

EXPANSIÓN URBANA EN UN TERRITORIO TURÍSTICO. MALDONADO - PUNTA DEL ESTE (1985- 2015)

URBAN EXPANSION IN A TOURIST TERRITORY. MALDONADO - PUNTA DEL ESTE (1985-2015)

Leonardo Altmann Macchio

Instituto de Estudios Territoriales y Urbanos. Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Universidad de la República Oriental del Uruguay (IETU- FADU- UDELAR)

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3595-0968>

E-mail: laltmann@fadu.edu.uy

Resumen

El artículo analiza parte de las transformaciones urbanas del segundo aglomerado de Uruguay, Maldonado-Punta del Este, cuyas dinámicas demográficas, desde el último tercio del siglo XX, son inusuales en un país estancado demográficamente. El continuo espacial y funcional entre el sector abocado al turismo de segundas residencias y la ciudad de población permanente, ha dado lugar a una mancha urbana con comportamientos diferenciados.

El estudio plantea una lectura espacial de la evolución de la ocupación urbana del suelo, a través del análisis del crecimiento de la superficie de los sectores destinados a vivienda, la subdivisión administrativa del suelo para fines urbanos (fraccionamientos) y dotación de infraestructura urbana. Las fuentes de información son censos de población y vivienda, así como registros administrativos, geolocalizados.

La indagación evidencia procesos de densificación y expansión de la trama urbana diferenciados entre sectores con prevalencia de las viviendas de temporada (donde se agregaron nuevos productos del turismo residencial periurbano a las torres y edificios de apartamentos situados en áreas centrales, tensionando las definiciones de “lo urbano”, dadas por sistemas estadísticos y normativas de uso del suelo) y aquellas de población permanente, donde prima la urbanización formal matizada por enclaves de informalidad; generándose heterogéneos tejidos residenciales periféricos.

Palabras clave: expansión urbana, urbanización turística, análisis espacial.

Fecha recepción: 1 de julio de 2021

Abstract

The article analyzes part of the urban transformations of Maldonado-Punta del Este, the second urban agglomeration of Uruguay. Its demographic dynamics, since the last third of the 20th century, are unusual in a demographically stagnant country. The spatial and functional continuum between the sector dedicated to second-residential tourism and the city with a permanent population implies a challenge to understand an urban area with differentiated behaviors.

This study proposes a spatial analysis of the evolution of urban land occupation, through the growth of the surface of the sectors destined for housing, administrative subdivision of the land for urban purposes and provision of urban infrastructure. The analysis is carried out from statistical information and geolocated administrative records.

The investigation shows processes of densification and expansion of the urban fabric differentiated between sectors with a prevalence of seasonal housing (where new products of peri-urban residential tourism were added to the towers and apartment buildings located in central areas that stress the definitions of urban areas, given by statistical systems and land-use regulations) and those of permanent population, where formal urbanization nuanced by informality enclaves prevails; generating heterogeneous peripheral residential tissues.

Keywords: urban sprawl, tourism urbanization, spatial analysis

Fecha aceptación: 27 de octubre de 2021

Introducción

Maldonado-Punta del Este es un ámbito singular dentro del sistema urbano uruguayo. En un país de tempranas transiciones demográficas, desacelerado en el crecimiento poblacional desde hace varias décadas y con una contundente macrocefalia en torno a la capital, Montevideo (que junto a su zona metropolitana agrupa el 52% de los 3,5 millones de habitantes del país), este conglomerado urbano duplicó su población cada veinte años, pasando, en medio siglo, de ser la tercera menos poblada de las diecinueve capitales departamentales, a constituirse en el ámbito urbano más habitado del país luego de la metrópolis capital (Altmann, 2021).

El artículo pretende responder qué características tuvo la expansión urbana en Maldonado-Punta del Este durante este lapso de veloz crecimiento demográfico. El período de estudio (1985- 2015) refiere a un ciclo del territorio uruguayo en que tras la dictadura cívico-militar (1973-1985) el país afrontó en clave democrática el proceso de apertura económica iniciado en la década de 1970, a partir de la integración regional (Mercado Común del Sur-MERCOSUR, integrado por Argentina, Brasil, Paraguay y Uruguay y creado en 1991) y la globalización. Entre las dinámicas territoriales más significativas del ámbito nacional que pautaron estas últimas décadas se encuentran: la metropolización de Montevideo (Artigas et al, 2002), el fortalecimiento de la red de ciudades y aglomerados intermedios (Martínez y Altmann, 2016) y el emergente de una posible “región urbana” en la costa sur del país, estructurada por la cadena de balnearios rioplatenses y atlánticos y las ciudades de Colonia, Montevideo y Maldonado, bajo la influencia de Buenos Aires (Bervejillo, 2008; Capandeguy, Sprechmann y Aguiar, 2006). Por lo tanto, ya sea desde su consideración como aglomerado intermedio, o en su localización en la costa sur del país en el contexto rioplatense, Maldonado- Punta del Este ha estado involucrado de manera destacada en las transformaciones recientes del espacio nacional uruguayo.

Dentro de una denominada “crisis epistemológica” de los estudios urbanos (Brenner y Schmid, 2015), los análisis de base empírica, en particular aquellos centrados en la evolución de la “mancha urbana”, muestran dificultades para abordar los actuales procesos de urbanización, dentro de una inercia teórico-metodológica que ha concebido lo urbano como entidad fija, limitada y generalizable. En ese contexto, interesa recuperar la especificidad territorial a la hora de plantear dimensiones y escalas de análisis de la urbanización, tanto para apreciar las particularidades locales de ciertos procesos globales, a partir de una trayectoria histórica que los condiciona (Theodore y Brenner, 2002) como en la aplicación de “correctivos geográficos”, que descentren geografías teóricas sobre los procesos de urbanización en particular en el “Sur global” (Robinson y Parnell, 2012; Robinson, 2006; Roy, 2013). Dentro del abordaje del crecimiento físico de Maldonado-Punta del Este, hemos considerado esta trayectoria en dos aspectos principales: por un lado, su condición de urbanización turística (Mullins, 1991) estructurada por segundas residencias y el sector extra hotelero (turismo residencial; Jurdao, 1992; Gaviria, 1974). Esta urbanización vinculada al turismo, concebida para el consumo del lugar, requiere considerar territorios diferenciados en lo espacial, social y funcional, tanto en la identificación de sectores de ocupación permanente y estacional; como en los ámbitos espaciales relevantes en términos turísticos que estructuran su desarrollo (Körössy, Cordeiro, Simoes, 2014; Pontes, García-Marín y Moreno-Muñoz, 2020; Medina y Niembro, 2020). Por otra parte, estos procesos, vinculados a la conformación de tejidos urbanos de la ciudad uruguaya (Cecilio, Couriel y Spallanzani, 1999; Martínez y Altmann, 2020) cuya caracterización desde la gestión urbana, remite lateralmente a los procesos de urbanización, parcelación y edificación, planteados por Solá Morales (1997).

