en aspectos estructurales, urbanísticos, funcionales, socioculturales y ambientales, requiere lograr un consenso político amplio. Sólo así se garantizará que el plan se convierta en una verdadera política de Estado departamental.-

Punta del Este ha cambiado y seguirá transformándose en el futuro. La Liga quiere acompañar este proceso y contribuir a que sea sustentable en el tiempo, que promueva nuevas oportunidades económicas que son imprescindibles, que sea ambientalmente amigable y que se refleje los deseos de la comunidad, salvaguardando la identidad, historia e imagen de la ciudad.-

Las opiniones resumidas en este documento se orientan en este sentido”.-

Muchas gracias.- (Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Vamos a convocar ahora a los Arquitectos Martín Gómez Platero y Álvaro Sorrondegui. También vamos a ir convocando al Arquitecto Daniel Suster.-

SEÑOR GÓMEZ PLATERO.- Buenas noches.-

Yo quería agregar un elemento a lo que ya se vino comentando, y es respecto al tema de las microcentralidades del Eje Aparicio Saravia.-

Cuando nosotros seguimos todo el desarrollo del plan y vinimos a algunas reuniones, nos pareció que el plan era serio, que tenía un trabajo importante; pero no lográbamos entender que si se le estaba dando a Punta del Este y Maldonado un nuevo frente, que era todos los bañados del Arroyo Maldonado, no era ese sector el que realmente se estaba potenciando para desarrollar.-

Con respecto a las microcentralidades -recién comentaban de la Liga de Fomento que les parecía que eran demasiadas-, nosotros queremos opinar que nos parece una idea teórica, pero que no está muy pensado en cómo llevarla a la práctica, porque desconoce totalmente el parcelario existente.-
(m.r.c)

Marca una geometría que podemos llamar caprichosa, que no refleja el parcelario y que no identifica oportunidades de parcelas importantes en donde se pueden llevar adelante algunos de esos desarrollos, quizás no todos.-

En todos los planes parciales, cuando se intenta densificar un sector, el gran problema que se encuentra justamente es que en ese sector el loteamiento es pequeño y para llevarlo adelante es necesario que se junten varios inversores privados para hacer un gran lote que permita densificar. En este caso eso está ahí y creo que el plan… Quizás es momento de que, no los consultores, sino la propia Intendencia, viendo cuál es la realidad local y cuáles son las oportunidades locales, empiece a desarrollar estas oportunidades, con el nombre que se quiera, como puede ser ese del ordenamiento concertado que en otros planes del Uruguay ya son reales -como el caso del Costa Plan en Canelones-, ya existen, en donde se han identificado puntos singulares y, de alguna manera, se llega a un acuerdo entre desarrollador e Intendencia con los objetivos que se tienen en común.-

Quería apuntar eso, nada más.- Muchas gracias.-
(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Ahora está el Arquitecto Daniel Suster y vamos a ir convocando al Arquitecto Jorge Curzio Acosta.-

Me hacen una acotación, porque algunas de las presentaciones dicen “nosotros”: si están representando por ejemplo a una institución, si es posible, que lo manifiesten.-

Gracias.-

SEÑOR SUSTER.- Buenas noches.-

Primero, aplaudo la existencia de un plan. Comparto lo que dijeron los anteriores oradores y, por supuesto, lo que dijo la gente de la Intendencia. Creo que el segundo o tercer orador cuando habló de Los Ángeles se refería a que la falta de una planificación nos lleva a una ciudad como Los Ángeles. Pero la falta de una planificación también nos lleva a destruir el patrimonio que hoy tenemos en Punta del Este.-

Si nos ponemos a pensar que reglamentación en altura se ha dado en esta ciudad y que ha obligado a lugares como Chiverta prácticamente a desaparecer, obligando a que se fusionen padrones para poder lograr tener áreas mínimas que el plan permite para poder generar altura, este plan lo que permite es, de alguna manera, concentrar la altura, la inversión y la densidad en áreas que hoy están vacías.-

Sin embargo, yo quiero hacer una acotación y por eso estoy aquí, más allá de lo que se presente.-

La zona E, que está representada prácticamente en una zona amarilla
-como lo demostró el Arquitecto Riella-, es una zona muy vasta, que tiene diferentes características según dónde caiga. O sea: no es lo mismo estar en Pedragosa Sierra y Saravia que estar, por ejemplo, en la calle Rubens y Saravia; sin ir más lejos: no es lo mismo estar en El Jagüel que estar, para ubicarnos, en la Parada 30 de La Brava, siguiendo para arriba encontrándonos con la actual Aparicio Saravia.-

¿Qué quiero decir con esto? Me parece que está bien que se quiera, de alguna manera, densificar las áreas que hoy están vacías, pero se deberían estudiar las características de cada lugar, cuál es el crecimiento natural que se está dando de cada área poblada -cómo se está consolidando esa área- y ver si realmente la imagen de un bloque bajo puede llegar a impactar positiva o negativamente en esa área.-

Hay zonas que hoy en día están totalmente vacías, que no se desarrollaron, que tienen una normativa de barrio jardín, que es justamente donde se desarrolla la calle Leonardo Da Vinci hacia el final, y en esta zona podríamos decir que sí se podría aumentar la densidad. Estoy de acuerdo con eso.-
(k.f.)

Es más: creo que la zona E, cuando hablamos de una zona intermedia entre lo que sería la Avenida Miguel Ángel y Aparicio Saravia con sus microcentralidades, genera unos lugares, unos huecos, que no sé cómo se van a solucionar. Lo mismo sucede de Miguel Ángel al Sur, entre Miguel Ángel y la muralla que hoy tenemos -gracias a la falta de planificación- de los edificios generados sobre la Rambla de La Brava.-

¿Qué pasa con esos padrones que hoy en día están entre el área de Miguel Ángel y las áreas construidas ya consolidadas de La Brava? ¿Los mantenemos a la misma altura? ¿Los dejamos iguales? Proponemos que se estudie la particularidad de cada zona. Se abre un frente nuevo en Aparicio Saravia, otro frente -lo mostraron muy bien en las imágenes- que es la Perimetral, en el ángulo formado entre la perimetral y Saravia hay un área de un vacío urbano muy importante a desarrollar. Creo que deberíamos estudiar un poquito cada área.-

Sólo eso. Felicitaciones a la gente por el plan que han hecho y al
Arquitecto Pesci.- (Aplausos).-
SEÑOR MODERADOR.- Les recordamos que el señor es el Arquitecto Jorge
Curzio y vamos a ir convocando al Arquitecto Álvaro La Buonora.- SEÑOR CURZIO.- Buenas noches.-
Como primer punto saludo la forma de gestión y desarrollo del plan. Creo que, más allá de discusiones de FOS, FOT, altura, etc., etc., va a culminar con reglas claras para la construcción que espero eviten el otorgamiento de excepciones. Entonces, si todos tenemos claro qué es lo que se puede hacer en cada zona, creo que va a ser mejor para todos.-

Además, básicamente creo que lo que está haciendo es “redireccionando” la construcción en Punta del Este y nos va a ayudar a poder preservar zonas y evitar los problemas que por ejemplo hoy tenemos con la demolición de la casa de Flores Flores en la Laguna del Diario.-

Y como segundo punto -esto ya es por un problema de deformación profesional, porque si bien estoy en forma particular acá, trabajo en la Intendencia de Montevideo-, vi en el plan un cuadro de estacionamientos que es muy similar al que utilizamos en Montevideo, pero en mi opinión es muy estricto y genera una cantidad requerida de estacionamientos muy alta, que, de aplicarse, creo que va en contradicción con lo que dijeron hoy temprano de evitar la impermeabilización del suelo en planta baja.-

Creo que sería bueno que se estudiara la posibilidad de hacer garajes en altura y que la construcción de esta área no compute como área de FOT. Pero, bueno, lo dejo como una idea, tómenlo, estúdienlo y vean qué se puede hacer.-

Muchas gracias.- (Aplausos).-
SEÑOR MODERADOR.- Bien.-

Arquitecto La Buonora y por la Sociedad de Arquitectos de Maldonado va a hacer uso de la palabra el Arquitecto Gustavo de León.-

SEÑOR LA BUONORA.- Buenas tardes.-

Las objeciones que tenemos al Plan del Eje Aparicio Saravia se hacen reconociendo los méritos que tiene el Gobierno Departamental por méritos propios y debido a la Ley de Ordenamiento Territorial que ha marcado unas reglas de juego muy claras al respecto.-

En términos generales compartimos esos procedimientos y no queremos que nada de lo que aquí se diga se tome en un plano personal, porque tengo el mayor respeto personal por el Intendente y por muchos de sus Directores. Por supuesto que no hablo en función de ningún interés en particular porque tengo intereses en todas estas áreas.-

Hemos acercado el proyecto y tenemos observaciones en estos aspectos: económicos, sociales, de sustentabilidad, de mercado, ambientales y urbanísticos.-

En términos económicos, lo que quiero decir es que la construcción no desestacionaliza el Departamento; la construcción, por más que queramos mantener el volumen de 450 metros más por año, en realidad depende mucho más de los fenómenos financieros internacionales. El hecho de que Punta del Este sea un permanente afluir de inversores depende más de eso que de cualquier buen plan que propongan las autoridades locales. En cuanto a la necesidad de más tierra para desarrollos; en realidad perfectamente puedo demostrar que hay cinco o diez millones de metros cuadrados aún con posibilidad de edificar con la normativa actual, sin modificarla. Esta Administración, si ustedes recuerdan, amplió Piedras del Chileno, amplió Manantiales, acaba de ampliar San Rafael, amplió la altura en La Pastora, las dos aceras de Pedragosa Sierra. Me parece que deberíamos tener cuidado al hablar de la mancha de la urbanización como cosa difusa y de hacer excepciones en forma generalizada; me parece que esto es lo que se criticaba: antes eran excepciones particulares y ahora es una gran excepción para toda un área enorme…

(Problemas de audio).-

Por supuesto que hay un interés directo del Gobierno en términos de plusvalía, en recaudar plusvalía; si se permiten hacer cuatro millones nuevos de metros cuadrados en lugares donde antes había 40% de ocupación, dos casas cada mil metros, y permitimos torres de 2,5% de FOT, doscientos cincuenta… El que quiera saber lo que es el FOT o FOS me lo dice.-

Queda claro que esa plusvalía se percibe cuando alguien va a gestionar el permiso de construcción, no se percibe porque se vendan y compren terrenos, ¿verdad? Es decir, el negocio de la compra y venta de terrenos… La Intendencia va a recaudar U$S 200:000.000 si se hacen proyectos en esos terrenos, por lo cual creo que sería importante saber si hay una demanda real o esto es simplemente un lugar donde se coloca el dinero. Si Punta del Este es un lugar donde se coloca el dinero, me parece

que corremos el riego de seguir haciendo metros cuadrados de apartamentos para una demanda inexistente.-

(Aplausos).-

En los considerandos del plan hay una cosa muy ambigua en cuanto a quiénes son los destinatarios de este proyecto y estos nuevos metros que se van a construir. Se habla de una gente que no es ni tan rica ni tan… Queremos darle lugar a otra gente; me gustaría que alguien me dijera: “Acá está esta gente que va a comprar”.-

(Aplausos).-

A lo mejor podemos hacer… Fíjense que a una tierra de cinco hectáreas que hay por ahí en Rincón del Indio, se le hace una calle al medio y se sacan veinte padrones y puede hacer veinte bloques de cinco pisos de altura con 80% de FOT, o sea cada dos mil quinientos metros… Veinte bloquecitos en cualquier terreno; al lado de lo de Susana Giménez van a aparecer bloquecitos que yo no sé, salvo que se financien a pura cuota, cuál es el público, cuál es la demanda, porque…

Quiero dejar claro esto: Pedragosa Sierra -ustedes la conocen- ven que se está poniendo linda, que se hace un hotel, otro hotel, un restorán; pasando El Campanario les puedo decir que hay diez o doce manzanas que tienen veinte mil metros de terreno, o sea, hay unas veinte hectáreas con un FOT de
100%; son doscientos mil metros cuadrados en los que se pueden construir; si hay un inversor que ve que hay tantos estudiantes universitarios deseando un dormitorio, ya tiene donde construirlo.-
a.f.r.

Saca el permiso de construcción y lo hace; si hay tanto público universitario, tiene veinte mil dormitorios universitarios para hacer o veinte mil habitaciones de hotel para el Centro de Convenciones, está ahí, al lado del Centro de Convenciones…

(Aplausos).-

O sea, ¿qué quiero decir? La sustentabilidad de este plan, ¿cuánto tiempo más creen que se van a seguir haciendo cuatrocientos…?

Que alguien me conteste, un economista, que venga alguien -mi hijo está leyendo un libro que se llama “El Inversor Inteligente”, yo qué sé-, algún inversor brillante que diga: “Punta del Este va a seguir creciendo a este ritmo y precisamos, además de la tierra que ya está habilitada…” Pero, por favor, el cambio de normativa…, hay un cambio de normativa desde el 2009 -lo dije el día que se presentó en el Country- y no ha habido ni un interesado en comprar para hacer cuatro pisos, entonces no creo que porque el urbanista decida: “Bueno, acá es un buen lugar para construir” alguien vaya a construir ahí, honestamente.-

Felicito a la Intendencia porque por algo están las cadenas Ritz, Hill, Carlton o Hilton comprando el San Rafael o Tramp comprando un terreno de U$S 19:000.000, pero yo digo que esa gente hace esas inversiones en primera fila y paga esas fortunas porque -supongo- piensan que Punta del Este va a seguir siendo un lugar de categoría. Si hacemos esas torres en Rincón del Indio, lo que estamos haciendo es vanalizando el paisaje de Punta del Este, porque -¿qué pasa?- nadie puede asegurarme que un terreno y, concretamente, hay unas cuatro casas ahí atrás de Grey Stone -

Avenida Miguel Ángel-, ese terreno es brillante para hacer una torre y venderla muy bien, pero un par de cuadras más atrás puede venir un tano cualquiera y hacer una Torre Antares. ¿Conocen la Torre Antares? ¿Cuántos años estuvo la Torre Antares sin terminarse?

