



**Intendencia de Maldonado**  
Dirección General de Planeamiento Urbano y  
Ordenamiento Territorial  
Unidad de Gestión Territorial

**Municipio de Garzón y José Ignacio**

**Plan Local** de Ordenamiento Territorial  
para la protección y el desarrollo sostenible del área  
entre las lagunas **José Ignacio y Garzón** desde  
la **Ruta Nacional N° 9** al **Océano Atlántico**

**octubre de 2013**

## ÍNDICE

	<b>PRIMERA PARTE</b>	
	<b>CAPITULO I</b>	<b>4</b>
	<b>memoria de información y diagnóstico.</b>	
1.1	presentación	6
1.2	antecedentes	8
1.3	delimitación del área y alcance	15
1.4	principales singularidades territoriales	20
1.5	escenarios tentativos	36
	<b>CAPITULO II</b>	
	<b>memoria de ordenamiento territorial general</b>	<b>44</b>
2.1	imagen objetivo del territorio	45
2.2	sistemas y estructuras territoriales	54
2.3	categorización de suelo	66
2.4	áreas caracterizadas	72
2.5	división territorial y edificabilidad	84
2.6	usos y actividades	124
	<b>CAPITULO III</b>	
	<b>memoria de actuación, monitoreo y evaluación</b>	<b>130</b>
3.1	implementación del Plan	131
3.2	regímenes de gestión	138
3.3	programas de implementación	144
3.4	monitoreo, evaluación	147
3.5	vigencia y revisión	150



## **SEGUNDA PARTE**

### **CAPITULO IV**

#### **EAE evaluación ambiental estratégica**

4.1	metodología	8
4.2	objetivos de protección ambiental	19
4.3	escenarios prospectivos	24
4.4	el medio receptor	33
4.5	aspectos e impactos ambientales estratégicos del PLOT	55
4.6	resumen	92

## **TERCERA PARTE**

### **CAPITULO V**

#### **memoria normativa**

5.1	introducción, antecedentes	<b>6</b>
5.2	criterios generales	8
5.3	estructura de la norma	12
5.4	proyecto de decreto	14

## **CUARTA PARTE**

### **CAPITULO VI**

#### **memoria metodológica y de participación**

6.1	aspectos metodológicos	<b>6</b>
6.2	proceso participativo en la primera etapa	8
6.3	proceso de participación social reciente	9
6.4	informe de alegaciones en la Puesta de Manifiesto	12
6.5	informe de alegaciones de Audiencia Pública	24
6.6	versión taquigráfica de Audiencia Pública	42

	QUINTA PARTE	
	CAPITULO VII	
	anexos	
<b>7.1</b>	cartografía	5
<b>7.2</b>	a-padrones urbanos, suburbanos y rurales ;	8
	b-límites de áreas caracterizadas	41
<b>7.3</b>	oficios enviados: listado de instituciones y respuestas	47
<b>7.4</b>	alegaciones recibidas en la Puesta de Manifiesto	57
<b>7.5</b>	alegaciones recibidas en Audiencia Pública	120
<b>7.6</b>	decreto 3.867/2010	151
<b>7.7</b>	acrónimos y abreviaciones	180
<b>7.8</b>	créditos	182
<b>7.9</b>	cuaderno 08 Garzón   José Ignacio	183
<b>7.10</b>	cuaderno 00 Departamento	183

**NOTA :** Las páginas de cada capítulo se encuentran numeradas de forma independiente al anterior, recomenzando así su numeración en cada uno.

**Plan Local** de Ordenamiento Territorial  
para la protección y el desarrollo sostenible del área  
entre las lagunas **José Ignacio y Garzón** desde  
la **Ruta Nacional N° 9** al **Océano Atlántico**

**QUARTA PARTE**  
**CAPITULO VI**  
**memoria metodológica y de participación social**

**QUARTA PARTE**  
**CAPITULO VI**  
**memoria metodológica y de participación social**

**6.1 aspectos metodológicos**

La Intendencia de Maldonado, desde el año 2005, ha venido implementando un sistema de planificación participativa, abierta y flexible del territorio departamental. El sistema se basa en la convocatoria y estímulo para el trabajo de los Talleres Territoriales en cada Microrregión en que se organizó el departamento a estos efectos.

Simultáneamente se ha estimulado el funcionamiento de Mesas Representativas designadas en los respectivos Talleres Territoriales. En éstas ha sido singular la presencia de las Juntas Locales, hasta el año 2010 y de los Concejos Municipales después de julio de ese año. En su integración se ha buscado que participen las organizaciones de la sociedad civil local de cada Microrregión, además de vecinos de conocimiento e influencia reconocida.

La estrategia del Gobierno Departamental indicada ha coincidido con los postulados de la LOTDS aprobada en 2008. Así, además de los instrumentos específicos que establece la Ley, se llevan a cabo numerosas instancias de participación social directa, tanto presencial como virtual a través de internet.

En el caso del territorio del ámbito del Plan Local, además de los órganos de gobierno local arriba mencionados, se registra la

existencia de varias organizaciones representativas de la comunidad local. Éstas son seguramente representativas de diversos cortes de la sociedad, incluyendo vecinos residentes permanentes y temporarios, propietarios, comerciantes así como entidades motivadas por intereses comunes.

## **6.2 proceso participativo en la primera etapa**

Sobre fines del año 2008 y como continuidad del trabajo del Taller Territorial de la Microrregión Garzón - José Ignacio, se dio comienzo a los trabajos iniciales para la formulación del Plan Local acordado en el mencionado Taller, según fuera recogido por el Cuaderno 08 Garzón | José Ignacio. Los contenidos de esa etapa de trabajo dieron origen al capítulo X del decreto N° 3967/2010 “De la campaña a las lagunas y el mar”.

Los trabajos fueron intensos entre las primeras semanas del año 2010 y octubre del mismo año. En ese período se llevaron a cabo numerosas reuniones de trabajo y talleres, convocando para ello tanto a la población en general como a las organizaciones de la sociedad civil local: Comisión la Juanita, Liga de Fomento de José Ignacio, Faro Limpio y Unión Comercial.

En esa primera fase se trabajó en estrecho vínculo con la Junta Local, con la que se realizaron numerosos contactos y reuniones de trabajo.

También data de este primer período el Convenio de Cooperación suscrito por la Intendencia de Maldonado con la Liga de Fomento de José Ignacio en junio del año 2009, según se describe en la Memoria de Información. Este Convenio facilitó la realización de variadas instancias de participación social y la realización de estudios de aporte al proceso.

La información detallada sobre esta primer etapa del proceso de participación social se agrega en anexos.

### **6.3 proceso participativo reciente**

En el mes de marzo de 2012 se retomaron los trabajos para concretar el Plan Local, ahora en el marco del Decreto N° 3867/2010, que por el literal b de su Artículo 61° dispone la realización del *Plan Local para José Ignacio y Área adyacente entre las Lagunas José Ignacio y Garzón desde Ruta 9 al Sur*.

Si bien se observa en el período transcurrido un cierto aumento de la población, tanto residente como temporaria -según se documenta en la Memoria de Información-, no se registran cambios en el mapa de actores, ya que en el proceso participativo encarado en esta segunda fase, las organizaciones de la sociedad civil continúan siendo: Comisión la Juanita, Liga de Fomento de José Ignacio, Faro Limpio y Unión Comercial.

La principal novedad presente en esta etapa está constituida por la creación del Municipio de Garzón y José Ignacio, cuyo Concejo Municipal inicia su funcionamiento en julio de 2010. El Concejo del Municipio ha sido el eje en el proceso de elaboración participativa el Plan en esta fase.

También en esta etapa la vigencia del Convenio de Cooperación suscrito por la Intendencia con la Liga de Fomento de José Ignacio facilitó aportes al proceso.

La relación de algunas de las actividades, reuniones y talleres llevados a cabo son los siguientes:

**15 de abril de 2011 – Comunicación a DINOT-MVOTMA de inicio de elaboración del Plan Local de Ordenamiento Territorial para la protección y desarrollo sostenible del territorio entre las lagunas José Ignacio y Garzón desde la ruta Nacional N ° 9 al Océano Atlántico.**

**20 de junio de 2012 –**

Participaron: Concejo Municipal de Garzón y José Ignacio

Lugar: Sede Municipio de Garzón.

Reunión con Municipio de Garzón y José Ignacio, presentando Documento Avance del Plan y primera fase del Informe Ambiental Estratégico.

**22 de junio de 2012 –**

Participaron: Liga de Fomento de José Ignacio, Vecinos de La Juanita, Concejo Municipal de Garzón

Lugar: Sede Liga de Fomento José Ignacio.

Reunión con Liga de Fomento José Ignacio, presentando Documento Avance del Plan y primera fase del Informe Ambiental Estratégico a vecinos en general.

**28 de agosto de 2012 –**

Participaron: Liga de Fomento José Ignacio en Plaza José Ignacio

Lugar: Sede Liga de Fomento José Ignacio.

Reunión con Municipio de Garzón y José Ignacio, sobre dudas y comentarios con el Documento Avance del Plan.

**12 de setiembre de 2012 –**

Participaron: Intendencia Departamental de Maldonado

Lugar: Intendencia Departamental de Maldonado

Reunión con Planes, Planeamiento, Higiene y Bromatología, Catastro, DGH.

**18 de setiembre de 2012 –**

Participaron: Junta Departamental de Maldonado

Lugar: Sede Junta Departamental de Maldonado.

Se presenta el Plan al pleno de la Junta Departamental, así como el Avance del Informe Ambiental Estratégico.

### **24 de setiembre de 2012 – PUESTA DE MANIFIESTO**

Participaron: Intendente Departamental, Concejo Municipal de Garzón, Liga de Fomento de José Ignacio, Vecinos de La Juanita, Organización Faro Limpio, Unión de Comerciantes, Seccional 3ª Comisaría José Ignacio, y vecinos en general.

Lugar: Club House Laguna Escondida.

Se presenta el Plan Local a organizaciones y público en general, así como el Avance del Informe Ambiental Estratégico. □

### **25 de setiembre de 2012 –**

Participaron: Arquitectos de Intendencia Departamental de Maldonado

Lugar: Intendencia Departamental de Maldonado

Reunión con integrantes de Control Edificio.

### **02 de octubre de 2012 –**

Participaron: Sociedad de Arquitectos de Uruguay, sede Maldonado

Lugar: SAU sede Maldonado

Se presentó el Plan local y se expusieron comentarios al mismo

### **11 de octubre de 2012 –**

Participaron: Municipio de Garzón, Unión de Comerciantes de José Ignacio y La Juanita, Faro Limpio, Liga José Ignacio.

Lugar: Sede Liga de José Ignacio, Plaza

Se presentó el Plan local y se expusieron comentarios al mismo.

### **18 de octubre de 2012 –**

Participaron: Arquitectos de Intendencia Departamental de Maldonado

Lugar: Intendencia Departamental de Maldonado

Reunión con integrantes de Control Edificio.

### **25 de octubre de 2012 –**

Participaron: Arquitectos de Intendencia Departamental de Maldonado

Lugar: Intendencia Departamental de Maldonado

Reunión con integrantes de Control Edificio.

### **26 de octubre de 2012 –**

Participaron: Liga José Ignacio, Comisión La Juanita, Municipio Garzón, Intendencia

Lugar: Liga de Fomento, Plaza José Ignacio

Se expusieron comentarios al Plan Local.

## **6.4 informe de alegaciones en la Puesta de Manifiesto**

Durante el período de la Puesta de Manifiesto se recibieron siete comunicaciones, según se detalla:

	autor	vía	fecha
1	Pablo Cadenas	escrito	02-10-12
2	Pablo Cadenas	escrito	26-10-12
3	Ing. Agrim. Sergio Bonilla	correo-E	16-10-12
4	Comisión La Juanita	expediente	17-10-12
5	Dr. Ricardo Fasseri	expediente	18-10-12
6	Liga de Fomento de José Ignacio	correo-E	18-10-12
7	UdelaR CURE	correo-E	29-10-12

Con fecha 30 de octubre se recibió además un Memorando del Concejo del Municipio de Garzón y José Ignacio.

En anexos se incluye el texto de las alegaciones -observaciones, comentarios, sugerencias- recibidas durante el período de Puesta de Manifiesto.

Seguidamente se evacuan las alegaciones recibidas durante el período de la Puesta de Manifiesto, denominadas por número.

Se omite hacer referencia o comentar las consideraciones generales coincidentes con los contenidos del Documento de Avance o en su apoyo. Sólo se agregan las consideraciones que corresponden acerca de las observaciones, comentarios críticos y sugerencias recibidas. En general se utilizan el mismo ordenamiento y numeración de la alegación.

---

1

---

A) Sobre la edificabilidad de construcciones en fracciones rurales cuya totalidad se encuentra incluida en la Zona V.

a.1) La edificabilidad en las parcelas en suelo de categoría rural no se afecta sustancialmente respecto de las regulaciones nacionales y departamentales vigentes a la fecha. Solamente se profundiza en el rigor para la evaluación de los proyectos en su respeto para el ecosistema atendiendo a su fragilidad.

a.2) Según puede leerse en el Plan, en las situaciones de predios que actualmente resulten en su totalidad localizados en la Zona V de Protección de los Cuerpos de Agua quedan comprendidos en las facultades de ocupación y edificabilidad generales que corresponden al suelo de categoría rural, con los requisitos urbano-arquitectónicos que se establecen en salvaguarda del ecosistema sumamente frágil que se trata y su indudable valor patrimonial y ambiental.

a.3) No correspondiendo repetir aquí los contenidos del Plan, corresponde remitir a la lectura de su texto (numerales 2.5.8 a 2.5.10 de la Memoria de Ordenación).

B) Sobre la edificabilidad en fracciones rurales que se encuentran incluidas parte en Zona V.1 y parte en Zona IV,

b.1) Para las edificaciones en suelo rural en las zonas IV de Prioridad Ambiental y V de Protección de Cuerpos de Agua, el Plan establece los parámetros y las condiciones particulares que corresponden a la fragilidad de su ecosistema.

C) Sobre la incorporación de la faja de 150 metros al dominio público en los bordes de las lagunas.

c.1) El libramiento al uso público de la faja de 150 metros corresponde cuando se realicen amanzanamientos y fraccionamientos o emprendimientos de vivienda en conjuntos.

---

## 2

---

Si bien por el contexto resultaba claro que la exclusión de construcciones en la Zona V de Protección de Cuerpos de Agua rige exclusivamente en caso de emprendimientos de vivienda en conjuntos, se ajusta la redacción del numeral 2.5.8 del Plan.

Se rectifica el porcentaje de ocupación de suelo en la Zona V de Protección de Cuerpos de Agua para actuaciones en predios con parte en ésta y parte en la Zona IV de Prioridad Ambiental (2.5.8).

---

## 3

---

Respecto al retorno de mayor valor. Se rectifica la redacción del Plan de acuerdo con lo establecido por el Artículo 27º del Decreto N° 3866/2010 (2.3.4).

Respecto a los parámetros de ocupación y edificación para suelo rural, se rectifican los valores (2.5.5, 2.5.6 y 2.5.7).

---

## 4

---

A, B, C y D. El Sr. Intendente, por la Resolución N° 06261/2012 del 7 de setiembre de 2012, dio inicio a la Puesta de Manifiesto del Plan Local de Ordenamiento Territorial para la protección y desarrollo sostenible del área entre las lagunas José Ignacio y Garzón desde la

Ruta Nacional Nº 9 al Océano Atlántico. Si bien existió amplia difusión de la Resolución, ésta recién fue publicada en diarios de circulación nacional y local el 28 de setiembre.

E y F. El Plan tiene como uno de sus fundamentos centrales la preservación de los valores del patrimonio natural y cultural del área. En ese marco y para la implementación de los decretos Nº 3338/1976 y 3687/1994, se establecen zonas comerciales en las zonas residenciales a efectos de su ordenación.

G. A efectos de que la determinación de Zona de Prioridad Social no se convierta en meramente declarativa resulta imprescindible adoptar disposiciones regulatorias que incidan en el acceso a suelo urbanizado para los "sectores de trabajadores con menores ingresos relativos", que podrían verse desalojados de la zona por el mero funcionamiento del mercado. Uno de los instrumentos propuestos por el Plan es abrir la oportunidad para edificaciones de vivienda social con mayor densidad edificatoria, debidamente condicionados en sus alcances para asegurar su impacto controlado.

H. El Plan dispone el análisis posterior para la modificación del sistema actual de disposición final de efluentes (2.2.1).

A) En el Plan no se plantea la extensión de la calle Las Calandrias sobre la "zona de exclusión". El Plan propone el aseguramiento de circulación peatonal en todo el borde urbanizado sobre la faja costera, sin profundizar en la forma o diseño concreto para hacerlo efectivo. A efectos de evitar errores de interpretación respecto a los alcances de esta determinación, se ajusta el dibujo en los gráficos correspondientes de la cartografía del Plan y se precisan redacciones en el texto. Debe anotarse que la zona que se trata es, desde fecha muy anterior a la elaboración del Documento de

Avance, suelo suburbano.

El Plan dispone asimismo la realización de un Plan Parcial del Pueblo José Ignacio en la península y su transición con las urbanizaciones vecinas (3.1.5).

2) El Plan constata los riesgos de la actividad comercial intensiva en el Pueblo José Ignacio sobre sus valores patrimoniales, de carácter cultural y ambiental. Por ello dispone regulaciones efectivas para evitar su intensificación, al tiempo que propone alternativas para su expansión ordenada fuera del amanzanado fundacional.

En ese sentido -y a partir de las constataciones sobre actividad comercial y acerca de las regulaciones de la Comisión Asesora de Zonificación Industrial y Comercial, efectuadas por la Memoria de Información-, una de las determinaciones para reducir la presión de la actividad comercial en el interior del tejido del Pueblo es el rediseño urbano de la calle Los Cisnes y su ensanche, generando oportunidades de estacionamiento vehicular y la circulación peatonal de paseo comercial, adecuadas. En este sentido, el Plan dispone la confección de un Proyecto Urbano para la calle Los Cisnes (3.1.5).

---

6

---

1 Sólo corresponde una indicación. El Documento de Avance y los textos posteriores del Plan, son sólo eso: un plan de ordenamiento territorial, una norma jurídica para la ordenación del territorio, con alcances limitados. Puede contribuir a avanzar en el logro de objetivos más allá del ordenamiento del territorio pero no tiene alcance para establecer determinaciones por ejemplo, para los comportamientos humanos o disposiciones para la calidad de los servicios comerciales y su control, que corresponden en todo caso, a regulaciones de otro tipo.

2 Extensión y ordenamiento de la Zona I Costera Sur. El análisis afinado de la realidad catastral permite concluir en que la actual división predial (en pequeñas chacras en suelo rural) constituye una rigidez de muy escasa probabilidad de transformación. Previendo operaciones de mercado inmobiliario que puedan redundar en afectaciones no deseadas, se incorporan regulaciones para la unificación de fracciones con objeto de llevar a cabo conjuntos de viviendas de aglomeración compacta. Simultáneamente también se establecen disposiciones generales adicionales para el diseño urbanístico de los conjuntos de aglomeración media.

Respecto al área delimitada para la Zona I Costera Sur, se entiende que si se reduce su alcance, disminuyendo su área, las posibles transformaciones de chacras rurales en conjuntos de vivienda, si bien remotas, tenderían a concentrarse en menor área. De cualquier forma, en el seguimiento de la vigencia del Plan, ésta como otras, determinaciones puede revisarse y en particular, cuando la transformación llegue al 40% de la superficie disponible en la zona.

Se suman directrices para la gestión de las otras Zonas de Ordenamiento Concertado ZOC, incluyendo determinaciones para la continuidad de la trama vehicular y para la protección de los sectores de fragilidad ecosistémica, además de precisar algunos alcances del sector transformable al noreste del Pueblo.

Se rectifica la redacción dada para la cesión de la faja de 150 metros de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Se incorpora la posibilidad de construcción de "viviendas adosadas en tira", debidamente condicionadas, en la Zona de Prioridad Social y se precisan los alcances y limitaciones para las construcciones en bloque bajo en la misma Zona. Se mantiene únicamente la posibilidad de altura de 9 metros para viviendas de interés social, en la Zona de Prioridad Social. Se establece una altura límite de 9 metros en todo el sector para todo tipo de construcción, lo que incluye tanques de agua, salidas a azoteas, parrilleros, pérgolas y similares.

El Plan dispone la elaboración de un Proyecto Urbano de Detalle para el ámbito del Camino Eugenio Saiz Martínez al sur de la

vialidad alternativa a la ruta 10 hasta su encuentro con la calle Los Cisnes y la confección de un Proyecto Urbano para la calle Los Cisnes (3.1.5).

3 Extensión y ordenamiento de la Zona II de Chacras Marítimas. Si bien no estaba explícito en el texto del Documento de Avance, todas las disposiciones para la suburbanización residencial campestre tienen un fuerte contenido precautorio, en tanto no existen estudios de detalle en campo de la planimetría ajustada en conjunto con inventario de paisaje y valoración particularizada de las peculiaridades de los ecosistemas. Para ello el Plan dispone la realización de planificación especial de profundización (3.1.5).

Dado que los niveles orográficos utilizados corresponden a las curvas de nivel de la cartografía disponible, con escasa precisión y baja resolución, la definición final para cada predio a partir de relevamiento profesional efectuado por ingeniero agrimensor habilitado, verificado y aprobado por la Intendencia. Se agrega esta determinación en el Plan.

En el mismo sentido se incorpora regulación para las situaciones de predios de actuación con partes en zonas diferentes. También se agregan determinaciones para las superficies máximas de los predios de actuación.

4 Ordenamiento de la Zona III de Chacras del Norte. En razón de la voluntad de preservar el carácter de elevada naturalidad de la zona y su paisaje rural productivo con baja ocupación, se ha descartado la posibilidad de considerar la superficie de los predios de actuación comprendida en las zonas IV de Prioridad Ambiental y V de Protección de Cuerpos de Agua como parte de la superficie a efectos del cálculo de la superficie libre del conjunto o de la aplicación de parámetros de ocupación y edificación.

5 Modelo de gestión y planificación derivada. Se profundizan las definiciones del Plan respecto a los alcances y contenidos de la planificación derivada. Sin embargo, las definiciones sobre los modelos y los ritmos de implementación de la planificación y su gestión, incluyendo los mecanismos de control de policía territorial, se entienden de carácter estratégico general para el departamento y como tales, fuera del alcance del presente Plan y de todo plan

local. Corresponden, en general, al ámbito reglamentario.

En el mismo sentido se avanza en la caracterización de los programas de actuación que se reputan estratégicos para los fines del Plan. El Plan reconoce que no existen condiciones subjetivas para profundizar en línea de centrar los planes como estructuradores de la intervención pública en el territorio y apuesta a que los diversos actores locales (Municipio, sociedad civil organizada) lo utilicen como herramienta de trabajo y negociación con las instancias departamentales y nacionales.