Expansión urbana para una urbanización en debate

La expansión urbana ha sido un aspecto central de la discusión de la transformación de la ciudad moderna. Desde los acercamientos fundacionales de Patrick Geddes (1915) o la escuela de Chicago (Park, Burgess y Mc Kenzie, 1925) el crecimiento físico de las ciudades ha sido reconocido por su naturaleza polimórfica, tensionada por aspectos socioeconómicos, ambientales, administrativos y las iniciativas planificadoras. Simultáneamente, los

esfuerzos por comprender las lógicas de este crecimiento se complejizaron, acompañando la conformación de las metrópolis, ampliando el campo de los estudios urbanos (Hall, 1996).

En el caso latinoamericano, el análisis interpeló al modelo de suburbanización y metropolización de las ciudades noratlánticas (Hardoy, 1969, Yujnovsky, 1971, Torres, 2001). Esta agenda propia incluyó la problematización de los orígenes coloniales que condicionaron emplazamiento, trazado y estrategias de crecimiento urbano (Romero, 2001). Desde mediados del siglo XX, la provisión de infraestructura, la informalidad metropolitana, la vivienda social masiva y la aparición de comunidades cerradas de altos ingresos, así como la conflictiva transición entre suelo urbano y rural con sus afectaciones socioambientales, estructuraron la agenda de la cuestión urbana regional (Pradilla Cobos, 2014).

En la definición del área de estudio se evidencian las dificultades actuales de indagación de extensión de las “manchas urbanas”. La discusión sobre delimitación de áreas de funcionamiento territorial integrado plantea diferentes abordajes; ya sea integrando unidades administrativas locales contiguas o priorizando la ocupación física (Dijkstra y Poelman, 2014; Moreno-Monroy, Schiavina y Veneri, 2020). En todo caso, se ven tensionados los límites administrativos y las divisiones utilizadas por los sistemas estadísticos, y que suelen funcionar como ámbitos de agregación territorial de la información. En ese contexto, el estudio de la extensión de la superficie urbanizada, más allá de su abordaje tradicional (mapeo de densidades de vivienda, lectura de fotos aéreas combinada con cartografías censales) o a través de sofisticadas interpretaciones de imágenes satelitales a partir de identificación de superficie impermeable, revela la necesidad de un abordaje que las contemple como parte de un proceso de transformación socioespacial insertado contextualmente; como proceso de urbanización.

A partir de esta articulación conceptual entre mancha urbana y proceso de urbanización, definimos la ocupación urbana del suelo posibilitada y condicionada por la dotación de infraestructuras, los procedimientos administrativos vinculados a normativas de uso y subdivisión del suelo y las dinámicas sociales desplegadas en el territorio en el período de estudio. Estos tres aspectos configuran las dimensiones de análisis.

Este proceso se estudió en el Aglomerado Maldonado-Punta del Este, mediante sistemas de información geográfica (SIG), realizando un análisis cuantitativo a partir de ciertos indicadores y observando su localización y variación en el tiempo y territorio. Se utilizaron fuentes secundarias de acceso público, incluyendo estadísticas oficiales (censos de población, vivienda y hogares; con sus respectivas cartografías en SIG) y registros administrativos (registro nacional de planos de mensura, cobertura del saneamiento, también en formato SIG).

Las dimensiones de análisis fueron definidas de la siguiente manera: respecto a la provisión de infraestructura, con sus redes e instalaciones que dan aptitud para el desarrollo de la vida urbana, se escogió como indicador la cobertura de la red de saneamiento. La Ley de Centros Poblados uruguayo (Leyes 10.723 y 10.866, de 1946), planteó la existencia de saneamiento como requisito excluyente para el proceso urbanizador.¹ Según el censo de entorno urbanístico de 2011 (INE, 2011) las redes de energía eléctrica, agua potable, y alumbrado público, son, para el caso uruguayo, prácticamente de cobertura universal en localidades mayores a 5000 habitantes, donde vive el 90% de la población urbana (Martínez y Altmann, 2020). A su vez, de las dimensiones que definen al suelo urbano consolidado para la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Ley 18.308, art. 32) (presencia de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público) el saneamiento en red representa más del 70% de la inversión en la consolidación del suelo (Martínez, 2011). Por canalizarse bajo superficie debería realizarse anterior o simultáneo

¹ Esta ley también permitía la excepción de dotar de saneamiento en red a los fraccionamientos realizados en centros poblados balnearios. Este planteo, refería inicialmente a que los balnearios por su baja densidad, edificación dispersa y ocupación temporal harían poco sostenible la inversión en redes de saneamiento y alcantarillado. Posteriormente, varios de estos ámbitos se reconvirtieron a áreas de primera residencia, en particular en la zona metropolitana de Montevideo. Los gobiernos departamentales, responsables del fraccionamiento de suelo con motivos urbanos, hicieron una aplicación discrecional de la norma. Entre las décadas de 1950 y 1970 se habilitaron decenas de fraccionamientos convencionales sin las condiciones infraestructurales mínimas o los estudios previos necesarios según la normativa (Terra, 1968).

a la pavimentación o escurrimiento de aguas superficiales, por lo cual es estructural en el acondicionamiento del suelo urbano. Por todo ello, se lo considera un indicador pertinente del gradiente de consolidación infraestructural que habilita el desarrollo urbano.

Sobre los procesos administrativos, en la normativa uruguaya la subdivisión predial con parcelas de tamaño y agrupamiento que permite usos urbano- habitacionales se da a través de fraccionamientos habilitados por las intendencias departamentales e inscriptos en la Dirección Nacional de Catastro, dependiente del Ministerio de Economía y Finanzas. El tamaño de parcelas urbanas remite a disposiciones de la ley centros poblados, con una superficie mínima de 300 m² (con excepciones a programas de vivienda social, según las leyes 18.367 y 18.834, de 2008) y máxima de 5 hectáreas (en el caso de los departamentos de Montevideo y Canelones este valor es de 3 hectáreas). Para fraccionarse con estos parámetros, el suelo debe estar categorizado como urbano o suburbano, o rural con el atributo de potencialmente transformable (en este caso debe crearse un programa de actuación integrada; ley 18.308, artículo 34). A partir del registro geolocalizado de planos de mensura del Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO) se identificaron las actuaciones que subdividieron suelo con fines de urbanización ampliando la superficie urbanizable en Maldonado-Punta del Este, analizándose año de tramitación, superficie involucrada y su localización.

Los procesos sociales han sido considerados desde su implicancia en la ocupación física del territorio, observándose dos aspectos con énfasis en lo habitacional: la superficie ocupada con densidades de vivienda mayores a 4 viviendas por hectárea y la incidencia de las viviendas de temporada sobre el total de las viviendas por ámbitos geográficos. Respecto a la primera, se asimila a área urbanizada según una metodología que considera este umbral a partir de estudios empíricos de ciudades uruguayas (ITU, 1999; Martínez y Altmann, 2020) combinando lecturas de fotos aéreas y datos censales geolocalizados a nivel de zonas censales (una manzana; superficie aproximada a 1 hectárea). El otro indicador, da cuenta del comportamiento estructural para un ámbito dedicado al turismo residencial de temporada (IDM, 1991; ITU, 2013).