Hubo un brasilero hace quince años que hizo “capantils” o “captaiti” -yo qué sé-, hizo cuatro o cinco edificios con un sistema constructivo barato que parecían heladeras -los edificios eran como heladeras- que ponía por todo Punta del Este.-

Bueno, si estamos esperando ese tipo de inversión, es una lástima, porque en Roosevelt, que durante años fue un lugar de medio pelo, hoy hay unos españoles que están construyendo con Iván Arcos una torre que se llama Mansa 16, divina, que mira al mar, mira a la Isla Gorriti y por delante, además, tiene el bosque urbanizado. Es increíble. Ustedes suben a Bora Bora hoy y ven por delante un bosque urbanizado.-

Ahora, ¿qué bosque urbanizado hay cuando empiezan a construirse torres o cuando incluso se hacen edificios de cinco pisos, porque yo invito a ver en lo que son vías principales residenciales -que son todas las ramblas- qué árbol va quedando. No va quedando ninguno, no queda el bosque.-

Y entre torre y torre, la tipología torre -hay una frase que me la pasaron en la Liga…

SEÑOR MODERADOR.- Le queda un minuto, Arquitecto.-

SEÑOR BUONORA.- …Okey, vamos a terminar entonces-, ¿qué tengo para decir de la tipología torre? Esperen que tengo algo para decir…

(Hilaridad).-

…-no sé dónde está, acá-: “torres”, dice el Arquitecto Pesci -no sé si ahora o hace algunos años-, “son símbolos de poder económico que han contribuido a vanalizar el paisaje urbano” ¿Es cierto Pesci?

SEÑOR PESCI.- Hace años que escribí eso.- SEÑOR BUONORA.- Bueno, está…
Se hace la torre y corre a los veinte tipos que tienen casas lindas. A lo mejor hay alguno acá que tiene una casa, que está viviendo en Rincón del Indio, que pensaba retirarse y vivir ahí tranquilo y ahora le van a hacen una torre al lado.-

Yo he visto gente en estas reuniones…
SEÑOR MODERADOR.- Arquitecto, ha expirado su tiempo.- (Aplausos).-
c.i.-

SEÑOR MODERADOR.- Bien, entonces ahora el Arquitecto Gustavo de León, en representación de la Sociedad de Arquitectos de Maldonado, y posteriormente vamos a ir convocando al Arquitecto Roberto Chiacchio.-

SEÑOR DE LEÓN.- Buenas noches a todos.-

Lo primero que queremos resaltar -creo que es lo que han resaltado todos lo oradores- es que tengamos la discusión de estos planes de ordenamiento y que estas instancias sean de crecimiento para todos. Si estas instancias las tomamos simplemente para defender banderías de un lado y de otro, y cada uno morir abrazado de su bandera, me parece que este tipo de intercambio no es productivo.-

(Aplausos).-

La Sociedad de Arquitectos plantea que empecemos a trabajar en base, por un lado, a consolidar los acuerdos. Hay gran parte de lo que está planteado en el Plan que es de acuerdo general, y me parece que se debe seguir adelante en esos puntos, y entendemos que sobre los puntos en los cuales tenemos ciertos reparos o dudas debemos buscar las instancias como para profundizar en el debate; en un debate constructivo en el cual busquemos generar acuerdos mayores a los que hay hoy. En ese sentido, la Sociedad de Arquitectos no está planteando que esto se patee para adelante, sino que establezcamos un nuevo cronograma para trabajar en base a lograr determinados acuerdos en los sectores en donde hoy no los hay.-

Eso es un poco, en términos generales, lo que plantea la Sociedad de Arquitectos -el tiempo es escaso para desarrollar los conceptos; hemos entregado un documento por escrito, al cual pueden acceder a través de la Página de la Sociedad de Arquitectos-, y entendemos que tenemos que trabajar sobre la base de esos puntos.-

El acuerdo es el único sentido que tiene este tipo de instancias: si este tipo de instancias no sirven para avanzar en los acuerdos y para tener gestos de las partes que están más enfrentadas para buscar puntos de acuerdo, este mecanismo que está proponiendo la Ley de Ordenamiento Territorial no tiene demasiada validez.-
Entonces, nosotros, como sociedad uruguaya, estamos empezando a transitar un mecanismo nuevo, que es esta Ley de Ordenamiento Territorial, que plantea este tipo de instancias. Estas mismas deben servir para eso, y con ese espíritu viene la Sociedad de Arquitectos a esta audiencia.-

Gracias.- (Aplausos).-
SEÑOR MODERADOR.- Bien, ahora es el turno del Arquitecto Roberto Chiacchio, y vamos a ir convocando al Sr. Alberto Prandi.- SEÑOR CHIACCHIO.- Buenas noches.-
El Presidente de la Sociedad de Arquitectos me acaba de sacar el argumento principal de lo que quería exponerles, pero, de cualquier modo, vale la pena ratificar algunas cosas.-

Lo primero es que la Ley de Ordenamiento Territorial nos da esta oportunidad por primera vez: se aplica en Maldonado, bienvenida sea, y que se repita. Eso es algo a valorar y a defender. Y hay muchas maneras de expresarse: cada uno tiene su estilo, cada uno tiene sus medios, hay quienes pueden utilizar publicidad a través de medios radiales o televisivos, y hay quienes tenemos que salir en el mano a mano, en el boca a boca.-

Lo primero que quiero destacar -que me parece que corresponde- es que así como el “Tolo” representa a la Sociedad de Arquitectos, yo aquí me represento a mí. No represento a nadie, soy un vecino y un Arquitecto, y punto. No represento a nadie, no defiendo el interés económico de nadie, ni ataco el interés económico de nadie.-

En ese sentido, cuando nos invitaron a participar de lo que terminó siendo esto, vinimos a todas las reuniones a las que pudimos, salvo a una porque estábamos de viaje. En todas ellas escuchamos acerca del avance de la necesidad de la planificación, que terminó en este llamado, en este plan que hoy estamos evaluando. Cuando alguna etapa de ese plan -que fue una presentación- nos rechinó, lo primero

que hicimos fue hablar con la persona que entendimos que correspondía para no errar el camino y para que no nos malentendieran.- (m.r.c)

Esa persona es el Intendente Departamental, que por suerte hoy está acá, nos acompaña…

(Aplausos).-

…porque he estado en otras reuniones en las que no ha tenido la posibilidad de estar y por eso quiero resaltarlo.-

Como persona física pedí una entrevista con el Intendente, sin mucha esperanza de tenerla, y me la dieron de inmediato; tuve dos horas de charla con él, le reitero públicamente el agradecimiento, y hablamos de esto.-

En ese momento quise puntualizar que tal como estaba el plan -que es más o menos tal como está hoy, sigue parecido al original, ha venido evolucionando, tal como lo explicó Riella, pero es el mismo con dos moños más-, tal como estaba, y como un todo, yo, en lo personal, como una persona, no lo digería totalmente como todo un plato, y quería expresarle mi opinión sobre algunos aspectos de ese plan, tratar de convencerlo de que mis razones eran válidas o, por lo menos, debían ser oídas. Y fueron oídas; otra cosa es que el plan luego las haya recogido.-

Yo no pretendo tener la razón. Dijo Einstein -no fui yo quien lo dijo-: si algo nos unifica a todos los humanos es que somos infinitamente ignorantes. La única diferencia es que no todos ignoramos las mismas cosas.-

Aquí hay gente que sabe mucho de planificación territorial, que tiene mucha experiencia, y está presentándonos un plan. Aquí hay gente que sabe de muchos aspectos y está aportando lo suyo. Y aquí en la sociedad, entre los vecinos que vivimos todo el tiempo, entre los que nos visitan, entre nuestros clientes -que no son clientes porque ya son parte de la población, que es la población estacional-, se ha ido creando una sociedad que tiene un montón de valores culturales, afectivos, sociales, intangibles, de los que de repente sabe más la gente que nosotros, los técnicos, o los técnicos con más experiencia.-

Entonces, lo que nos preocupa de este plan -y que ha provocado varios de los planteos recibidos acá y los que se han recibido en todas las instancias anteriores en las que hemos participado y ha participado la gente que está presentando el plan y en reuniones con colegas y con vecinos- es que siempre lo que encontramos son coincidencias en dos o tres aspectos del plan y en otros no las tenemos, que es lo que decía perfectamente el “Tolo” recién.-

Tenemos un plan que como procedimiento es impecable, como esquema es un primer paso que ojalá podamos seguirlo dando de aquí en adelante. Y en esa primera charla con el señor Intendente -tiene mejor memoria que yo, seguramente- hablamos de que tal vez, si teníamos tres o cuatro puntos en los que discrepábamos, se podía no enviar como un todo sino desagregarlos o enviarlos como parte.-

También ratifico lo que dijo el “Tolo” recién: no se trata de patear nada para adelante, no se trata de poner palos en la rueda a nada; lo que estoy diciendo es por qué no usamos lo que tenemos como consenso, que es el todo, de ese todo yo, en lo personal, pongo dos o tres puntos en los que me gustaría

-ya lo he hecho en otras oportunidades, pero voy a robar un segundo para hablarlo ahora-… Hay uno que me preocupa últimamente, porque lo hemos estado analizando con gente que sabe más que yo de este tema, que es que sería buena cosa que se analizara la ubicación definitiva de la nueva Terminal.-

La nueva Terminal de Ómnibus mejora infinitamente la situación actual de la Terminal de Punta del Este -que es caótica-, mejora, tal vez, la ubicación de la Terminal de Maldonado, simplemente por el hecho de unificarla, pero nos parece -y esto ya no es una posición personal sino de conjunto con gente con la que hemos estado estudiando el tema- que es una solución cortoplacista y que va a crear un conflicto enorme en el hoy pero, sobre todo, en el mediano plazo, porque Maldonado ya la está envolviendo. Vamos a tener una nueva Tres Cruces en la cancha de Defensor.-

Creemos, quienes hemos estado analizando en las últimas tres semanas este tema, en la Terminal de Ómnibus Punta del Este-Maldonado como un todo, que no sea solamente de ómnibus, y que habría que pensar también en el cambio de carga, donde vienen los elefantes y pasan a camiones, que puedan entrar a la trama urbana. No debería estar al Sur del cruce de Ruta 39 con la Perimetral.-

Esa es una idea para que se piense. Ahí hay tierra municipal, hay área donde pensarlo, y eso nos da también una tierra liberada, teóricamente, que es la que hoy se está destinando a la Terminal, que podría ser la que el Intendente y la que el Gobierno están necesitando para crecimiento de lo que ojalá sea un éxito como es el Cluster Universitario y también la posibilidad de asentamiento de alojamiento universitario, si es que se precisa, en ese lugar.- (k.f.).-

tema.-

Liberamos tierra, nos quitamos un problema de tránsito. Ese es un Los otros dos temas son los de siempre: la altura en la Avenida Miguel Ángel y las microcentralidades en la Avenida Aparicio Saravia en los nodos de inserción que cruzan desde la Mansa al humedal.-

Con eso no estamos de acuerdo y no es el momento de discutirlo, hemos tirado razones en cantidad de oportunidades, nosotros y una cantidad de gente. Y ahí lo que no se puede negar es que no hay una opinión, hay varias. En la última reunión en la Liga de Fomento tuve el gusto de conocer a quien no conocía, que es el hijo del Arquitecto Pesci, a Pedro -me parece una persona muy inteligente-, que además nos explicaba que han tenido tiempo en otros planes para elaborar, para discutir, para analizar todo esto del orden de dos años, dos años y medio, tres años.-

Acá nadie duda de que se está cumpliendo con la Ley.-

SEÑOR MODERADOR.- Un minuto, Arquitecto.-

SEÑOR CHIACCHIO.- Me sobra.-

Los tiempos de la Ley se cumplieron y se fue generoso con el corrimiento de esta instancia de hoy, lo que no quiere decir que esos tiempos sean los necesarios.-

Lo que le pedimos al Intendente es -porque hoy está en manos del Ejecutivo-, antes de que se eleve al ámbito nacional y luego a la Junta Departamental, la posibilidad de “etapabilizar” este tema y va a tener de todos nosotros, como ha tenido en otras

oportunidades, el mayor apoyo en lo personal, en lo institucional y como vecinos, para que tratemos de sacar algo en consenso.-

Etapabilizar no significa dejar nada, no significa decir “esto está mal”, sino revisémoslo y ojalá logren convencerme de que estoy equivocado. Lo que necesito es tiempo, porque no puedo estar equivocado yo y tanta gente más.-

A veces, cuando son muchos los que están equivocados, tenemos que concedernos mutuamente el beneficio de la duda. Eso es lo único que pedimos, la oportunidad de que se programe esto y salga lo mejor para todos.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Le corresponde la palabra al señor Alberto Prandi y vamos convocando al Diputado Nelson Rodríguez.-

SEÑOR PRANDI.- Buenas noches a todos.-

Es un gusto estar con ustedes. Traje un texto escrito porque el tiempo es escaso. Hay mucha gente anotada y me pareció que era la mejor manera de poder expresar mi opinión que, insisto, en este caso es a título personal, representando al sector inmobiliario pero en forma personal.-

Punta del Este ha tenido, a partir de la década de los 70, períodos de crecimiento edilicio desmesurado, que si bien incrementaron notoriamente el número de unidades de departamento y, por ende, de camas disponibles, afectaron negativamente al balneario por distintas razones. La más importante que se reiteró en cada uno de esos procesos de edificación masiva, fue que finalizaron bruscamente, generando una fuerte recesión, dejando muchas veces esqueletos de hormigón, paralización casi total, tanto de la actividad en la construcción como en la venta de inmuebles en la zona durante tiempos prolongados. Lo que es peor, deterioraron la propuesta turística de un balneario que no necesitaba entonces -ni necesita en la actualidad- de más edificación en altura. Pero la presión de los inversores de turno pudo siempre más que todos los esfuerzos de una comunidad integrada por residentes permanentes y por quienes optaron durante años por vacacionar en nuestras costas, generando también derechos, por ejemplo, a ser escuchados y no sólo obligaciones como el pago de impuestos.- (gt)

Quienes reclamábamos, al igual que hoy, que este no era el camino, decíamos que Punta del Este no debía convertirse en una ciudad, que debíamos mantener la identidad que hizo de este un lugar único, nuestra grifa país, que permitió que Uruguay fuera conocido en el mundo y no sólo en la región.-