El alcance de la Zonas Reglamentadas es claro, tanto en el Plan como en el texto del Decreto 3866/2010. Ese alcance normativo no incluye la exoneración para la necesaria realización de programa de actuación integrada cuando corresponda, sino que determina con sentido planificador final, los parámetros urbanísticos. Queda así plenamente regulada la posible división y ocupación de suelo, su edificabilidad y los usos, quedando para el PAI solamente las necesarias justificaciones para la transformación de categoría, con la definición de las infraestructuras y sistemas territoriales y la evaluación de los impactos.

Se profundiza en las circunstancias y alcances generales de la planificación derivada, en particular la referida al Pueblo José Ignacio.

6 Borde costero de la península y el Pueblo. Se precisa la redacción del texto referido a la accesibilidad peatonal al borde costero de la península acorde con las definiciones generales del Plan. El contenido preciso del diseño deberá establecerse en el Plan Parcial del Pueblo José Ignacio (3.1.5).

7 Hotelería en la microrregión. A efectos de atender en su máxima expresión la consideración de Área de Interés Turístico para el Sector, el Plan recoge la voluntad original de la Intendencia y la Junta Departamental expresada en el Decreto Nº 3889/2011 de diciembre de 2011 y hace suyo lo resuelto por el Concejo del Municipio de Garzón y José Ignacio el 26 de marzo de 2012.

A estos efectos, precisa los alcances y establece condiciones específicas para la implantación de establecimientos de hospedaje,

de acuerdo a las zonas diferenciadas y para la aplicación en el área de algunos de los instrumentos generales vigentes para el departamento.

8 Usos comerciales y centralidades. Se ajusta la redacción de las disposiciones para usos admitidos y prohibidos, complementando para el área la normativa departamental vigente y aplicable.

Se precisan los alcances territoriales y normativos de las áreas comerciales, distinguiendo entre zona comercial y centralidad, reservando para esta última la manzana catastral N° 19 y el tramo del camino Agrimensor Eugenio Saiz Martínez al norte de la Ruta N° 10.

En el mismo sentido, se incluye en la planificación derivada la necesaria elaboración del Proyecto Urbano de Detalle para la mencionada centralidad y del Proyecto Urbano para la calle Los Cisnes, con determinaciones generales específicas en cada caso.

9 Respecto a la cartografía, se toman en consideración los comentarios de la alegación comentada y se rectifican los correspondientes gráficos.

---

7

---

+ La dimensión económica es un componente clave de los procesos en el territorio y por ende, de la planificación para su gestión. "La acción de planificar, el transcurrir desde la mente hasta la concreción de hechos deseados, es un camino desconocido y por tanto lleno de imprevistos y sorpresas" (Martínez Guarino, R.). Lo que se busca es interpretar procesos complejos e intentar dar una formulación simple para incorporar a esos a esos procesos a la mayor cantidad posible de protagonistas, con la mejor calidad de información accesible con los recursos y tiempo disponibles. En ese sentido se comparte la preocupación pero no se ha entendido pertinente postergar las decisiones imprescindibles hasta poder

complementar los estudios en ese aspecto.

La implementación de estructuras de policía y control territorial así como de sistemas de seguimiento, son decisiones estratégicas de gobierno (departamental y municipal) que no corresponde incluir en el documento del Plan. Se han incorporado las determinaciones propias que orientan las acciones de las administraciones al respecto.

+ Respecto a la valoración del paisaje, el Plan plantea profundizar en esta temática, que exige mayor conocimiento detallado sobre el terreno en trabajos de campo específicos, que se disponen para la planificación derivada (3.1.5). Será en ese proceso que se identificarán puntos específicos del territorio cuyos conos visuales justifiquen su incorporación al sistema de espacios de acceso público. En el mismo sentido, el relevamiento previsto para la planificación derivada deberá incorporar el registro y protección de comunidades únicas o relictuales, en particular a través de la planificación especial de profundización en las determinaciones para las zonas IV de Prioridad Ambiental y V de Protección de Cuerpos de Agua.

Si bien en este aspecto como en otros, no se definen los términos empleados, la concepción de paisaje es claramente amplia, ya que se lo implica no sólo referido a las transformaciones antrópicas urbanas sino, muy especialmente, referido a los horizontes campestres y a las realidades de elevada naturalidad ampliamente presentes en el área del Plan.

El Plan adopta previsiones respecto tanto del patrimonio cultural histórico y como del anterior a la civilización de origen europeo posterior (2.5.1 y 3.1.2).

+ La generación y el sostenimiento de capacidades de control y policía territorial es una de las principales preocupaciones de todos los actores vinculados con el ordenamiento territorial, pero no corresponde incluir disposiciones orgánicas o presupuestales en el texto de un Plan Local.

+ En la Memoria metodológica y de participación, se incluye un relato completo de las instancias abiertas para la participación social

desde el inicio del proceso a comienzos del año 2009.

+ El propósito de gestión compartida con el Gobierno Departamental de Rocha está incluido en las Líneas Estratégicas del Plan (2.1.3).

Al respecto de los *comentarios y observaciones específicas*:

El conjunto de Factores de valorización del área surgen de los contenidos del Cuaderno 08 Taller Territorial Microrregión Garzón | José Ignacio, con algún ajuste menor de redacción. En ese sentido, se llevan a cabo los ajustes de redacción sugeridos, no solo respecto a este tema sino en general.

En particular, se ha considerado pertinente incorporar sistemáticamente la Laguna Escondida en el sistema de protección diseñado por el Plan, tanto en su texto como en la cartografía, en sus diferentes alcances. En similar sentido, también se ha incorporado la pradera como ecosistema importante entre los que el Plan dispone protección. También se agrega la precaución respecto a la infiltración de líquidos en la proximidad cuerpos de agua.

Aunque, en el marco institucional establecido por el Artículo 27 de la LOTDS, las determinaciones del Plan resultarán de obligatoriedad para todas las personas, públicas y privadas, no se desconocen las dificultades de coordinación para gestión territorial entre niveles de gobierno.

Si bien se incorpora la identificación de la Zona V como de protección de cuerpos de agua y humedales asociados sugerida, se mantiene la denominación breve por simplicidad para la gestión del Plan. En todos los casos se incorpora el nombre propio de humedal como se sugiere.

Como se ha expresado, en acuerdo con la dificultad existente para el establecimiento de los límites precisos entre zonas, se ha previsto el ajuste de las mismas mediante la planificación derivada, en particular de profundización en las determinaciones para las zonas

IV de Prioridad Ambiental y V de Protección de Cuerpos de Agua (3.1.5).

Respecto a la limitación en función de la altura máxima de creciente en un período de recurrencia de 100 años, se incorpora una previsión cautelar respecto a la evaluación de posibles escenarios mayores. En este y otros casos, debe recordarse que el horizonte del Plan es de solo 15 años, lo cual es un tiempo breve, pero también se anota que sus determinaciones son fácilmente revisables en cualquier momento durante su vigencia, tanto con carácter general como en forma parcial.

La formulación de los indicadores en el texto del Plan es meramente indicativa. Posteriormente y en ocasión de implementar efectivamente el sistema de monitoreo, se exigirá una profundización posterior de los atributos a considerar, en particular: carácter del indicador, objetivo a verificar y unidad y forma de verificación. El sistema de monitoreo es de entera responsabilidad del Gobierno Departamental, aunque coordine con otras instituciones públicas y privadas, para la cooperación en el seguimiento de indicadores concretos.

Respecto a los comentarios sobre la evaluación ambiental estratégica cabe aclarar que el texto que acompañó el Documento de Avance tiene el mismo carácter que éste. Los aspectos reseñados son convenientemente documentados en el documento final.

Como se expresó más arriba, si bien se comparte la inquietud sobre la necesidad de profundizar en el conocimiento, no resulta pertinente postergar las decisiones imprescindibles contenidas en el Plan, en muchos casos adoptando un carácter precautorio, hasta poder complementar los estudios para ampliar la información, lo que implicaría en los hechos, adoptar el escenario tendencial y aceptar las consecuencias del estatus quo.

## **6.5 informe de alegaciones de la AUDIENCIA PÚBLICA**

Se evacuan las 22 alegaciones recibidas durante el desarrollo de la Audiencia Pública celebrada el viernes 16 de noviembre de 2012 en el local de la Policlínica departamental en José Ignacio. La asistencia al acto superó las 70 personas, aunque por ser el registro voluntario, se inscribieron en las planillas solamente 61 de los asistentes.

La sesión se desarrolló bajo la presidencia del Arq. Julio Riella, Director General de Planeamiento Urbano y Territorial. La mesa además estuvo integrada por el Director de la Unidad de Gestión Territorial, Ing. Jorge Hourcade y los arquitectos Jhoana Fernández y Roberto Villarmarzo. Moderó la sesión el Sr. Roberto Domínguez.

Se encontraba presente el Secretario General de la Intendencia, Maestro Gustavo Salaberry, el Prosecretario General, Jorge Mesa Díaz, el Alcalde Sr. Fernando Suárez y Concejales del Municipio de José Ignacio y Garzón, la Subdirectora y funcionarios de la Dirección General de Planeamiento Urbano y Territorial y de la Unidad de Gestión Territorial, así como representantes de la Intendencia de Rocha.

Al comienzo de la reunión y luego de la presentación general a cargo del Ing. Hourcade, hizo una breve exposición del Arq. Riella fijando posición de la Intendencia sobre dos de los asuntos de los documentos del Plan sometidos a Audiencia Pública y rectificando parcialmente algunos contenidos de estos. La *aclaración de la Dirección General de Planeamiento Urbano y Territorial* se inició expresando:

*En el marco de la planificación territorial se viene desarrollando un proceso de participación social que propone identificar las decisiones que permitan un desarrollo sostenible del área de referencia, apuntando a recoger los máximos consensos de la comunidad en torno a los desarrollos presentes y futuros que puedan plantearse.*

En la medida que corresponda a la temática, se transcribirán los otros contenidos de la mencionada *aclaración* en el presente Informe a efectos de simplificar su desarrollo.

Luego de la mencionada exposición, el Ing. Hourcade y la Arq. Fernández, describieron brevemente los contenidos del Plan y del Informe de Evaluación Ambiental Estratégica, respectivamente. De inmediato se dio curso a las alegaciones de los presentes. Éstas, al igual que todo lo sucedido durante la Audiencia Pública, se recogen en acta producida a partir del registro taquigráfico.

#### ALEGACIONES RECIBIDAS EN EL TRANCURSO DE LA AUDIENCIA ponente

- 1 Liga de Fomento de José Ignacio, Delfina Linck e Ignacio Ruibal, Presidente y directivo
- 2 Comisión La Juanita, Rosario De Vecchi, Presidente
- 3 Jorge Rodríguez
- 4 Martín Pittaluga
- 5 Lizel Ibarra
- 6 Rivera Astigarraga y Natalia Médez, Secretario y Presidente de la Comisión de Village del Faro
- 7 Eduardo Ballester
- 8 Carlos García Arocena
- 9 Delfina Linck
- 10 Pablo Oks
- 11 Gabriel Beccar
- 12 Sergio Bonilla (presenta escrito, que se lee)
- 13 Juan Pablo Lollé

- 
- 14 Ana Hardoy
- 
- 15 Guzmán Artagaveytia
- 
- 16 Alexis Corbo
- 
- 17 Juan Carlos Juele
- 
- 18 Ignacio Ruibal
- 
- 19 Ricardo Fasseri
- 
- 20 Marcos Galperini
- 
- 21 Paula Martini
- 
- 22 Ignacio Bussie
- 

Luego de las exposiciones de los asistentes que se habían anotado al ingreso para ello, hizo uso de la palabra el Sr. Alcalde del Municipio de Garzón y José Ignacio, Fernando Suárez, fijando posición sobre algunos de los asuntos tratados, lo que consta en el acta.

Seguidamente se agregan las consideraciones que corresponden acerca de las observaciones, comentarios y sugerencias recibidas durante el desarrollo de la Audiencia. Para su revisión se agrupan por afinidad de las temáticas, en el orden que surge naturalmente de su primera mención en la reunión, sin que esto implique valoración alguna.

De la misma forma que se hizo en ocasión del período de Puesta de Manifiesto, se omite hacer referencia o comentar las consideraciones generales coincidentes con los contenidos de los documentos del Plan o en su apoyo. Sólo se agregan las consideraciones que corresponden acerca de las observaciones, comentarios críticos y sugerencias recibidas.

A pesar de ello, resulta pertinente indicar que la casi totalidad de los expositores expresaron una opinión generalizada de reconocer al Plan como una muy buena propuesta, al tiempo que refirieron a aspectos puntuales de éste, que se analizan.

## **a Morfología urbana y usos.**

Con carácter inicial, se entiende pertinente efectuar la distinción entre los aspectos de morfología de las intervenciones arquitectónicas -de división de suelo, de ocupación y de edificabilidad- y los alcances de éstos en caso de usos no residenciales.

Respecto de los primeros, todos los parámetros que se disponen son de aplicación general para la totalidad del área del Plan, con independencia del destino de las edificaciones -residencial o no residencial-, salvo las excepciones que se establecen a título expreso.

Esto es así tanto respecto a las dimensiones mínimas de los predios, cuanto a los factores de ocupación, retiros, altura, cercos, etc. En el texto considerado, al momento de plantearse condiciones diferentes para algunas situaciones y en particular para algunos usos no residenciales (en las zonas que correspondan), se establecen sólo los parámetros que varían, dando por supuesto que para los que no se mencionan rige lo dispuesto en general. A efectos de agregar precisión, aunque puede entenderse superabundante, se incorporan en el texto definitivo todos los parámetros omitidos, reiterando los que corresponden a la normativa general.

A vía de ejemplo, se cita la posibilidad de emplear bloques para uso comercial en la manzana catastral N° 19 de La Juanita -en que no se mencionaba la altura ya que la norma general resultaba clara-.

## **b Establecimientos de hospedaje, hotelería y afines.**

(Alegaciones: 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 20, 21 y 22)

Maldonado apuesta al desarrollo turístico. El primer párrafo en la *Imagen Objetivo 2025*, establecida por el Decreto N° 3867/2010, se

lee: *Modelo territorial, de base turística reconvertida, diversificando e integrando a las redes regionales e internacionales, orientado a priorizar la calidad de vida de la población, en especial la de los sectores más desfavorecidos (Artículo 5º).*

Esta visión estratégica es canalizada por el Plan Local al plantear como una de sus finalidades específicas la de *avanzar en la expansión y diversificación de la oferta turística*. Pero lo hace en un marco de *protección para los recursos naturales y el patrimonio cultural: Lomas de José Ignacio Norte, lagunas José Ignacio y Garzón y planicies asociadas, Océano y faja costera, Pueblo José Ignacio, para promover el desarrollo socio-económico sostenible, al tiempo que asegurar la accesibilidad social a los bienes y servicios de territorio.*

Las formas de alojamiento temporario son un componente imprescindible en todo desarrollo turístico. Con independencia de la temporalidad -un mes, una quincena, una semana, días, un día- e independientemente del grado de institucionalización o el mecanismo de contratación.

Si el turismo es una actividad esencialmente cultural -de conocimiento, intercambio, contraste- entre culturas, el que llega viene a ver, a sentir y a participar, de cómo somos, dónde y cómo vivimos y qué hacemos. Todo lo que somos, todo lo que hacemos, todo lo que tenemos -territorio, sociedad, paisaje- es un "recurso turístico" potencial.

Siendo intercambio cultural, encuentro de culturas, el turismo es también motor de cambio. Lo esencial de una sociedad es saber establecer las formas y condiciones para su encuentro con el otro, con el turista.

Pero el turismo también se asocia con el negocio. Es no sólo una oportunidad de creación de actividad productiva y de empleo decente, sino que lo es también para la inversión y el lucro. Aquí

también la sociedad debe encontrar las formas y condiciones para regular la inversión, que asegure avanzar en el desarrollo sostenible en un marco de valores consensuados.

Es una obligación de gobierno, que la Intendencia de Maldonado se ha impuesto, la de buscar el fiel en el delicado equilibrio de valores implicados, construyendo los consensos sociales posibles, sin demorar la adopción de las regulaciones imprescindibles para corregir las seguras consecuencias no deseables de dejar correr el escenario tendencial.

Atendiendo a que un Plan de Ordenamiento Territorial es un acto complejo de gobierno -a través de un decreto departamental- el Ejecutivo Comunal entiende pertinente abrir una instancia de diálogo institucional con el Legislativo, dejando planteada su alternativa y su fundamento.

En consonancia con este temperamento y con lo expresado por el Director General de Planeamiento Urbano y Territorial en la Audiencia Pública, en los documentos finales es que se plantea la redacción correspondiente al numeral "2.6 usos y actividades", literal "f.2".

*Destacando en este sentido el trabajo ejecutado por la Unidad de Gestión Territorial para identificar las pautas de desarrollo territorial de forma sostenible y consensuada, y una interpretación no feliz en cuanto a la localización potencial de hospedajes en el Pueblo José Ignacio; se deslizó erróneamente la posibilidad de ubicar hospedajes en toda la zona 2.1.1 del Pueblo José Ignacio.*

*Es así que se ha acordado establecer que los hospedajes en los términos expresados para la subzona 2.1.1 de Pueblo José Ignacio, se desarrollen en las áreas que actualmente son comerciales más las que proponga el plan con este carácter. Comprende las calles: Los Cisnes (interior a la subzona 2.1.1), Saiz Martínez (entre Los Cisnes y Los Teros), Las Golondrinas (entre Las Garzas y Los*

*Teros), Calle Las Garzas (de Saiz Martínez al Este e interior a la subzona 2.1.1), Calle Los Teros (de Saiz Martínez al Este e interior a la subzona 2.1.1).*

*Lo anterior establece una rectificación y aclaración con mayor precisión del documento del plan que se propone a la Audiencia Pública, en lo escrito en numeral "2.6 usos y actividades" literal "f.2" y en lo que se le opongá. (Riella, exposición en la A.P.).*

**c Altura de las edificaciones.**

(Alegaciones: 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 18, 20 y 22)

En la morfología arquitectónica, la masa edificada, su forma y dimensiones, resultan de la voluntad del proyectista, que debe moverse en el marco de los factores que la regulan, los que básicamente son: factor de ocupación de suelo, factor de ocupación total, retiros, salientes y altura.

A estos factores debe incorporarse la exigencia de suelo no impermeabilizado o natural no edificado, junto con las imposiciones respecto a la transformación o no de éste. El resultado de esta interacción es el paisaje construido, artificializado.

También es una consecuencia de esa interacción de parámetros la edificabilidad de la parcela, esto es: los metros cuadrados que pueden edificarse. Y la edificabilidad es el principal factor para el valor de suelo en el mercado.

Establecidos parámetros generales para un ámbito territorial concreto, es usual utilizar variantes en algunos de éstos para favorecer -o desestimular en algún caso- determinadas actuaciones que el plan entiende oportunas o necesarias. Ya que al mover los guarismos de FOS, FOT, retiros, altura y demás, se habilita a aumentar -o se impone disminuir- los metros cuadrados disponibles

en la parcela.

La consecuencia más importante de variar los factores de ocupación -de suelo, total, de suelo natural no edificado- o los retiros, es la disminución del verde, simultáneamente con el acotamiento de los conos visuales a nivel de peatón.

El principal impacto de la altura, en relación a las otras dimensiones del volumen edificado, viene dado por las sombras arrojadas y la distancia que afectan. Lo que queda muy condicionado por las proporciones de la proyección en planta del volumen y su posición en relación al movimiento del sol. En virtud de ese movimiento, el impacto resulta menor en la medida que aumente la esbeltez del volumen.

Desde el punto de vista del paisaje, la altura, por su parte, tiene incidencias diferenciadas según un gradiente, al modo como lo recoge la Ordenanza de Edificación de Maldonado, que diferencia su principal impacto según se trate de volúmenes bajos, medios o altos. Los cambios de impacto no se producen por pequeñas variaciones porcentuales de altura sino que responden a lógicas diferentes y se condicionan fuertemente por la distancia de observación. Por ejemplo, en visuales cercanas no se produce impacto por diferencias de altura en volúmenes medios o altos.

En áreas arboladas -sobre todo los bosques de pinos ya que alcanzan en su madurez alturas superiores a los 15 metros- de recurrirse al aumento en el FOS para obtener mayor edificabilidad, redundaría en disminución del arbolado. Mientras que, por el contrario, aumentar la altura del volumen edificado, al tiempo que aumentar la esbeltez de éste, tiene escaso efecto sobre el paisaje, dada la altura dominante del pinar.

Debe tenerse en cuenta, además, que usualmente las opciones proyectuales llevan a componer el coronamiento de la edificación con el impacto de un piso más, utilizando para ello los tanques de

agua, salas de máquinas, salidas a azotea, pérgolas y otras construcciones permitidas. Este aumento de la altura del volumen tiene los mismos efectos de un piso más tanto por las sombras arrojadas como en su incidencia en el paisaje.

Con el mismo espíritu y consideración que ya ha sido planteado en el punto anterior, el Ejecutivo Comunal entiende pertinente abrir una instancia de diálogo institucional con el Legislativo, dejando planteadas su alternativa con su fundamento.

Es así que en los documentos del Plan Local se establece una altura máxima y única para todo su jurisdicción de 9 metros por todo concepto, rigiendo en todos los casos y en todas las ubicaciones, como límite para las construcciones, incluyendo los volúmenes auxiliares tales como: tanques de agua, salas de máquinas, salidas a azotea, pérgolas o similares.

En este marco, se plantea la posibilidad especial de llegar con locales habitables hasta la altura de 9 metros y sin poder hacer construcciones auxiliares por sobre esta altura, en dos situaciones especiales: para vivienda de interés social exclusivamente en un área limitada de La Juanita -caracterizada por el pinar de gran porte- y para establecimientos de hospedaje, pudiendo aplicar los artículos 307, 308 y 314 del Título II Hotelería y Afines de la Sección III Normas Específicas, Decreto N° 3889/2011 de diciembre de 2011, concordantes y modificativos, luego de elaborado y aprobado el correspondiente estudio de impacto territorial.

#### **d Red de saneamiento en La Juanita.**

(Alegación: 2)

Tal como se adelantó en el Informe de Alegaciones de la Puesta de Manifiesto, *el Plan dispone el análisis posterior para la modificación del sistema actual de disposición final de efluentes (2.2.1)*. Sólo corresponde reiterar aquí que el Plan Local establece, para las

competencias de otros organismos, únicamente lineamientos a efectos de las coordinaciones imprescindibles y para conducir el impulso que la Intendencia y el Municipio deberán encarar en vías de lograr los objetivos planteados.

**e Estructura vial.**

(Alegación: 2)

El trazado y diseño definitivo del camino de trazado alternativo de la Ruta Nacional Nº 10 formará parte de la planificación derivada, momento en que se procederá a *establecer las determinaciones vinculantes a efectos de materializar la conectividad alternativa y complementaria* (3.1.5).

El trazado tentativo propuesto busca, cuando es posible, no penetrar en los tejidos urbanizados existentes y bordear por el norte éstos, considerando que se va a estimular la circulación de paso por la vía alternativa, por lo que generaría evidentes interferencias no deseadas si atravesara La Juanita.