La utilización de fuentes de diferente naturaleza, con diversas temporalidades de recolección de datos, así como su disponibilidad, es un desafío para los estudios urbanos que se plantean análisis complejos y multidimensionales. En este caso, el estudio cerró sus datos en 2015 al considerar la finalización de la gestión nacional y departamental posterior al censo 2011, el último que el país ha realizado hasta el momento. ² De todas maneras, el trabajo se propone analizar tendencias del proceso de urbanización en un ciclo de mediana duración, manejando análisis en paralelo de las diferentes dimensiones, aunque convergiendo en una mirada general coherente de carácter conclusiva que destaca los procesos.

Especificidad territorial y trayectoria histórica

Maldonado y Punta del Este conforman, desde mediados del siglo XVIII un sistema urbano en torno a la bahía y puerto de Maldonado, en una situación estratégica a la entrada del Río de la Plata, a unos 150 km de Montevideo y 300 km de Buenos Aires (Figura 1). La ciudad de Maldonado ubicó su cuadrícula fundacional alejada de la agreste costa definida por dunas móviles. Hasta mediados del siglo XX, era una de las capitales departamentales menos pobladas del Uruguay. Fue una de las últimas en recibir el ferrocarril (las vías llegaron en 1911, dentro de un proceso iniciado a nivel nacional en 1867). La planta urbana mostraba baja ocupación dentro de un damero regular de poco más de un kilómetro cuadrado. Punta del Este, ubicada 6 kilómetros al sureste de Maldonado, evolucionó desde finales del siglo XIX desde un despoblado enclave vinculado a la explotación pesquera con varias iniciativas frustradas de ser poblado, a un incipiente y rústico balneario visitado de manera exclusiva y creciente por sectores de la aristocracia bonaerense. En 1895, en unos galpones de una ex empresa pesquera comenzó a funcionar el Hotel de Risso, el primero de su tipo en el área. Seguidamente, fueron delineadas las

² El próximo censo de población viviendas y hogares de Uruguay está fijado para 2023.

primeras calles y se instalaron las residencias pioneras, fundamentalmente coquetos chalé que imitaban a los ubicados en la costa francesa. En 1907, la ley 3.186 declaró “Pueblo” a Punta del Este y en 1912 se inauguró el lujoso Hotel Biarritz. De allí en adelante el balneario creció al influjo de un público principalmente argentino que llegaba en la temporada de verano. El transporte fluvial fue determinante, en tanto el ferrocarril llegó a Maldonado en 1911 y a Punta del Este en 1930. El balneario ofrecía en una reducida superficie una diversidad de paisajes y ambientes para el veraneo. Sus dos playas (denominadas “brava” y “mansa”) presentaban identidades propias: una calma, recostada al puerto, con una isla próxima (Isla Gorriti) que complementaba la protección de los vientos y corrientes, enmarcada por paisajes de serranías al fondo. La otra, oceánica, de embravecido oleaje, mostraba amplios y agrestes paisajes de llanura, con una isla lejana, pero que se transformaba en referencia paisajística por su esbelto faro (Isla de Lobos).

Figura N°1. Maldonado-Punta del Este en la región rioplatense.



Fuente: Elaboración propia con base en imágenes Google Earth

Hacia 1930, Punta del Este (después de que la ley 9.398 declaró de interés nacional su desarrollo como territorio turístico) expandió su territorio por fuera de la escueta península de 90 hectáreas de superficie y se abrió, desplegándose tanto hacia la costa al este y oeste como hacia el interior, yendo al encuentro de la ciudad de Maldonado. En este proceso, desplegó numerosos barrios jardín de sinuosos trazados que eran auténticas urbanizaciones “de autor”, instaladas entre los pinos plantados para detener el movimiento de las dunas y permitir la urbanización. Uno de los actores principales de este proceso fue Mauricio Litman. Este empresario argentino fundó el barrio “Cantegril”, fraccionó más de 300 hectáreas de bosques y arenales durante las siguientes décadas (edificándose en ellas cientos de chalet de tipo californiano), promovió Festivales de cine y torneos deportivos, dio vida al Cantegril Country Club, al tiempo que manejaba inmobiliarias y empresas constructoras. Alrededor de

1960, y tras la aprobación de la ley de propiedad horizontal (Ley 10.751; de 1946) Punta del Este comenzó a crecer en altura. En 1959 se aprobó una nueva normativa urbanística que habilitó edificar en altura en algunos sectores de la principal arteria vial de la península, la Avenida Gorlero, permitiéndose edificios tipo pantalla perpendiculares a la misma. Los edificios en altura se desarrollaron en otros sectores del balneario a modo de enclave, mediante excepciones a la normativa cuyo régimen general admitía solo bajas alturas. Esta dinámica dada por la presión por el desarrollo inmobiliario en el balneario como sinónimo de oportunidades laborales y progreso, decantó en una nueva ordenanza departamental de construcciones (1974) que posibilitó construir en altura hasta 54 metros mediante torres exentas en Avenida Gorlero y sus paralelas (calles 20 y 24) para predios mayores a 2400 metros cuadrados (una cuarta parte de la manzana) y en la zona “La Pastora”, contigua a la península. Una posterior enmienda a la normativa (1978) habilitó esta altura para predios frentistas a la Avenida Roosevelt, histórico vínculo vial entre Maldonado y Punta del Este, a los efectos de descomprimir la presión por la edificación de torres en el frente costero. Aunque a partir de 1979 se suspendió la autorización de altura en la península, esta normativa fue en la que se enmarcó el denominado “boom de la construcción” (1974-1982). En este período, el paisaje urbano de Punta del Este tuvo una transformación significativa, pasando de balneario de casas a balneario de edificios. Las políticas de apertura y desregulación económica promovidas por la dictadura uruguaya (1973-1985) fomentaron la inversión extranjera y dinamizaron la industria de la construcción, impulsada por capitales argentinos y desarrollada por actores locales. Así, oleadas de trabajadores migraron a Maldonado, desbordando la mano de obra residente. El enorme flujo migratorio derivó en el crecimiento de la ciudad de Maldonado y localidades cercanas. En el “boom” se construyeron más de 2,5 millones de metros cuadrados, incluyendo casi setenta torres (Trochón, 2017). El cierre de este ciclo estuvo vinculado al colapso de la economía uruguaya en 1982 en el marco de la crisis económica regional conocida como “crisis de la deuda” (Yaffé, 2010).