(Aplausos).-

Cuando desde la Presidencia de ADIPE nos opusimos con mucha firmeza a todas y cada una de las excepciones a la Ordenanza de la Construcción aprobadas durante la Administración Antía, lo hicimos sobre la base de que se debían respetar las reglas de juego y muy especialmente para quienes habían invertido en la zona en base a parámetros de construcción que le garantizaban, les daban certezas sobre qué se podía construir -o no- en el lugar que habían elegido como vivienda de veraneo secundaria o permanente.-

Decíamos entonces que lo que se debía priorizar y preservar era la actividad turística, ya que la industria de la construcción en Maldonado depende totalmente de esta, como ha quedado demostrado una y otra vez a lo largo de la historia del balneario, por lo que no debíamos ni podíamos permitir que la construcción fuera en detrimento del turismo en su más amplio espectro.-

Afirmábamos también que era ese turismo el verdadero generador de miles y miles de puestos de trabajo permanentes en el Departamento cada vez que se utilizaba el argumento de la generación de nuevos puestos de trabajo, para justificar aquellas excepciones.-

Hemos perdido en los últimos años muchísimo turismo de alto poder adquisitivo de quienes no aceptaron el nuevo perfil de Punta del Este. Algunos se fueron hacia el Este, primero La Barra, luego José Ignacio y hoy están descubriendo las costas de Rocha, pero otros optaron, lamentablemente, por destinos fuera del Uruguay. Esto queda claramente reflejado en la recientemente finalizada temporada de verano, donde los resultados no han conformado a la inmensa mayoría de los sectores vinculados a la actividad turística de nuestro balneario.-

Un ejemplo de este nuevo rumbo fue la modificación de la Ordenanza que autorizó la construcción de torres de más de veintitrés pisos de altura en Aidy Grill, hoy La Pastora, que está generando una sobreoferta de departamentos y donde claramente no se ha valuado el impacto vial que ya se empezó a producir, pero que notoriamente se profundizará una vez finalizadas las obras -hoy en construcción- en esa zona, provocando una importante saturación del movimiento, tanto de vehículos como de personas, haciendo que los turistas se encuentren con la misma realidad que padecen todo el año en las ciudades de donde provienen.-

Sobran ejemplos en el mundo -no tengo PowerPoint para poder mostrar imágenes- de destinos turísticos de niveles similares o superiores a Punta del Este como Acapulco, Benidorm, Torremolinos, Mar del Plata, entre otros, que recorrieron el camino de la construcción a ultranza y que como consecuencia de ello perdieron la calidad de su propuesta, perdieron su atractivo y, por ende, perdieron buena parte del turista con alta capacidad de gasto que optaba por esos destinos.-

Es por todo lo antes expuesto -y por coherencia de acción y pensamiento- que planteo con la misma firmeza de siempre -que además de compartir, cómo no hacerlo, plenamente la importancia de contar con un Predio Ferial y Centro de Convenciones, que Punta del Este sea una ciudad universitaria con las más diversas propuestas educativas, en particular la de la Universidad de la República, así como de otras interesantes propuestas contempladas en el proyectado Eje Aparicio Saravia- que solicito se excluya totalmente del citado proyecto la habilitación para edificar en altura en toda la zona de Rincón del Indio.-

(Aplausos).-

Porque tengámoslo claro -tengámoslo claro-: los recursos naturales no son infinitos y en Punta del Este y en las áreas de influencia se siguen manejando como si lo fueran y no es así. Los ejemplos sobran en el mundo.-

Sólo de esa manera se estará manteniendo esa zona como un barrio residencial de viviendas particulares y de bosques como lo es a la fecha, pero esto no debe

circunscribirse exclusivamente a Rincón del Indio, sino a todos y a cada uno de los barrios que no han sido ya afectados…

(Aplausos).-

…por la construcción en altura, para que puedan seguir manteniendo su perfil de barrio jardín.-

(Aplausos).- a.f.r.

Y redondeo.-

Porque allí es donde está la verdadera identidad de Punta del Este, conformada por una particular combinación de excelentes playas, dunas y bosques que no pueden seguir siendo degradados por un afán meramente de especulación inmobiliaria en beneficio de unos pocos.-

¡Basta de hormigón! ¡Basta de seguir "marplatisando" el Balneario!
¡Basta de atentar contra el patrimonio de todos los maldonadenses! Por quienes nos precedieron, por quienes formamos parte de esta comunidad, pero muy especialmente por las generaciones venideras ¡basta!

Muchas gracias.- (Aplausos).-
(Se le concede la palabra al señor Diputado Nelson Rodríguez, quien no hace de la misma por no encontrarse presente).-

SEÑOR MODERADOR.- Vamos a continuar.-

El representante de la Red Uruguaya de Ciudades Justas, Democráticas y Sustentables. Y se va preparando el Doctor Guillermo Ipharraguerre.-

¿Tampoco está? Es el Doctor Jorge Massa. Él no está, está usted; bien, pase entonces.-

SEÑORA PÉREZ ECHINOPE.- Buenas noches. Mi nombre es Leonor Pérez Echinope.-

Buenas noches a todos, buenas noches Intendente, gusto de verlo. Saludo a la Mesa.-

Felicito el plan; lo felicito porque pudo congeniar una serie de ideas que teníamos la gran esperanza de que algún día se pudieran concretar y que realmente marcarían una diferencia del Maldonado - Punta del Este que conocemos, netamente veraniego, para darnos la posibilidad de tener progreso y producción en los meses de baja temporada.-

También las universidades son otro magnífico intento justamente para reunir a un grupo de jóvenes que le daría una mayor impronta a la zona en invierno.-

Con respecto a qué objeción podemos tener del plan…

En primer lugar quiero aclarar -porque lo omití- que no estoy hablando sólo por mí sino por una asociación de vecinos que se llama Acción Ciudadana

-que algunos la conocerán, otros no- que, además, es parte del grupo impulsor de Punta del Este - Maldonado Como Vamos, que es un emprendimiento muy nuevo y que es parte de la Red Uruguaya de Ciudades Justas, Democráticas y Sustentables. Es un emprendimiento latinoamericano, integrado por la gran mayoría de ciudades de América Latina, lo apoya la Fundación Internacional AVINA y es para crear conciencia ciudadana y aportar desde nuestro rol de vecinos, desde nuestro rol civil, todo aquello que sea constructivo para la zona.-

Yo estoy improvisando, porque la persona que tenía que venir, por una situación ajena a su voluntad, no pudo hacerlo, por lo tanto no tengo material impreso porque no me correspondía a mí elaborarlo, pero no quise perder la oportunidad, ¿por qué?, porque nuestro espíritu es constructivo. Queremos colaborar, queremos que Punta del Este sea el lugar que todos adoramos para vivir o algunas personas para visitar, que siga siendo realmente atractivo.-

Creemos que la innovación y la creatividad son realmente las que le pueden dar sustentabilidad a un lugar. ¿Más apartamentos lo son? ¿Más apartamentos…? ¿Eso es innovar? ¿Eso es creatividad? ¿Eso es sustentable? c.i.-

Sustentable es aquello que atrae público, que atrae turismo; es aquello que se mantiene interesante para todos aquellos que quieran venir acá en invierno y en verano. Es aquello que complementaría todo lo que se está haciendo para los jóvenes, las Universidades y también todo lo que se está haciendo justamente para crear una infraestructura urbanística de esta zona: el Centro de Convenciones, el Parque Metropolitano. Todo eso apunta a un público casi permanente, que es lo que necesitamos.-

¿Qué es ser sustentable? Sustentable quiere decir que no afecte a futuras generaciones, que lo que se hace hoy no perjudique mañana. En eso se basa el principio de sustentabilidad.-

Por lo tanto, esto es un pedido a las autoridades… A este magnífico plan se le pueden incorporar determinados elementos que lo dejarían maravilloso y que harían una falta imponente desde nuestro punto de vista y desde nuestro análisis. Uno de ellos sería -siendo que va a ser una ciudad universitaria- una magnífica biblioteca, algo totalmente diferente a todo lo que pueda existir. Esto complementaría las Facultades.-

Otra cosa que no hay que poner en duda es que, justamente, los jóvenes necesitan lugares de esparcimiento. Punta del Este ha tenido toda la vida el problema de no saber dónde meter las discotecas porque los jóvenes, además, tienen accidentes de tránsito porque se alcoholizan, y no hay un transporte que los lleve a un determinado lugar que sea seguro.-

Necesitamos un lugar donde se pueda hacer con total seguridad un espacio de esparcimiento para los jóvenes, para los universitarios y para los visitantes.-

Rincón del Indio: maravilloso lugar que reúne una ecología diversa y que tiene un ecosistema particular, pero está muy abandonado. Es evidente que algo innovador y creativo en esa zona sí podría ser sustentable.-

Nosotros decimos que, justamente, lo que distingue al hombre es el genio, y el genio es lo que lo distingue en la creatividad del mediocre. Pedimos, por favor, que se pongan proyectos y planes que sean realmente innovadores para crear un área de

mayor interés -porque es un área especial, por la belleza, por la cercanía al mar-, que no tendrá la misma plusvalía de retorno en beneficios tributarios, tal vez no, pero se agota; se nos agotan los puntos mágicos de la zona. Es simplemente poner enormes estructuras de hormigón que no aportan más que eso: sólo verlas, y que algunas personas las eviten.

¿Qué más nos dejan?

Como diseño es hermoso; los felicito porque realmente es muy atractivo poder ver todos los PowerPoint, de una creatividad enorme, pero esa creatividad es más de lo mismo, es más de lo que ya tenemos. Es bueno que se creen más torres en un proyecto ordenado; absolutamente de acuerdo.-

O sea que la propuesta que dejo acá es la de incorporar en este plan proyectos innovadores de creatividad que atraigan público todo el año y que den trabajo permanente a todas las personas que vivimos en la zona o a aquellos que la visitan.-

Si no hay playa en verano, no hay nada más que hacer que ir de compras al Shopping o ir al Casino. Es hora de que nos demos cuenta que necesitamos tener algo más para ofrecer, algo magnífico, y creo que podemos hacerlo.-

Gracias.- (Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Es el turno del Doctor Guillermo Ipharraguerre. Vamos a ir solicitando que se acerque el señor Juan Fleitas.- (m.r.c)

SEÑOR IPHARRAGUERRE.- Buenas noches.-

Estoy acá como vecino de Maldonado desde hace cuarenta años, a título personal.-

Señor Intendente, señor Director de Planeamiento y Arquitecto Pesci: coincidirán ustedes en que los cambios normativos en los Códigos constructivos deben ser la consecuencia del estudio del plan y no el principio del mismo.-

Analizado este plan en las formas que establecen la Ley de Ordenamiento Territorial y normas departamentales vigentes, la conclusión será el cambio o no de Código constructivo, pero en este plan y en la forma en cómo nace partimos de un principio equivocado. Por eso reclamamos la necesidad, además de este estudio, de un estudio espejo absolutamente independiente, con un estudio de impacto ambiental independiente, a su vez, que permita confrontar las conclusiones.-

Eso no es novedad, sabe perfectamente el Arquitecto Pesci qué es lo que acaba de pasar hace unos años en la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, República Argentina. Y, en otro sentido, es lo que acaba de pasar en el Departamento con la cárcel espejo que se acaba de inaugurar, una cárcel que demuestra el tratamiento del recluso, a diferencia de cómo se hacía antes.-

Acá no estamos hablando de que nadie merezca ir a la cárcel o no; estamos hablando de que es necesario confrontar esta idea con una idea independiente y con un estudio de impacto ambiental también absolutamente independiente.-

En el llamado público para la contratación del Consultor Senior, equipo técnico interdisciplinario y propuesta metodológica, en el Capítulo “Términos de Referencia”

elaborado por la Intendencia -por eso estamos yendo al principio y esto condiciona todo el plan-, se dice en la página 19, fase 2, textual: “Fase 2. Avance. El trabajo abarcará las siguientes fases: avance de la memoria de información de diagnóstico y análisis crítico de la modificación de la Normativa de Edificación planteada por la Dirección General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial”.-

Quiere decir que cuando se llama a licitación para el Consultor Senior ya se condicionaba el trabajo por la existencia de una normativa en proyecto, oficial, a cargo de la Dirección de Planeamiento. Quiere decir que cuando se entra, con absoluta transparencia intelectual, a analizar este plan o a trabajar en los primeros pasos de este plan, ya se sabe que a los treinta o cincuenta días hay que presentar un proyecto de cambio normativo.-

Eso para mí es una barbaridad.- (Aplausos).-

Esto está en el Expediente 2011880102435, actualmente, desde el 23 de febrero de 2012, en Gestión Territorial de esta Intendencia y data de principios del año 2011.-

Por tanto, meses después se llama al concurso de Consultor Senior y resulta que ya había antes normas de modificación de la Ordenanza planteadas por la Dirección General de Planeamiento.-

La crítica es que metodológicamente no tiene lógica ni rigor técnico pedir un plan urbano en un área y al mismo tiempo decir que ya hay sobre esa misma área una modificación de Ordenanza en proceso en la Dirección de Planeamiento.- (k.f.).-

Y eso condiciona, a mi criterio, todo el plan. Es la manzana podrida en el arranque, que pudre todo el cajón, lamentablemente, crudamente, es eso.-

Esto es irrebatible, porque está en la documentación y está en el expediente. Técnicamente era necesario cumplir el estudio que el llamado a licitación del consultor y las propuestas abarcaran todas las fases, pero habría que excluir, a mi criterio, la fase 2, la que podrá o no existir, porque el cambio normativo tiene que ser la consecuencia del plan, no exigírsela al equipo consultor 30 o 40 días después de empezado su trabajo. Primero el estudio y el análisis con el estudio espejo ¡mejor, señor Intendente! Con un estudio de medio ambiente independiente ¡mucho mejor! Con descentralización en audiencias públicas en los tres municipios afectados ¡muchísimo mejor!

Esto podrá tener hoy, como se dice a nivel popular, apoyo político, pero no tiene apoyo social, lo dice la Sociedad de Arquitectos de Maldonado en su informe…

(Aplausos).-

Ustedes me permitirán una digresión, señor Intendente, hay que repensar todo esto, hay que volver atrás para ir más lejos. No va a ser menos Intendencia esta Intendencia por reanalizar, por repensar las cosas, que lo que es. Hoy es fecha aniversario de la muerte de Wilson Ferreira, uno de los campeones de la descentralización, del diálogo y de la gobernabilidad ¡Qué bien nos haría a todos repensar esto! Excluir el cambio normativo y que el mismo sea la consecuencia final de un estudio hecho como manda la Ley,
¡como corresponde!