La avenida Soria debe ser la vía pública principal y propia de La Juanita y ese rol se distorsionaría fuertemente si el Plan la convirtiera en una arteria de atravesamiento regional, ajeno a su vocación. Se mantiene la propuesta presentada ante la Audiencia Pública.

**f Edificabilidad en la Banda de Resguardo.**

(Alegación: 3)

Si se trata de parcelas en suelo de categoría rural, la edificabilidad no se afecta sustancialmente respecto de las regulaciones nacionales y departamentales vigentes a la fecha. Solamente se profundiza en el rigor para la evaluación de los proyectos en su respeto para el ecosistema y, en la Banda de Resguardo particularmente, para el paisaje.

Para las actuaciones de vivienda en conjuntos, rigen las limitaciones específicamente dispuestas respecto tanto a la delimitación de las parcelas individuales como para la edificación en la Banda de Resguardo.

**g      Carácter de la conectividad propuesta.**

(Alegación: 3)

Se transcribe del Plan Local: *en toda actuación se deberá considerar la continuidad de la red vial pública en el sector. Podrá exigirse la apertura de vías de circulación pública tanto para la continuidad de la red como para asegurar el acceso público a costas y otros lugares relevantes.*

También allí se expresa que *a efectos de obtener las necesarias conectividades territoriales mediante la continuidad en la red vial mínima en sentidos longitudinales y transversales, se han investigado las posibilidades existentes para concretarla mediante diversos instrumentos y actuaciones. El diseño final ajustará el trazado tentativo establecido (2.2.2.1).*

Las disposiciones precisas y las acciones para efectivizar la conectividad propuesta exigirán proyectos concretos, a llevarse a cabo en el marco de lo dispuesto por el Plan. Es así que entre los programas, por ejemplo, se dispone como uno de los estratégicos la *concreción de la conectividad alternativa a la Ruta Nacional Nº 10, mediante las afectaciones, conversión de servidumbres en fajas de espacio público, expropiaciones y negociación con los propietarios (3.3.1).*

**h      Sobre la caza.**

(Alegación: 3)

Se incorpora la caza no autorizada entre las actividades específicamente prohibidas y en la disposición establecida de persecución para la clandestina o furtiva (3.3.2).

#### **i Regulaciones de Village del Faro.**

(Alegación: 6)

El fraccionamiento Village del Faro queda incorporado por el Plan Local en la Subzona 2.2.1. *Áreas balnearias urbanizadas* de la Zona 2.1. *Barrios Jardín*, dentro de la ZI Zona Costera Sur en Suelo Suburbano (2.5.2.1).

Queda así regulado atendiendo a su condición específica de ámbito urbanizado con carácter balneario y no considerado como *Resto*, según la normativa de edificación hasta ahora vigente (TONE).

#### **j Actividades comerciales.**

(Alegaciones: 9, 11, 14, 19 y 21)

Las áreas urbanizadas con destino residencial requieren la existencia de la implantación de servicios a la población, algunos públicos pero mayoritariamente comerciales. En la doctrina urbanística es usual clasificar los servicios, de todo tipo, por la frecuencia de su utilización por la población: diaria, ocasional, etcétera. Y a partir de ello, regular la localización en función de la distancia recorrida relacionada con el medio de locomoción utilizado.

Maldonado históricamente ha regulado la actividad comercial apartándose del criterio generalmente aceptado, generando amplias zonas balnearias de tejido urbanizado sin ningún servicio. Con

singulares consecuencias en la generación de un paisaje urbano único, al tiempo que originando la necesidad de recorrer grandes distancias para el abastecimiento, aún el cotidiano. Por añadidura provoca aumento en la utilización de vehículos motorizados.

Fuera de estas extensas zonas tan particulares, la normativa de Maldonado prevé, como es usual, categorías para las localizaciones comerciales vinculadas al área territorial atendida por éstos y la frecuencia de su uso.

Pero simultáneamente con las regulaciones institucionales, por mecanismos sociales -tendencias, modas, valores, identidad, publicidad- se potencian unas localizaciones en tanto otras decaen en la consideración del público. Y las regulaciones deben estar atentas a estas realidades, cuidando muy especialmente la preservación de los valores ambientales y culturales, al tiempo que aseguran el cubrimiento adecuado del territorio con los servicios necesarios para una adecuada calidad de vida.

El pueblo José Ignacio (casco, amanzanado fundacional) nació con la existencia de servicios comerciales, no sólo para el abastecimiento diario de sus pobladores, sino para atender las necesidades de su hinterland y aún con actividades que atraían visitantes ocasionales provenientes de más lejos. La mencionada oferta más allá de su entorno inmediato ha sido desde el origen particularmente importante en algunos rubros tales como la gastronomía.

La construcción del puente sobre la desembocadura de la laguna José Ignacio en el Océano y viaducto sobre la barra el de ésta, marcó un impulso al crecimiento en esta realidad. El Plan Local plantea una regulación precautoria ante ese impulso y la prevista construcción de un dispositivo vial similar para la barra de la laguna Garzón que la acentuará seguramente, buscando equilibrar la apetencia social creciente con la atención para el patrimonio ambiental y cultural del pueblo.

El alcance real como centralidad comercial y de servicios de José Ignacio va mucho más allá de las diecisiete mil Hectáreas del área del Plan Local. El posicionamiento de José Ignacio, con alcance más allá incluso de lo regional y fuerte repercusión nacional e incluso internacional -según destacaron numerosos expositores-, hace imprescindible adoptar previsiones de ordenamiento en vías de protección de los valores reconocidos por el Plan, dentro de su horizonte temporal.

Es así que origina alternativas de desarrollo comercial, tanto de mayor cubrimiento territorial como para el abastecimiento esporádico fuera del amanzanado fundacional, al mismo que establece condiciones exigentes para los establecimientos en éste, incluyendo el posible desarrollo de la calle Los Cisnes, para el que dispone la realización de un Proyecto de Detalle (3.1.5), con todas las formalidades de la planificación derivada. Debe recordarse también aquí que se incorpora la actuación de la Comisión Especial Permanente que se crea por el Plan (3.2.2).

*En ese sentido, se ha acordado eliminar la zonificación comercial para la calle Las Golondrinas entre la calle Los Cisnes y la calle Las Garzas. Esta precisión establece una rectificación del documento del plan que se propone a la Audiencia Pública, en lo escrito en numeral "2.6 usos y actividades" literal "e.2" y en lo que se le opongá. (Riella, exposición en la A.P.).*

**k Retorno de mayor valor.**

(Alegación: 12)

El retorno de mayor valor es un mecanismo establecido legalmente (LOTDS, Artículo 46).

A su vez, la forma de instrumentación es la aplicación de lo dispuesto por el Artículo 27º del Decreto Nº 3866/2010 de

diciembre de 2010. Este mecanismo es el usual en nuestro país (gobiernos departamentales de Canelones y Montevideo, a vía de ejemplo) y coincide con el derecho comparado. La aplicación de una fórmula abstracta y genérica -de la cual no se conocen antecedentes- puede resultar atractiva pero seguramente conduciría a desajustes con las realidades concretas y la evolución de los valores inmobiliarios. En cualquier caso, el mecanismo instrumental corresponde a la vía reglamentaria y no requiere norma legislativa departamental.

En el documento final se rectifica del 10% al 5% el pago del precio compensatorio calculado sobre la diferencia entre los valores de comercialización del inmueble.

## **I Proyecciones de población.**

(Alegación: 16)

De acuerdo con las estimaciones del INE para el conjunto del departamento de Maldonado, la población permanente en el ámbito del Plan pasaría de los actuales 330 habitantes, según el censo 2011, a unos 380 habitantes al 2025.

La población en temporada, de acuerdo con los criterios y estimaciones del trabajo del ITU (Convenio Intendencia de Maldonado – Universidad de la República, Facultad de Arquitectura, 2009), era de 1.440 habitantes en el año 2004. Aplicando los mismos índices del INE, la estimación resultaría en unos 1.800 habitantes en 2025.

En ambos casos podría suponerse como posible un crecimiento poblacional un poco más elevado en el ámbito del Plan que en el conjunto del departamento, pero los números absolutos previsibles no se alejarían significativamente de los planteados.

### **m Zona de prioridad social.**

(Alegación: 16)

Las zonas de prioridad social (ZPS) fueron establecidas por el Decreto N° 3867/2010 de diciembre de 2010. En general en éstas, como en general en las zonas de aplicación de las estrategias cautelares, *la Intendencia deberá extremar los cuidados en las autorizaciones y en las actuaciones en vía de proteger los bienes sociales y ambientales cautelados y promover la elaboración de instrumentos particulares de ordenamiento territorial para su desarrollo sostenible. En las ZPS se priorizarán acciones para el mejoramiento habitacional y urbano.*

Es así que en el presente Plan Local se plantea, entre sus objetivos estratégicos generales *la consecución del equilibrio socio-territorial y la promoción para las condiciones de hábitat popular (2.1.2).*

Lo que instrumenta mediante el impulso de *acciones para la retención de población residente en el área del Plan, en condiciones de regularidad dominial y con acceso a dotaciones y servicios de calidad. Para ello promueve el mejoramiento del hábitat de la población más vulnerable del área y el fortalecimiento del sistema de infraestructura y servicios a la población y de espacios público en el área de "prioridad social" al norte de La Juanita. (2.1.3.5).*

Por su parte, al determinar la estructuración de factores estructurales, el Plan dispone *para la ZPS en la Juanita, según queda delimitado en la cartografía (...) que se priorizarán acciones para el mejoramiento habitacional y urbano, con acceso a dotaciones y servicios de calidad (2.4.1).*

## **n Invasión privada del espacio público.**

(Alegaciones: 17 y 19)

El Plan Local dispone la realización del Plan Parcial del Pueblo José Ignacio en la península y su transición con las urbanizaciones vecinas. En éste *se deberá definir criterios para el diseño de las diversas situaciones de las vías públicas y su ordenamiento, incluyendo (...) la caracterización y uso del espacio de transición entre el suelo público y privado (3.1.5).*

Asimismo el Plan Local propone *el fortalecimiento de las capacidades para el control y policía territorial, en conjunto con las de impulso para la gestión de la planificación, tanto de la Intendencia como, especialmente, del gobierno local (3.3.2).*

## **o Diseño de la calle Los Cisnes.**

(Alegación: 19)

Además de lo abarcado por el mencionado futuro Plan Parcial del Pueblo José Ignacio en la península y su transición con las urbanizaciones vecinas, se establece que se llevará a cabo el Proyecto Urbano para la calle Los Cisnes, en el cual *debe atenderse el carácter de zona comercial dispuesto, atendiendo las facilidades necesarias para el paseo peatonal, las actividades al aire libre y el estacionamiento vehicular (3.1.5).* El indicado Proyecto Urbano forma parte también de la planificación derivada del Plan Local, con los alcances correspondientes y su trámite queda comprendido dentro de las competencias establecidas para la Comisión Especial Permanente que se crea con el Plan Local.

## **p Comentario general.**

Finalmente cabe expresar que el Plan Local lo que busca es interpretar procesos complejos e intentar dar una formulación simple para incorporar a esos procesos a la mayor cantidad posible de protagonistas, con la mejor calidad de información accesible, con los recursos y tiempo disponibles. En ese sentido se comparte la preocupación pero no se ha entendido pertinente postergar las decisiones imprescindibles hasta poder complementar los estudios, tal como se ha manifestado en el Informe de Alegaciones de la Puesta de Manifiesto. El contenido del Plan es el resultado del proceso de participación social promovido desde el año 2005, especialmente profundizado en 2009 y la actual propuesta es la concreción del proceso interrumpido. **Volverlo a demorar por completar los estudios es, en los hechos, optar por el escenario tendencial y lo que se pretende es avanzar en la construcción de una alternativa de futuro posible, sin detener más el proceso para contar con un Plan que instrumentalice medidas efectivas de protección y no demorarlo por nuevos estudios ampliatorios, los que se disponen para planificación derivada.**

## **6.6 versión taquigráfica de AUDIENCIA PÚBLICA**

# **Plan Local de Planeamiento Urbano y Territorial para Protección y Desarrollo Sostenible del Área entre las Lagunas de José Ignacio y Garzón**

**Audiencia Pública realizada en la Policlínica de José Ignacio**

**16 de noviembre de 2012**

**Versión Taquigráfica**

**INTEGRAN LA MESA:** De la Intendencia Departamental de Maldonado el Director General de Planeamiento y Ordenamiento Territorial, Arquitecto Julio Riella; el Encargado de la Unidad de Gestión Territorial, Ingeniero Jorge Hourcade; la Asesora de la Unidad de Gestión Territorial, Arquitecta Jhoanna Fernández y el Asesor Externo de la Unidad de Gestión Territorial, Arquitecto Roberto Villarmarzo.-

**ACTÚA COMO MODERADOR:** Sr. Roberto Domínguez, Encargado de la Sección Relaciones Públicas y Protocolo de la Intendencia Departamental de Maldonado.-

**TAQUÍGRAFAS:** Sras. Mónica Rodríguez, Karina Fernández y María de los Ángeles Desanttis.-

(Siendo la hora 18:28 minutos se inicia la reunión).-

**SEÑOR MODERADOR.-** Autoridades, señoras y señores, tengan ustedes muy buenas tardes.-

Bienvenidos a la Audiencia Pública del Plan Local de Ordenamiento Territorial entre las Lagunas José Ignacio y Garzón.-

Queremos agradecer a quienes representan a la Intendencia Departamental de Maldonado, encabezados por el Secretario General de la Intendencia, Maestro Gustavo Salaberry; tenemos también la presencia del Gobierno Local, a través de su Alcalde -Fernando Suárez-, acompañado de los Concejales, y también tenemos presentes a Ediles de la Junta Departamental de Maldonado.-

Tenemos en la Mesa principal al Director General de Planeamiento y Ordenamiento Territorial, Arquitecto Julio Riella; al Encargado de la Unidad de Gestión Territorial, el señor Jorge Hourcade; a la Asesora de la Unidad de Gestión Territorial de la Intendencia Departamental de Maldonado, la Arquitecta Johana Fernández, y al Asesor Externo de la misma Unidad, el Arquitecto Roberto Villarmarzo.-

Vamos a pasar, entonces, a escuchar a quienes integran la Mesa, y en primer lugar le vamos a dar la palabra al Encargado de la Unidad de Gestión Territorial, el señor Jorge Hourcade.-

**SEÑOR HOURCADE.-** Buenas tardes a todos.-

Inicio esta intervención reiterándoles la bienvenida -que ya Roberto les extendió- y agradeciéndoles se hayan acercado a esta Audiencia Pública. Destaco 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 la propuesta de desarrollo territorial que se expone, así como transparentar el propio proceso seguido y el contenido de este instrumento de ordenamiento territorial en elaboración.-

Es en este sentido que realizaremos una muy breve descripción del proceso seguido. Es necesario reconocer en forma preliminar a la gestación del Plan, por un lado las determinaciones que vienen dadas desde los instrumentos departamentales de ordenamiento territorial, como son las directrices departamentales con su categorización inicial de suelos 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 desafíos que se presentan para el área, ejemplificando con la decisión de construir un puente sobre la Laguna Garzón, uniendo los Departamentos de Rocha y Maldonado, un elemento que es claro indicador del desafío que representa la resolución a nivel territorial.-

En el camino recorrido es necesario destacar:

1º) Durante el año 2009 se prefiguran las primeras líneas para un Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenido de todo el área ubicada entre la Laguna José Ignacio y la Laguna Garzón, desde Ruta 9 al Sur, llegando a realizarse alguna reunión explicativa con vecinos interesados, e incluso a recoger algunos comentarios de la comunidad.-

2º) El trabajo se retoma con mayor intensidad en el primer trimestre del presente año, luego que la Intendencia contrata asesores externos que

posibilitan una mejor elaboración del Plan Local aludido.-

De esta forma se incorporan el Arquitecto Roberto Villarmarzo -que en este momento nos acompaña- y el Licenciado Aramis Latchinian -que por motivo de viaje al exterior no nos puede acompañar.-

3º) Aspectos de reuniones con diversos actores de la comunidad, organizándose trece reuniones con participación de vecinos, Municipio de Garzón y José Ignacio, SAU -Sociedad de Arquitectos del Uruguay- filial Maldonado, Liga de Fomento de José Ignacio, Comisión de La Juanita, Unión de Comerciantes de José Ignacio, Faro Limpio, diversos actores calificados de la zona, DINOT y DINAMA -la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial y la de Medio Ambiente-, la Junta Departamental, más diversas oficinas técnicas de la propia Intendencia de Maldonado.-

4º) Puesta de manifiesto de los documentos del Plan Local más el Informe de Evaluación Ambiental Estratégica con lanzamiento en el Club House Laguna Escondida, realizado el 24 de setiembre del 2012. Período mínimo fijado no menor a treinta días.-

5º) Audiencia Pública de los dos documentos: el Plan Local y el Informe ambiental, en el día de hoy, 16 de noviembre.-

6º) Informe de las alegaciones para posterior envío al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y finalmente a la Junta Departamental, que es lo que va a venir posteriormente en el proceso. Este informe de la Intendencia va a establecer el modelo adoptado, luego de haber realizado una propuesta inicial y haber escuchado las opiniones vertidas desde la comunidad.-

Con la potestad que le otorga la Ley, establece en forma argumentada el Plan que finalmente pasará al Órgano Nacional Ministerial y a consideración del Legislativo Departamental para que lo transforme en

Decreto.-

Quiero hacer una aclaración, además, sobre cuál es el sentido de esta reunión. Siguiendo la misma metodología que de alguna manera tuvimos con el Plan Local del Eje Aparicio Saravia, en esta Audiencia Pública vamos a hacer una muy breve exposición de las principales características que tiene este Plan Local y la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica, para posteriormente recoger vuestros planteos -hay taquígrafos, hay grabación, esto va a quedar todo debidamente documentado-, de forma de que todos los que quieran expresarse -ya se han ido anotando- puedan hacerlo. En el día de hoy no vamos a dar respuesta a todos los elementos que surjan durante la Audiencia Pública.-

Sí queremos informarles que una vez que la Intendencia conozca los comentarios que realice la comunidad en su conjunto, va a tomar posición en forma argumentada y ese Plan final es el que ustedes van a poder conocer y es el que se va a enviar al Ministerio y posteriormente a la Junta Departamental.-

Le paso la palabra ahora al Director General de Planeamiento, Arquitecto Julio Riella, para hacer una aclaración al respecto.-

SEÑOR RIELLA.- Buenas tardes a todos y todas.-

Vamos a hacer una aclaración de la Dirección General de Planeamiento Urbano y Territorial en acuerdo con el Intendente Departamental, señor Oscar De los Santos, que surgió a raíz de unas inquietudes que nos transmitieron en esta semana los integrantes del Municipio de Garzón-José Ignacio en la persona del Alcalde Fernando Suárez y Concejales, en la medida en que hicieron una lectura de lo que se publicó y se presentó en la puesta de manifiesto, en lo que se preparó -digamos- para la Audiencia Pública. Es referente a un punto de los controversiales que hemos tenido en este proceso, pero nos interesa hacer la siguiente aclaración.-

Con referencia a la Audiencia Pública del Plan Local arriba mencionado es necesario realizar las siguientes precisiones.-

1) En el marco de la planificación territorial se viene desarrollando un proceso de participación social que propone identificar las decisiones que permitan un desarrollo sostenible del área de referencia, apuntando a recoger los máximos consensos de la comunidad en torno a los desarrollos presentes y futuros que puedan plantearse.-

2) Destacando en este sentido el trabajo ejecutado por la Unidad de Gestión Territorial para identificar las pautas de desarrollo territorial de forma sostenible y consensuada y una interpretación no feliz en cuanto a la localización potencial de hospedajes en el Pueblo José Ignacio, se deslizó erróneamente la posibilidad de ubicar hospedajes en toda la zona 2.1.1 del Pueblo José Ignacio.-

3) En consecuencia, esta Dirección General, en acuerdo con el Intendente Departamental, ha acordado:

a) Establecer que los hospedajes, en los términos expresados para la subzona 2.1.1 de Pueblo José Ignacio, se desarrollen en las áreas que actualmente son comerciales, más las que proponga el Plan con este carácter. Comprende la calle Los Cisnes, interior a la subzona 2.1.1; Sáiz Martínez entre Los Cisnes y Los Teros; Las Golondrinas entre Las Garzas y Los Teros; calle Las Garzas, de Sáiz Martínez al Este e interior a la subzona 2.1.1; calle Los Teros de Sáiz Martínez al Este e interior a la subzona de referencia. Lo anterior establece una rectificación y aclaración con mayor precisión del documento del Plan que se propone a la Audiencia Pública en lo escrito en el numeral 2.6 Usos y Actividades, Literal F2 y en lo que se opone.-

b) Eliminar la zonificación comercial para las calles Las Golondrinas entre la calle Los Cisnes y la calle Las Garzas. Esta precisión establece una

rectificación del documento del Plan que se propone a la Audiencia Pública en lo escrito en el numeral 2.6 Usos y Actividades, Literal E.2 y en lo que se opone.-

Gracias.-

SEÑOR HOURCADE.- Ahora voy a hacer una breve síntesis del contenido del Plan.-

Antes que nada es necesario precisar que nosotros en este espacio haremos referencia a los aspectos más generales del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Plan Local que nos convoca.-

Los documentos y los conceptos, criterios y tareas que en ellos se encuentran expresados y a los que se refiere la presente Audiencia, son: el Plan de Ordenamiento Territorial -que incluye las memorias y su cartografía, que grafica las determinaciones allí contenidas. Se desea destacar que en los documentos publicados también se incluye la memoria de participación social-; el Proyecto de Decreto que describe en forma precisa y con el lenguaje jurídico correspondiente las determinaciones del Plan; el Informe de Evaluación Ambiental Estratégico correspondiente.-

El índice del Plan tiene los componentes ya referidos: memoria, información y diagnóstico, memoria de ordenamiento, memoria de actuación, monitoreo de evaluación, memoria normativa, evaluación estratégica de impactos, memoria metodológica y de participación.-

Modelo territorial. Para determinar el modelo de desarrollo adecuado para este territorio resulta pertinente establecer previamente una visión a futuro o imagen objetivo consensuada -en este caso al 2035-, con un horizonte del orden de veinte años, según se ha venido practicando en el Departamento de Maldonado.-

A partir de los avances en este sentido, aportados por el proceso de elaboración de las directrices de ordenamiento territorial y de desarrollo sostenible para la microrregión, aprobadas en el 2010 -hacemos referencia a la microrregión Garzón-José Ignacio-, además de otras cualidades, se plantea seguramente la condición de zona frontera entre los modelos de desarrollo turístico clásico o tradicional, de fuerte transformación territorio-ambiental, y el de mayor naturalidad, que ofrecerá la gran oportunidad, al tiempo que el desafío, de imaginar y construir socialmente a esta área como una posibilidad de ampliar la oferta territorial, fortaleciendo opciones de turismo de naturaleza y promoviendo la ocupación con muy baja densidad y elevada limitación en la transformación del entorno.-