El lapso 1985- 2015 comenzó con la lenta recuperación de la crisis dentro de una creciente incidencia del turismo en la economía nacional y una internacionalización de Punta del Este como destino de veraneo dentro de la incipiente integración regional y globalización (Quintana, 2016). Tanto a nivel nacional como departamental, el estado uruguayo hizo un esfuerzo por dotar al balneario de equipamientos y servicios que complementaran de forma contra- cíclica la intensidad de la actividad turística del verano, así como direccionar inversiones en ese sentido (Trochón, 2017). Entre los hitos se destacan: el nuevo aeropuerto internacional de Laguna del Sauce (1997), el shopping center de Punta del Este (1997) la finalización de la autovía Montevideo- Punta del Este (1999), la inauguración de un hotel cinco estrellas de una cadena global (Hotel Conrad de la cadena Hilton, 1997). Mientras, la vieja vía del tren que unía Maldonado y Punta del Este, levantada en 1983, dio paso a una moderna autopista (Bulevar Artigas). Comenzando el siglo XXI, y como respuesta a la crisis de 2002 (donde la economía uruguaya nuevamente fue arrastrada por una crisis regional, en este caso, iniciada por la devaluación brasileña en 1999 y que tuvo su preámbulo en los sucesos de 2001 en Argentina) la política para captar inversiones inmobiliarias para dinamizar la economía local tuvo un nuevo giro, al combinar las excepciones a la normativa con estímulos tributarios (Sciandro & Zeballos, 2019). Esto dio lugar a una serie de emprendimientos, fundamentalmente en sectores de la rambla de playa mansa, donde la normativa habilitaba 12 metros y llegaron a construirse torres de hasta 70 metros de altura. Paralelamente, al influjo del desarrollo turístico de Punta del Este y su región, la ciudad de Maldonado se expandió, dando lugar a variados barrios periféricos: vivienda social, fraccionamientos para sectores medios, asentamientos precarios, barrios cerrados, o urbanizaciones campestres periurbanas.

Actualmente Maldonado-Punta del Este, puede ser considerada como la mayor de las ciudades intermedias uruguayas (Martínez y Altmann, 2020). Aunque, analizando la matriz de flujos de movilidad laboral y transporte interurbano, se destacan sus vínculos con el resto de las ciudades intermedias y en particular su intensa relación con el Montevideo metropolitano, prefigurándose una vocación de alcance nacional (Martínez, Delgado y Altmann, 2016).

El recorte territorial y la construcción de un “Aglomerado urbano”

Maldonado-Punta del Este, como otras conurbaciones, carece de una definición “oficial” en términos normativos y de recorte espacial. El ordenamiento territorial uruguayo reconoce categorías del suelo (urbano, suburbano, rural) (Ley 18.308, artículos 31 a 34) definidas por los gobiernos departamentales. Pero esto no está asociado a la categorización jurídica de los centros poblados en villa, pueblo o ciudad, lo cual es potestad del Poder Legislativo nacional desde inicios de la república. Cuando se producen cambios de categoría jurídica en centros poblados, las leyes suelen mencionar ámbitos geográficos sin adjudicarles un área claramente delimitada, y tampoco refieren, en su justificación, a umbrales estandarizados a nivel demográficos o de servicios. Por otra parte, el Instituto Nacional de Estadística (INE) divide con fines estadísticos, al territorio nacional en unidades geoestadísticas jerárquicamente vinculadas. Una de ellas es la “localidad censal” (asimilada a área urbana) definida según un criterio físico de agrupamiento de viviendas dentro de una trama de vialidad pública. La prevalencia de este criterio para identificar lo urbano, habilita a plantear una continuidad entre ocupación urbana del suelo y localidad censal. A su vez, permite trabajar con la cartografía censal de localidades urbanas como grilla territorial a la que cargar otro tipo información sociodemográfica o administrativa. Así, diversos estudios urbanos uruguayos han recurrido al agrupamiento de localidades censales (que plantean una misma jerarquía dentro de la subdivisión operativa del territorio que plantea el INE) para evidenciar procesos socioespaciales, integrados en lo físico y funcional (Musso, 2005; Martínez, Delgado y Altmann, 2016; Martínez y Altmann, 2020).

El ámbito de estudio propuesto considera como antecedentes delimitaciones utilizadas por iniciativas planificadoras para el área, aunque las mismas no fueran aprobadas (ITU, 2013; Intendencia de Maldonado, 1991), así las regiones definidas en la normativa urbanística- edilicia a nivel departamental (Intendencia de Maldonado, 1997) y la propia categorización de suelos vigente (IDM, 2010).

El Aglomerado Maldonado – Punta del Este (Figura N°2) fue definido como un conjunto de localidades censales que incluye las ciudades de Maldonado y Punta del Este y las contiguas a ellas de manera sucesiva sobre la costa del Río de la Plata y océano Atlántico, así como los enclaves de suelo urbano o suburbano ubicados al sur de la ruta nacional número 9, y al Oeste del arroyo Maldonado siempre que configuren una localidad censal. Este recorte territorial no se corresponde con otros anteriores realizados en el área de estudio y es instrumental a esta indagación. La definición permite identificar “piezas territoriales” al interior del aglomerado, vinculadas a ámbitos locales definidos por accidentes geográficos, los procesos de ocupación del territorio y el desarrollo de corredores viales. Así, las veinticuatro localidades censales pueden ser reagrupadas en siete subgrupos:

Ciudad de Maldonado y barrios: incluye la localidad de Maldonado y sus expansiones al norte y noroeste configurados como otras localidades censales.

Punta del Este: agrupa Punta del Este y localidades contiguas sobre la costa, entre arroyos El Potrero y Maldonado.

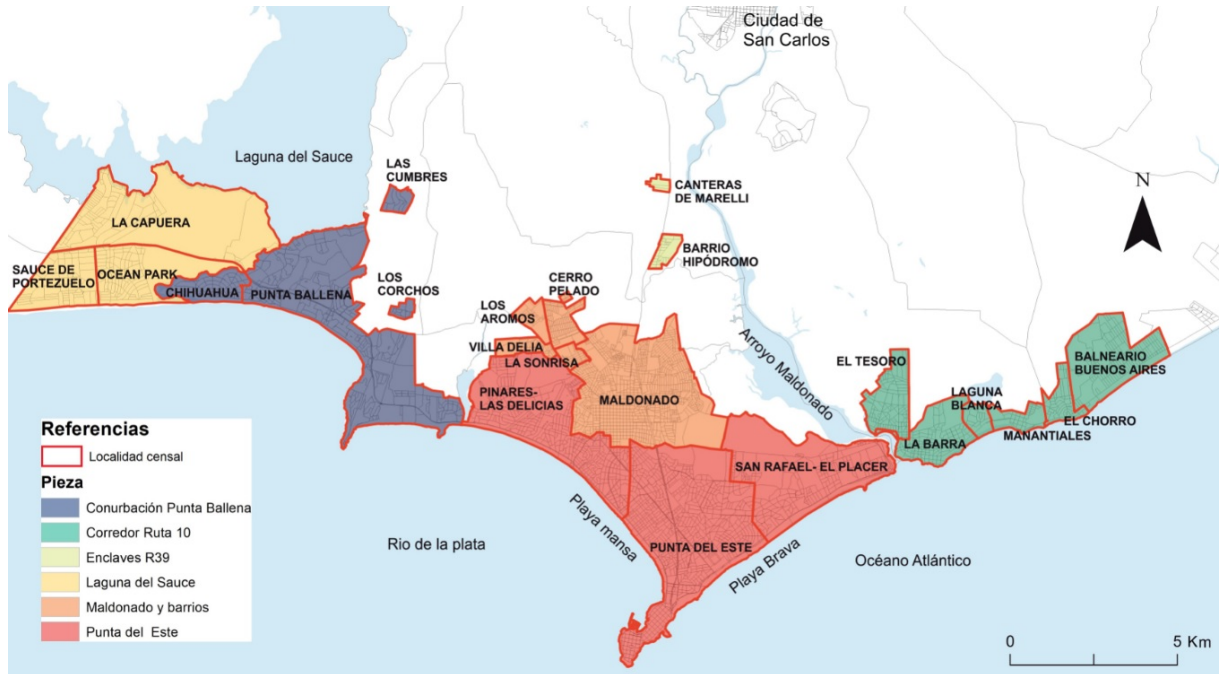
Enclaves ruta 39: Integra dos localidades desarrolladas a partir de la década de 1960, como enclaves sobre la ruta 39 en el trayecto Maldonado- San Carlos.