Si hoy el ojo crítico es el cambio de Ordenanza constructiva, ello se debe a estricta responsabilidad de la Administración en la confección del llamado, pero no la acusamos, la invitamos a volver atrás para ir más lejos. Se perdió de vista el interés general, acá estamos reclamando, señor Intendente, que hay un interés general que hay que observar, esto va a tener gran viabilidad futura si tiene el consenso de toda la población de Maldonado.-

Este plan transcurre por dos municipios, el Municipio de Maldonado y el Municipio de Punta del Este. Formalmente pedimos, en los lapsos de tiempo que se están manejando, que esta misma audiencia pública se haga en lugares ajenos a la Intendencia, donde el público pueda expresarse libremente.-

(Aplausos).-

Audiencia pública en Maldonado, audiencia pública en Punta del Este, audiencia pública en San Carlos, porque esto afecta a la zona de La Barra indirectamente y toda la conexión vial compromete los dobles puentes de La Barra y va a crear un nudo más intenso de tránsito, entonces la zona autónoma de San Carlos tiene que opinar, su Municipio tiene que opinar de esto, la gente de San Carlos tiene que opinar y acá yo no veo esa participación.-

Señor Intendente, señores consultores, redondeo, mucho se ha hablado de que esto ya venía cocinado de Argentina, en fin…, que ya se sabía, antes que la gente de Maldonado, que se iba a poder habilitar el Código constructivo en la zona de Rincón del Indio, etc., etc. No caigamos en cosas menores, levantemos el punto de vista, analicemos esto como corresponde, demos el ámbito de negociación en los distintos municipios para que la gente se exprese.-

Déle respaldo social, señor Intendente, a esto; déle respaldo humano, de toda la gente, de todos los sectores sociales, que así se va a llegar muy lejos.- (gt).-

Y, fundamentalmente, señor Intendente y señores consultores, no le tengan miedo a la crítica, no le tengan miedo a la expresión de la gente de Maldonado que una de las cosas que la caracteriza es su cultura y su espíritu de progreso. No desaprovechen esta oportunidad, vuelvan atrás.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Le corresponde el turno al señor Juan Fleitas y vamos a solicitar que se prepare la señora Silvana Ruggieri.-

SEÑOR FLEITAS.- Buenas noches.-

Conjuntamente con vecinos del Departamento de Maldonado ya presentamos un escrito con determinadas inquietudes y sugerencias cuando el expediente estaba de manifiesto. En esta oportunidad queremos recalcar algunas cuestiones que ya plasmamos en ese escrito y queremos dejar claro algunas otras cosas.-

En primer lugar permítanme -por deformación profesional, no soy arquitecto, soy abogado-… Hoy se ha hablado mucho de la Ley de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, pero antes de esa Ley existe una Ley que es la Ley madre de todo esto, que es la Ley de Protección al Medio Ambiente y esa Ley nos tiene que guiar a todos. No solamente guiar, sino que además la debemos aplicar.-

Permítanme leerles un artículo que va a seguir la línea de razonamiento.
¿Saben por qué Uruguay es país natural? Porque lo dice el Artículo 6. Dice: “La política nacional ambiental que fije el Poder Ejecutivo se basará en los siguientes principios: a) la distinción de la República en el contexto de las naciones como país natural desde una perspectiva económica, cultural y social del desarrollo sostenible”. La propia Ley también define lo que es desarrollo sostenible. Una señora que hoy participó lo dijo muy bien: es no comprometer las generaciones futuras, no hagamos cosas para las generaciones futuras de las cuales, luego, nos podamos arrepentir.-

¿Qué más dice este artículo? “La prevención y previsión son criterios prioritarios frente a cualquier otro en la gestión ambiental” y vaya si será importante este principio precautorio.-

Inciso C: “Constituye un supuesto para la efectiva integración de la dimensión ambiental al desarrollo económico y social, la incorporación gradual y progresiva de las nuevas exigencias”.-

No voy a ahondar más en este artículo, pero creo que esos son los tres principios o los tres lineamientos rectores que deben regir una política ambiental.-

Partiendo de esta base les voy a enumerar algunas inquietudes que ya hemos plasmado oportunamente en el expediente. En general se comparte el plan, se comparte el Centro de Convenciones, se comparte el Campus Universitario, podremos tener -o no- alguna disquisición con el tema de la Terminal, pero nos parece que en ese sentido el plan es bueno y va a ayudar a crear más fuentes de empleo.-

¿En cuáles dos cosas no estamos de acuerdo básicamente? En el tema de las microcentralidades y en el tema ya hablado hoy extensamente por los arquitectos del cambio normativo de construcción en Rincón del Indio.-

Por ejemplo, el plan dice textualmente: “Punta del Este sigue siendo un balneario de alta cualidad, dirigido a los sectores de mayor poder adquisitivo, pero que permanece semivacío casi diez meses del año. Esto produce fuertes crisis, sobre todo en el empleo y los servicios. El empleo en servicios suele sufrir receso en las bajas temporadas y los servicios suelen estar saturados en verano y sobreabundan en el resto del año. Consigna estratégica del plan: desestacionalizar las actividades”.-

En nuestra opinión se comparte el diagnóstico y la consigna estratégica, pero creemos que el plan no lo beneficia sino que la agrava. ¿Por qué? Nos preguntamos: si Punta del Este está semivacío casi diez meses ¿por qué vamos a construir más torres?. -a.f.r.

¿Por qué cambiar la normativa de la construcción? Más edificios, más vaciamiento.-

Por otro lado, si los servicios abundan durante diez meses, ¿por qué crear más servicios? ¿Por qué crear más microcentralidades? Las respuestas por sí solas demuestran el vicio lógico de la consigna estratégica y el medio para abatirla.-

Otra consigna: crear más empleo.-

Se comparte obviamente la preocupación, ¿quién no?, pero se estima que de aplicarse el plan tal cual está lo va a perjudicar.-

En cuanto al cambio paisajístico -de lo que ya han venido hablando hoy-, el cambio a País Natural o Punta del Este Natural, o de lo que se vende de Punta del Este al mundo, obviamente cambia. Rincón del Indio será otro, Punta del Este será otro; en definitiva, Punta del Este -es lógico y de sentido común- no va a ser la misma.-

Otra consigna estratégica -en relación a lo que acabo de decir-, si Punta del Este no es la misma, obviamente incide en la inversión y también en la construcción. Eso es así. Si Punta del Este cambia, ya no va a ser tan atrayente para los inversores.-

Otra consigna estratégica del plan: polígono de actuación.-

Se dice: "Es necesario encontrar nuevos frentes de desarrollo inmobiliario privado para mantener el nivel de alta inversión económica que estos últimos años ha asegurado empleo y rentabilidad en el sector de la construcción. Los sectores tradicionales para localizar estas inversiones están comenzando a saturarse y ponen en riesgo la sustentabilidad de estas áreas. Si se hacen las cosas con un criterio de sustentabilidad general y alta valoración ambiental y paisajística, el Eje de Aparicio Saravia aparece como un corredor factible y apacible para nuevos desarrollos inmobiliarios".-

Consigna estratégica: nuevas oportunidades de desarrollos inmobiliarios privados.-

Nos preguntamos: ¿qué pasa cuando se satura Rincón del Indio?
¿Adónde más vamos a construir?

También lo dijeron hoy, hace un rato: "estando en presencia de recursos limitados es obvio que alguna vez se acaben, no van a ser para siempre".-

Volvemos a lo que dice la Ley: "No debemos comprometer las capacidades de las generaciones futuras".-

En este sentido se comparte también la estrategia del plan: diversificar la economía; pero no saturar los recursos naturales que son siempre escasos.-

Después el plan dice: "Hace tiempo que se dejaron de producir conjuntos de mayor creatividad con basamentos diversificados, generación de espacios urbanos públicos o propuestas urbanísticas integrales". Se habla de Arcobaleno, se habla de Rockefeller Center -creemos nosotros que se refiere a Roosevelt Center-, pero todo el mundo sabe, es público y notorio, qué ha pasado con ese tipo de microcentralidades. ¿En qué estado está Roosevelt Center hoy? ¿Hace cuántos años está en el mismo estado? ¿Vamos a crear más de estas microcentralidades?

Pero eso no es todo, si las microcentralidades que hoy ya tenemos se encuentran en peor estado, ¿qué pasará si creamos otras? ¿Qué vamos a dejar de esas microcentralidades que ya se encuentran en peor estado?

Hay más para nosotros: el plan no identifica que además de las microcentralidades existen las centralidades. El plan identifica como una amenaza el vaciamiento del Centro histórico de Maldonado, pero no identifica el vaciamiento posible de Gorlero -la centralidad de Gorlero-, las Calles 20, 24 y sus transversales, tampoco el vaciamiento de la Avenida Roosevelt, ni puede identificar el vaciamiento o no de otra centralidad, como puede ser La Barra, que recién lo acaban de decir.-

Entonces nos preguntamos: si vemos las microcentralidades y centralidades que ya tenemos y basta dar un vistazo a Gorlero para ver en qué estado se encuentran las galerías -sacamos fotos de las galerías y de Roosevelt Center y las adjuntamos al expediente, cualquiera que quiera puede pasar y ver el estado en que están-…

SEÑOR MODERADOR.- Último minuto, por favor.-

SEÑOR FLEITAS.- …si estas microcentralidades y centralidades se encuentran semivacías, abandonadas, ¿qué va a pasar cuando creemos otras microcentralidades? ¿Qué pasará con esos comercios? ¿Qué pasará con el trabajo de esa gente?

Por eso nos oponemos a la creación de microcentralidades y también nos oponemos -por todo lo que dijimos- al cambio de normativa de Rincón del Indio.- c.i.

Como el tiempo es escaso, el escrito está en el expediente.- Simplemente es eso. Muchas gracias.-

SEÑOR MODERADOR.- Es el turno de la señora Silvana Ruggieri, y vamos a ir convocando al señor Guillermo Rondini.-

SEÑORA RUGGIERI.- Bueno, primero que nada, estoy asustadísima. Segundo, que hace muchísimo tiempo que no había visto un auditorio tan repleto y tan documentado, y eso obviamente me obliga a decir que yo no soy arquitecta, que no soy socióloga, que soy Maestra; que nací en Maldonado, que soy habitante de la ciudad de Maldonado, y que hace bastante tiempo -en mi sector político- que integré alguna Comisión sobre áreas concertadas, sobre esto de la nueva reglamentación y demás.-

Hace unos días fui a la Liga de Fomento de Punta del Este a enterarme un poco más por los vecinos de esa ciudad cuáles eran las críticas al respecto, y me llamó muchísimo la atención la pasión con que algunos de ellos defendían la negatividad a este plan. También me llamó muchísimo la atención cómo los contrargumentos a veces venían de personas que eran constructores en altura.-

Entonces de ahí es que yo quise venir a plantear que yo también soy de Maldonado -que no me crié entre ladrillos, pero que vi crecer esta ciudad minuto a minuto-, que conozco a muchos de los referentes que hablaron, y hoy vine leyendo lo que plantea la Sociedad de Arquitectos y el documento que plantea la Liga de Fomento. Y me parecieron muy respetuosos los dos, cosa que no encontré en la Audiencia de la Liga de Fomento; no encontré mucho respeto, pero sí mucha suspicacia.-

Creo que el punto, el eje de discusión es esta famosa construcción de edificios en altura en la Avenida Miguel Ángel, porque contra la Universidad, no hay críticas, contra la Terminal de Ómnibus -ese complejo-, no hay críticas; puede haber alguna propuesta leve de cambio, de erradicación, pero por lo que oí se está dispuesto a aceptar esos cambios.-

A mí me preocupaba mucho esta historia del medio ambiente y escuché la argumentación de uno de los consultores de una ONG que se llama AFDEA. El señor decía que no afectaba para nada el medio ambiente, que había protección de humedales y demás, y dije “bueno, esa crítica también se me destruye acá”.-

Me parece que al centrar todo un plan, enormemente ambicioso, en un punto de discusión sobre la Avenida Miguel Ángel, no se miran las enormes ventajas que provoca lo otro. Entonces coincido con la Liga de Fomento -y creo que con la Sociedad de Arquitectos, porque yo no sé cuál es uno y cuál es otro- en que se puede establecer un paréntesis para ese punto de discordia y aprobar el resto, que más allá de que viene de proyectos anteriores y posteriores, y de quién es la autoría, el plan, enorme, complejo y abarcador, se está presentando ahora.-

Esa es mi propuesta.- (Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Es el turno del señor Guillermo Rondini, y vamos a ir convocando al señor Eduardo Leoncini, del Aeroclub Punta del Este.- (m.r.c)

SEÑOR RONDINI.- Tengan ustedes muy buenas tardes.-

Les voy a cambiar un poco el tema; los voy a salpicar un poco con agua, que es mi especialidad. Soy Profesor de la Escuela Naval, Orientador de Tesis Postgrado en Puertos Deportivos.-

Primero, tengo que felicitar a los autores de esto, que es fantástico; una imaginación formidable y un trabajo enorme.-

El tema es muy sencillo: en España se promulgó la Ley de Puertos Deportivos en 1969. En el año 2001 España tenía 393 puertos deportivos con una distancia promedio entre escalas de 10 millas náuticas, con 103.000 amarras disponibles, con una creación de fuentes de trabajo que superó las 7.700 personas -permanentes-y cuando estuvo funcionando esa cadena se recaudaron € 1.400:000.000. Nosotros en nuestra costa tenemos la posibilidad de construir 46 puertos desde el Chuy hasta Nueva Palmira, de los cuales hay pocos, y bastante malos.-

Punta del Este, según la definición de mi padre -de quien yo he aprendido todo lo poco que sé-, es un refugio natural mal mejorado, porque lamentablemente todas las mejoras que ha sufrido Punta del Este no han sido mejoras, han sido “peoras”. Porque el único -en la historia de la Dirección de Hidrografía- que, además de ser Ingeniero, era Navegante, fue mi padre. Y los demás no tienen absolutamente nada de nauticidad, que es lo que nos da la experiencia como para no hacer barrabasadas cuando se hace una reforma en un puerto.-