Este territorio presenta lugares de alto valor paisajístico y/o ambiental que fundamentalmente se relacionan con los cuerpos de agua en él existentes: el Océano Atlántico, las Lagunas José Ignacio y Garzón -con las barras de sus desembocaduras-, los arroyos y demás cursos de agua tributarios a estos cuerpos principales.-

Allí se concentran los mayores atractivos paisajísticos, singularidades geomorfológicas y riquezas en biodiversidad, aunque debe destacarse que no son los únicos.-

En este marco, el Plan se concibe a partir de los siguientes objetivos estratégicos generales para el territorio departamental:

A) El establecimiento de regulaciones socialmente consensuadas para el desarrollo sostenible del territorio y el soporte para oportunidades de inversión productiva y la creación de empleo genuino. Esto se traduce en promover el desarrollo socioeconómico sostenible, regular el uso del suelo en función del interés general, amparar el respeto de los intereses particulares legítimos, generar alternativas para el desenvolvimiento de la centralidad microrregional y el crecimiento de su rol territorial.-

B) La protección y mejoramiento del patrimonio ambiental y los valores incorporados a este como patrimonio cultural. Esto expresado como proteger los recursos naturales y el patrimonio cultural Lomada de José Ignacio Norte, Lagunas José Ignacio y Garzón y planicies asociadas, Océano y faja costera, Pueblo José Ignacio. Asegurar la accesibilidad social a los bienes y servicios del territorio, establecer una jerarquización vial para garantizar adecuada conectividad territorial.-

C) La promoción de sistemas de uso y ocupación del territorio con estructuras de cohesión y de articulación en consonancia con el patrimonio natural y cultural. Esto se traduciría en perfeccionar sistemas de ocupación diferenciada en el “hinterland” campestre, extender los tejidos urbanos abiertos en las áreas próximas a la costa oceánica, asegurar la integración de las intervenciones con protección del paisaje natural y cultural.-

D) La consecución del equilibrio socioterritorial y la promoción para las condiciones del hábitat popular.-

Esto se traduciría en apuntar a la equilibrada distribución de cargas y beneficios, regular la participación de la comunidad en los aumentos de valor, avanzar en la expansión y diversificación de la oferta turística, y mejorar las condiciones del hábitat popular.-

E) El impulso a la participación social para la construcción de políticas públicas y el fortalecimiento de las instancias de Gobierno Local, conjuntamente con:

F) La consolidación de las capacidades para la gobernabilidad territorial efectiva y el sostenimiento de sistemas de información para el seguimiento de la situación territorial.-

Esto se traduciría en procurar la coordinación entre las entidades públicas, impulsar la cooperación público-privada, garantizar el acceso a la

información, fomentar la participación social y contribuir al fortalecimiento de la institucionalidad local.-

Estrategias de ordenamiento, lineamientos de gestión. A partir de las Directrices de Ordenamiento Territorial que fueron concertadas en los Talleres Territoriales, se desarrollan las más importantes líneas estratégicas a desarrollar en el territorio, siguiendo el mencionado Documento, según lo establecido por el Decreto 3.867 del año 2010 y los contenidos del Cuaderno Territorial N° 8 correspondiente a esta microrregión: “Territorio de alta naturalidad, que integra y abarca toda su diversidad, de la campaña a las lagunas y el mar. Esto implica afirmar su identidad como lugar ecoturístico alternativo, articulando con las actividades productivas y culturales emergentes y promoviendo un manejo responsable del ambiente”.-

Para las siguientes áreas se extraen algunas líneas de acción estratégicas que plantea el presente Plan y que se traducen en los siguientes lineamientos de gestión:

A) Protección efectiva. Dentro de este ítem de Protección efectiva tenemos la protección de la faja costera del área, interfase entre la mayor urbanidad y distintas variantes de ecoturismo o turismo de naturaleza, manejo responsable del sistema de accesibilidad de la faja costera.-

B) Fortalecimiento del carácter singular del Pueblo de José Ignacio, con la caracterización diferencial de áreas en el Pueblo José Ignacio, innovando su actual marco normativo.-

C) Concreción de figuras específicas de protección para las áreas particulares de interés ecosistémico.-

En el área de desarrollo económico productivo sostenible se debe destacar:

A) Consolidación y diversificación de la actividad económica, estímulo a la instalación de nuevos emprendimientos productivos, diferentes perfiles de ecoturismo, turismo de naturaleza y agropecuarios, compatibles.-

B) El aliento para la producción natural en el suelo en uso rural productivo y el sostenimiento de condiciones de alta naturalidad en los sistemas de gestión.-

C) Regulación y promoción de formas de pesca sustentable, en particular el apoyo a la pesca artesanal, armonizando las necesidades para la localización de los equipos y los locales mínimos de apoyo con los usos residenciales y turísticos.-

En el área de las redes de accesibilidad pública se desea destacar:

A) El mejoramiento de la accesibilidad del área, el fortalecimiento de los medios e infraestructura de transporte público, el mejoramiento del sistema de interconexión vial del área a nivel regional.-

B) Conectada al Este de la costa uruguaya, a Rocha, a través de dispositivos fluviales respetuosos e infraestructuras proyectadas y construidas con salvaguarda de sustentabilidad ambiental.-

C) Superación de los conflictos de accesibilidad peatonal a las playas, de accesibilidad vehicular, y estacionamientos en zonas costeras.-

En el área de los sistemas de ocupación se destaca:

A) Manejo de urbanizaciones puntuales y controladas, compatibles con

el paisaje de alta naturalidad así como con los establecimientos agroproductivos existentes y el sistema de chacras de carácter residencial turístico.-

B) Asegurar el libramiento al uso público de la faja de 150 metros en las costas oceánicas y de lagunas, en la medida en que se planteen desarrollos de algún tipo.-

En el área del mejoramiento del hábitat popular se destacan acciones para la retención de población residente en el área del Plan, en condiciones de regularidad dominial y con acceso a dotaciones y servicios de calidad.-

C) Mejoramiento sustancial del hábitat de la población más vulnerable del área, fortalecimiento del sistema de infraestructura y servicios a la población y de espacios públicos en áreas de prioridad social, al Norte de La Juanita.-

En lo que es la imagen de marca territorial se destaca el fomento de un desarrollo sustentable con identidad local del centro poblado de José Ignacio en base a su perfil de enclave singular desde el punto de vista ambiental, paisajístico y de su patrimonio urbano edilicio.-

D) Establecer una regulación efectiva de la actividad de hospedajes.-

En lo que es el área de gestión compartida se destaca la formación de grupos de trabajo para la gestión del territorio compartido con el Departamento de Rocha -acá tenemos presente a integrantes de la Intendencia de Rocha-, a efectos de encarar en conjunto la resolución de problemáticas asociadas a la gestión compartida, fundamentalmente hablando de la cuenca de Laguna Garzón.-

Es así que, por último, llegamos a la síntesis de ordenación. En la

lámina, de alguna manera, se puede hacer la lectura de los siguientes ítems: protección del ambiente y del paisaje, regulando las posibles transformaciones de áreas de alta naturalidad, ocupación baja a muy baja en áreas actuales rurales pasibles de ser transformadas y protección de lagunas y cauces; adopción del concepto de planicie de inundación como un concepto clave en la gestión.-

Compatibilidad con la propuesta del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. Lo pueden ver en la lámina, delimitado con la línea naranja.-

Conexiones viales intrazona y extrazona. Roles diferenciados de las Rutas Nacionales Nº 9 y Nº 10 en la conexión Este-Oeste. Transparencia, o penetración, vial interna a la zona y accesibilidad a los puntos notables. Pueden apreciar con un color amarillo todo lo que es el trazado propuesto, no en detalle pero sí conceptual.-

Consolidación urbana singular en José Ignacio. Mejoramiento del hábitat en La Juanita. Áreas comerciales en José Ignacio, La Juanita y alrededores.-

Por último, algo que ya estuvimos hablando: todo el proceso de aprobación con lo que resulte a posteriori de esta Audiencia Pública.-

Este es el equipo que estuvo trabajando, donde hay gran cantidad de técnicos de la Intendencia. Aquí están nombrados exclusivamente los que en forma directa han trabajado, pero como ustedes vieron, a través de esas trece reuniones se ha integrado la opinión de muchísima gente.-

Seguidamente vamos a escuchar a la Arquitecta Johana Fernández, sobre los comentarios que corresponde realizar en cuanto a lo que tenemos sobre el Informe de Evaluación Ambiental Estratégica.-

SEÑORA FERNÁNDEZ.- Buenas tardes. Voy a hablar sobre la evaluación ambiental estratégica del Plan. Va a correr un PowerPoint que no necesariamente se va a corresponder con lo que estoy hablando, pero sirve para fijar algunos conceptos.-

La evaluación ambiental estratégica es una herramienta que permite tomar decisiones en planes, programas y políticas, operando sobre los objetivos del Plan Local de Ordenamiento.-

Se evalúan los impactos ambientales estratégicos de los objetivos del Plan Local.-

La evaluación ambiental estratégica debe tener un enfoque amplio en el espacio y en el tiempo; por lo tanto, su metodología debe ser flexible para adaptarse a los cambios de la realidad sobre la que debe actuar.-

Según el Decreto 221, la evaluación ambiental estratégica debe estudiar los objetivos de protección contemplados en el Plan, incluyendo los objetivos prioritarios de conservación del ambiente, comprendiendo los recursos naturales y la biodiversidad.-

En el Plan, dentro de los objetivos estratégicos y específicos, hay un objetivo ambiental específico que dice: “proteger los recursos naturales y el patrimonio cultural, estableciendo acciones y compromisos para asegurar una protección ambiental efectiva”.-

Se trabaja sobre un escenario que tiene como base una inserción amable de los nuevos emprendimientos en el paisaje y la recalificación de las situaciones ya existentes, de forma de lograr integrarlo en un espacio de fuerte sostenibilidad, con desarrollo social y productivo en crecimiento.-

Al estudiar el medio receptor, se identifica el ambiente afectado

directamente por este Plan, atendiendo las condiciones abióticas, bióticas y antrópicas, limitado por sus principales aspectos ambientales. Los aspectos ambientales estratégicos son las emisiones provocadas por la aplicación del Plan, que pueden causar impactos ambientales estratégicos. Estos pueden ser: tránsito, efluentes, residuos sólidos, presencia física de obras, consumos, limitación de usos.-

Una vez identificados todos los aspectos ambientales, se realiza su evaluación para determinar cuáles pueden provocar impactos ambientales estratégicos.-

En la primera evaluación de estos aspectos se analiza el Plan, los seis grupos de los aspectos ambientales estratégicos identificados, y se contrastan con la normativa aplicable y, en este caso, no se identifica ningún incumplimiento.-

En la segunda evaluación se emplean criterios de sensibilidad ambiental, que son aquellas condiciones del medio que vuelven sensible o frágil un componente del medio receptor para determinados efectos ambientales. Se definen medidas de intervención para cada aspecto ambiental significativo según la zona y la gravedad de los impactos que pueda provocar. Se elaboran medidas de prevención, de control o de mitigación de impactos, basadas en los objetivos de protección ambiental.-

Dentro de las medidas de gestión propuestas, para la Zona 1, Zona 2 y Zona 3, en general se propone: para el tránsito costero, incorporar barreras, señalética, información, educación, prohibir el acceso de vehículos a la playa. Para efluentes: revisión de Legislación departamental y exigencia de la nacional, priorizar zonas servidas, reducir escurrimientos, diseño de cubierta vegetal, reducir tramos entubados en la Zona 1 con una conexión obligatoria a la red. Para los residuos sólidos: desarrollar la normativa departamental, asegurar la gestión de residuos sólidos, clasificación de residuos revalorizables, realizar planes de gestión. Para los consumos: usar el potencial eólico y energía solar, obtener autorización de DINAGUA para la extracción de agua subterránea. Presencia física de obras: lograr un equipamiento de calidad, contención de la expansión y criterios de diseños y

tipologías. En la limitación de usos es la eliminación de pantallas visuales en la Zona 1.-

Para las Zonas 4 y 5, en general, lo que se propone para los efluentes es lograr efectividad en las medidas de las Zonas 1, 2 y 3 y realizar un plan de monitoreo a largo plazo. En cuanto a los residuos sólidos, elaborar políticas de educación, control de incumplimientos y, para los consumos, revisar la normativa vigente y asegurar controles.-

La tercera evaluación de aspectos ambientales estratégicos se realiza mediante un procedimiento sencillo y fácil de aplicar, para desarrollar evaluaciones periódicas y ver cómo evoluciona la exposición a los riesgos identificados.-

Se proponen medidas de gestión en cuanto al derrame de productos agroquímicos, en cuanto al derrame de barométricas, en cuanto a la posible rotura de la red de saneamiento, en cuanto a la ocurrencia de incendios forestales o de viviendas y en cuanto a la congestión vehicular por accidentes.-

Se debe elaborar un plan de monitoreo que permita la verificación del cumplimiento de las medidas de gestión propuestas y emita periódicamente información acerca del éxito en el cumplimiento de estas medidas o de las dificultades encontradas.-

El seguimiento con tres niveles de indicadores simultáneos permitirá conocer la eficacia del Plan Local de Ordenamiento Territorial, la evolución de los impactos socioeconómicos, técnicos y ambientales sobre el entorno.-

En cuanto a las conclusiones, en forma general puede decirse que el Plan Local de Ordenamiento evaluado no implica necesariamente impactos ambientales estratégicos significativos. De hecho, no desarrollar un plan que adapte la gestión del territorio a una nueva y cambiante realidad puede

provocar impactos ambientales de mayor significatividad.-

La aprobación e implementación del Plan promoverá un desarrollo inmobiliario importante para la zona que debe ser controlado para evitar nuevos impactos que afecten la calidad del ambiente.-

En cuanto a las conclusiones con respecto a la zona costera, la costa es una zona especialmente frágil, es una interfase, una membrana semipermeable que protege tanto al ecosistema terrestre como al ecosistema marino, y su función de amortiguador puede peligrar por las intervenciones humanas mal planificadas o carentes de gestión. Debe ser considerada como un bien público regional, cualquier intervención que se desarrolle en este ecosistema debe considerar ese carácter, y, a su vez, potenciar la rentabilidad del territorio a favor del desarrollo de toda la comunidad.-

En la zona 5, al Sur de la Ruta 10 en particular, se desarrolla dentro de la faja la defensa de costas, y por lo tanto, cada intervención que se realice requerirá autorización ambiental previa otorgada por el MVOTMA, por lo que se deberán enseñar medidas de gestión ambiental específicas para cada caso. Esto constituye una instancia de preservación adicional y justificada por la fragilidad de esa porción de la costa.-

Conclusiones en cuanto al monitoreo y gestión. La concentración de personas, de consumo y de emisiones tiende a crecer en toda la costa de Maldonado, con lo cual las intervenciones que se vayan realizando deberán ser monitoreadas y eventualmente corregidas en función de los resultados emergentes. Entonces, a lo largo de su implementación, el Plan Local se deberá enriquecer con la información ambiental generada, sobre todo en la zona costera, no solo para revisar el tipo de intervenciones previstas sino para enriquecer metodológicamente al plan como herramienta.-

Esto es todo. Gracias.-

SEÑOR MODERADOR.- Bien. Ahora vamos a pasar a la intervención de los vecinos.-

Vamos a hacer una aclaración: cuando el vecino intervenga en carácter institucional va a tener la oportunidad de hablar durante 20 minutos, cuando lo haga a título personal va a tener la posibilidad de hablar durante 5 minutos, prorrogables 3 minutos más.-

Tenemos 21 personas anotadas para hablar hasta el momento. Veo que viene uno más, son 22.-

En primer lugar tenemos anotado al señor Ignacio Ruibal, que va a hablar en representación de la Liga de Fomento de de José Ignacio.-

Preferiríamos que hablaran desde aquí pero en caso de que estén en la sala de al lado, tenemos un micrófono inalámbrico, por lo tanto van a poder hacer la intervención desde allí.-

Adelante, señor Ruibal.-

SEÑOR RUIBAL.- Buenas tardes.-

Por un lado, un placer estar en una Audiencia Pública, donde podemos finalmente y luego de casi cinco años de trabajo, expresar lo que sentimos, la conformidad o no con el resultado de todo esto.-

Le pido a Delfina, como Presidente de la Liga, que comience entonces con nuestros comentarios.-

SEÑORA LINCK.- Buenas tardes a todos. Mi nombre es Delfina Linck. Vengo presidiendo la Liga de Fomento de José Ignacio desde el año 2009, con una Comisión que ha creado un equipo de trabajo muy bueno en dos Períodos distintos.-

Hemos asumido como Comisión representar a la comunidad de José Ignacio, que ya es tradición que defienda la identidad del lugar, algo que se transformó en una marca turística muy apreciada a nivel internacional.-

Creemos que hemos asumido un desafío que es interpretar lo que la comunidad quiere. Hemos trabajado contratando equipos técnicos, hemos realizado un convenio marco y otro específico con la Intendencia, a la que aprovecho para agradecerle la oportunidad de participar técnicamente a través de equipos profesionales. Creo que la Intendencia ha hecho un trabajo buenísimo, nosotros lo apreciamos mucho, como apreciamos la disposición no sólo del Intendente sino de todo su equipo técnico y de funcionarios.-

Si ustedes se dan el tiempo de leer minuciosamente todo el trabajo que se ha hecho en este Plan de Ordenamiento van a ver que aparecen muchas contribuciones de la Liga de Fomento, de la que estaba antes que nosotros, mucho antes... La Liga estuvo desde siempre en este Pueblo, creo que existe desde el año 50.-

(Interrupciones).-

Dicen que la Liga se creó en el año 70.-

En este sentido la Liga ha desarrollado una tarea que es el cuidado de lo público; no es el cuidado de lo privado, es el cuidado de un patrimonio que pertenece a la comunidad.-

Gracias a un Foro para el Desarrollo Sustentable que se realizó en el

año 2005, que tuvo conclusiones consensuadas, en el que estuvo presente el Intendente Oscar De los Santos siendo candidato, un mes después, en mayo de 2005, asumió como Intendente y a fines de ese año ya había convocado a la Universidad de la República para un convenio para hacer un ordenamiento. En los cuadernillos, producto del trabajo de los Talleres Territoriales que empezaron en setiembre de 2007, aparecen las conclusiones de este trabajo que había hecho la comunidad a través del Foro para el Desarrollo Sustentable.-

Con esto quiero decir que tomamos una tradición, que nosotros estamos este tiempo, respetando los valores que heredamos. José Ignacio ha tenido la suerte de poder preservar. José Ignacio ha tenido la suerte de tener, por ejemplo, la visión de un urbanista de lujo, internacional, Jorge Enrique Hardoy, que en el parrillero de su casa dialogaba con funcionarios de la Intendencia, con especialistas en urbanismo, y fueron comprendiendo y delineando en qué consistía proteger, a través de normativa, el valor paisajístico y natural de José Ignacio.-

José Ignacio es hoy una marca de alta naturalidad turística que sale en los medios internacionales y atrae. En este sentido, hablando como economista, puedo decir que la marca José Ignacio genera más rédito turístico a Punta del Este que cualquier intervención que se haga para modificarla.-

Es decir, la atracción que tiene José Ignacio como marca en el turismo internacional es tan importante hoy que uno puede ir a cualquier lugar y se conoce Uruguay a través de José Ignacio. Esto es un valor de la comunidad de José Ignacio, a la cual nosotros sentimos que representamos, además de las autoridades públicas y de otra manera que las autoridades públicas.-

Yo ahora voy a abordar los dos temas en los cuales seguimos insistiendo para poder persuadir a la Intendencia, para poder persuadir al equipo técnico, para poder persuadir a quienes toman las determinaciones, dentro de un Plan de Ordenamiento Territorial que es de lujo, para que se entienda que en el futuro van a ser recordados si respetan lo que es la identidad de José Ignacio y no si la buscan alterar a través de intervenciones

que la comunidad no quiere.-

(Aplausos).-

SEÑOR PITTALUGA - Parte de la comunidad.-

SEÑORA LINCK.- Me voy a corregir, que gran parte de la comunidad de José Ignacio no quiere, mayoritariamente no lo quiere, y lo voy a demostrar con nombres y con números.-

No sé si podemos, Javier, proyectar una imagen que teníamos por ahí...

Voy a abordar -para los que no están al tanto de los detalles de estos dos temas en los cuales todavía no hemos logrado persuadir a la Intendencia.-

Estos dos temas son: 1) la hotelería en el casco y 2) la altura de edificación en toda la microrregión.-

Creo que con esos dos temas estamos abordando lo principal, que es que la comunidad de José Ignacio siente que no ha sido escuchada, lo cual muestra que el proceso de participación y creación de consensos ha tenido una falla.-

Si yo les muestro -no sé si vamos a lograr la imagen-... La imagen es esto pintado...

Tenemos 179 cartas firmadas, padrón por padrón -es una consulta de

opinión que hicimos-, y la imagen que les quiero proyectar representa cómo queda pintado el casco -padrón por padrón. Las han mandado a través de la Liga para el Intendente Oscar De los Santos, solicitando lo siguiente:

“Señor Intendente de Maldonado

Don Oscar De los Santos

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted en relación a los proyectos que pretenden autorizar la hotelería en forma total o parcial en el casco del Faro de José Ignacio, Sector 2.1.1.-

El José Ignacio que hoy conocemos, de reconocido prestigio, es el resultado de una meditada normativa que privilegió el carácter residencial y familiar en el casco, prohibiendo entre la calle Los Cisnes y el mar la hotelería, las discotecas y otras actividades que excedan el ámbito local.-

La misma normativa permitió los hoteles entre la calle Los Cisnes y la Ruta 10, estableció la zona de servicios en el cruce de la Ruta 10 con Sáiz Martínez y localizó al Norte de esa ruta a los nuevos fraccionamientos en donde la hotelería también está permitida.-

Esta armoniosa combinación de un sector estrictamente residencial con áreas comerciales y de servicios en su entorno modeló exitosamente a José Ignacio, conformando su atractivo para residentes e inversores de todo el mundo.-

Los proyectos que pretenden autorizar la hotelería en el casco destruirán lo distintivo de José Ignacio, arruinarán su escala y su dinámica. José Ignacio será un lugar más de turismo, otro pueblo de playa, sobrecargado en verano y vacío en invierno.-

Por tal motivo, en representación del padrón -en este caso- 1, de la manzana 1, de la Zona 2.1.1 de José Ignacio, le hago saber que rechazo los proyectos que modifican la normativa, permitiendo hoteles en el casco y pido su intervención ante la Junta Departamental de Maldonado para preservar el carácter residencial y familiar de José Ignacio.-

Sin otro particular, lo saludo atentamente...”