Conurbación Punta Ballena: Integrada por las localidades INE situadas entre el Arroyo El Potrero y la Laguna del Diario, estructuradas por el fraccionamiento diseñado por Antonio Bonnet sobre la ensenada de Portezuelo.

Laguna del Sauce: Se conforma con las localidades al oeste del arroyo El Potrero, en torno al Aeropuerto de Laguna del Sauce. Es el sector donde culmina el fraccionamiento continuo de balnearios hacia el oeste.

Corredor ruta 10: Localidades situadas al este del arroyo Maldonado. Sus principales ámbitos urbanos están entre los más antiguos del área (La Barra, fundado en 1912, Manantiales, antes de 1930) y algunos de sus fraccionamientos también se remontan a la década de 1930, pero su desarrollo fue tardío.

Figura N°2. Maldonado – Punta del Este: agrupamiento de localidades censales vigentes (2011).



Fuente: elaboración propia a partir de datos INE

Tomando esta definición, el aglomerado ha duplicado su población cada veinte años, en tanto el país apenas crecía simultáneamente poco más 10% su población y la ciudad capital, Montevideo, mostraba un panorama estable (Cuadro N°1).

Cuadro N°1. Población según censos INE 1963, 1985 y 2011 para Maldonado-Punta del Este, Montevideo y Uruguay.

	HABITANTES 1963	HABITANTES 1985	HABITANTES 2011	CRECIMIENTO 1963-1985	CRECIMIENTO 1985-2011
Uruguay	2.595.510	2.954.713	3.285.877	13,84%	11,21%
Montevideo	1.202.890	1.254.970	1.304.687	4,33%	3,96%
Aglomerado Maldonado- Punta del Este	20.179	47.950	107.265	137,62%	123,70%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos INE

La desagregación de los valores de población y vivienda por pieza territorial muestra la concentración en Maldonado y Punta del Este (concentran en 2011 el 90% de la población y 87% de las viviendas) a pesar del desarrollo de otros sectores del aglomerado (cuadro N°2)

Cuadro N°2. Población y vivienda en Maldonado-Punta del Este (1985- 2011).

	CENSO 1985		CENSO 2011	
	POBLACIÓN	VIVIENDA	POBLACIÓN	VIVIENDA
Maldonado y barrios	34.175	11.524	74.988	29.026
Punta del Este	11.861	21.620	22.242	35.103
Enclaves ruta 39	523	150	2.173	865
Conurbación Punta Ballena	499	694	825	2.504
Corredor ruta 10	832	1.228	3.831	4.569
Laguna del Sauce	60	47	3.200	1.923
Total	47.950	35.263	107.259	73.990

Fuente: Elaboración propia a partir de datos INE

Análisis de la ocupación urbana del suelo (1985- 2015).

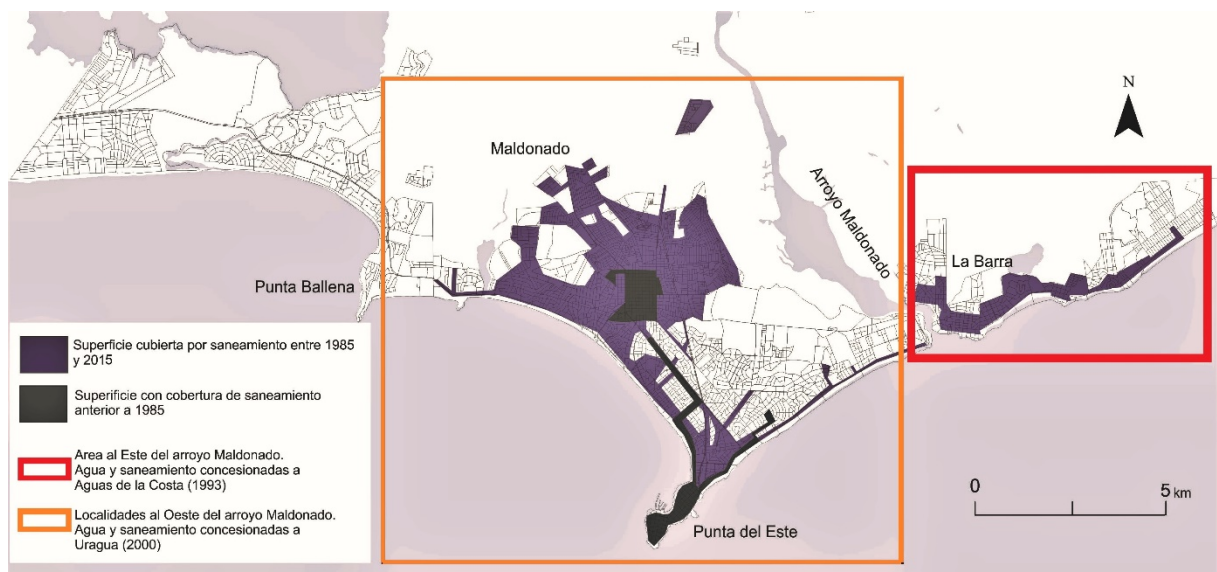
El análisis se desglosó en la evolución de la infraestructura urbana, los procesos de subdivisión del suelo urbano y base física del proceso de ocupación social del territorio.

Evolución de la infraestructura urbana

La salvedad que la ley de centros poblados estableció sobre la provisión de saneamiento en balnearios generó conflictos a partir de 1960, cuando áreas originalmente de segunda residencia, comenzaron su reconversión a habitación permanente, particularmente en el Montevideo metropolitano (Artigas et al, 2002). Los balnearios alcanzaron niveles de ocupación significativos a pesar de lo gradual y disperso de este proceso. Así ocurrió en Maldonado – Punta del Este, constituyendo un desafío para la infraestructura urbana, a lo que se añadió que la estructura vocación de turismo de segundas residencias del área, hace que durante la temporada turística la ciudad sea exigida de manera diferenciada respecto a sus servicios, estimándose que podría duplicar su población residente entre los meses de enero y febrero (ITU, 2013).