Entonces les quiero hacer notar que en Buenos Aires -en las revistas de yachting que se reciben normalmente- hay dos empresas -que yo conozca, puede haber más- de transporte de embarcaciones desde Buenos Aires a Mar del Plata, pero por vía terrestre. Si usted quiere tener la seguridad de tener el barco tal fecha, a tal hora, en Mar del Plata, mándelo por camión; desármelo y mándelo por camión, que el camionero se lo entrega tal día, a tal hora. Y lo demás puede ser gastar sus vacaciones en “ferruchar” contra el Sudeste -gran maldición que tiene el Río de la Plata.-

Y con eso de ir a contrapelo recibí la consulta indirecta de un amigo en común con el Ministro Scioli, de la posibilidad de implantar una escala entre Quilmes y Mar del Plata. Estudié todas las cartas náuticas -todo lo que estuvo a mi alcance-, y le mandé decir que no, que iba a salir más cara la salsa que la perdiz. Porque la costa de la Argentina, de la Provincia de Buenos Aires, es absolutamente aluvional, aparte de recibir el aporte -aluvional también- del Paraná, que se arrastra desde el Bermejo. Y

acá en nuestra costa tenemos la permanencia del Sudeste en un 70% del tiempo -grosso modo-; muchas veces yo he pensado "¡quién me mandó meterme en esto!", porque venir de Buceo a Punta del Este es un suplicio, cuando viene del Sudeste.-

Y le quiero dar un tirón de orejas al Doctor Cairo… Yo empecé a venir a Punta del Este en el año 1943; tengo 78 años de edad, y tengo setenta y dos de yachting. El primer viaje lo hice en el "Trahamba" con el Arquitecto Fresnedo. Con una máquina de caminar, con una máquina de correr como era el "Trahamba", pusimos veintitrés horas para llegar a Punta del Este, así que imagínense cómo quedó: el barco era una porcelana, y cuando llegamos acá toda la banda -que estuvo castigando contra la marejada- parecía un pentagrama, tenía todas las tablas marcadas.- (k.f)

Uno de los primeros trabajos que hizo mi padre en la Dirección de Vialidad fue el estudio de la Rambla Perimetral de Punta del Este y presentó el trabajo a sus jefes y le dijeron "no, dejá eso que son cuatro ranchos locos". Yo pregunto cuántos más treinta dineros habrá costado la Rambla cuando se hizo cuando estaba Punta del Este naciendo.-

No he podido ver qué tiempo de producción va a llevar ese plan, entonces creo -no me voy a oponer- que no tenemos derecho a encadenar a generaciones o gobernantes venideros, encadenarlos a un plan ya prefijado; presentarlo y tenerlo como aspiración, bueno, consulta, macanudo, pero no darlo por definido.-

El Puerto de Río Grande, la escollera Norte, 5 kilómetros de largo cada una de las dos escolleras que se meten en el océano, resultó devorada por la arena, por el movimiento que empieza a producirse en Recife, en la esquina de Sudamérica, los alisios se abren para los dos lados y la arena camina hasta acá. Y eso está perfectamente documentado, no sé en dónde estará, pero mi padre era un Ingeniero…

SEÑOR MODERADOR.- Último minuto, señor Rondini.-

SEÑOR RONDINI.- Gracias.-
Hizo una siembra de arena "radioisotopisada" y en la última marcación que hicieron, hasta que se descargó -porque era yodo-, fue a la altura de Nueva Palmira.-

Gracias.- (Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Es el turno del señor Eduardo Leoncini, de Aeroclub Punta del Este, y vamos solicitando que se acerque el señor Fabricio Baranzano del Aeroclub Punta del Este.-

SEÑOR LEONCINI.- Buenas noches para todos. Dirán qué venimos a hablarles en este momento en que se nos brinda la oportunidad creo que única en el país, en la Historia de tener un plan de ordenamiento territorial como este, de estas características, que podemos estar de acuerdo con algunos aspectos y con otros no.-

Precisamente, nuestro carácter profesional aeronáutico nos dice que se han tocado diferentes temas y justamente el tema de lo que hoy nos aboca acá, que es la pista de El Jagüel, otrora, para los que no saben, principal aeropuerto del Uruguay en alta temporada, donde llegamos a tener, en el año 98, 200 operaciones por día y que hoy el único aeropuerto que queda o quedaría, más bien, sería el Aeropuerto Internacional de Curbelo, en manos de un privado, que es el mismo que cuenta el Aeropuerto Internacional de Carrasco. Tema aparte ese.-

Lo voy a hacer corto a esto porque el Aeroclub Punta del Este fue fundado en el año 93; Maldonado era el único Departamento del Uruguay que no tenía una escuela de vuelo, eso llevó a que se fundara en el año 93 y hasta ahora, para los que piensan que es sólo un hobby, 25 profesionales hoy vivimos de eso. Tenemos en la actualidad 12 alumnos pilotos en formación y no podemos incrementar el número porque la estructura no nos permite.-

Queríamos hacerles llegar simplemente un par de puntos que se los hemos manifestado al plan; estamos en tiempo de que se reconsideren. En uno de esos puntos donde dice: "Fortaleceremos los aspectos vinculantes del parque nuevo de El Jagüel, lograremos enriquecer la variable del punto 2 donde dice 'escenarios alternativos y FODA'" y en las palabras textuales de ese punto que figura en el plan dice: "o hasta mejorar sus infraestructuras para volver a tener vuelos con aeronaves de mayor envergadura".- (g.t.d)

Esto me parece que enriquecería brillantemente lo que tiene Punta del Este hoy proyectado para el 2013 y 2014. En cuanto al Recinto Ferial -antes de haber dinamitado el que era el de Punta del Este, el de la Parada 4, habría que haber conseguido uno alternativo, como se demuestra acá- esperemos que ese sea el primer punto que se logre, porque lo necesitamos para que durante todo el año tengamos este tipo de eventos y creemos que tener un Centro Ferial con una pista al lado sería más que maravilloso.-

El otro punto que nosotros le planteamos a los señores de la Comuna fue que fuera considerado esto que pedimos de que se mantenga el Aeropuerto como centro nacional del Plan de Emergencia, centro nacional del Plan de Emergencia que no sólo inmiscuye aviones, sino también poder lograr para la zona Este, La Barra y toda esa zona, que el Destacamento de Bomberos no estuviera a cien metros de acá, prácticamente dentro del casco urbano, con las connotaciones que tiene cada vez que tienen que salir.-

Nosotros participamos con la ANEPA -para los que no saben es la Asociación Nacional de Empresas Privadas Aeroagrícolas- siendo avión soporte de monitoreo cuando se incendió la Fortaleza. Ese incendio se logró extinguir gracias a la participación de los aviones fumigadores, porque la vuelta que se hacía -se cortó la Ruta 9 que va al Chuy- permitió hacer un seguimiento con siete aviones y dar continuidad para la extinción de ese incendio a través de hidrantes. Lo que pedimos en este plan es que sea considerado dentro del Plan de Emergencia la colocación de hidrantes en esa punta, para no tener que cerrar el Aeropuerto de Laguna del Sauce, en caso de tener que intervenir. También quiero decirles que este año, durante los períodos estivales, tampoco se podían efectuar vuelos de instrucción y entrenamiento en el Aeropuerto Internacional de Laguna del Sauce.-

Tal vez les parezca que esto es un dato menor, pero como bien se inauguró la Universidad -me parece brillante ese punto, no cabe ninguna discusión-, nosotros también somos un centro cultural y de instrucción y no estamos siendo considerados de esa manera; hoy lo venimos a plantear públicamente acá y por escrito se lo hicimos llegar en tiempo, como lo marcaba la Ley.-

Eso es todo, mi tiempo se lo dejo a otro participante.- (Aplausos).-

(Se le concede la palabra al señor Luis Abelenda, quien no hace uso de la misma por no encontrarse presente).-

SEÑOR MODERADOR.- Vamos a convocar a la señora Cecilia Ceriani…

SEÑORA CERIANI.- Buenas noches a todos.- (Dialogados).- Yo vengo también a título personal, como ha dicho el Arquitecto Roberto Chiacchio, como vecina y como fernandina. Yo fui a la escuela pública, a la Escuela Nº 2 de Maldonado, al Liceo Departamental aquí enfrente. Cuando estudié en Madrid lo hice también en la Universidad Pública española, por lo cual, por supuesto, apoyo firmemente lo que es la enseñanza pública, por lo cual todo lo que sea el desarrollo de un foco universitario con todo lo que eso conlleva para la formación de los jóvenes uruguayos, así como para los puestos de trabajo, es un punto del proyecto en que nadie está en contra ni en todo lo que lo rodea, me refiero al Centro de Conferencias y todo eso.-

Pero como vivo seis meses en España y seis meses aquí, y estoy muy orgullosa de poder vivir aquí seis meses al año, pagar mis impuestos y ser partícipe de lo que es mi Uruguay, también tengo la visión del lado español.- (afr).-

Yo he visto cómo se ha destruido la costa española por los intereses inmobiliarios -sobre todo de especuladores-, en donde se ha construido donde no se necesitaba.-

Montones de mis amigos españoles han venido y han envidiado lo que es Punta del Este, lo que es este paraíso. Pero ahora, cuando han vuelto este último año, quedaron horrorizados de ver todas las torres que hay.-

Entonces, lo único que digo -por supuesto, avalo muchísimas de las cosas que han dicho aquí, muy bien dichas- es que Punta del Este es una joya, es el Uruguay Natural, entonces, construir más torres, no va a traer más gente. Eso pasó en la costa española y al contrario, trajo más turismo masivo, con menos ingresos. Entonces vamos a tener más gente, pero el dinero va a ser menos.-

Yo creo que construir más torres en esa zona -hablando con todo el mundo, que hablo y hablo y escucho-…, el punto oscuro de este proyecto son esas torres. Todo lo demás está, prácticamente por unanimidad, como aceptado.-

Entonces ¿por qué -si esas torres van a afear a Punta del Este, a hacerlo peor y le van a sacar ese punto único que teníamos de bosques y de Uruguay Natural- no se puede quitar ese punto del proyecto y contar con la unanimidad para todo el resto del proyecto que es realmente loable?

Es todo lo que tengo que decir.- (Aplausos).-
Muchísimas gracias.-

SEÑOR MODERADOR.- Es el turno, entonces, del Arquitecto José Mariño y le vamos a solicitar al señor Martín Pittaluga que se vaya preparando.-

SEÑOR MARIÑO.- En primer lugar: mi satisfacción porque estamos encarando un plan; tenemos un plan y un área -a la cual vamos a desarrollar.-

En principio me quiero referir a que en gran parte estoy de acuerdo con el plan. Discrepo y tengo dudas -al igual que mucha gente- con respecto a las alturas.-

Hay algo que no se ha tocado -y que hoy lo he hablado con algunos albañiles- y es el famoso y tan manido tema de la fuente de trabajo, que acá no se tocó y quiero extenderme en eso unos segundos.-

En nuestro país, en este momento, estamos con muy bajas tasas de desempleo -históricas-; creo que no nos debe preocupar el desarrollo de la Avenida Miguel Ángel.-

Hay muchas obras para hacer en el Uruguay y prácticamente no encontramos albañiles en este momento para trabajar. Se están haciendo grandes inversiones en el litoral; acá, en Maldonado, concretamente, tenemos cantidad de viviendas para erradicar enormes asentamientos; está el plan "Juntos" del Presidente, donde parece que se ha quedado un poco solo porque es el único que saca de su sueldo para poder financiar el plan. Ayudémoslo.-

Hay cantidad de infraestructura para hacer: calles, rutas, ferrocarriles… Hay que apoyar a los edificios en la enseñanza. Hemos visto en la televisión que son una ruina cantidad de liceos y escuelas y ahí hay cantidad de ocupación para la mano de obra.-

¿Con quién vamos a construir el plan en Rincón del Indio? Esos mismos inversores ¿no vendrán después a pedirnos para traer mano de obra del extranjero? Porque acá no creo que haya gente para hacer todas estas obras.-

También me quiero referir a otro tema, ¿por qué?, porque no lo puedo entender. ¿Por qué este plan en Rincón del Indio surge con tanta fuerza y con tanta agresividad? Lo digo respetuosamente. Eso me sorprende y es una pregunta que no me la puedo contestar.-

Tenemos enormes problemas de tránsito, de redes viales, de ruidos, de estacionamientos, de seguridad, de sanidad; falta ver las dunas en las playas a las que la gente las usa como cuarto de baño -entre los tamarices.-

Esto está resultando algo incontrolable. Hay que ir a la Península en la noche y no se puede ni entrar ni estacionar.- (c.i)

¿Por qué no resolvemos primero los problemas que tenemos? ¿Para qué vamos a agregar otros problemas?