La primera carta está firmada por Carlos Libedinsky, padrón 1 de la manzana 1. La segunda por Germán Neuss, padrón 2 de la manzana 1. La tercera por Andreína de Caraballo, padrón 3 de la manzana 2. La siguiente, padrón 4 de la manzana 2, Javier García Elorrio. Padrón 961 de la manzana 9, Gustavo Machado. Padrón 7 de la manzana 2, Carlos Fernando Lavarello. Padrón 768 de la manzana 3, Paula Cahen D’Anvers. Padrones 10 y 11 de la manzana 3, Helios Tonelli Figueroa. Padrón 12 de la manzana 3, Lucas Etchegaray. Padrones 13 y 14 de la manzana 3, Federico Álvarez Castillo...

Perdón si se aburren, pero es importante esto porque de lo que estoy hablando es de la representatividad de la Liga de Fomento de José Ignacio.-

Federico Álvarez Castillo, padrones 13 y 14 de la manzana 3. Padrón 15 de la manzana 3, Pablo Oks. Padrón 16 de la manzana 3, Antonio Díaz. Padrón 17 de la manzana 3, Mariana Ergui. Padrón 379 de la manzana 4, María Alicia Fontanetto. Padrón 18 de la manzana 4, Graciela Sabini. Padrón 20 de la manzana 4, Ana Florín. Padrón 21 de la manzana 4, Raimundo Florín.-

Padrón 22 de la manzana 4, Juan Florín. Padrón 915 de la manzana 5, Marisa Bilbao. Padrón 26 de la manzana 5, Alberto Cibils Madero. Padrón 26 de la manzana 5, Stella Alemann. Padrón 28 de la manzana 6, Adriana de Abeles. Padrón 29 de la manzana 6, Carla Botta. Padrón 30 de la manzana 6, Elena Bonatti. Padrón 31 de la manzana 6, Elena Bonatti. Padrón 32 de la manzana 6, Elena Bonatti. Padrón 35 de la manzana 6, Ramón Santamarina.

Padrón 36 de la manzana 6, Isabel Hardoy. Padrón 37 de la manzana 6, Isabel Hardoy. Padrón 38 de la manzana 7, Mario Pérez Inchuste. Padrón 45 de la manzana 7, Rubén De León. Padrones 46, 66 y 67 de las manzanas 7 y 9, Ernesto Galperín. Padrón 51.001 de la manzana 8, Daniela Barrios. Padrón 51.004 de la manzana 8, Daniela Barrios. Padrón 51 de la manzana 8, Roberto Cristiá. Padrón 53 de la manzana 8, Hilda Tummer de Linck -mi madre, que manda saludos. Padrón 54 de la manzana 8, Verónica Baceló de Zagamé. Padrón 55 de la manzana 8, Miguel Gutiérrez. Padrón 58 de la manzana 9, Sara Dingle, Padrón 59 de la manzana 9, Andrés Rodríguez Mata. Padrón 60 de la manzana 9, Jorgelina Hardoy. Padrón 61 de la manzana 9, Inés Hardoy. Padrón 62 de la manzana 9, Federico Lo-Ré.-

Ustedes se dan cuenta el trabajo que fue para nosotros conseguir esto, fue conseguir firma por firma. Y esto, sin desmerecer nada, es un trabajo que nosotros, a futuro -porque nos llevamos muy bien con el Alcalde, con Fernando Suárez, y tenemos el apoyo de Clever Riera, que es de toda la vida de José Ignacio, en este punto en particular-, quisiéramos que el Municipio, para tomar su decisión, consulte y nos escuche. Sobre este punto nosotros hubiéramos podido demostrarle al Municipio -para la reunión del Concejo donde se tomó la resolución admitiendo o proponiendo admitir en forma no vinculante la hotelería de pequeña escala y demás-, nos hubiera gustado poder aportar esto. Porque como el Municipio es una institución nueva, con el mayor respeto decimos: ya que los habitantes, residentes y vecinos de José Ignacio no podemos votar porque acá no hay mesa electoral, y además muchos son extranjeros -somos extranjeros para el Uruguay-, para tener la representatividad que necesitamos, para efectivizar esta participación ciudadana y esta protección de lo público a través de esta alianza de lo público y lo privado, necesitaríamos tener una instancia nueva. Y la proponemos para mañana; es decir, revisar juntos esto, y ver que la mayor parte de José Ignacio pueblo, casco, quiere que se mantenga sin hotelería.-

Sigo leyendo. Me tomé un descanso...

SEÑOR RUIBAL.- Te voy a ayudar con la lectura.-

SEÑORA LINCK.- Porque, además, tenemos las adhesiones de hoy.-

SEÑOR RUIBAL.- Voy a seguir leyendo, así le doy un descanso a Delfina.-

En lugar de seguir mencionando los padrones, voy a mencionar a los titulares, porque son unos cuantos, así no se hace pesado para el resto de la gente.-

Danziger, Ernesto Galperín, Marina Shaw -cada uno de los que estoy leyendo son propietarios y firmaron indicando su padrón y manzana-, Gustavo Machado, Gustavo Machado, Costa del Faro S.A., Marcos Pereda, Rita Strauch de García Arocena, José Fernández, Javier Fernández, Luis Castelli, Heida Rauhut y Edgar Rauhut, Alejo Valverde, María Valdéz Rojas, María del Carmen Tellechea, María Pacheco, María Julia Marín, Delfina Linck, Antonio Díaz, Natalia de Montenegro.-

Ignacio Martinelli firma por poder de una Sociedad Anónima. Marcela Tinayre, Marcelo Massimino, Esther Trabucco, Gustavo Machado -por poder-, Miguel Menossi, María Eugenia Plottier, Gustavo Machado -por poder-, Gustavo Machado -por poder-, Gustavo Machado -por poder-, Héctor Cubas -propietario-, Graciela Bozzolo -propietaria-, María Isabel Sosa de Riera, Isabel Laura Cárdenas, Miguel Menossi, Miguel Menossi, Blanca Martorell -apoderada-, Miguel Menossi, Bruce Sidwell, Michael Hobden, Rodolfo Klenik, Christophe Dubois, Christophe Dubois, Mario Pizzolante, Microstar S.A., Gabriel González, Arturo Almada, Helga Rauhut, María Pugliese, María Elisa Rodríguez, Mario Osvaldo Pizzolante, Mario Osvaldo Pizzolante, Ignacio Ruibal...

Sigo con los nombres de propietarios. Laetitia D´Arenberg, Emilio Tuneu, Sylvie Cultunie, Juan Florín, Esther Polak, María González Llamazares, Juan Malabrino, Cristina Danziger, Ivonne Las Condes.-

Prácticamente estos son todos los propietarios que en su momento

respondieron a la solicitud. Hay algunos propietarios que no aparecen en esta lista pues por razones particulares no firmaron, aunque apoyaban la gestión en cuanto a hotelería.-

Delfina, te cedo la palabra.-

SEÑORA LINCK.- Justamente fue en un momento en que algunos propietarios argentinos sintieron que la revelación de su propiedad acá podía ser un problema impositivo en Argentina.-

Esto que pintamos a mano muestra: los que leímos, que están firmados, son los pintados de naranja; si ven un sombreado gris corresponde a aquellos que no firmaron, pero que estaban por hacerlo. Hoy llovieron un montón de adhesiones sobre este punto que le vamos a remitir a la Unidad de Gestión Territorial.-

Lo que estaba diciendo respecto a la representatividad es en pie de colaboración, es en pie de hacer las cosas mejor, es con el ánimo que siempre hemos tenido, con el espíritu de preservar lo que juntos podemos preservar mejor. En este sentido creo que el gran avance de este Plan de Ordenamiento Territorial que la Intendencia ha logrado ir consensuando y entregar hoy a la comunidad, es que hemos logrado que se haga luego de este Plan un plan especial para el casco. Esto va a implicar una gestión patrimonial, un inventario, un catálogo. O sea que de ahora en adelante las intervenciones en el casco van a tener que ser consensuadas punto por punto, lo que va a proteger, y mucho, la identidad local del casco.-

En cuanto a la microrregión hay muchísimas cosas en las que estamos muy conformes con los resultados del Plan y de la propuesta de la Intendencia. Se trabajó mucho en el área de chacras con los distintos modelos, después los vecinos van a tener la posibilidad de opinar particularmente.-

(Dialogados).-

La Intendencia toma del Municipio lo de la hotelería y no toma del Municipio la opinión sobre la altura. El Municipio se manifestó en contra de cambiar la altura de siete metros a nueve.-

UN VECINO.- Por unanimidad.-

OTRO VECINO.- Fuera del casco.-

SEÑORA LINCK.- Por unanimidad en toda la microrregión.-

En toda la microrregión nosotros, representando a esta comunidad, como Liga de Fomento, decimos enfáticamente que nadie quiere cambiar de siete a nueve metros.-

(Aplausos).-

Si hay alguien, esta es la oportunidad para que aparezca y hable. Si hay alguien en esta comunidad que promueve ese cambio de altura es el momento de que aparezca y hable.-

También quiero decir que si hay alguien que representa a los padrones que no están pintados, que aparezca y hable. ¿Dónde están los que defienden la hotelería en el casco? Les queremos ver las caras...

(Aplausos).-

Queremos que en esta circunstancia aparezcan y hablen, tal como lo hacemos nosotros. Nosotros somos una ONG, trabajamos en forma voluntaria...

Se me acabó el tiempo y voy a respetarlo absolutamente. Les agradezco enormemente la intervención, aprecio muchísimo...

(Aplausos, vítores).-

SEÑOR GARCÍA.- Otórguele más tiempo a la Liga de Fomento, por favor. Solicito eso.-

SEÑOR MODERADOR.- Yo veo que la señora Delfina está anotada más abajo...

SEÑORA LINCK.- Como vecina, así que voy a tener 5 minutos más.-

SEÑOR MODERADOR.- Seguramente va a poder desarrollar más lo que venía diciendo. Tratemos de respetar los tiempos porque si no... Hay más de veinte anotados; imagínense lo que va a ser esto.-

También va a tener veinte minutos la señora Rosario De Vecchi, representando a la Comisión de La Juanita.-

SEÑORA DE VECCHI.- Buenas tardes.-

Mi nombre es Rosario De Vecchi y represento a la Comisión de La Juanita. Un poco distintos a nuestros hermanos de José Ignacio, somos mucho más pequeños.-

La Juanita está contenida entre la Laguna José Ignacio y el Camino Sáiz Martínez, tenemos unas chacras por detrás y la Ruta 10 adelante. Tenemos 76 manzanas y estamos muy contenidos en ese espacio, sin posibilidades de poder crecer, por lo menos por ahora.-

De acuerdo a la puesta de manifiesto que ha hecho la Municipalidad, La Juanita se ve afectada por el tema de que unos cuantos padrones estarían incluidos en el cambio de la Normativa de la Construcción.-

La Juanita, por su orden natural, es un balneario en el cual se han instalado personas que trabajan, que viven en forma permanente, y otros que son residentes temporarios, con un entorno muy tranquilo de zona de balneario; tenemos pocos comercios pero son prácticamente los que necesitamos los que residimos ahí.-

De acuerdo a esto que ha propuesto la Intendencia, varios vecinos se han manifestado por el tema de que también nos veríamos afectados por las alturas que estarían permitiendo construir.-

Los padrones nuestros son, prácticamente en su inmensa mayoría, de 450 metros, y en este momento no podríamos estar construyendo más de una vivienda habitacional.-

Con esta nueva normativa se podría estar pasando a viviendas en bloque, de Zona tipo A, lo que nos permitiría levantar las alturas -entre 7 y 9 metros- y realmente estaría afectando todo el entorno que tenemos en el balneario.-

La Juanita, a su vez, se caracteriza por tener toda una zona de bosque que José Ignacio no tiene, y eso es algo que la hace muy placentera para muchos de los que residimos y para muchos de los que quieren adquirir y estar en el lugar.-

Esto es algo que nosotros queremos defender y es algo que hemos propuesto a la Intendencia en varias de las reuniones que hemos tenido con ellos; no tantas como la Liga de José Ignacio porque nos vinimos a enterar de todo este proyecto mucho después, pero desde que tuvimos conocimiento hemos tratado de intervenir y así ha sido. Agradecemos a la Municipalidad y a los Técnicos porque hemos podido dialogar todo esto con ellos.-

Algo que los vecinos queremos defender realmente es la zona de bosques; cambiando así la normativa la estaríamos destruyendo.-

Además de eso, nosotros tenemos todo un sistema de saneamiento que, realmente cuando estuvimos estudiando lo que propone la Intendencia, no lo tendríamos contenido.-

Hay una zona que abarca ahora saneamiento en La Juanita pero los propietarios que estamos actualmente tampoco nos vemos beneficiados con eso y al aumentar la cantidad de gente que estaría habitando allí, también tendríamos ahí un inconveniente.-

La verdad es que habíamos planteado a la Intendencia cambiar un poco las normativas de ingreso a La Juanita y es algo que también me gustaría plantear acá. Creo que había sido voluntad manifiesta de la Intendencia escucharlo.-

En el nuevo proyecto se estaba hablando, primero, de hacer un ingreso por atrás. O sea, cruzando la Laguna José Ignacio se haría un ingreso por detrás de La Juanita para poder llegar al Camino Sáiz Martínez. ¿Es así, me lo pueden confirmar?

(Asentidos).-

Hicimos una propuesta: La Juanita no tiene ninguna entrada principal y queríamos realzar realmente la Avenida Soria, que se caracteriza por ser la entrada principal de La Juanita; habíamos planteado, si se podía, lograr una rotonda de ingreso, hacer un bulevar, que La Juanita pudiera realzar su entrada, y que eso fuera una conexión directa también para las chacras. En lugar de hacerla en seguida del puente, sobre José Ignacio, hacerla desde la Avenida Soria.-

No tanto como la Liga de José Ignacio pero nosotros también tenemos una cantidad de cartas de gente que también apoya todo esto que les estoy transmitiendo -no quiero aburrirlos, por supuesto-, y que no estaría de acuerdo en aceptar todos estos cambios para el balneario.-

Si hay algún vecino de La Juanita que quiera manifestar algo, le cedo mi tiempo para que pueda hacerlo.-

UNA VECINA.- No, estamos muy bien representados en La Juanita. Gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Es el turno del señor Jorge Rodríguez, vecino de aquí, de la zona.-

SEÑOR RODRÍGUEZ.- Buenas tardes, gracias por esta oportunidad.-

Yo estoy radicado a 20, 25 kilómetros, dentro del Plan, sobre la Ruta 9.-

Simplemente tengo tres preguntas vinculadas a la banda de

resguardo.-

En el Artículo 63, en el Inciso D, se expresa que “no se admitirán en general construcciones en la banda de resguardo”, y dice: “podrá admitirse la instalación de paradores, hoteles de campo o similares”. En Artículo 34 dice: “No se autorizan construcciones de ningún tipo”. La interpretación de estos dos Artículos, combinados, me da a entender que se puede hacer un hotel o un parador pero aquel propietario que tenga 5 hectáreas o más no se puede hacer la casa. Si fuera que se puede hacer la casa, el pedido es que quede explícito, porque está explícito que se puede hacer un hotel o un parador pero no que se pueda hacer una casa.-

Con respecto a la conectividad territorial -otro tema-, en el Artículo 13, “Jerarquización vial, vías intermedias, planos OR 2, OR 3”: “Las vías intermedias coinciden con las conectividades propuestas”. Entiendo que una conectividad propuesta significa que se hará una expropiación para hacer el camino correspondiente. Entonces, las preguntas son: en el caso de que la conectividad pase entre el terreno de dos propietarios, si se tomará el 50% a cada propietario o el 100% a un solo propietario, y cuál es el criterio de indemnización que habrá en esos casos.-

El tercer punto está vinculado al Artículo 72, Inciso D2, que habla de perseguir la pesca clandestina y furtiva. En el Plan, que es un muy buen Plan, se habla de la protección de la fauna y la flora pero en ningún lado se habla de perseguir la caza clandestina y furtiva.-

Entonces, el pedido es que si está explícito lo de la pesca, también quede explícito que se persiga la caza clandestina y furtiva.-

Muchas gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Quiero hacer referencia a que son los Asesores quienes están tomando nota de las preguntas y, como ya se dijo, está más que claro que las taquígrafas también están tomando debida nota.-

Ahora le corresponde al Concejal de la zona, señor Martín Pittaluga.-

SEÑOR PITTALUGA.- Buenas tardes a todos los vecinos, a los Directores acá presentes y también a los amigos de Rocha que han venido a acompañarnos.-

Esta cara defiende la hotelería; acá hay uno que defiende la hotelería y firmemente.-

VARIOS VECINOS.- Más fuerte...

SEÑOR PITTALUGA.- Esta cara defiende la hotelería en el casco de José Ignacio, pero en la zona comercial, que quede claro.-

Creo que acá -con la primera acotación que hicieron- de alguna forma se está reivindicando la propuesta del Municipio que, si bien no fue votada en forma unánime, defiende y justifica una pequeña hotelería en las calles comerciales del casco.-

Primero, me parece que el Plan es un trabajo brillante, de muchos años -en el que he participado como Edil anteriormente y actualmente como Concejal-, creo que han sido reuniones muy productivas e interesantes, y los quiero felicitar porque realmente es un muy buen trabajo, y necesario.-

Con respecto a los puntos en desacuerdo con el Plan -que hay

algunos-, se ha solucionado el tema de no permitir la hotelería en todo el casco, lo que era importante para nosotros. Considero también que el tema de la altura es una prioridad en esta comunidad. Me parece que los 7 metros sí pertenecen a una identidad de todos nosotros. No comparto el eslogan de la Liga de Fomento de que es un balneario familiar y residencial; yo creo que es un balneario que implica muchas otras cosas.-

Acá tengo un plano de José Ignacio -que todos conocen-, donde hay en el casco cuarenta comercios. ¿Dónde están en el eslogan de la Liga de Fomento los cuarenta comercios que están acá? ¿Dónde están?

UNA VECINA.- Y muchos son de todo el año.-

SEÑOR PITTALUGA.- Y de todo el año. Acá no se contempla eso.-

UN VECINO.- Y los cinco hoteles.-

SEÑOR PITTALUGA.- Entonces, lo que yo quería transmitir es la alegría de esta decisión de permitir la hotelería en el casco, en la zona comercial.-

Segundo, no entiendo las razones por las cuales la Liga no está de acuerdo. Nunca escuché una razón válida, sólida, de por qué no se permite hotelería en la zona comercial. No lo entiendo. Como gastronómico - además de ser Concejal soy gastronómico- considero mucho más complicado y contaminante un restorán que un hotel, un hotel en pequeña escala, como el que se está proponiendo en este Plan.-

Un hotel de cinco habitaciones, con un parking, para favorecer a los habitantes que vivimos acá todo el año. Una propuesta lógica, razonable. Yo lo veo como un capricho de la Liga de Fomento que, además, se ha dedicado a desinformar a los vecinos, porque ese Plan que mostraron acá, pintado de

marrón, no es tal cual es la verdad.-

Hay gente que ha sido confundida con la propuesta de la Liga y eso es lo que yo estoy denunciando desde hace varios días. Esas maniobras, esa especie de Página “Faro José Ignacio en acción” que tienen, donde tiran piedras y esconden la mano, porque nadie da la cara... Quiero saber quién es el responsable de la Página “José Ignacio en acción”. ¿Quién es, cómo se llama?

Ese tipo de cosas agresivas no son parte de esta comunidad y es lo que yo no comparto con Delfina. Agresiones permanentes, confundir a los vecinos... Me parece que no es positivo y que no ayuda a resolver nada.-

Me parecía importante decirlo, así como decir que siempre estamos dispuestos, como Concejal, a escuchar y volver a escuchar a la Liga, que sí la respeto y la reconozco como parte de la comunidad. Delfina: como parte de la comunidad.-

Y hay otras personas que vivimos acá todo el año, que no pertenecemos a la Liga... Eso es un poco lo que yo quiero decir.-

Muchas gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Vamos a convocar ahora a la señora Lizel Ibarra que viene en representación del señor Georgio Fabbri.-

SEÑORA IBARRA.- Buenas tardes a todos.-

Vengo en representación de varios propietarios de José Ignacio: del señor Georgio Fabbri, de María Josefina Fabbri, de Paulo Fabbri y de Rodney Stuart, propietarios que -como solicitaron hoy- vienen a manifestar que están de acuerdo con la hotelería en el casco de José Ignacio, siempre que la misma sea regulada y controlada. No estamos hablando de una hotelería que pase las alturas permitidas ni en los lugares no permitidos, pero sí que se establezca una hotelería ordenada y organizada, que es mucho mejor que tener una hotelería informal.-

Así como hablamos de José Ignacio como una marca turística, que atrae inversores y demás, estos inversores o turistas también tienen el derecho de poder venir a quedarse en una habitación en el casco de José Ignacio antes de comprar, venir a pasar unos días... Muchos vecinos están de acuerdo con una hotelería regulada, que sea ordenada y que esté habilitada.-

Eso es todo. Muchas gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Ahora tiene la palabra el señor Rivera Astigarraga, vecino de aquí de la zona.-

SEÑOR RIVERA ASTIGARRAGA.- Muchas gracias por el momento que nos dan para manifestarnos.-

Nosotros somos vecinos de José Ignacio, precisamente no del casco, sí de Village del Faro, que es un barrio que está adjunto, pegado, entre la Ruta 10 y Club del Mar. Es un barrio muy chico, muy pacífico, como que se aleja un poco de todo el bullicio de El Faro. Los que vamos para ahí somos vecinos que buscamos un lugar tranquilo, con la identidad de José Ignacio, y con la naturaleza y todo lo que defendemos los que quisimos venir a vivir

acá.-

Yo soy Secretario de la Comisión del Village del Faro; somos un montón de vecinos que ya tenemos nuestras casas, y hay muchos que tienen terrenos y no han construido aún.-

Natalia Méndez es la Presidenta de la Comisión y Luis Alberto Heber es el Vicepresidente -que hoy no pudo venir porque estaba de gira política por Treinta y Tres y creo que la señora estaba acá representándolo.-

El tema es muy puntual. Nosotros tuvimos este febrero pasado un proyecto que se lanzó de manera casi inmediata a la aprobación de la Ley, de ese Decreto que habilita hotelería en la zona del casco y las alturas; se habilitó a fines de diciembre y en los primeros días de febrero ya se estaba lanzando un proyecto a todo trapo y color.-

Nosotros quedamos totalmente sorprendidos con esa noticia, afectados totalmente. Es un proyecto de cinco bloques de tres pisos de altura, el cual afecta directamente nuestro bienestar, nuestra tranquilidad, no aporta nada y nos va a generar el mismo conflicto que hoy en día tiene El Faro en los meses de enero y febrero, donde no se puede ni entrar en un auto. Imagínense en este barrio -que es muchísimo más chico, que tiene dos entradas y cuatro manzanas grandes- la población que implican cinco bloques de apartamentos -que son sesenta-, con ciento veinte autos, ómnibus -porque está proyectado un club house en unas chacras en Anastasio-... Imagínense lo que puede llegar a ser eso, tiene un impacto ambiental de todo punto y color: desde el impacto en el tránsito, en el saneamiento... un colapso; gente invadiendo, gente extraña, muchísimo peor que lo que puede ser imaginable en El Faro.-