La trayectoria reciente de la cobertura y gestión del saneamiento en Maldonado – Punta del Este muestra singularidades, ya que fue uno de los pocos lugares del país que contó con provisión de agua y saneamiento por parte de privados (1993- 2005). Uruguay sancionó en 1991 una ley que habilitó concesiones y privatizaciones para los servicios estatales de energía eléctrica, telefonía, agua y saneamiento³. Si bien los artículos de la norma que lo posibilitaban fueron derogados por votación popular con un amplio respaldo a fines de 1992, las concesiones asignadas fueron respetadas. Entre éstas se encontraba la provisión de agua y saneamiento para las localidades al Este del arroyo Maldonado.⁴ El departamento de Maldonado por sus altos niveles de ingresos y dinamismo poblacional era un ámbito propicio para la rentabilidad de la concesionaria, a pesar de un notorio rezago en el despliegue de la red, argumento principal bajo el cual fue planteada la concesión. Entre 1993 y 2005, la empresa Aguas de la Costa (en un principio de capitales nacionales), desarrolló la red saneamiento y agua potable en el corredor ruta 10 (localidades de La Barra y Manantiales) (Bertino, et al, 2012). (Figura N°3).

Figura N°3. Áreas cubiertas y gestión de saneamiento (Maldonado-Punta del Este; 1985- 2015)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos OSE – IDM

Dentro del programa nacional de saneamiento en ciudades del interior planteado por las Obras Sanitarias del Estado (OSE) en 1992, se iniciaron las postergadas obras de ampliación de la red. Estas abarcaron los crecimientos de la ciudad de Maldonado al este de ex traza ferroviaria, surgidos desde la década de 1970 (Maldonado Nuevo, San Antonio) así como fraccionamientos al norte y oeste. En Punta del Este se fortaleció la red en las adyacencias de la Av. Roosevelt, donde la normativa habilitaba torres, así como en la primera línea de la Rambla Costanera sobre playa mansa, ampliamente edificada. En 2000 comenzó la concesión de los servicios de agua y saneamiento al oeste del Arroyo Maldonado (abarcando la ciudad de Maldonado y Punta del Este) a la española Aguas de Bilbao, que actuó bajo la marca Uragua⁵. Las concesiones empezaron a caer a partir de 2005 tras una reforma constitucional por iniciativa popular (2004) que estableció que los servicios de agua y saneamiento deberían ser prestados por personas públicas estatales. Los contratos y concesiones se respetaron, generándose una institucionalidad de transición, la Unidad de Gestión Desconcentrada de OSE, que se hizo cargo del servicio. Por otra parte, OSE compró las acciones de Agua de la Costa en 2008.

³ Ley 16.211 (1991).

⁴ La Ley N°16.361 (1993) facultó al Poder Ejecutivo a concesionar el servicio público de suministro de agua potable y saneamiento en Maldonado

⁵ La Ley N°16.736 (1996) autorizó a OSE a otorgar concesiones en el interior del país.

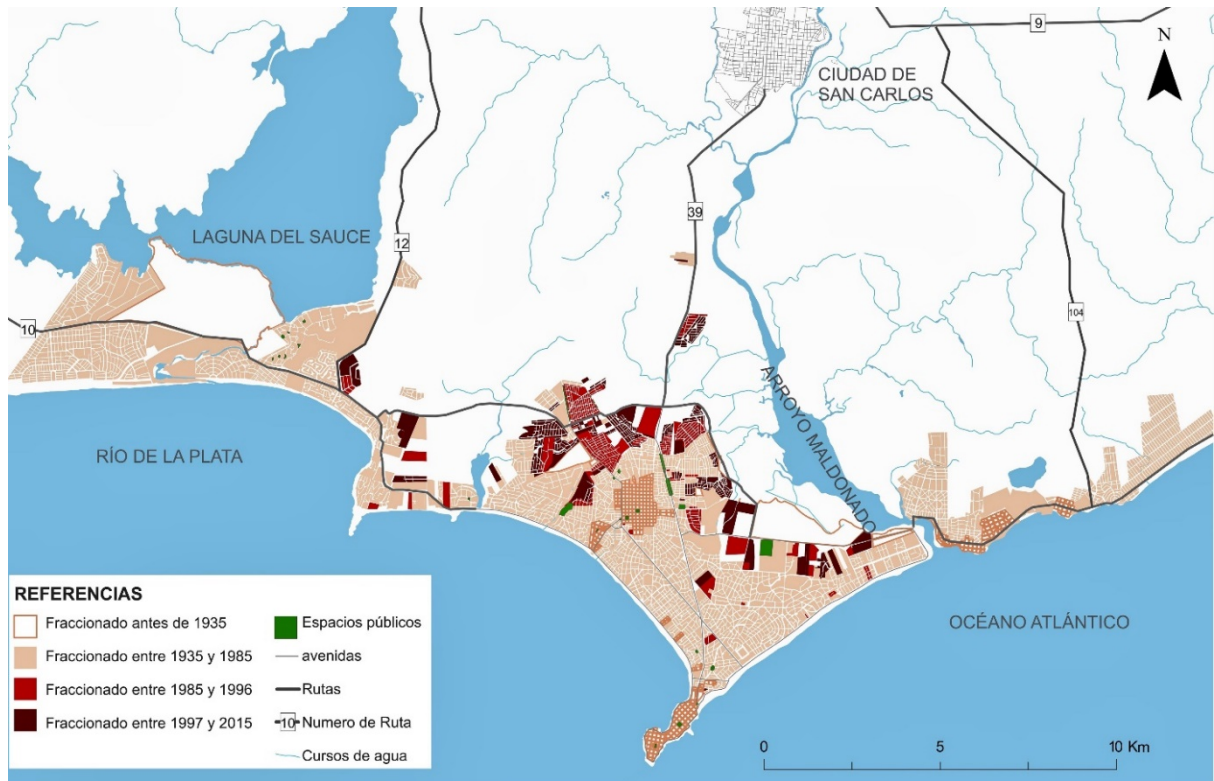
La cobertura y gestión del saneamiento de Maldonado- Punta del Este en el período de estudio reconoció la necesidad de una inversión fuerte y postergada. Las obras realizadas, particularmente a partir del año 2000 en la ampliación de la red (la superficie con saneamiento se multiplicó nueve veces entre 1985 y 2015) permitieron sanear los ámbitos de población permanente (Maldonado y periferias) y los de mayor densidad de viviendas en el área predominantemente estacional (rambla de playa mansa) y otros enclaves turísticos dinámicos (La Barra, Manantiales). La construcción de una moderna planta de tratamiento de aguas residuales también tuvo derivaciones en la calidad del agua de las playas. Se pasó de 400 a 3500 hectáreas cubiertas por saneamiento.