(Aplausos).-

Esto me hace acordar al señor que tiene un restaurante y agrega 100 mesas y no amplía la cocina ni la vajilla. Acá no sé qué va a pasar cuando la gente vaya a entrar a Punta del Este en la noche, como cuando se llena hoy, y con la cantidad de edificios que tenemos. ¿Qué vamos a hacer? ¿Hay un plan general? ¿Se está pensando en usar, por ejemplo, el estacionamiento de la Brava? ¿Se pensó en micros que puedan entrar con la gente, o que la gente entre de a pie? Porque cada torre de esas son 400 coches, sólo con la gente que vive ahí adentro, y no estoy hablando de las visitas ni de la gente que hace el abastecimiento de esas torres, etc., etc.-

Y esto lo quiero decir con el mayor de los respetos hacia los proyectistas y hacia el cuerpo técnico de la Intendencia: este plan a mí me resulta abstracto, teórico, con cierta agresividad, desmedido, apresurado, hecho para una ciudad teórica cualquiera, que se va a parecer cada vez más a cualquier ciudad del mundo y se va a parecer cada vez menos a Punta del Este.-

Todos los planes tienen gradualidad; no puede ser que nos presenten un plan para dentro de 20 años; esos planes graduales se van haciendo y se van retocando con la Oficina de Planeamiento de común acuerdo con la gente, y se van ajustando las cosas que van saliendo mal y tratando de mejorarlas, pero no podemos hacer futurología. A mí me resulta tan agresivo que es como que hubieran aterrizado platos voladores en medio de Rincón del Indio. La gente de acá, de Punta del Este -como yo-, pienso que no se siente representada, que no se siente identificada con esto que estamos viendo.-

Me da la impresión que acá se hacen demasiados números, demasiadas ecuaciones, se habla mucho de FOT, de FOS y de cosas que muchas veces la gente no entiende, pero lo que yo sí entiendo es que le falta sentimiento, le falta corazón, le falta poesía, le falta amor por la ciudad. Esto es algo abstracto…

(Aplausos).-

…creo que no se tiene en cuenta la Historia de Punta del Este, la atmósfera y el sentir de los pobladores y de los turistas, los veraneantes.-

Otra cosa que me llama la atención es por qué no se hace caso a las encuestas que hace el mismo Gobierno: el Ministerio de Turismo hace encuestas y los turistas cuando vuelven dicen que les encanta la paz, les encanta la tranquilidad, les encanta el bosque; nadie dice que le encantan los edificios de hormigón y el tránsito que hay en Punta del Este.-

(Aplausos).-

La marca Punta del Este costó mucho implantarla, está implantada en el mundo, ¿por qué la vamos a destruir? Porque la estamos destruyendo, la estamos destruyendo cuando destruimos parte del bosque y cuando destruimos el barrio jardín. Dentro de las cosas innegociables del plan no figura el barrio jardín, ¡no figura! Me sorprende que no lo hayan puesto como premisa.-

Otra cosa que quiero decir es lo siguiente: el Golf, San Rafael, las paradas quedan fuera del plan, ¿pero cómo van a quedar fuera? Esto es como una tinta que se derrama y le ponemos el secante y se va abriendo la mancha. No podemos vivir en un barrio como el Golf -lamentablemente no vivo en él, es hermoso-, y tener una torre de treinta pisos ahí arriba, donde no puedo usar ni mi piscina ni mi jardín. Me parece de una agresividad brutal.-

O sea que lo que yo creo que va a pasar es que no decretamos altura en el Golf, no decretamos altura en San Rafael, no decretamos altura en las paradas, pero la gente que vive ahí, lamentablemente, va a cambiar su modo de vida y estos vecinos que ahora están en contra de la altura van a ir a la Intendencia a pedir que por favor decreten altura en el Golf, porque ellos abandonan las casas.- (mrc)

Las van a vender en unos cuantos millones de dólares, y se van a ir a construir otro barrio jardín. Ojalá que sea dentro del Uruguay.-

No entiendo mucho lo de la bipolaridad cuando tenemos a La Barra, tenemos a Manantiales, donde ya se ha creado algo importante ahí. De repente dentro del plan general hay que tratar de reforzar eso y poner algunos servicios que puedan faltar.-

Como no me gusta criticar, también pienso que se puede hacer una propuesta, que no es muy original; yo me imagino que sobre la Avenida Miguel Ángel lo más que se puede hacer es de dos a cuatro pisos, nunca más alto que los pinos. Y, además, seguir con el barrio jardín, que es una fórmula exitosa en Punta del Este. No me imagino mall o shopping, me imagino centros comerciales amigables, enjardinados, de dos pisos, al aire libre. El Arquitecto Ott tiene un proyecto que está para verse, ahí, en el centro de La Barra, que es precisamente eso: dos pisos y muy enjardinados. Los que son de Buenos Aires se acordarán del Tren de la Costa, en donde hay estaciones con centros comerciales muy amigables, que da ganas de recorrerlos y pasearlos al aire libre.-

SEÑOR MODERADOR.- Último minuto, Arquitecto.-

SEÑOR MARIÑO.- Bueno.-
No sé bien cómo es el camino a El Placer, que ahora se llama Aparicio Saravia. Pienso que tiene que ser una ruta más ancha, más cómoda, pero que no puede ser una vía rápida, tipo autopista -60 o 70 kilómetros por hora creo que es una buena velocidad-, y sobre todo mantener todo el verde, porque es un paseo antes que nada, es primero un paseo y luego será una autopista. Acá el tema es un tema de calidad, no de cantidad.-

Otra cosa -volviendo a los números-: se dice que es mucha menos infraestructura, que el barrio jardín lleva mucha infraestructura, mucho gasto, muchas conexiones, muchas cañerías. Pero ¿de qué se preocupan si, en definitiva, es el usuario el que paga todo eso? Nadie regala nada, lo cobran. Bueno, si la gente quiere vivir en un barrio jardín y pagar por una conexión de luz que tiene que traer los cables desde 50 metros, que la paguen y que vivan como quieren.-

SEÑOR MODERADOR.- Su tiempo, Arquitecto.-

SEÑOR MARIÑO.- Bueno.-
Dijo Churchill que es fácil hablar una hora, pero muy difícil hablar cinco minutos. -
(Hilaridad).- (Aplausos).-

(Se le concede el uso de la palabra al señor Martín Pittaluga y a la señora Margarita Ferrá de Sader, quienes no hacen uso de la misma por no encontrarse presentes).-

SEÑOR MODERADOR.- Es el turno de la señora Patricia Cook, y luego vamos a convocar al señor Miguel García.-

SEÑORA COOK.- Muchas gracias, buenas noches.-

Estoy acá por mí, Patricia Cook, y soy de la Unión Vecinal de Punta Ballena y Lagunas del Sauce y del Diario, y creo que saben que nosotros somos bastante “verdes”, muy “verdes”, muy sustentables, y se han dicho tantas cosas interesantes acá, esta noche, que quiero ser muy breve.-

El Eje Aparicio Saravia -como han dicho muchos- tiene aspectos sumamente interesantes, y yo personalmente me emocioné muchísimo con mi amigo Hourcade, con el tema de los humedales. Por muchos años mi profesión fue justamente turismo ecológico y cultural y he recibido cientos y cientos de extranjeros que han quedado maravillados por los ecosistemas de nuestros humedales y lagunas. Antes no los

apreciábamos tanto, pero hoy en día los profesionales saben que los humedales son los ecosistemas más valiosos, en dinero, del mundo, por una serie de razones. Yo los invito a irse a sus casas, después, y buscar en los maravillosos buscadores -como Google-, y aprender lo que tenemos nosotros acá, en nuestros humedales.-

Entonces, una de las cosas que a mí más me gusta… En realidad escuché decir a los inversores también que la Perimetral -que de nuestro lado, de Laguna del Sauce y Punta Ballena, preferimos llamar Avenida Lussich y no Perimetral-, del lado del Eje, se va a llamar Avenida del Humedal, ¿verdad?... (k.f.)

(Dialogados).-

Rambla del Humedal.-

Bueno, ese aspecto de la parte de cuidado de la naturaleza, la sustentabilidad, es la más importante para nosotros. En cuanto a las edificaciones y todo lo demás, hay muchos profesionales que saben mucho mejor que yo. Por supuesto, las alturas se tendrán que ver.-

En general quiero felicitar a los profesionales y decirles muchas gracias.-

(Se le concede la palabra al señor Miguel García, quien no hace uso de la misma por no encontrarse presente).-

SEÑOR MODERADOR.- El señor Pardo Santayana.-

SEÑOR PARDO SANTAYANA.- Buenas noches.-
Estoy a título personal, soy operador inmobiliario de pequeña escala; simplemente la oportunidad de poder compartir algunas reflexiones con ustedes. La primera reflexión, realmente, me parece que es necesaria: darse cuenta de la real magnitud de este plan. No me refiero tanto a la magnitud de cuántas áreas afecta sino a la magnitud conceptual que tiene de tener la capacidad de planificar. Creo que la capacidad de planificar realmente es lo que permite a determinadas sociedades desarrollarse mucho más que otras y mejorar su capacidad y su nivel de vida.-

Creo que la sociedad uruguaya no se caracteriza por la capacidad de planificación y realmente la introducción de un plan de esta naturaleza, con una capacidad de planificación como la que está planteando, creo que es un hecho absolutamente relevante y me da la sensación de que no se le está dando la verdadera magnitud y el impacto que tiene. Solamente el hecho de poder planificar ya es un gigante avance para nuestra sociedad, para Punta del Este y para Maldonado.-

La planificación, justamente ordenada, que es lo que esto permite, podrá tener quizás algunos aspectos que no son los más deseables para algunos o para otros, pero seguro que se van a cometer muchísimos menos errores y va a ser mucho más efectivo y va a colaborar mucho más a nuestro desarrollo, llevando adelante y trabajando sobre un plan. El peor error que habría sería no tener ningún plan, por lo que creo que esto es un avance muy, muy importante que está planteado con esta iniciativa de la Intendencia.-

Por otro lado, yendo a cosas más particulares del plan, me da la sensación de que no se le está adjudicando suficiente importancia a los aspectos positivos evidentes que está planteando el plan. Toda la recuperación de lo que es la parte de los humedales,

de lo que es El Placer, la reconversión de la zona de parque, realmente es de un impacto extraordinario para la ciudad. Es impresionante, eso mejora Punta del Este de una forma extraordinaria.-

Ahora me voy a referir a unas opiniones personales sobre Miguel Ángel. Nos focalizamos en esa parte pero no veo que haya realmente suficiente toma de conciencia del impacto positivo que genera en el desarrollo de Punta del Este la recuperación de esas áreas, que es extraordinario. Esas son áreas muertas que hoy no existen y la recuperación de esas áreas va a mejorar Punta del Este de una manera muy importante y lo va a hacer mucho más atractivo.-

Entonces, evidentemente parecería que todo el mundo, de alguna forma, está de acuerdo en la mayoría de los aspectos del plan, excepto con lo que sería el desarrollo de Miguel Ángel. Al analizar el tema y al escuchar las diversas opiniones, me vienen algunos pensamientos a la cabeza. Uno de ellos es que las opiniones contrarias a esa propuesta, para empezar nadie… (g.t.d)

No se está contemplando que en realidad ese tipo de propuesta de una solución habitacional en un edificio de altura es una solución a la cual hay gente que le interesa. Parecería que a nadie le interesa ese tipo de solución y eso no es real. Hay mucha gente a la que le interesa ese tipo de solución porque le brinda muchísimos beneficios frente a vivir en una casa. O sea que no es real que todo el mundo quiere vivir en una casa; además, no hay más que mirar la realidad para ver que eso es así.-

De alguna forma veo que está demonizada la propuesta de la construcción en altura cuando, en realidad, es un componente natural más del desarrollo y lo que hay que lograr es ordenarlo. Y creo que realmente lo que está planteando este plan es una solución a eso, o sea, lo que está planteando el plan es ordenar una de las formas de desarrollo que tienen las ciudades, que es la construcción en altura. Porque si nosotros creemos que no va a haber demanda para eso y que eso no va a existir, entonces, evidentemente, no tendría ningún sentido.-

Ahora, también es necesario tomar en consideración que en realidad el plan, a lo que apunta, es a un espectro de mediano y largo plazo. Porque la puesta en práctica del plan no significa que al día siguiente, de la noche a la mañana, el Eje de Miguel Ángel va a tener diez torres y entonces todos los inversores van a caer así y todo el mundo va a construir y después van a quedar vacías. No. Existe un mercado al cual los inversores van tomando la temperatura y van haciendo las inversiones.-

Por supuesto que cuando la economía, lamentablemente, hace el punto de inflexión y pasa de una bonanza o de una estabilidad a una crisis, bueno, los últimos inversores que se engancharon en la cadena, normalmente tienen problemas. Eso es real, pero no significa que por plantear una solución ordenada y que tiene lógica para un tipo de desarrollo de la ciudad, que es el desarrollo en altura, que por planificarlo de antemano, esa va a ser la consecuencia: que todo el mundo construya y que los edificios queden vacíos; eso no va a funcionar así. Entonces, lo importante es que el plan plantee esta posibilidad ordenada.-

Por otro lado se puede decir: --“No queremos edificios en altura en Punta del Este. --Perfecto, no va a haber ninguno más”. Bueno, está bien, ese podría ser un planteo, pero no parecería condecirse con nada, sería una aberración…

Ni con la propia demanda de lo que vivimos, porque tampoco hay que separar el turismo de la construcción, porque eso también es una fantasía. El turismo y la construcción son prácticamente la misma cosa, o sea, uno vive del otro y viceversa. No es que la industria de la construcción atenta contra el turismo, no. De hecho funcionan en conjunto y eso le va permitiendo a la industria de la construcción recoger los intereses del turismo y brindar soluciones habitacionales y soluciones para el desarrollo de la ciudad.-

Entonces, ¿qué se puede decir? Está bien, tiene que haber edificios en altura, pongámoslos a cincuenta kilómetros al Norte de Punta del Este para que no joroben a nadie. Perfecto, eso es una utopía; se puede hacer, no tiene efecto ninguno y eso no va a existir, entonces necesariamente hay que encontrar una solución. Creo que lo que está haciendo el plan es identificar esa realidad y proponer una solución en vez de dejarla libre a lo que pase con el devenir del tiempo.-

Entonces, creo que en definitiva no se está visualizando esa virtud del plan porque, por otro lado, tampoco está planteando que se construya contra la costa una pared de torres, como podría ser un crecimiento desordenado como algunas ciudades de la costa de España. Perfecto, no es eso, está planteando un desarrollo en una zona donde en este momento no hay gente habitando, donde prácticamente casi no hay construcciones. Es una zona que está tierra adentro, no está sobre la costa, es el lugar más lógico para plantearlo. Entonces, si uno realmente mira…

Por otro lado, la solución tiene que tener lógica económica o posible, porque si dijeran "lo hacemos en medio del Departamento" no va a servir para nada. Entonces hay que buscar un equilibrio para que sea en un lugar en donde todos los elementos puedan encajar y que eso pueda eventualmente transformarse en una realidad. Tampoco es que en el día de mañana se construye todo de un saque, se va a ir de a poco; lo importante es poder ofrecer un orden, poder ofrecer una orientación y poder, además, asignar los recursos, tanto de la Intendencia como del mercado, para ir focalizándose en determinadas cosas. A mí me parece de una lógica abrumadora plantear el eje de construcción en altura donde está planteado.- (a.f.r.)

Y por otro lado también -lo que observo, lo que veo cuando se habla de esto-, parecería que la propuesta fuese: "bueno, ahora, a partir de mañana, todo Punta del Este está inundado de torres" y entonces nos convertimos en un desastre.-

Yo miro esa foto, ese dibujo, y me pregunto: ¿qué porcentaje de todo el territorio está afectado por el Eje de Miguel Ángel? No sé. ¿Qué puede ser?
¿Un 3%?