Eso, en principio, fue medio como aprobado, ahora se detuvo, felizmente -no sé cuál es la razón-, pero estamos muy preocupados y es lo que nos hace a nosotros venir acá y manifestar el rechazo a la altura de nueve metros, que nos liquida totalmente lo que es la zona de José Ignacio

natural -aparte, el Uruguay quiere mantener una parte de Uruguay Natural-; un apartamento de tres pisos -porque es un apartamento disfrazado de hotelería- que a los diez años pasa a ser una propiedad horizontal.-

Lamentablemente, veo que la Liga -yo soy integrante de la Liga, conozco a muchos, a "Nacho", a Delfina- está un poco defendiendo lo que es entre calle y calle, y un poco como que en Village del Faro "somos hijos de nadie", ni siquiera estamos zonificados. Estamos zonificados en la Zona 2.3, que es el resto, que se considera como si fuera una chacra. Así que otra cosa que solicito es que Village del Faro se zonifique de una manera similar a lo que es el casco, porque si uno mira una foto aérea -como la que estaban mostrando en la pantalla-, se ve perfectamente, de la Ruta 10 para abajo, que la península de José Ignacio es una península minúscula, y nosotros somos un pedacito de eso.-

Estamos acá con Natalia un poco preocupados por los avances de todo esto y la falta de consulta que hemos tenido nosotros como vecinos. Nunca se nos llamó ni se nos preguntó, y un día a la mañana nos encontramos con un cartel que decía: "Quartiere del Faro" -primero tenía otro nombre, después cambió a Quartiere del Faro-; nos atacan con un club house y cinco bloques de viviendas de tres pisos. Solamente con ir un ratito a ver la dinámica de las calles, se advierte que eso es una contaminación ambiental sin precedentes.-

Me gustaría que Natalia hablara unas palabras también.-

Muchas gracias a todos.-

(Aplausos).-

SEÑORA MÉNDEZ.- Primero que nada, gracias a las autoridades y a todos por escucharnos.-

Para resumir un poco lo que dijo el vecino Rivera, básicamente en un punto estamos hablando concretamente de un condohotel, que es lo que se propone en Village del Faro.-

A mí no me gusta ver las cosas “en blanco o negro”. Comparto un poco con Pittaluga que no hay que ponerse tan extremista con respecto al hecho de la hotelería, con que “estamos en contra de la hotelería, estamos en contra, radicalmente, de esto o de lo otro”. Creo que es bueno que haya una consulta sí a la gente, a los que estamos, a los que vivimos.-

Yo, como vecina del Village, también como comerciante, dentro y fuera del casco, y que tengo una empresa de servicios al turismo, doy fe de que los extranjeros que vienen a José Ignacio tienen problemas para alojarse, porque no hay tanta disponibilidad de hotelería, pero también vienen a José Ignacio por el encanto que tiene en sí, porque es un lugar especial, un lugar exclusivo, y es un lugar completamente diferente al resto de Punta del Este. Yo vivo la mitad del año acá y la mitad del año en Europa, donde hoy en día Uruguay se conoce, en un 60, 70%, gracias a José Ignacio, el resto seguramente gracias al fútbol, a que Uruguay ganó la Copa de América y demás. Pero es importante que tomemos en cuenta que lo natural de José Ignacio tiene que respetarse, que los 9 metros no son lo ideal, sobre todo si están en primera línea del mar, porque van a generar una muralla que se va a ver desde la playa, que se va a ver desde el cielo y que se va a ver desde muchos lugares, y que la hotelería, si se hace, donde se haga, tiene que ser controlada, tiene que hacerse como se hace en otros países del mundo que tienen muchísima más experiencia turística que nosotros.-

Por ejemplo, en Grecia, todos los hoteles, todos los edificios, todas las casas o todos los comercios se pintan del mismo color, o como se hace en España, donde las terrazas son mediterráneas sobre el mar, o como se hace en Patagonia, muy cerquita de aquí, donde la materialidad tiene que ser 60% piedra, 40% madera, y es para todos igual.-

O sea, si vamos a delinear un lugar nuevo en José Ignacio,

considerando a los vecinos y considerando que este lugar es especial y es diferente, sigámoslo haciendo especial y diferente, y no solo consideremos la Zona 2.1 o 2.2, las alturas y demás, consideremos también las materialidades, y que este es un lugar diferente y que lo han hecho diferente quienes están acá desde antes que yo. Porque yo soy muy joven, hace 18 años que vengo acá, pero hay gente que viene hace 30, hace 40, hace 50 años, y ha ido allanando el camino y sabe lo que hace. Y es bueno que todos trabajemos en conjunto por un Uruguay mejor y por un país turístico, que realmente es lo que se supone que apostamos a ser.-

No les quito más tiempo, gracias a todos, y ojalá que se nos tenga en cuenta para los 9 metros, para los hoteles, y para todo el futuro trabajo de este país.-

Gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Seguimos con el vecino señor Eduardo Ballester.-

SEÑOR BALLESTER.- Yo quería decir dos o tres palabritas, nada más.-

Una, que soy uno de los que está sin pintar la propiedad en el plano que mostró la Liga, porque no estoy en contra de la hotelería en el pueblo, siempre que esté regulada, no cualquier hotelería. Creo que es un ejemplo horrible, pero ejemplo al fin, el cambio del hotel espantoso de Vik por el Guess que teníamos antes.-

(Aplausos - vítores).-

El hotel es espantoso pero molesta mucho menos que el Guess que

teníamos antes en el pueblo.-

Yo creo que la hotelería bien regulada... ¿por qué no?

Lo otro que quiero agregar es que los 9 metros me parecen una barbaridad, directamente una barbaridad. Pasar los 7 es una locura..., para mí los 7 ya son altos.-

La otra razón por la que no está pintada mi propiedad es porque no siento que la Liga me represente. Hay algunas cosas que no van conmigo.-

Por ejemplo, cuando hablamos de preservar la identidad del pueblo: ¿Cuál es la identidad del pueblo? ¿La de hoy? ¿La que nos conviene a nosotros hoy? ¿Por qué la identidad del pueblo no es la de 1960? Nosotros vinimos -me incluyo- por los 60 -yo estoy acá desde el 96- y cambiamos la identidad del pueblo ¡y vaya si la cambiamos! La destruimos. Acá venían vecinos de San Carlos a pasar sus vacaciones y nosotros, porteños, vinimos, nos instalamos y los echamos a todos.-

¿Cuál es la identidad del pueblo? ¿Esa, esta, la que había antes? ¿Es la del mes de julio o la del mes de enero acá? Para mí es algo que no es muy claro, y es otra de las razones por las que no está mi terreno pintado ahí.-

Nada más. Gracias.-

(Aplausos - vítores).-

SEÑOR MODERADOR.- Vamos a convocar al señor Carlos García Arocena.-

SEÑOR GARCÍA AROCENA.- Yo soy vecino de José Ignacio desde hace más de treinta años, vivo en forma permanente desde hace diez años. Quiero de alguna manera ratificar mi apoyo a la Liga primero, a esta Liga y a las Ligas anteriores. Desde hace treinta años estoy en contacto con la gente que está en la Liga, que siempre defendió lo que está defendiendo hoy. Gracias a esa defensa José Ignacio es lo que hoy es y por eso la gente quiere venir acá.-

Creo que el gran enemigo nuestro es el desarrollista, el que quiere hacer negocios, el que quiere ganar plata a costa de José Ignacio...

(Aplausos).-

...el que quiere hacer loteos nuevos, hacer hoteles, hacer de todo. Creo que de alguna manera tenemos que tratar de conservar esto como está, con las reglas que están ahora.-

Como ya dijeron, el Arquitecto Hardoy fue quien inspiró la doctrina que hoy día defendemos todos. Si hoy él estuviera vivo, estoy seguro que trataría de convencer al Intendente y a la gente de la Intendencia con una cantidad de argumentos, porque es un hombre que había estado en una cantidad de lugares del mundo y tenía una gran experiencia.-

Nada más. Gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Señora Delfina...

SEÑORA LINCK.- ¿No se puede esperar para después?

SEÑOR MODERADOR.- Está en el orden.-

SEÑORA LINCK.- Muchas gracias.-

Ahora, como vecina, quiero decir lo siguiente: el tema de la altura, según la última propuesta del Plan, quedaría en nueve metros en La Juanita, y a través de los Artículos 307 y 308 del Decreto de Hotelería -que es un Decreto sectorial, aprobado por la Junta Departamental, que este Plan cita-... Ahí es donde yo me pregunto: ¿cuál es el objetivo que se persigue aumentando la altura? ¿Se persigue el objetivo de que sea mejor negocio para alguien? No pareciera ser relevante. ¿Por qué? Porque lo que sí va a generar es conflicto tras conflicto, porque esos artículos dicen que se deberá hacer un estudio ambiental específico para autorizar la mayor altura.-

Ustedes se imaginarán que cada emprendimiento va a tener que tener un estudio de impacto ambiental y, obviamente, toda la comunidad se va a movilizar y el inversor no va a tener un gran rédito; mucho mayor rédito va a tener si queda dentro de lo que es la política de turismo y subvenciones del Gobierno Nacional.-

Creemos que para la Intendencia va a ser un problema detrás de otro, con muy poco beneficio, porque el inversor puede hacer el mismo desarrollo con siete metros, no va a agregar verdaderamente un gran valor, va a tergiversar el valor.-

Quiero volver al tema del casco y de la hotelería. Hemos tenido mucho intercambio con Rosario De Vecchi de La Juanita, apoyamos todas las mociones de ella, hemos tenido mucho intercambio con la gente de Village del Faro -con Rivera y Natalia- y apoyamos también todo lo que ellos dijeron y aportan. Nosotros quisiéramos también que lo que estamos defendiendo para el casco sea válido para Village del Faro.-

Ahora, ¿qué ocurre? El casco es semejante a lo que es la punta de Punta del Este, que ha sido preservada sin hotelería.-

Cuando Martín Pittaluga -Concejal- nos pregunta cuáles son los fundamentos por los cuales no queremos hotelería en el casco, le respondemos que los fundamentos son que geográficamente es una isla, y si bien nosotros reconocemos muchísimo los comercios que han servido a José Ignacio -los conocemos personalmente y los valoramos-, la misma Intendencia dice en el Plan que el casco está comercialmente saturado.-

Hay una inconsistencia, una incongruencia al declarar que el casco está comercialmente saturado y querer agregarle calles comerciales, querer agregarle servicios; no se entiende esto. Si está comercialmente saturado, está comercialmente saturado; le faltan pluviales, le faltan un montón de construcciones y circulación, que hacen que no se genere esta saturación.-

Entonces, por más que los hoteles sean chicos, estarían además cambiando las reglas de juego para los que se instalaron con muy buena hotelería fuera del casco, dentro de las reglas de juego existentes en la normativa vigente hasta ahora.-

Se han desarrollado un montón de posadas, los turistas pueden venir a ellas, son geniales, y en la medida en que no se siga generando esta incertidumbre, que ya lleva más de cuatro años, sobre si va a haber hoteles o no en el caso, los emprendedores que puedan hacer posadas fuera van a hacer más.-

El tema es que hace varios años que se viene infringiendo la normativa y entonces hay algunos hoteles que no están dentro de la legalidad. Hasta ahora, dentro de los representantes que defienden la hotelería, aparece Martín Pittaluga, aparece la señora de Fabbri -que tiene un hotel que no está reglamentado- y aparece Eduardo Ballester, que ha sido miembro de anteriores Comisiones de la Liga. No se siente hoy representado pero la Liga ha cumplido, por lo menos durante su gestión, también lo que siempre

cumplió.-

Entonces, acá no se trata de agredirnos personalmente, no se trata de algo personal; se trata de lo que es la comunidad, se trata de respetar lo que es la comunidad.-

Si nosotros podemos mirar desde lo que es la visión del Planeta a José Ignacio, no me cabe la menor duda de que va a estar mucho mejor dentro de unos años sin hotelería que con hotelería.-

(Aplausos).-

Quiero agregar un punto. Hay un tema que es sensible: la Ordenanza General de Zonificación Comercial e Industrial -que es el Decreto N° 3.338 del año 76- dice que “se permiten en el casco solo actividades comerciales de grado I”. Y esto es un pedido: que en el futuro se supervise y se hagan inspecciones para garantizar que las actividades comerciales sean de grado I. ¿Por qué? Porque las de grado III -hay dos, concretamente, que se han transformado en grado III, y las voy a mencionar: una es La Huella y la otra es El Mercado-, han generado, porque ya no son de grado I,...

Paso a decir lo que es de grado I y lo que es de grado III. Lo que es de grado I es: “actividades que atienden exclusivamente el aprovisionamiento de servicios o consumo de la población de una zona de habitación y que reúnen asimismo condiciones exigidas al grado II”. El grado II dice: “aquellos que por volumen, por elaboración, higiene, funcionamiento, almacenaje, así como la de cualquier tipo de proyección al exterior, no producen inconvenientes de viabilidad ni perjuicio en ellas alguno al bienestar de la población, al tránsito, al estacionamiento o a cualquier servicio público”.-

Concretamente, estos dos emprendimientos que menciono han pasado de grado; entonces, dentro del casco, han generado terribles problemas de estacionamiento y terribles problemas de tránsito. Entonces,

hay que rever que esto que se va...

(Aplausos).-

...en el futuro cómo se va a controlar esto.-

Creo que con eso se me consumieron los cinco minutos.-

(Dialogados).-

¿Me queda un minuto?

Tengo otra cosa. En el Plan, en el Artículo 68, Inciso F6, en la última versión de la propuesta del Plan, dice: “Usos y actividades” -acá hay un punto que no nos queda claro-: “se va a admitir alojamiento comercial familiar constituido por arrendamiento de viviendas de más de 24 metros cuadrados o de hasta cuatro habitaciones por lote, de más de 12 metros cada una, sin baño privado, pudiendo incluir servicios de desayuno y mucama”. Esto no nos quedó claro en la última lectura, es decir, qué es lo que se está admitiendo con esto. La redacción no es clara y no sabemos si se están permitiendo pensiones.-

Es decir, esto es un agregado a lo que vienen promoviendo porque la hotelería que estaría permitida en esta nueva propuesta sería de cuatro o cinco estrellas, si entendí bien. En esta redacción pareciera como que esto está permitiendo algo así como pensiones, alquiler de habitaciones sin baño, lo que podría llegar a precarizar un poco la edificación.-

Me preocupa. Gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Vamos a llamar al señor Pablo Oks.-

SEÑOR OKS.- Buenas tardes a todos.-

Ante todo felicitar al equipo que estuvo trabajando en este nuevo Proyecto de Ordenamiento Territorial. Es complicado llegar a presentar un proyecto y, generalmente, no todos están de acuerdo.-

Voy a ser muy breve y voy a hacer hincapié en los parámetros urbanísticos, no solamente en altura, que debieran mantenerse siempre por debajo de los siete metros; cualquiera sea el tipo de construcción -ya sea comercial o de viviendas-, debe ser por debajo de los siete metros.-

No solamente las alturas deben de ser respetadas, nunca debe dar lugar a ningún tipo de interpretación, sencillamente tiene que quedar por debajo de los siete metros, cualquiera sea el tipo de construcción y mantenerse los parámetros, no solamente de altura, sino el FOS -factor de ocupación de superficie- y el FOT -factor de ocupación total- y todos los retiros, frontales y laterales, que hoy en día están vigentes.-

Nada más y muchas gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Convocamos ahora al señor Gabriel Beccar.-

SEÑOR BECCAR.- Muchas gracias.-

Yo soy un vecino de la calle Las Golondrinas; hace pocos días me enteré de que la misma es comercial. Yo no veo allí ningún comercio, excepto Manolo, que está a una cuadra. Realmente me sorprende muchísimo y ahora mismo, con las aclaraciones que hicieron hoy, creo que mi casa todavía va a ser comercial, porque está en la esquina de Los Biguá y Las Golondrinas.-

La idea de que construyan un hotel enfrente a mi casa es no solamente sorprendente sino que destruiría completamente mi medio ambiente. Nueve metros es una pared que me tapanía hasta el cielo.-

Por favor -¡por favor!- tengan en cuenta la opinión de la mayoría de los vecinos de José Ignacio.-

El problema de regular la hotelería es que una vez admitido..., cambiar un Reglamento es relativamente fácil y ahí empieza una especie de tobogán que se va deslizando, lo cambiamos un poquito más, un poquito más, un poquito más... En unos años vamos a tener torres acá, y hoteles de 20, 30, 40 dormitorios, playas de estacionamiento, tráfico. Realmente va a destruir José Ignacio y sería una lástima que los agentes de la destrucción sean justamente los que están encargados de defenderlo, de defender el ambiente natural, el ambiente turístico.-

Es clarísimo -para mí- que si dejan entrar esto, tarde o temprano, antes de que yo me muera -que no falta tanto-, voy a ver torres en José Ignacio. Va a ser otro Punta del Este. Va a estar edificado desde Punta del Este para acá. Eso no es lo que nosotros quisimos, no es lo que mi madre quiso cuando vino en el 79. Yo heredé de ella una casa que trato de trabajar, de defender, de defender mi medio ambiente. Por eso yo defiendo a la Liga y ¡por favor, no hagan hoteles en José Ignacio! Ni siquiera otros comercios.-

Si yo tengo un pub enfrente mío, con música hasta las tres de la mañana, es un infierno.-

(Aplausos).-

Y esto aparentemente estaría permitido. O clubes de baile, o qué sé yo.-

Eso realmente destruiría José Ignacio.-

Muchas gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Tenemos una nota de otro vecino, el Ingeniero Agrimensor Sergio Bonilla, que nos pide no pasar al frente y que leamos la nota.-

“Por intermedio de la presente solicito se revea el Artículo 26, literal B del Proyecto de Decreto, en cuanto al cálculo de Retorno por Mayor Valor en las modificaciones de categorías de suelo. Se encuentran en el texto propuesto problemas que afectarían seriamente la concreción de nuevas inversiones en esa área de actuación y transparencia de la Administración en el tratamiento de futuros proyectos.-

1º) Solicito se revea el porcentaje del 10% de la renta, ya que la diferencia de valores de venta y compra se descuentan obras de infraestructura pero no la alta carga impositiva que cualquier proyecto de esta índole tiene.-

El texto solo se refiere a diferencia de valores y el de venta es difícil de prever en inversiones de largo plazo, como lo son las de esta especie.-

Ya el Impuesto a la Renta se lleva el 25% de esa diferencia, más el Impuesto al Reparto de Dividendos, lo que redondea un total aproximado de un 30.5%, sin contar el Impuesto al Patrimonio, Impuestos Municipales y otros.-

Sería recomendable que se estudie por parte de un economista con experiencia el impacto económico de este artículo en cualquier inversión y más aún conociendo la inelasticidad a la baja de los precios de la tierra.-

2) Se debería tener en cuenta que los márgenes van asociados a los riesgos, los cuales en proyectos de largo plazo están muy afectados por variables económicas de todo tipo -locales, nacionales, internacionales-, lo cual hace imposible prever el precio de mercado al momento de la venta.-

3) El pago de Retorno por Mayor Valor, al momento de la aprobación, como dice el texto, hace inviable financieramente cualquier inversión ya que es bastante previo y lejos del comienzo del flujo de ingresos.-

4) Se propone que cualquier conclusión más realista que se obtenga será independiente de cualquier valor u opinión subjetiva de funcionarios de turno, lo cual seguramente les creará un problema ya que las tasaciones siempre son opinables y se fije previamente, con certeza, a los efectos de ser contemplados en cualquier evaluación económica previa a la toma de la decisión de invertir.-

5) La reforma sugerida de fijar este Retorno por Mayor Valor es una forma correctamente estudiada y calculada previamente, que dependerá exclusivamente del área a fraccionar en forma de porcentaje, para poder ser

evaluada como un costo exacto en cualquier proyecto de inversión.-

La redacción del Artículo 26 así como está es mucho más limitante que cualquier parámetro de urbanización de áreas libres, de ocupación o factor de edificación, que pueda leerse en el resto del texto por más restrictivo que pueda parecer.-

Copio a continuación la parte sustancial del Artículo mencionado. `En las modificaciones de categoría de suelo, por autorización de divisiones de suelo, previo a su aprobación, se deberá hacer efectivo el pago del precio compensatorio por Retorno por Mayor Valor en aplicación del Artículo 27 del Decreto Nº 3.866 de diciembre de 2010, el que corresponderá al 10% de la diferencia entre los valores de comercialización del inmueble con la nueva categoría de suelo respecto a la original y menos el costo de las inversiones en infraestructuras públicas mínimas imprescindibles para hacer posible la transformación. El cálculo de los valores de comercialización del inmueble reflejará el valor real de los inmuebles -valor venal-, los costos de infraestructura serán los usuales en obras equivalentes, y el proponente suministrará documentación fehaciente sobre valores de mercado y sobre las características y costos de las obras de infraestructura a realizar, la que deberá ser verificada por los servicios técnicos de la Intendencia, estándose a lo que esta resuelva´.-

Desde ya le agradezco la atención dispensada y, más allá de alguna discrepancia con el resto del texto, valoro el gran trabajo realizado por su profesionalismo y la metodología aplicada.-

Y saluda el Ingeniero Agrimensor Sergio Bonilla Píriz”.-

(Aplausos).-

Ahora vamos a continuar convocando al señor Juan Pablo Lolhé.-

Adelante.-

SEÑOR LOLHÉ.- Buenas noches. Muchas gracias a la Intendencia por darnos la oportunidad de participar hoy aquí.-

Yo soy vecino de José Ignacio desde hace muchos años con mi familia. Llevo sesenta y cuatro años veraneando en Uruguay; mi abuela y mi madre vivían acá, cuando Punta del Este prácticamente no tenía nada.-

Estamos aquí, en José Ignacio, desde el año 73, venimos casi todos los años y durante todo el año. Las circunstancias de la vida hicieron que tuviera la oportunidad también de vivir en otros países, así como muchos de ustedes conocen otros países.-

Siempre me impactó mucho qué es lo que se protege y qué es lo que no se protege en los lugares donde la gente va a descansar, va a pasar los años de su vejez o los años de su infancia.-

Cuando me tocó vivir en España, la cosa que más me impactó fue que todo lo que es la Costa del Sol, que va de Málaga hacia el norte, todo eso era bosque; me mostraban fotos y cuadros de cómo toda la Costa del Sol era bosques. Cuando llego ahí, una persona me invitó a una casa sobre el mar. Me pongo el traje de baño y voy al agua. Pero me dice: –“Pare, pare, acá usted no se puede bañar”. – “¿Por qué?” –“Yo lo voy a llevar en lancha tres kilómetros y ahí se puede bañar”. Estoy hablando de Marbella.-

Cuando usted va a la costa francesa pasa lo mismo, está toda contaminada. Tuvieron que hacer un trabajo fenomenal para descontaminarla.-