Subdivisión predial para suelo urbano

El área de Maldonado-Punta del Este tuvo varios impulsos por concretar un plan de ordenamiento territorial en las últimas décadas. Estos procesos (principalmente las iniciativas de 1991 y 2012) llegaron a diferentes niveles de desarrollo respecto a explicitar un proyecto territorial para la zona asociado a un patrón de usos de suelo, así como definiendo procesos de transformación futura. Sin embargo, tanto el Texto Ordenado de Normas de Edificación del Departamento de Maldonado (TONE), de 1997, como las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (2010) plantearon la categorización del suelo y parámetros de ocupación y atributos edificatorios para todo el sector. En ese contexto, en el área se han implementado otras figuras planificadoras en sectores específicos, como el Plan Local Eje Avenida Aparicio Saravia y el Programa de Actuación Integrada Barrio Hipódromo y Ruta 39, que regularon el uso del suelo en zonas particularmente dinámicas y objeto de diferentes desarrollos residenciales. En este contexto, un proceso de mayor continuidad en el tiempo y que abarcó toda el área en estudio fue el de los fraccionamientos. Estos implican la potencial ocupación urbana mediante la subdivisión del suelo por un acto administrativo departamental, habilitando el crecimiento físico de la ciudad. La información geolocalizada del Archivo Nacional de Planos de Mensura del MTOP permitió establecer cuándo se autorizaron y qué superficie abarcaron los diferentes fraccionamientos en el aglomerado que, en definitiva, dieron el sustento administrativo para la expansión de la mancha urbana

Como muestra la Figura N°4, el período 1933- 1985 fue particularmente dinámico, en especial en la zona costera. En 1985 estaba fraccionado el 83% del suelo actualmente ocupado por fraccionamientos. Desde entonces, el área fraccionada en Maldonado y barrios (el sector no balneario) se duplicó, en tanto el resto del aglomerado incrementó poco más de un 10%. A su vez, entre 1985 y 2015 se dio la ampliación y consolidación de la periferia norte y noroeste de Maldonado que al inicio del período incluía aún granjas y emprendimientos hortofrutícolas de proximidad. Cerro Pelado (1996) constituyó un hito, al destinar casi 100 hectáreas, fraccionadas por la intendencia departamental de Maldonado, para alojar programas de vivienda social. Originalmente estaba distanciado de la trama urbana y constituyó un vector de urbanización en la dirección noroeste. También se consolidó el lado este de la ex traza ferroviaria con actuaciones destinadas a un nuevo polo de vivienda social.

En la última década, el oeste de la ciudad de Maldonado y el norte del fraccionamiento Pinares, han sido los sectores más dinámicos respecto a la actuación sobre suelo rústico. La reconversión de la ex pista del hipódromo sobre la ruta 39, en un nuevo barrio (2011), fue una operación destacada en el período por la cantidad de suelo urbano involucrado (25 hectáreas) y su carácter de enclave. Si bien se realizaron otras operaciones de subdivisión predial de variada entidad, las mismas no implicaron avances significativos en los límites de áreas ya fraccionadas.

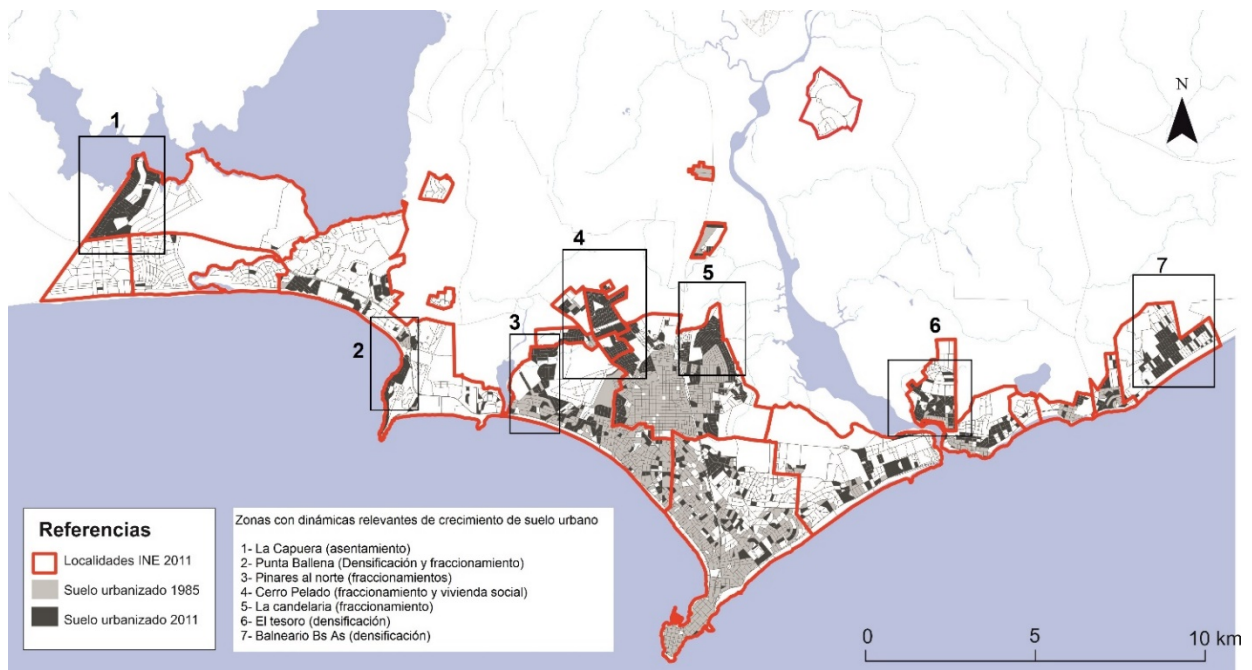
Figura N°4. Fraccionamiento de suelo urbano. Maldonado- Punta del Este (1933-2015).

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Dirección Nacional de Topografía- Archivo Nacional de Planos de Mensura.

Ocupación social del territorio: áreas edificadas con usos residenciales

En la localización y cuantificación de áreas con usos residenciales se consideraron antecedentes de estudios sobre expansión urbana en Uruguay. En términos de densidades de vivienda y morfología urbana, el suelo urbanizado puede asimilarse a aquel con una densidad de vivienda mínima de 4 viviendas por hectárea (ITU, 1999; Martínez y Altmann, 2020). A partir de ello, se utilizó información censal desagregada por zona censal (manzana) para los censos 1985 y 2011. Fue utilizada la cartografía SIG del censo 1985, (reconstruida para la zona especialmente para esta investigación) y la disponible del último censo (2011) cotejando según fotos áreas e imágenes satelitales geolocalizadas de fechas cercanas al censo respectivo.

De acuerdo con este análisis, el aglomerado duplicó su superficie urbanizada entre 1985 y 2011 (Figura 5), pasando de casi 1.600 a más de 3.200 hectáreas. En este proceso se evidenció tanto el surgimiento de nuevos barrios o fraccionamientos como la densificación de sectores que en 1985 no llegaron a ese umbral de densidad.