Pero, entonces, ¿de qué estamos hablando? Porque parecería que no hay concepción de escala. Entonces me parece que la propuesta, en definitiva, está acotada, tiene lógica, da respuesta a una serie de realidades que hay que reconocer y en ese sentido creo que es bastante completa.-

También en estas cosas, en realidad, lo que tenemos que evaluar a grandes rasgos es decir: "bueno, si este plan en general responde a las necesidades de la mayoría o no".-

SEÑOR MODERADOR.- Último minuto, señor.-

SEÑOR PARDO SANTAYANA.- Por supuesto que siempre hay minorías afectadas negativa y positivamente -eso va a pasar en cualquier cosa que se proponga-, lo importante es ver si en su conjunto y en su globalidad esto plantea una mejora para la mayoría de los habitantes del Departamento y del país que, en definitiva, es lo que nos interesa también.-

Eso era lo que quería compartir con ustedes.- Gracias.-
(Aplausos).-

(Se concede la palabra a los señores Matías Etcheverrito y Eduardo Vallés, quienes no hacen uso de la misma por no encontrarse presentes).-

SEÑOR MODERADOR.- El Ingeniero Agrimensor Gastón Pereira.-

SEÑOR PEREIRA.- Buenas noches.-
No pensé que me tocara tan rápido y no tuve mucho tiempo de preparar los argumentos que tenemos a favor y algunas discrepancias.-

En primer lugar, queremos decir que acordamos con el plan. Quizás por formación profesional y por deformación política, básica y sistemáticamente nos hemos opuesto a la improvisación, entonces, cuando aparece un plan y se planifica: “bienvenido seas”.-

Sistemáticamente, durante algunos gobiernos -nosotros estábamos en la oposición, dentro del Partido Nacional, tenemos militancia política, para los que no nos conocen- y nos oponíamos a la improvisación, a que de la noche a la mañana se modificara una norma sin haberse estudiado con la profundidad debida, sin haberse analizado si había servicios de infraestructura planificados, sin planificarse el saneamiento.-

Hoy Maldonado tiene saneamiento, tiene una solución que a corto plazo va a estar finalizada y está pensada, además, para que la ciudad crezca; no está pensada para la ciudad que ya pasó, sino que es algo para planificar el futuro.-

Nosotros a lo largo de los años hemos ido observando cómo se ha dado un proceso de modificación de Ordenanza, primero allá por el año 78, luego por los años 90, y en aquellos momentos no existía lo que hoy se llama retorno por mayor valor inmobiliario. En aquel momento quien invertía se llevaba toda la torta, pero hoy en día queda un porcentaje para la sociedad de Maldonado y, cuando nosotros hablamos acá de que somos representantes de la sociedad de Maldonado, tenemos que pensar en los que no están acá adentro, pero que sí van a trabajar en la ejecución de este proyecto.- (c.i)

Y una obligación moral que tenemos, que tienen los gobiernos, es el de darle trabajo a su gente. Y hoy sacamos pecho y decimos que tenemos una alta ocupación y que La Pastora está que zumba en cuanto a -perdonen la expresión coloquial, pero es así- que uno se para allí y ve grúas trescientos sesenta grados a la redonda. Pero la verdad es que cuando esas obras se terminen, si este ciclo de la economía continúa pujante -mientras Europa y Estados Unidos están en crisis- y en Maldonado y en Punta del Este y en todo nuestro Departamento hay voluntad de inversión, si nosotros no canalizamos esa inversión y no tenemos planificado a dónde vamos a destinar el dinero, y todos los políticos y todo el espectro político del país dice que quiere atraer inversiones, y no sabemos por dónde lo vamos a hacer, vamos a tener que improvisar de vuelta. Y entonces le van a decir a los políticos y al poder político y a las fuerzas sociales: “Pero, ¿y cómo? ¿Y están improvisando? ¿Cómo fue que no pensaron?

¿Para qué les pagamos los impuestos?". Entonces, cuando se les pagan los impuestos a los gobernantes o, mejor dicho, cuando los gobiernos recaudan impuestos y le pagan los sueldos a un elenco técnico -no tecnócrata- para que analice las cosas, y después recién el poder político tenga la capacidad de resolver y decir "tomo esto porque me parece bien", "en esto discrepo", si no tenemos la capacidad de canalizar esa inversión, vamos a tener un caos realmente.-

Entonces, no sabemos si este ciclo o esta calesita que son los ciclos de la economía van a demorar tres, cuatro o cinco años más en alza; pero tenemos que tener el Departamento planificado y tenemos que saber para dónde tenemos que ir.-

Ahora, si a mí me dicen que el patio trasero de Maldonado, que es hoy el sector del humedal -donde lamentablemente hasta en algún momento se usaba de basurero y, después, hará ocho o diez años se cambió el famoso Muladar, que lo llevamos para la zona de Las Rosas-, que no lo estamos cuidando, lo vamos a convertir en una zona en donde se canalice el desarrollo, y alguien se opone a eso, me parece que como un nacido y criado en Maldonado debo decir que sería una afrenta moral con nuestros conciudadanos, con la gente que está esperando que los gobernantes y las fuerzas sociales les den soluciones. Porque acá un elemento central es tener ocupada a nuestra gente. Yo quiero saber a dónde va a ir la barra que hoy trabaja en La Pastora -sobre todo ahí porque se visualiza muy fuerte el potencial que tiene hoy la construcción-; yo quiero saber a dónde va a parar.-

El elemento de la construcción -del bosque urbano, de toda esa discusión que hay de si se cuida o no el bosque, si son 17, 21 o 25 pisos- no cambia; lo único que cambia, desde luego, es la ecuación económica. El inversor va a decir "yo invierto porque me dan los números" o "no invierto porque no me dan los números". Eso sí cambiaría, pero no tiene nada que ver con la discusión del bosque; el bosque termina en el séptimo piso: a partir del sexto o séptimo piso se acabó el bosque, y las torres se descuelgan totalmente del mismo. Entonces, si se descuelgan 8, 10 o 15 pisos, las torres quedan descolgadas.-

Acá lo que importa son dos elementos fundamentales. Uno -en el cual Hourcade ha hecho especial énfasis en las reuniones que mantenemos en forma sistemática-, que es el cuidado de las napas freáticas, el intercambio entre el humedal salino y el humedal dulce, al que hizo alusión el señor de nacionalidad belga que habló en la Liga de Fomento, que es el cuidado real del humedal. Y este cuidado puede venir por el lado de que no se admita la construcción de muchos subsuelos, porque van a dañar la napa freática. Pero eso también lo ha previsto el plan: ha previsto que los garajes en el futuro se puedan construir a nivel aéreo. Es una innovación que plantea el plan, precisamente para tener cuidado de la naturaleza y del humedal.- (m.r.c)

El desarrollo urbano se está retroalimentando permanentemente.-

Y a estas soluciones que hoy visualizamos para dentro de 3, 5, 10 o 15 años, desde luego que hay que hacerles retoques… y no son cosas fijas, no son cosas estáticas. Pero lo que sería un pecado capital es que no planifiquemos el desarrollo del territorio. Y la planificación urbana, regional y estatal no es una cosa que la haya inventado el Gobierno del Frente Amplio, es algo que existe en el mundo. Negarse a eso y pensar que se puede, a través de un Decreto 3.742 y un Decreto 3.786, modificar de la noche a la mañana, autorizando torres a troche y moche por cualquier parte, solamente diciendo que el terreno es esquina o que conforma una unidad caracterizada -que es

una cosa que nadie sabe lo que es, es una entelequia-, es una cosa que no tiene ningún sentido; porque esos son los Decretos que estaban vigentes entre el 2000 y el 2005.-

Está bien: había que buscar la ocupación porque estábamos en épocas de crisis y entonces teníamos que buscar atraer la inversión. Pero no había ninguna planificación, porque cuando realmente el mercado dijo que había posibilidades de invertir, fue que se empezó a invertir, porque en los primeros tres años que estuvo vigente el Decreto no se invertía. Se empezó a invertir cuando los números realmente empezaron a dar.-

Entonces, acá no hay que preocuparse a ver si va a venir gente o no a construir en esos lugares, porque si la hay, si los números le dan, queden seguros que va a haber. Y, si no, no hay que preocuparse, porque si no se construye, que los que critican tanto esto no se preocupen: no se construyó. Y si se construye, está planificada la forma.-

La atención se ha desviado a llevarlo a que queremos hacer un modelo de costa española, un modelo de Pocitos. No es así; eso es una farsa. Esto no es la masificación. Los factores de ocupación que se están promoviendo son exactamente la mitad o menos -en el mayor de los casos- de los que son actualmente en La Pastora, en Roosevelt, en Lobos. La mitad: ahí hay 510%.-

SEÑOR MODERADOR.- Último minuto.-

SEÑOR PEREIRA.- Yo sé que hay mucha gente que de pronto no sabe lo que es el FOT, pero el FOT es un factor, un número, por el cual se multiplica la superficie de un terreno para saber cuántos metros se pueden edificar en él. Bueno, acá se está proponiendo exactamente la mitad de lo que se permite en el resto de Punta del Este. Entonces, no nos parece tan grave.-

Y un elemento central para mí -y lamentablemente no se reivindica y no se habla- es la importancia que tiene generar el polo universitario. El polo universitario implica -me deben de quedar 30 segundos- que nuestros hijos o nuestros nietos no se tengan que ir del Departamento para formarse, para estudiar. Esto tiene que ver con la familia, tiene que ver con el desarraigo, tiene que ver con la posibilidad de no tener que estar pagando el boleto para ir a Montevideo o estar viviendo en una pensión. Esos son elementos que hacen a la sociedad y que también tienen que preocuparles a las fuerzas sociales. Entonces otro elemento central que tenemos que apuntalar es el del Campus Universitario; que vengan muchas Universidades, bienvenidas sean las Universidades. Y todo este tipo de cosas se financia con infraestructura, dando infraestructura de servicios. Un país y un Departamento no van para adelante si no hay infraestructura de servicios y si no hay educación.-

SEÑOR MODERADOR.- Su tiempo, Ingeniero.-

SEÑOR PEREIRA.- Y termino, muy brevemente.-
Y esos servicios de infraestructura se bancan si hay inversión y si hay retorno por mayor valor inmobiliario. Si no, el dinero no llueve del cielo.-

Muchas gracias.- (Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- A quien vamos a convocar es al último orador que está anotado, y después, en todo caso, pasaríamos a la ronda de preguntas.-

Vamos a convocar, entonces, al señor Flavio Bentancor.-

SEÑOR BENTANCOR.- Buenas noches.-

Yo soy Flavio Bentancor, soy brasileño; opté por vivir en Punta del Este hace muchos años.-

Pero vengo por lo siguiente. Tengo un amigo que es propietario en un terreno, padrón Nº 4.922, en esa zona donde van a construir todo eso. Y yo les voy a decir que en ese lugar tuvimos que gastar U$S 50.000 para cercarlo por los problemas que teníamos, gente que tiraba cosas robadas en el terreno y muchas otras cosas más -ya se sabe lo que ocurre en esa zona-…
(k.f)

Yo creo que se está utilizando un lugar donde no hay nada edificado y hay mucha gente que dice que los edificios ahuyentan el turismo. Trabajé en la Secretaría de Turismo del Estado de Río Grande del Sur y si fuera por eso a Río no iba más nadie. ¿Quién querría ir a Río? Hay muchos edificios. Florianópolis, la mayoría de los uruguayos van a Florianópolis, creo que la mayoría que está acá. Bueno, Florianópolis tiene edificios, ¡muchos edificios! Sin contar Fortaleza, Salvador, hay muchos lugares que tienen edificios. Los edificios no ahuyentan el turismo, es mentira. Si es por eso no iría más nadie a esas ciudades de Brasil y siguen yendo. Río tiene una Olimpíada, tiene un Mundial y cuántos edificios más se están haciendo para abarcar a todo ese turismo que va a llegar a Brasil en apenas dos años.-

Creo que el progreso es fundamental en una ciudad y lo que va a generar de trabajo. Sólo en Maldonado Nuevo, en esa región hay 25.000 obreros viviendo. Pregunten a ellos si no quieren que se hagan todos esos edificios.-

Nada más.- (Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- En este momento pasaríamos a la ronda de preguntas. Allí están las funcionarias, levanten la mano y les acercamos un micrófono.-

Recordemos sí que estas preguntas van a quedar registradas por quienes están acompañando a la Mesa hoy y oportunamente van a ser respondidas.-

Preséntese por favor.-

SEÑORA ARAÚJO.- Buenas noches. Yo realmente querría que los amigos brasileños de este señor vengan a veranear acá…

SEÑOR MODERADOR.- Nombre por favor.-

SEÑORA ARAÚJO.- Soy Cristina Araújo.-
Que vengan a veranear acá los amigos brasileños, porque lo que yo veo en los argentinos es que vienen por diez o quince días y se van. Las largas vacaciones terminaron ahora que los chicos se manejan solos y se van por donde quieren, entonces los padres veranean menos tiempo.-

UNA SEÑORA.- No hizo la pregunta.-

SEÑORA ARAÚJO.- Acá viene la pregunta: ¿ustedes piensan que los extranjeros buscan ciudades de cemento para veranear? Esa es la pregunta.-

SEÑOR MODERADOR.- ¿Alguien más?