Cuando fuimos a Estados Unidos, mi esposa y mis tres hijos querían ir a la playa; pero querían ir a una playa como hay en Uruguay, con árboles, con arena, y no había, eran edificios -esto que hablaban recién-: edificios, arena, y mucha gente que iba y que venía.-

Cuando empezamos a andar en auto hacemos 20, 30, 40 kilómetros, y de repente vemos un lugar muy raro, porque era todo verde pero muy angosto, tenía muy poca profundidad sobre la ruta. Entramos ahí, vimos un cartel, y nos dijeron que era un lugar preservado que había comprado un inversor hacía cincuenta años para que quedara verde. Esto es cerca de Palm Beach. Fuimos ahí, pasamos el día con los chicos, que eran pequeños, que querían pasar como pasaban acá en el Uruguay.-

¿Qué quiero decir con esto? Independientemente de la posición que uno tiene acá en José Ignacio, creo que todo el mundo quiere el desarrollo, todo el mundo quiere el beneficio económico, todo el mundo quiere que las cosas progresen. El problema es que José Ignacio tiene una lectura que es exactamente inversa: cuanto más se proteja más desarrollo económico va a tener. El tema es cómo se hace esto, y esto es ingenio y creatividad. Y ese ingenio y creatividad creo que es la conjunción de los vecinos con el poder público.-

Es cierto que puede haber uno o dos que quieran desarrollar un emprendimiento comercial y ganar dinero, pero solo son pocos, ojalá pudiera haber muchos. Pero también tengo que decir que cuando uno va a Arenas de José Ignacio, ahí ve cómo funcionan las posadas, que están a full. Nadie se opone a las posadas, me llama mucho la atención que nadie las nombró. ¿Por qué no se nombra? Porque pareciera ser que también José Ignacio tiene sus islas, como decían hoy. Arenas de José Ignacio tiene una, dos, tres, cuatro, cinco posadas, y se pueden hacer las que quieran, se pueden hacer los condohoteles que quiera y tiene calles comerciales. Y no es que la gente no se pueda desplazar desde Arenas hasta el casco, todo el mundo lo hace. A nosotros, cuando salíamos a caminar desde la Playa Brava hasta Arenas, nos parecía una enormidad. Hoy prácticamente hay una corriente de gente que va y viene en forma permanente.-

O sea que creo que con buena voluntad, con un sistema de cooperación recíproca, este problema se tiene que solucionar. Y creo que está en vías de solución, por todo lo que he escuchado.-

Así que felicito a la Intendencia por lo que ha hecho, por la iniciativa de llevar esto adelante, y a todas las instituciones de José Ignacio, tanto a la Liga como a los comerciantes. Incluso llamo a reflexión a los que quieren los emprendimientos, para ver si esa síntesis no les hace cambiar la opción, porque probablemente las propiedades que tengan acá tengan un valor económico y puedan hacer un hotel mucho mejor y mucho más dinámico en una zona mucho más favorable.-

Eso es lo que quería decir. Muchas gracias por darme esta oportunidad.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Es el turno de la señora Ana Hardoy.-

SEÑORA HARDOY.- Hola a todos.-

Nombraron a mi marido varias veces y por eso sentí que tenía que hablarles y decirles que hubiera estado orgulloso de estar presente en una reunión de este tipo, donde hay una muestra enorme de civismo por parte del Municipio, que hace que se pueda dialogar entre el Gobierno Local y la gente de esta manera.-

Apoyo, por supuesto, muchas de las cosas que está proponiendo la Liga porque es lo que estábamos apoyando en su momento, y lo que sí - estaba oyendo las presentaciones por parte del Municipio y de los expertos que habían estado trabajando- me gustaría conocer un poco más es sobre qué escenarios estuvieron trabajando, el 2035 dijeron, cuáles eran las

proyecciones en cantidad de habitantes, qué tipo de circulaciones pretenden tener, cuál va a ser la infraestructura... Me parece enormemente significativo, me parece muy bueno que estén trabajando la gestión territorial junto con la gestión ambiental y mucho de lo que decía Lolhé creo que tiene que ver con pensar cómo se va a afectar desde el punto de vista ambiental la punta, una vez que se tenga la población... No sé cuánta calcularon con los hoteles, no sé cuánta población han considerado tener en el 2035, cuáles son los servicios que van a tener, dónde se van a oxigenar las lagunas, la infraestructura necesaria y demás. Hoy hablaban -creo- de que en La Juanita no hay cloacas, por ejemplo, o que hay nada más que en una parte.-

Me gustaría conocer un poco más, así que si después me puedo acercar a alguno de ustedes y pedirles esos datos, para poder evaluar... De todas maneras, quiero felicitarlos, quiero felicitar a la Liga, y decirles que mi marido hubiera estado orgulloso de esto.-

Gracias.-

SEÑOR MODERADOR.- Señora Sandra Cabrera... ¿No está?

SEÑORA CABRERA.- Sí estoy, pero no voy a hablar.-

SEÑOR MODERADOR.- Bien. Entonces es el turno del señor Javier Fernández... Tampoco. Seguimos. Señor Guzmán Artagaveytia.-

SEÑOR ARTAGAVEYTIA.- Buenas tardes. Son vecino de José Ignacio y también comerciante desde hace prácticamente treinta años.-

Evidentemente hablar después del Embajador Lolhé y de la señora de Hardoy como que uno adhiere fácilmente a lo que esta gente expresó de tan buena manera y de forma tan clara, así que no voy a redundar en lo que ellos

ya expresaron.-

También felicito a las autoridades, evidentemente, por un trabajo tan exhaustivo que uno, como vecino, tal vez no llega a abarcarlo completamente. Como oriental, de alguna forma uno se imagina que este país que heredamos, Uruguay, del cual cuando éramos chicos salíamos al exterior y sentíamos que no teníamos demasiado para mostrar, más allá de una democracia maravillosa, interrumpida en un lapso, pero bueno... Con el paso del tiempo y especialmente estos últimos diez años, ha habido un boom donde la grifa Uruguay Natural se volvió un bienpreciado, un bien donde nos empiezan a mirar y a consumir al mismo tiempo, y aparece el dinero, absolutamente necesario, porque las autoridades tienen la necesidad de generar trabajo, es una obligación.-

Seríamos unos atrevidos si dijéramos “esto es solamente para que yo lo mire, ¡qué bonito que es!”. Seríamos unos egoístas y eso no corresponde, ese no es el sentir del pueblo oriental en general.-

¿Cómo utilizar los recursos que tenemos, de qué manera hacerlos valer?

Es una pequeña historia, pero los hermanos Davaro -que son quienes le vendieron la tierra a Constantini-, hace años me dijeron “Tranquilo, “Flaco”, ya estamos en el punto de equilibrio donde preservar da más dinero que avanzar con la civilización frenéticamente”.-

Entonces, la región José Ignacio -José Ignacio para mí- está delimitada por la Ruta 9 y ambas Lagunas; incluye La Juanita, Village del Faro y los diferentes lugares que se han ido desarrollando en estos últimos años. Tiene características únicas y lo tenemos que compartir y desarrollar, y tenemos que lograr trabajo para que los orientales y todos los que estamos acá podamos vivir en armonía.-

Entonces, brego únicamente para que el diálogo vuelva, para que la Liga, la Alcaldía, los vecinos y las diferentes instituciones encontremos el mejor camino para salir adelante, encontremos la solución, y podamos ser felices.-

Gracias.-

(Aplausos - vítores).-

SEÑOR MODERADOR.- Vamos a convocar al señor Alexis Corbo.-

SEÑOR CORBO.- Me había anotado solamente para hacer una pregunta pero, visto que me dan la oportunidad de hablar, voy a hacerlo.-

Buenas tardes a todos. Yo soy vecino de La Juanita desde hace unos treinta años; mi padre fue uno de los primeros pobladores de la misma.-

En realidad, yo me anoté para hacer una pregunta: ¿cuál es la visión, el criterio de zonificación para la zona de prioridad social? Si se había tenido en cuenta que lo que queda de monte solo da hasta la calle Soria o algo más... Si se hace esa zonificación y además aumentamos la altura de construcción, creo que se termina perdiendo.-

Solo eso. Gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Invitamos al señor Raúl Duro...

¿No está?

El señor Juan Carlos Schoeder.-

SEÑOR SCHOEDER.- Primera cosa, yo firmé la carta contra la hotelería aunque no leyeron mi nombre hoy, pero mi carta fue debidamente entregada.-

Ya que tengo que inventar una pregunta: vi en el Plan que en una parte habla de la protección de la franja de costa, todo alrededor de José Ignacio, y habla de que se desharán las obras que afecten la estructura original de esa zona.-

Entonces, quiero creer -y eso es lo que pregunto- que por fin, después de muchísimos años de lucha, la Intendencia o el Municipio van a encarar el desalambrar -no estoy cantando una canción- lo que la señora -digo señora porque no sé cuál de los tantos títulos nobiliarios utiliza ahora, si princesa, archiduquesa, condesa, baronesa- Laetitia D´Arenberg tiene alambrado, un pedazo de la playa sobre la arena y rocas del lado de la Mansa; hace más de veinte años lo tiene alambrado. Extendió su terreno hacia la playa unos 20 metros, o sea que debe tener unos 300 y pico o 400 metros de playa alambrados, sobre ese terreno puso tierra -le hizo un alambrado y plantó toda clase de especies espinosas-, agregó tierra, hizo como unas dunitas y colocó césped arriba. O sea, cambió totalmente la fisonomía de eso.-

Había un magnífico informe del Ingeniero Jackson sobre esto, que se tiraba los pelos cuando vio eso, hizo un gran informe que, misteriosamente, fue robado en la Intendencia. El Arquitecto Real lo buscó por todos lados y no lo pudo encontrar.-

Entonces, espero que con todas estas maravillas, que nos meten hoteles, nos suben la altura y qué sé yo, por lo menos le hagan desalambrar

a esta señora y volver al estado natural esa zona de playa.-

Muchas gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Convocamos a la señora Silvia Zumarán.-

SEÑORA ZUMARÁN.- Lo que quería decir ya se dijo, y mejor.-

SEÑOR MODERADOR.- Muy bien, entonces es el turno del señor Luis Castelli.-

SEÑOR CASTELLI.- Le cedo la palabra a Paula Martini.-

SEÑORA MARTINI.- No me pude anotar. ¿Puedo pasar en su lugar?

SEÑOR MODERADOR.- La dejamos para el final. ¿Está bien?

SEÑORA MARTINI.- Está bien.-

SEÑOR MODERADOR.- Señor Ignacio Ruibal.-

SEÑOR RUIBAL.- Para terminar lo que empezamos a decir cuando se nos dio la oportunidad de hablar en nombre de la Liga, creo que la opinión de los vecinos prácticamente refleja todo o casi todo por lo cual la Liga ha venido

trabajando, así que no voy a insistir con ningún tema en particular.-

Quiero dejar constancia de que respaldo personalmente, y también como institución, el planteo que hace la Comisión de La Juanita.-

Y desde ya solicito que los 9 metros no rijan en la región José Ignacio y se tenga en cuenta la opinión no mayoritaria, unánime, de todos los vecinos, de todas las organizaciones y sobre todo del tercer nivel de Gobierno que es el Municipio de Garzón, que por unanimidad resolvió no apoyar la moción de los 9 metros.-

(Aplausos).-

Voy a complementar un poco lo que Delfina empezó a decir en sus 5 minutos, teniendo en cuenta a Village del Faro, a La Juanita y a todas las demás urbanizaciones que están en la región José Ignacio, y lo voy a leer porque es técnico y prefiero que quede en actas.-

En relación con la hotelería fuera del casco, el avance del Plan remite en varias ocasiones al Decreto N° 3.889 de 2011. En este sentido, se establece que sus disposiciones se aplican en todo lo que no contradiga a las definiciones del presente Plan. Sin embargo, el Avance establece que podrán aplicarse los Artículos 307 y 308 mediando una evaluación de impacto. Estas disposiciones permitirían construir en planta baja más dos plantas, con altura máxima de 9 metros. Implícitamente, también sería aplicable el Artículo 314 del Decreto N° 3.889, por el cual se puede otorgar un aumento adicional del 20% de edificabilidad, incluyendo altura a los emprendimientos.-

La Liga entiende que no corresponde hacer lugar a la aplicación de los Artículos 307, 308 y 314 en ninguna circunstancia en el perímetro del Plan.-

La hotelería como inversión cuenta con incentivos económicos muy

importantes de parte del Gobierno Nacional, no se requiere agregar incentivos departamentales. Por otra parte, se observa que al pasar por un estudio de impacto, cada emprendimiento podría dar lugar a un conflicto urbanístico singular con altos costos, generador de incertidumbre, y esto además impone prácticamente o supondría transgredir el límite de dos plantas que identifica al paisaje construido de José Ignacio.-

Frente a esta perspectiva de incertidumbre y conflicto, la Liga entiende que no vale la pena tocar la imagen de marca de José Ignacio con estas excepciones. Propone por tanto que se establezca que no se aplicarán en José Ignacio los Artículos 307, 308 y 314 del Decreto N° 3.889.-

Cierro mi intervención agradeciendo a todo el equipo que se creó y con el cual hemos venido trabajando intensamente los últimos cuatro años, y agradezco a todos los vecinos y organizaciones esta gran instancia de participación y de comunicación que es la Audiencia Pública.-

Muchas gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Señor Ricardo Fasseri.-

SEÑOR FASSERI.- Yo también soy vecino propietario de El Faro. Coincido con la segunda exposición de Delfina en el sentido de que hay muchas contradicciones entre la exposición de motivos del Decreto y lo que se proyecta realizar en el pueblo.-

Me toca el trabajo medio complicado de explicar algo que no se ha dicho hasta ahora. Me parece que más allá de que se defiende el carácter residencial, el medio ambiente y un montón de lindas palabras en que la mayoría estamos de acuerdo, el Proyecto propone ampliar la zona comercial.

Propone hacerlo justamente en la calle Los Cisnes, donde están dos de los emprendimientos que fueron más cuestionados durante esta charla: Casa Vik y La Huella. Digo “Casa” porque no sé muy bien qué es, ni siquiera sé si está habilitado.-

No comprendo el fundamento de ampliar la zona comercial cuando la actual zona comercial no tiene ni un 40% de desarrollo. Creo que es una falta de respeto para los propietarios residenciales de la calle Los Cisnes, que somos mayoría. Calculo que el 90% de los propietarios de la calle Los Cisnes tenemos Final de Obra residencial y solamente hay dos emprendimientos -no sé si Casa Vik es comercial o no- La Huella y dos habilitaciones que vienen sucediendo sin verificar -ni siquiera verifican a La Huella que ha tenido ampliaciones anuales durante diez años- si reúnen los requisitos, si están en el lugar donde tienen que estar. Esto ha generado todo un movimiento comercial que después las autoridades interpretan como que esa calle tiene que ser comercial y en realidad están privilegiando a la gente que transgredió la norma en vez de a quienes las cumplimos.-

Yo, personalmente, estoy exactamente en esta línea.-

(Trabaja sobre el plano de José Ignacio, pueblo).-

Esta línea en realidad demarca la Zona de Protección de la Faja Costera, la zona de exclusión, los 150 metros que tuvo que ceder el Club, que tiene que ceder este padrón... Les explico porque es muy técnico, supongo que la gran mayoría, como me pasó a mí, no entendemos bien el proyecto, por eso creo que aplaudimos todos la expresión de motivos pero no sé hasta dónde lo conocemos bien. Yo me he preocupado de lo que pude entender que es el casco, donde está mi casa, después hay un montón de cosas que no entiendo y temo mucho porque veo que justamente la calle en la que proponen la ampliación..., la conversión, en realidad, porque con el Decreto actual hace muchos años que pacíficamente somos residenciales.-

Yo tengo Final de Obra residencial, al lado me pusieron un hotel -

entiendo muy bien lo que dijo el Embajador Lolhé- que he denunciado hace dos años y no tengo resolución, con lo cual no entiendo cómo funcionan ni la Intendencia ni el Municipio de Garzón. Están los expedientes, mi nombre es Ricardo Fasseri, con doble “s”; yo le pongo nombre a todo, no me parece cierto lo que dice Pittaluga. Si no estoy y si no se acerca más la gente a la Liga creo que es porque yo he dicho los nombres y los voy a seguir diciendo. Está todo en expedientes, todo lo que estoy diciendo. Por ahí veo a Clever, él también lo sabe.-

Hay una situación muy grave dentro del pueblo, más allá de lo que diga la Intendencia, de las palabras, de lo que pueda decir la Liga de que está saturado. Esta especie de F -o L- que ven en el mapa es la actual zona comercial y todo esto lo consideran saturado cuando en realidad todos sabemos que no hay ahí ni siquiera un 40% de ocupación. Por lo tanto, ¿qué necesidad hay de ampliar la zonificación comercial a Los Cisnes? Esto es muy grave porque no lo ha dicho nadie, ni siquiera la Liga. Más aún, la posición de la Liga es complicada al respecto -ya tendremos una charla con Delfina- porque en definitiva están a favor y con algo que lo agrava: el ensanchamiento de la calle Los Cisnes.-

Tengan en cuenta que este ensanchamiento, sobre todo en la faja de exclusión de 150, y en la de protección, de 250 metros, tomados desde el punto de máxima marea, es una zona de especial debilidad ambiental y, además, cuando hablamos de paisaje tenemos dos muy importantes: las rocas y la cadena del cordón de dunas. Si llegaran a hacer eso acá, están tocando uno de los dos paisajes. Yo espero que no avancen.-

Entonces, justamente, la Liga propone que sea comercial, hacer un bulevar que sea doble mano, que en realidad lo único que facilita es que la gente ingrese más al Pueblo cuando, de repente, tenemos otra calle -que es la que está entre el padrón frentista y el Club de Mar- que está parcialmente habilitada, es decir, no está habilitada; y están pensando en ensanchar Los Cisnes en vez de gestionar que el terreno que está enfrente ceda su parte y tengamos una nueva salida a la playa, que además coincide con el otro parador -que no es La Huella- que está sobre la playa.-

Creo que lo que tenemos que tratar de hacer, si es que queremos conservar el carácter residencial del pueblo, es evitar que el pueblo se convierta en un centro de abastecimiento comercial y de servicios para todos los barrios cerrados que nos rodean.-

Ustedes, que son funcionarios públicos... en lo que estamos trabajando es en darle valor al espacio público, es decir, copiar lo bueno de los barrios cerrados.-

Yo tengo a mi vecino al lado, americano -mi casa se llama "Cosas del Mar"-, que puso en venta su casa porque se quiere ir al Club de Mar, porque estamos cansados de los abusos que pasan sobre la calle Los Cisnes y no tenemos respuesta de nadie.-

Estoy viendo al Alcalde Suárez, estuve sentado con él, con Pittaluga también -que lo veo por ahí-, la veo también a Paula Martini, y me tuve que levantar porque la esposa de un Edil tenía que hablar...

SEÑORA MARTINI.- Tenía turno, me sacaste mi turno. Hace dos meses me habían dado el turno, Fasseri. Mirá la lista en vez de apuntarme...

SEÑOR FASSERI.- Sí, Paula Martini, me tuve que levantar porque vos querías hablar.-

SEÑORA MARTINI.- Cualquiera que me conoce sabe que yo había sacado turno hacía dos meses, por escrito, y tú...

SEÑOR FASSERI.- Sos la esposa de un Edil que, además, tiene una cuestión, para mí, de incompatibilidad, que la Liga debe plantear.-

SEÑORA MARTINI.- Mentiroso, a mí no me mientas, mentiroso.-

SEÑOR FASSERI.- No puede ser que yo presente un reclamo contra la Liga y lo resuelva Pittaluga; me parece de pésimo mal gusto para la institucionalidad uruguaya.-

(Disentidos).-

SEÑOR MODERADOR.- A ver, por favor...

Venimos muy bien en esta Audiencia Pública, no echemos a perder lo que hoy decíamos, aprovechemos estos ámbitos. Yo le pido a quien está exponiendo que no se distraiga, le voy a reponer el minuto que está perdiendo. Lo que no vamos a tolerar es la falta de respeto. De repente, algún diálogo vamos a permitir, pero la falta de respeto al dirigirse hacia el vecino no la vamos a permitir.-

(Aplausos).-

SEÑOR FASSERI.- Yo creo que acá hay algo importante, que es que hay que tocar los puntos concretos de lo que está pasando, porque si no es una charla muy linda, muy política, pero yo por ahora no me presento a elecciones. Ya me voy a presentar.-

Lo cierto es que, más allá de lo que dicen las directrices de ser más residencial, de cuidar la naturaleza, esta calle que ven acá la transforman en comercial y somos un 90% de propietarios residenciales.-

Cuando hablan del tema de la altura -yo coincido plenamente- yo no quiero ser hotelero -Delfina lo sabe, a mí tampoco me nombraste pero todos hemos trabajado mucho con Delfina, inclusive antes de que fuera parte de la

Liga-, yo también firmé en contra de la hotelería. Ahora, imagínense que si mi casa la hacen comercial...

En este momento va a haber una fiesta en La Huella, quiero que vayan a ver, que vengan los funcionarios porque cuando llamo no vienen; tengo cuatro denuncias por año, con expedientes, con números. Inclusive he sido amenazado, tengo una denuncia en la Comisaría. No estoy mintiendo, es cierto, porque he denunciado. A mi lado tengo a "Luna Nueva", me acaban de decir que lo ha vendido -por suerte-, por lo menos estamos peleándola un poco, pero hay un apriete comercial muy grande.-

Miren, yo soy Abogado en Argentina, y es muy feo tener que ir a hablar a la autoridad, que además quede el interés que le está dañando a usted mismo. Debieran, por decoro institucional, apartarse del caso. ¿Cómo puede ser que yo presente una nota, vaya, tenga una reunión y lo tenga al señor Pittaluga delante mío resolviendo las cuestiones? Antes era peor porque estaban en la Liga también.-

Entonces, resumiendo esto: yo estoy en contra de la ampliación de la franja comercial. Ahora, tengan en cuenta algo, porque no se han puesto en el lugar de los propietarios frentistas. Me acabo de acordar que en determinado momento le dije a Schoeder que ampliaron la calle Los Cisnes, y en realidad la ampliaron para darle estacionamiento a La Huella - estacionamiento que nunca se dignó a comprar-, han corrido con las palas mecánicas el apoyo de los médanos en la calle Los Cisnes.-

De esa manera, la calle se amplió de hecho, no de Derecho, porque yo nunca vi ninguna norma que autorizara eso, pero si La Huella pide que se haga estacionamiento, vienen las máquinas de la Intendencia y se llevan la arena.-

También tengo una denuncia hecha en la Intendencia y en el Municipio porque vi sacar camiones enteros de arena de la playa.-

Me han expropiado... expropiado no, porque no es mía, yo hice una vereda para que haya espacio para la circulación de peatones y me la han sacado. Me intimaron, como a todos los propietarios, a desalojar el espacio público, como si yo me estuviera extendiendo -en realidad lo que estaba haciendo era una vereda-, y estaba en trámite ante la Intendencia, con un expediente donde hice mis descargos. El Ingeniero Bayeto estaba como Director, y me dijo: "Quédese tranquilo, por supuesto, ¿cómo no va a haber una vereda?" Y cuando asume la gestión el Municipio de Garzón -los estoy viendo a los dos ahí- ellos ratificaron eso, quitaron la vereda, y ese es el estacionamiento de La Huella. Vayan a ver ahora. Es decir que remplazaron la demarcación de una vereda para que transite la gente por un lugar para poner autos, que además pagan muy caro estacionar ahí.-

SEÑOR RIERA.- ¡No, perdón, está mintiendo, ese estacionamiento es público!

SEÑOR FASSERI.- El estacionamiento debería ser público, pero, de hecho...

SEÑOR RIERA.- No, no es público, es espacio público.-

SEÑOR FASSERI.- Espacio público; yo quiero vereda ahí. Porque en todos los pueblos del mundo hay vereda.-

SEÑOR RIERA.- Cada cosa en su lugar, ese es espacio público.-

SEÑOR FASSERI.- Espacio público, justamente, tiene que ser una vereda.-

UN VECINO.- Domínguez, una moción de orden: es bueno que no se hagan alusiones personales porque, si no, el debate se desvirtúa. Dedicuémonos a

discutir sobre el tema que nos convoca y no hagamos alusiones personales y denuncias personales, no tiene nada que ver.-

SEÑOR FASSERI.- Bueno, perfecto.-

Si llegan a extender la zona comercial en las casas, que son residenciales, no tenemos altura para estar frente a una avenida, entonces nos están conculcando el derecho de propiedad y, además, están actuando en contra de la seguridad jurídica que ofrece Uruguay. Yo tengo mi casa aquí, hice mis vistas hacia aquí porque me protege la legislación ambiental, y además tengo las vistas de acuerdo a una calle que era ocho metros, que actualmente es de catorce, y si la amplían voy a tener la calle adentro de mi casa, con lo cual tienen que dar más altura.-

La Intendencia ha pensado en mayor altura justamente por eso. Yo no quiero que den mayor altura, no quiero que la calle Los Cisnes se transforme en comercial, pero si la hacen comercial yo voy a ser el primer hotelero, voy a pedir que aumenten la altura, porque una casa no tiene sentido en un lugar comercial, no la podemos ni alquilar. De hecho ahora hay un casamiento y no alquilan las casas que están cerca de La Huella, porque hacen tanto ruido -y te estoy mirando, Alcalde Suárez-, en este momento La Huella hace tanto ruido -andá a ver lo que es-, que ni la gente que viene a La Huella quiere alquilar nuestras casas. No tengo el dinero que tienen otros vecinos que han vendido y se han ido de sus casas, yo me tengo que quedar ahí y voy a seguir luchando para que sea residencial. Y en eso estoy de acuerdo con Delfina.-

Gracias a todos.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Bien. Vamos a convocar al señor Marcos Galperín.-

Creo que es correcto lo que está diciendo el señor, tratemos de no aludir groseramente.-

SEÑOR GALPERÍN.- Hola, buenas noches.-

Gracias, felicitaciones realmente. Hace diez años vivo en Uruguay y sigo admirado de la civilidad con la que se manejan, así que felicitaciones a la Intendencia, a la Liga, a todos los vecinos de José Ignacio -a los que están a favor, a los que están en contra-, a Faro Limpio, que no se lo mencionó y hace un trabajo increíble en José Ignacio. Primero quería decir eso.-

Yo no aparecí tampoco pero también firmé, así que creo que somos unos cuantos y sí me siento...

SEÑORA LINCK.- Quiero hacer la aclaración: cuando me cansé, "Nacho" continuó rápidamente y dejó de mencionar a un montón.-

SEÑOR GALPERÍN.- No es un reclamo, simplemente quería decir que firmé, como para decir que no solamente apoyan los de los lotes señalados, seguramente somos unos cuantos más los que apoyamos.-

Solamente para dejar constancia, estoy en contra de los 9 metros. Y creo que la exposición que vimos recién demuestra por qué.-

Creo que el 100% está en contra de aumentar la altura, no escuché a nadie que esté a favor. Y hay muchos que estamos en contra de la hotelería, y algunos están a favor, o muchos, la verdad que no quiero hacer juicio de valor con respecto a eso.-

El planteo de Martín es muy razonable, en teoría es súper razonable, pero el problema lo acabamos de escuchar, lo acabamos de ver: uno hace un hotel, el otro quiere hacer un hotel más grande...

El Hotel Vik es un hotel -lo sé porque reservé habitaciones-; es de titanio. ¡De titanio! Yo escuchaba de la importancia de la costa, del mar, del mar que protegen los médanos... No sé cómo terminó ahí una construcción de titanio. Y es un hotel.-

Y eso es lo que uno teme. Si bien el planteo es razonable, hoteles chicos, cinco habitaciones, etc., etc., el problema es que una cosa va dando lugar a la otra, un vecino se enoja más y quiere hacer uno más grande y consigue una excepción, el otro hace lo mismo, y terminamos como terminó la Costa del Sol o muchos otros lugares de mundo. La verdad que sería una pena, porque José Ignacio es hoy lo que es, creo, gracias a que tiene muy limitada la actividad comercial.-

Quería simplemente plantear esas dos cosas. Creo que si bien la hotelería limitada sería razonable, sería muy difícil de mantener en el tiempo esa limitación. Estoy hablando del casco de José Ignacio, por lo cual creo que es muy importante plantarse en contra porque si no vamos a terminar mal, y ya empezamos mal.-

Quería decir una cosa más. Hay un hotel que no pagó impuestos -no lo sé pero creo que pagó menos de lo que pagué yo cuando estoy en mi casa-, que está cerrado nueve meses al año, con lo que da menos trabajo de lo que doy yo en mi casa, con el casero, con el piletero, con el jardinero. Da menos trabajo ¡y está cerrado nueve meses al año!

(Aplausos).-

Hay otros hoteles que están abiertos. Este hotel no da trabajo y pasaría con muchos otros, porque si está cerrado es porque no hay trabajo

durante el resto del año, si no, seguramente estaría abierto.-

Otro hotel, que nadie mencionó, lo tenemos acá cerca, en los médanos, abandonado hace tres años. También fue una excepción, un proyecto distinto... Está abandonado, en obra, es un nido de ratas, de basura, y la verdad es que creo que eso es lo que pasaría si autorizamos los hoteles en el casco. Ya tenemos dos ejemplos y acabamos de escuchar lo que harían algunos particulares si se aprueba.-

UNA VECINA.- No sabemos lo que puede pasar con eso.-

SEÑOR GALPERÍN.- Simplemente quería decir eso.-

Muchas gracias nuevamente y realmente felicitaciones por el trabajo, por la democracia que tienen. Gracias a la Liga, gracias a Faro Limpio y a todos los vecinos.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- El señor Luis Castelli había cedido su lugar...

Adelante, señora, por favor.-

SEÑORA MARTINI.- Para los que me conocen, saben que hace falta bastante coraje para venir, hablar y decir lo que pienso.-

Antes que nada, quiero aclarar que acaba de mentir el señor Fasseri acerca de una anécdota. Después si quieren se las cuento pero no es verdad nada de lo que dice y todos los que me conocen lo saben.-

Lo primero que quiero aclarar es que no vengo a apoyar la hotelería, como algunos me insinuaron. Vengo a participar de esta Audiencia, primero, para pedirle al Intendente que defienda estas instancias no meramente para cumplir con los procesos sino que tenga en cuenta lo recabado a la hora de decidir el futuro del territorio y que no se firmen Decretos sorpresivos, como ya pasó.-

A todos nosotros nos cuesta entendernos como comunidad, algo propio de la naturaleza misma de balneario que tiene José Ignacio.-

En verano nos vemos, convivimos y nos entusiasma sentirnos parte de este pueblo. El resto del año queda el pago solitario, con el sonido insistente de las alarmas como compañía.-

Viviendo en el casco somos alrededor de diez familias, hay pocos comercios abiertos, más que nada quedan las inmobiliarias, o sea que durante casi trescientos días al año este es un pueblo con carácter bastante fantasmal.-

¿Por qué menciono esto? Porque pienso que desde las diferentes vivencias que tenemos de este lugar los propietarios, los veraneantes, los residentes permanentes, los comerciantes y trabajadores tienen que, antes que nada, poder integrarse para luego fortalecernos como comunidad y poder así, desde la integración, defender este lugar que, sin duda, todos queremos.-

Tenemos que convivir y eso requiere esfuerzo por parte de todos ya que a mi modo de ver José Ignacio es un pueblo un poco más complejo que lo que describe el eslogan de la Liga de Fomento.-

Esto lo digo por lo siguiente. Veamos algún matiz de esta complejidad. Es verdad que este pueblo en su mayoría está compuesto por viviendas

residenciales, pero también es verdad que esas viviendas están mayormente deshabitadas durante gran parte del año y, además, son alquiladas por mucho dinero parte del verano, por ende, también son herramientas de lucro y no simples viviendas habitadas por familias.-

Es verdad también que no queremos que este sea un pueblo de carácter dominado por lo comercial, pero nos encanta ir caminando a hacer las compras y, como bien dice Ignacio Ruibal en la Página Web de su inmobiliaria, “La gastronomía en José Ignacio -y esto es una cita- está asociada al desarrollo turístico de sus comienzos”, tras lo cual pasa a hablar de los restaurantes que hicieron y hacen historia en este pueblo, entre los cuales menciona a La Huella, por supuesto.-

Por ende, cabe entender que se ha disfrutado siempre que el pueblo no sea exclusivamente residencial.-

Puedo pasar un buen rato describiendo matices pero mi postura es que tenemos que integrar todo lo que es José Ignacio a la hora de definir su identidad, para así poder defendernos juntos de lo que realmente no lo es.-

Quería pedirle a la Liga y al satélite -un poco sensacionalista- de “José Ignacio en acción”, que sigan trabajando, con ganas, con fuerza, y que me gustaría volver a sumar mis fuerzas a las otras cosas importantes que quiero que volvamos a hacer juntos, pero que no dañen -y me pone nerviosa decir esto pero lo quiero decir- con información sesgada, destruyendo más que lo que se logra construir. Manipular lo que se comunica desorienta a muchos de los que están lejos y daña la salud entre los que estamos cerca.-

Tenemos mucho que hacer y construir como comunidad. Es más sustentable -creo yo- que ganar una lucha. Pienso que aún no tenemos una mirada amplia y sincera a la hora de argumentar por nuestro futuro y, honestamente, no tengo mucho más para decir. Y no nos olvidemos: ¡que viva la balsa!

(Aplausos - vítores).-

SEÑOR MODERADOR.- Le corresponde el turno al señor Ignacio Bussi.-

SEÑOR BUSSI.- Buenas noches.-

Mi nombre es Ignacio Bussi, soy un vecino de Arenas de José Ignacio. Yo no iba a hablar esta noche pero se mencionó un par de veces el Barrio Arenas de José Ignacio y quería, de alguna forma, hacer saber que estamos presentes y que nos oponemos totalmente a las construcciones de más de 7 metros de altura.-

Sí tenemos posadas -tenemos un montón de posadas-, pero lamentablemente están dispersas por todo el barrio; sería bueno poder reubicarlas, porque sí tenemos una calle comercial pero por alguna razón no rige para las posadas, es solo para restaurantes. No sé por qué.-

Sería bueno tratar de organizar un poco -si es que va a haber más posadas, que seguramente las vaya a haber- dónde van a estar. Pero, básicamente, nos oponemos totalmente a los 9 metros de altura.-

Quería dejarlo claro y en evidencia. Gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Ahora es el turno del Alcalde señor Fernando Suárez.-

SEÑOR SUÁREZ.- Buenas noches para todos. Muchas gracias.-

La intención, en principio, era dejar en claro tres puntos importantes que ha tratado el Municipio de Garzón y José Ignacio a lo largo de este proceso.-

Primero que nada, saludar este proceso democrático, precisamente, dándoles la posibilidad a todos los vecinos de participar directamente de la toma de decisiones en una zona tan sensible como la de José Ignacio.-

En segundo lugar, valorar la decisión del Intendente de tomar de buen recibo los aportes del Municipio y esa corrección que se generó durante esta semana.-

Antes de incursionar directamente en este tema, aunque no era mi intención, creo que debo responder una alusión que, sinceramente, la considero muy poco feliz, porque entendemos que pese a que este es un proceso nuevo, a que tenemos muy poca experiencia en materia de Gobierno, creo que les hemos dado a todos y cada uno de los vecinos la posibilidad de expresarse en el momento en que lo han necesitado ante el Municipio.-

Entonces, consideramos bastante injustas algunas apreciaciones.-

Me voy a tomar algún tiempo -si ustedes me lo permiten- para aclararlas.-

Primero que nada, cuando el señor Fasseri se refería a esa situación vivida en el Concejo del Municipio de Garzón, les voy a explicar el contenido real de esa situación.-

El compañero Martín Pittaluga es un Concejal electo por la gente y ocupa un lugar como Concejal. Yo no tengo que entrar a hacer juicios de valor sobre si debe ser o no compatible su actuación, es un Concejal electo, al igual que el resto de los compañeros y al igual que el Alcalde.-

En esa oportunidad que usted menciona, en la que se hizo presente ante el Concejo y estaba la señora Paula, voy a explicar a toda la sociedad que la señora Paula había agendado una cita con el Concejo un mes antes de esa reunión. Además, había algunas otras organizaciones que también habían agendado la reunión con el Municipio y que iban a ser atendidas.-

El señor Fasseri se presentó ante el Municipio esperando ser atendido, no había sido agendado pero aún así el Municipio -el Alcalde con el resto de los compañeros- lo recibió, dándole la posibilidad, como a cualquier vecino, de expresarse.-

Si mal no recuerdo -si hay algún compañero me quiere corregir, que lo haga-, le expresamos que tenían que ser 10, 15 minutos, y que en ese momento lo íbamos a agendar para cuando él quisiera, la cantidad de horas que quisiera.-

La reunión se extendió casi una hora, hora en la que estuvo la señora Paula sentada, esperando el turno que había perdido.-

Si estoy faltando a la verdad... ¿Falto a la verdad?

SEÑORA MARTINI.- No. Es verdad.-

SEÑOR SUÁREZ.- Creo que vale la pena aclararlo, porque podemos equivocarnos -lo dijimos desde el día que asumimos-...

SEÑOR FASSERI.- Cuando te mandé el mail de que fui amenazado...

SEÑOR SUÁREZ.- Convivimos permanentemente con el error pero no con la mala intención y podemos llegar a equivocarnos, pero creo que valía la pena esta aclaración.-

Segundo punto: tomamos una decisión como Gobierno Local de comenzar a recuperar los espacios públicos. La manera de comenzar a recuperar los espacios públicos era hacernos de los “tocos” que estaban en la vía pública. Era el primer paso de varios que debemos dar, sistemáticamente, y teniendo mucha sensibilidad, porque hay otras estructuras que requieren de mucho más tiempo. Ese es el segundo tema por el cual se nos dice que retiramos espacio público para generarle espacio a un emprendimiento privado. De ninguna manera.-

Los que nos conocen bien saben que no tenemos ningún tipo de interés con nadie ni nos interesa tenerlo, simplemente nos debemos a la gente que nos eligió para estar ahí, todos los meses cobramos un sueldo, y nos dedicamos a eso. Así que vale la pena aclararlo. Cualquier vecino sabe mi número de teléfono, sabe cómo localizarme, y no tiene ningún tipo de problema para presentarse ante el Municipio.-

Ahora sí, y pidiéndoles disculpas porque esto no estaba dentro de lo marcado, quiero ratificar... De hecho lo hizo el Concejo en la sesión del pasado 14 de noviembre, se los leo brevemente: “El Concejo del Municipio de Garzón y José Ignacio, en la sesión del día de hoy, vuelve a ratificar lo mencionado en el Acta N° 2 del año 2012, Memorándum N° 1.812, que fuera enviado a la Dirección de Planeamiento, que fuera enviado también al Área del Plan, y también a la Junta Departamental”. Allí se trataba lo que fue la Resolución del Municipio, que estaba de acuerdo, 4 en 5 presentes -ante la negativa total o el voto contrario del compañero Clever Riera, que se oponía a cualquier tipo de hotelería, el resto del Concejo estaba de acuerdo- con que se pudiera generar algún tipo de hotelería de muy bajo impacto, de no más de cinco habitaciones por predio de 800 metros, en caso de ser dos padrones

de 800 metros que no superara las diez habitaciones, y limitado exclusivamente a la zona comercial que se delimitara oportunamente.-

Esa fue la resolución del Concejo, puede estar equivocada pero fue la resolución de la mayoría, y estamos en esta instancia para seguir debatiendo sobre el tema.-

Otros dos puntos importantes. Dejamos bien claro que, por unanimidad, el Municipio no admite -o por lo menos es la postura del Municipio- una construcción que supere los 7 metros en toda la región del Plan. Eso fue unánime en el Municipio y nosotros lo ratificamos.-

(Aplausos).-

Lo último que quería puntualizar es que con respecto a la calle Las Golondrinas, el Municipio no considera oportuno que sea comercial. Esto también fue unánime, y también se reflejó en este memorándum que se entregó.-

Quiero volver a saludar la actitud el señor Intendente, que tomó de buen recibo los aportes del Municipio, y celebrar esta actividad.-

Les pido disculpas por haberme extendido demasiado y muchas gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Bien. No hay nadie más anotado, por lo tanto la lista de quienes habían solicitado hacer uso de la palabra se ha cumplido.-

SEÑOR FASSERI.- Yo quiero un pequeño derecho a réplica.-

(Protestas).-

SEÑOR MODERADOR.- Lamentablemente no.-

(Aplausos).-

Me voy a hacer cargo de la situación y no voy a permitir derecho a réplica en este momento. Hemos cumplido con toda la normativa que ha sido diseñada. Vamos ahora a permitir el cierre de esta instancia dando la palabra al señor Arquitecto Julio Riella.-

SEÑOR RIELLA.- Finalizando la Audiencia Pública del proceso que corresponde a este instrumento de Ordenamiento Territorial, la Audiencia Pública es, justamente, para emitir y escuchar todas las opiniones sobre los instrumentos y sobre lo que está planteado en las propuestas. Si bien tenemos la costumbre de hacer este tipo de reuniones y hemos desarrollado una práctica, como lo ha señalado Delfina, desde que se iniciaron los trabajos de los Talleres Territoriales, para ir manejando o tomando decisión de cómo construir el territorio entre todos, a veces se producen planteos contradictorios o de difícil consenso, pero por sobre todas las cosas son ámbitos de trabajo en este tipo de instrumentos.-

Creo que si el vecino Fasseri tiene reclamos de otro tipo, por otras situaciones, felicito la posición y la postura del Alcalde de Garzón y José Ignacio en su aclaración. Conozco la práctica que desarrollan, y cómo la desarrollan, firmemente democrática, de puertas abiertas, lo mismo que las de la Intendencia. Se ha hecho referencia a situaciones, que se pueden aclarar, de irregularidades, de omisiones, de transgresiones. Nosotros podemos traer una lista mayor de todo lo que nos pasa, de lo que tratamos de querer controlar y de lo que se nos va de las manos. Esa es la realidad cotidiana.-

Lo de hoy es un trabajo en cierta forma innovador, desde que se votó la Ley de Ordenamiento Territorial. Acá tenemos al compañero Villarmarzo - uno de los gestores principales de esa Ley-, que aportó este tipo de instancias novedosas, innovadoras, para manifestar lo que se opina, lo que se piensa. También este tipo de trabajos, desde el punto de vista de los recursos técnicos, es tremendo; a nosotros nos hace tambalear todas las estructuras cada vez que estamos trabajando.-

Este año sacamos dos planes, este que ya tenía unos años y el Eje Aparicio Saravia de este año, y básicamente estuvimos en situación de emergencia desde el punto de vista de los recursos técnicos y humanos. Entonces, también ahí pueden aparecer incongruencias, errores, matices de puntos de vista, falta de intercambio de opiniones. Lo de hoy es muy positivo, todo esto se recibe y formará parte también del instrumento, con lo que podremos seguir trabajando en él.-

Yo quería señalarles la importancia de estos instrumentos, porque es un trabajo... Hoy prácticamente se concentró toda la problemática en unas pocas manzanas pero esta es una región de unas 20.000 hectáreas y está llamada a tener una importancia tremenda desde el punto de vista del desarrollo turístico productivo y lo que justamente queremos hacer con estos instrumentos es que ese desarrollo sea conducido de una forma armoniosa, sustentable -como se dice ahora-, de una forma que no pierda las características y las identidades que hemos valorado hasta ahora.-

Pero tenemos que adelantarnos, no tenemos que actuar sobre hechos consumados -como nos ha pasado en otro momento, cuando nos ha tocado criticar construcciones que ya están hechas por mecanismos que no compartíamos-... Hoy, por suerte, estamos discutiendo de lo que puede pasar y de lo que vendrá.-

Por algo se definió hacer un trabajo en especial en este lugar -porque está planteado hacer planes prácticamente en toda la costa del Departamento-: porque está tensionado, o llamado a ser un lugar de residencia turística de gran nivel, apreciado en todo el mundo, y en ese sentido, justamente, estas herramientas son las que ayudan a tomar

decisiones para que los desarrollos a futuro no generen esas cuestiones que han ocurrido en otros lugares -y que no todos compartimos y sabemos que no vamos en esa dirección, como en las costas del Mediterráneo- y, precisamente, queremos valorar las identidades y las potencialidades que tienen estos lugares.-

Entonces, nos vamos satisfechos por las características y el nivel que ha tenido este trabajo y, obviamente, todo será recogido y será contestado y, como siempre, seguiremos en este intercambio de convencimientos mutuos para ver cómo concretamos el articulado y las definiciones que este Plan plantea para la región.-

Pero no nos olvidemos que esta es una gran región, que tiene unas potencialidades tremendas en la parte rural, y que ha sido ya elegida por muchos residentes de temporada -y no solo de temporada- porque está inserta fuera de la zona del país y de lo que es América, con unas características increíbles.-

Sabemos de la importancia del lugar, sabemos cómo aprecian los vecinos este lugar, también los vecinos que han planteado entre sí situaciones contradictorias, porque lo que están demostrando es un arraigo al lugar y un cariño por esta zona, lo que nos significa un respeto muy importante por los habitantes. Sean uruguayos, argentinos o extranjeros, son todos vecinos, y tienen lugar en este tipo de asambleas y, por supuesto, en las oficinas de nuestra Administración y en el Municipio.-

Gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Entonces, de esta manera damos por finalizada esta reunión. El agradecimiento a todas y a todos por haber participado.-

Buenas noches.-

(Siendo la hora 21:13 minutos finaliza la Audiencia Pública).-

Sra. Mónica Rodríguez

Sra. Karina Fernández

Sra. María Desanttis de Pérez