SEÑOR HEBER.- Alberto Heber.-

De todas las charlas que tuvimos, reuniones a las que asistí, instancias de participación en las que participamos -valga la redundancia-, hay una cosa que no me queda clara y es la zona de amortiguación natural indirecta.-

He escuchado a técnicos de la Intendencia en la prensa -que no es el plan lo que se dice en la prensa, está claro- hablar de que esa zona va a servir para avistamiento de aves, actividades de esparcimiento, de muy bajo impacto, con mínima alteración del paisaje. En una figura, la figura 3 de la página 26 del escenario 5 elegido -fue el escenario al final elegido, de todos los que manejamos, que variaban el recorrido de la Perimetral fundamentalmente-, en esa foto o en esa lámina está muy claro que se ve que la zona de amortiguación prevista para estas actividades llega hasta la Rambla de la Brava.-

Pero después, en otra página, en la figura 2 y del instrumento ambiental estratégico o en el informe ambiental estratégico, en la página 13, modifica esa zona y no es tan amplia y llegando a la Rambla de la Brava sino que se corta en la Avenida Miguel Ángel. Esa es una duda.- (g.t.d)

Yo sé que es muy técnica, pero entonces, capaz que hay gente a la que le interesan otros temas y pensando qué pregunta hacía no quiero quedarme con esa, no quiero quedarme en el diagnóstico. El equipo consultor dice varias veces que lo importante para que no se produzcan efectos adversos es que los proyectos inmobiliarios o de inversión no se basen fundamentalmente en la sobredensificación de la zona a intervenir. Capaz que estoy equivocado y estoy dispuesto a que me lo digan y me lo demuestren, pero quince o veinte torres, las que sean, densifican, desde mi más ignorante punto de vista.-

Son dos preguntas técnicas y, si me permiten, voy a hacer la tercera puntualmente al Intendente. Cuando nosotros arrancamos con esto, con todo el que hablábamos nos decía: “Ya está, olvidate”, y de contra seguimos y asumimos como desafío -en la Liga de Fomento la primera vez- que esto fuera participativo. Ese fue el desafío inicial que tuvimos. También para romper con ese mito de que eso ya está. A mí no me importa cómo se hacían las cosas antes, cómo se hacen ahora. Yo no estaba, no existo. Lo que digo es: pensé que esto iba a tener -como lo sugirió Pesci hijo, Pedro- más participación, pero después escuché al Intendente -y vi una luz en el fondo del túnel- que hablaba de un acuerdo social; si lo que busca es un acuerdo social, me parece que este no es el ámbito, tampoco la Junta Departamental; ahí se hacen acuerdos políticos y acá se hace una muy buena asamblea de vecinos con un respeto que es envidiable y bien manejado, pero el acuerdo social, para mí, no se hace en el 5º Piso. No es una pregunta… La pregunta sería si lo que busca es un acuerdo político o un pacto social.-

Hasta ahí llego.-

SEÑOR MODERADOR.- Sí, señor…

SEÑOR MORILLO.- Mi nombre es Sergio Morillo, por la Comisión de Vecinos de Punta del Este.-

Queríamos que las personas encargadas del proyecto ampliaran, en lo posible, qué es lo que se va a hacer con el Barrio Kennedy, porque no queda claro en el proyecto cómo es que lo van a reacomodar. Si nos pueden dar algún pantallazo de cuál es la idea. Queda muy claro en El Placer, no queda nada claro en el Kennedy.-

SEÑOR MODERADOR.- ¿Alguien más?

Entonces iríamos cerrando por aquí. Vamos a convocar al señor Intendente Oscar de los Santos para que haga el cierre de este evento.-

SEÑOR DE LOS SANTOS.- Buenas noches a todas y a todos.-
Disculpen el cansancio, quizás como muchas y muchos de ustedes que están desde primera hora.-

El Gobierno Departamental que asumió en el 2005 definió una línea estratégica antes de la Ley de Ordenamiento Territorial que se autoexigía a la definición de directrices del manejo de los suelos y generar marcos normativos que permitieran y promovieran el desarrollo con un concepto sustentable que privilegiara la preservación de la faja costera y la primera línea, las reservas de agua dulce y los ecosistemas del Departamento.-

Veníamos de un proceso de tratamiento excepcional de algunas normas a nombre de promover la necesidad de la inversión y el empleo y en el cambio de paradigmas, incorporábamos un segundo elemento que era la participación de la Academia en la elaboración de la investigación científica y, un segundo elemento, la participación ciudadana en el marco de la institucionalidad y las competencias que tiene la estructura del Estado y que la sociedad delega a través de la forma directa del voto secreto y universal.-

Preciso este marco para poder plantear lo que ustedes supondrán es un enorme desafío intelectual del Gobierno y de la sociedad toda para encarar un debate estratégico, después de tener aprobadas las directrices generales que del Plan de Ordenamiento Territorial, donde en ocho Talleres Territoriales participaron la sociedad civil, la Academia y el Estado y los partidos políticos y que fueron aprobados en el Período o Legislatura anterior.- (a.f.r.)

Hoy estamos discutiendo el Plan de la Aglomeración Central, que es el Eje San Carlos-Maldonado-Punta del Este y, dentro de la aglomeración central, un plan local específico que tiene que ver con el Eje Aparicio Saravia.-

La agenda del Eje Aparicio Saravia es porque hay una definición del Gobierno -que se puso de manifiesto con el respaldo, en votos, de recursos- de una fuerte inversión en obra pública en un territorio deprimido.-

La Universidad de la República, el Centro de Convenciones -este tema contó con respaldo de un amplio espectro en la Junta Departamental para formar el fideicomiso, creo que 29 votos en 31-, la Perimetral o Rambla del Humedal, la erradicación de El Placer -tratando de descomprimir aspectos que nos complican la vida en la zona de La Barra, particularmente en los momentos de alta temporada- y la necesidad de generar un espacio de esparcimiento nos obligó -ubicados estos elementos en el territorio- a

que el Gobierno hiciera un concurso para armonizar este conjunto de intervenciones y definir -desde el punto de vista ambiental, de desarrollo urbano y de sustentabilidad- una serie de herramientas que se pusieron de manifiesto a mediados de diciembre y hoy estamos haciendo la audiencia pública, casi sesenta días después de lo que establece la Ley, en el marco de los tiempos que atravesaba la temporada.-

El Gobierno, el Ejecutivo, estará enviando a fines de mes -después de dar las respuestas a cada uno de los planteos hechos en la reunión o por escrito, con respecto a dudas, preguntas y opiniones contrarias- a la Junta lo que en el marco de su competencia está obligado a definir, que es el manejo ordenado de esta zona del territorio.-

Es la Junta Departamental la que abrirá un nuevo espacio -en el marco de la autonomía, como un Poder independiente- de consulta al conjunto de los actores sociales, en un proceso que no se agota hoy, no se agotará a fin de mes y llevará el tiempo que la Junta necesite para tratarlo.-

Es ese proceso democrático de un plan general, es la Junta la que definirá, ante el Ejecutivo, cuáles son los límites que le impone para llevar adelante este plan.-

Quiero hacer una precisión que no es menor: la Resolución firmada por el Intendente hace cuarenta y ocho horas define la modificación de aspectos vinculados a las alturas, recuperando las alturas históricas del Departamento de Maldonado -no de las excepciones, de las históricas-, que significan un máximo de 21 pisos en la segunda línea y un máximo de 17 en la primera línea contra el humedal.-

Este elemento está en la Resolución, está en la Página Web de la Intendencia y es parte de la voluntad política puesta de manifiesto.-

Cuando digo de la enorme responsabilidad intelectual y de la necesidad de pactar hacia dónde vamos es porque queremos generar un blindaje, social y político, para no volver a procesos que vivió este Departamento -y no voy a hacer juicios de valor sobre ellos-, que sucedieron.-

Ese blindaje, en este plan local, no significa que mañana cualquier gobierno de turno pueda cambiar una ordenanza para permitir más altura si no se discute, a través de los mismos procedimientos, un proceso de modificación del Plan Eje Aparicio Saravia.-

Lo voy a decir de otra forma: el objetivo de este Gobierno es lograr acuerdos que nos permitan generar un gran bloque de fuerzas sociales y políticas que, aprobado el plan con las modificaciones que considere la Junta Departamental, genere el antibiótico, por si algún germen del capital quiere presionar más allá de lo que la comunidad acuerde, como ha pasado en otras oportunidades.-

Dos o tres precisiones en ese desafío intelectual colectivo que tenemos que asumir. El desarrollo de la Península de Punta del Este no tuvo un plan de desarrollo local y así es -a través de los cambios normativos en las distintas décadas y en distintos sistemas de gobierno- la imagen que tenemos de Punta del Este.- (c.i.)

Esta imagen en la Avenida del Humedal, Aparicio Saravia, en las nuevas centralidades, está planteando cuál es el límite máximo que va a permitir el cambio de cualquier norma. Es un pacto social de ordenamiento del territorio con perspectiva a

mediano y largo aliento; no es para mañana. Es un desafío estratégico el decir “hasta acá llevamos el desarrollo o el crecimiento en términos inmobiliarios”.-

La falta de alternativas a la Península durante los últimos treinta años concentró en la Península y en La Pastora la única alternativa de construcción de edificios en torres. Y queremos ser precisos: si no reglamentamos el mercado de demanda, la vida ha demostrado que se lleva por delante el Estado y los partidos políticos. Y la única garantía…

(Aplausos).-

¡No! ¡Por favor, no! ¡Les pido por favor que no! Porque tenemos que consensuar en las perspectivas hasta dónde estamos dispuestos a que se desarrolle este Departamento.-

Es cierto que aunque mañana se aprobara y hoy todos consensuáramos es imposible. En un momento -casi en el octavo año de crecimiento consecutivo-, que podamos mantener los ritmos de inversión… que para saturar ese territorio tendrían que pasar quince años, por lo menos, y entre veinte y veinticinco a los ritmos que crecimos anteriormente.-

La segunda cuestión es que el Gobierno no sólo está analizando el Plan del Eje Aparicio Saravia, donde aspiramos a modificar la estacionalidad, resolviendo la necesidad de transformar un centro de referencia a Punta del Este, no de edificios, sino de congresos, eventos y ferias, de Ciudad Universitaria, de los sentidos y los sabores con los olivos y los vinos; y eso se construye con una estrategia, no sólo con un discurso.-

Este Gobierno ya envió a la Junta modificaciones de Ordenanza en Piriápolis, y está comprometido a enviar a la Junta modificaciones de la Ordenanza entre Laguna del Diario, Hospital Marítimo, hacia Punta Ballena, tratando de instalar otro hito, en términos urbanos, como lo es el Puerto de Piedras del Chileno.-

No resolvió el Gobierno el Centro de Convenciones en un lugar del territorio, la intervención en Perimetral, Ciudad Universitaria, Terminal de Ómnibus, con alternativas de ubicación, concentrando la inversión y la orientación sólo en un sentido: diversificó en el territorio y el Puerto de Piedras del Chileno, lo hemos venido manejando hace mucho tiempo junto con el desarrollo en Piriápolis y junto con el privilegio, a través de la toma de estas medidas, de evitar la presión del capital en los lugares más vulnerables. Esa foto verde, vista de la Isla de Gorriti -salvo edificios de porte de más de diecinueve pisos, que son algunas grandes moles que están en la Playa Mansa y que fueron tratados excepcionalmente-, ese proceso sigue preservando el alma y el espíritu de Punta del Este de un bosque urbanizado.-

Y esta mancha urbana, con las modificaciones de la altura que hemos planteado en la última resolución -en las históricas-, preserva también esas características.-

La pregunta es -y termino-: cuando tenga que firmar la resolución después de que la Dirección General de Planeamiento, el Área Jurídica, el conjunto del equipo de Gobierno y el Gabinete productivo aconsejen al Intendente, y el Intendente tenga que tomar posición, tendrá que definir dos cosas: una, no se mete en un lío ni en una discusión y dejamos el territorio congelado y dejamos ver cómo se mueve el capital, de qué manera presiona, si la Playa Mansa y la Península tienen agotadas sus

posibilidades de construcción en altura, si las modificaciones de hasta cuatro pisos son suficientes para la voracidad del capital, si no es posible, en tratamientos excepcionales, en próximos gobiernos, que lleven nuevamente a torres de diecinueve o veinticinco pisos o si somos capaces de concertar para decir que la construcción en altura -que creo que no ocupa más del 10% del polígono del territorio- es un pacto que nos permite decir “si querés construir en altura, entre veintiuno y diecisiete pisos, estos son los lugares; no toques más”.-

Esto va a estar intercomunicado con la arteria principal tal, Aparicio Saravia, la Rambla del Humedal, la ampliación de obras que están previstas en el Presupuesto con un Plan de Movilidad Urbana integral y con una obra de infraestructura de saneamiento que es capaz de soportar esta carga y muchas veces más.- (m.r.c)

Y también decirles que la única forma para construir edificios de cuatro pisos son estos lugares y en este lugar, en buena parte de esa mancha del bosque urbanizado, de zona residencial, si se unen edificios, productos que pide una parte, perdónenme, significa el 35% del mercado. El 65% del mercado inmobiliario de Maldonado son casas individuales y edificios de hasta cuatro pisos. Si somos capaces de crear ese blindaje, yo voy a sentir todavía el aroma de algunas flores como cuando en la Parada 8 de la Mansa, en la Avenida Francia, en un chalet de vieja construcción y reformado, pintaba, y me va a permitir, aun atrás de los edificios de la primera línea, disfrutar del goce del ruido de algunos pájaros como ustedes quieren.-

Pero si el desarrollo en ese lugar no permite que la Rambla del los Humedal en Maldonado adquiera el valor para la ciudadanía que allí vive, si el trabajo no es la variable y la herramienta de presión para que el Estado ceda frente al capital y se planifique de forma ordenada y el elemento de la seguridad por la falta de inversión y de empleo planificado se transforma en un estigma para seguir creciendo y trayendo turistas, creo que vamos a estar en un serio problema. Ese es el dilema en el que voy a estar en no más de quince días cuando envíe el mensaje a la Junta, y oficialmente voy a comunicar a la ciudadanía las modificaciones que se hagan horas previas de esa fecha.-

Gracias por estar acá y por el respeto tratado, más allá de algunas opiniones con las que no coincido, pero que respeto profundamente. Porque tengo que partir de una premisa: quien vino e invirtió tiempo es porque quiere a este Punta del Este. Pero créanme que Punta del Este es parte de un territorio mucho más complejo y contradictorio, que es el Departamento de Maldonado, donde vive, viene, trabaja, sueña gente y tenemos que darle perspectiva. Si no, los que viven en Punta del Este no podrán vivir tranquilos. Y espero que antes de terminar este Gobierno -lo digo con absoluto respeto y humildad- esté terminado el puente de Garzón para interconectar Rocha con Maldonado y permitir que el desarrollo inmobiliario en Rocha tenga una perspectiva, no de torres en los lugares que tienen que ver con las dos lagunas, sino en otros lugares, de edificios de cuatro y cinco pisos, que nos permita seguir sumándole a la única costa atlántica que tiene el país millones de metros cuadrados en los próximos cincuenta años para que podamos seguir viviendo una partecita de los 3:000.000 de uruguayas y uruguayos que queremos compartir con los demás.-

Gracias por estar acá, creo que ha sido muy importante esta audiencia pública.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Bien, de esta manera, con las palabras del señor Intendente, damos por cerrada esta audiencia pública. Muchas gracias por su participación.-

(Siendo la hora 22:02 minutos, se da por finalizada la reunión).- k.f

Sra. Daniella Pintos
Jefa Sección Corrección

Sra. María Desanttis de Pérez Directora Departamento Reproducción Testimonial