Figura N°5. Superficie urbanizada en Maldonado-Punta del Este (1985- 2011) con destaque de zonas dinámicas

Fuente: Elaboración propia en base a datos y cartografía INE

Respecto a las piezas territoriales, Maldonado y sus barrios periféricos duplicó la superficie urbanizada en base a expansión, en tanto Punta del Este debió su incremento a densificación (ocupación de baldíos, sustitución edilicia y tipológica de viejos chalé por bloques bajos de apartamentos o torres). Estos ámbitos, que estructuran el aglomerado, en 1985 implicaban el 90% del suelo urbanizado y pasaron al 74%, por crecimiento de otros sectores, en los extremos este y oeste del aglomerado, con bajos niveles de ocupación al inicio del período. En este caso, se dio la combinación de densificación y expansión, en muchos casos de viejos fraccionamientos que recién en esta etapa lograron una ocupación efectiva. Sin embargo, el fenómeno de La Capuera, en el extremo oeste del aglomerado, implicó una singularidad al darse una aluvional ocupación informal desde 2002. El fraccionamiento contaba con unas 300 hectáreas y su proceso de aprobación, iniciado en 1966, no había concluido formalmente. Hacia el fin del período de estudio, surgieron otros ámbitos de informalidad con ocupaciones en la periferia norte, generándose dos grandes asentamientos: “Los Eucaliptus” y “Mario Benedetti” (éste último en suelo rural, próximo al límite urbano).

En lo referente a la identificación de áreas con ocupación estacional de sectores del stock habitacional, como señaló Mullins (1991), este fenómeno es estructural en las ciudades volcadas al turismo residencial de temporada, lo cual fue observado tempranamente en los lineamientos para el Plan Director de Maldonado- Punta del Este (IDM, 1991).

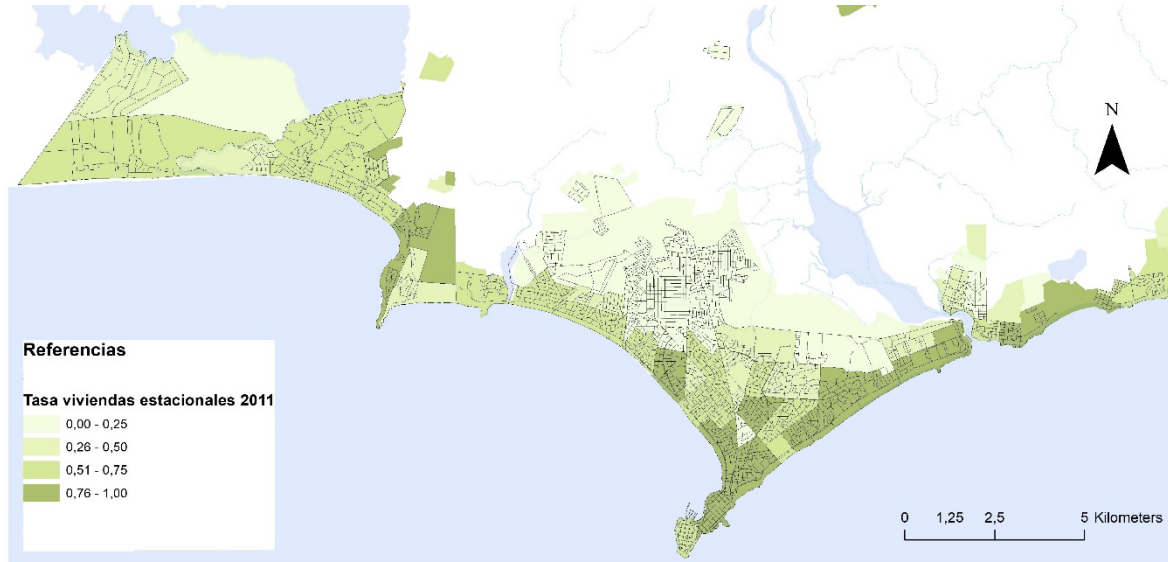
La cuantificación de este proceso se abordó partir de analizar el “índice de estacionalidad” desarrollado por el ITU (2013) (cantidad de viviendas de temporada sobre el total de viviendas) (Cuadro N° 3). Su distribución espacial se realizó considerando la máxima desagregación geoespacial posible de este dato (segmento censal, unas diez manzanas en promedio) que arroja claramente a “Maldonado y barrios”, los enclaves de la ruta 39 y La Capuera, como ámbitos de residencia permanente, en tanto el resto del aglomerado mostraba valores de viviendas estacionales superiores al 50 %.

Cuadro N°3. Índice de estacionalidad en Maldonado-Punta del Este (1985-2011)

Pieza Territorial	Índice de Estacionalidad (1985)	Índice de Estacionalidad (2011)
Maldonado y barrios	1,7%	3,0%
Punta del Este	75,9%	69,2%
Conurbación Punta Ballena	58,2%	67,0%
Enclave ruta 39	3,8%	5,7%
Laguna del Sauce	34,0%	33,6%
Corredor Ruta 10	62,3%	53,4%
Total	50,2%	40,5%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos INE.

Figura N°6. Índice de estacionalidad por segmento censal en Maldonado- Punta del Este (2011).



Fuente: Elaboración propia a partir de datos y cartografía INE

Sobre la evolución en el período de estudio, en 1985, el 50% de las viviendas del aglomerado eran de uso estacional. Este valor descendió a 40% en 2011. En este lapso no se apreciaron cambios significativos en la distribución espacial respecto a la incidencia de las viviendas estacionales. De todas formas, aunque Punta del Este mostró un leve retroceso en el índice, el 70% de sus viviendas continúan siendo de uso temporal. (Figura N°6).

Cabe agregar que un elemento significativo, determinante en la asignación de usos del suelo y localización de actividades, con amplias derivaciones en la urbanización costera en Uruguay, refiere a las restricciones de edificación costera, establecidas en la normativa nacional de aguas, centros poblados y ordenamiento territorial. Desde mediados del siglo XX, una serie de normativas promovieron mantener el carácter público de las playas, así como su accesibilidad. La ley de centros poblados definió un sector de exclusión del proceso urbanizador constituido por una faja de 150 metros de ancho considerados a partir del promedio de las máximas alturas de agua anuales, en la que se limitó la instalación, total o parcial, de predios particulares y/o vías públicas. A ella se complementó la “faja de defensa de costas” de 250 metros hacia el interior del territorio para el caso del Río de la Plata y Océano Atlántico, definida en el Código de Aguas (Decreto-Ley Ley 14.859, de 1979). A su vez, toda construcción u obra que se proyecte en la faja de defensa de costas requiere la realización y aprobación de un Estudio de Impacto Ambiental (Ley N°16.462, de 1994). La complementación de estas normativas nacionales con las de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible a nivel departamental y local ha dado como resultado el mantenimiento del carácter público de las playas, aunque no es un territorio exento de conflictos territoriales por desarrollos residenciales (Gadino y Taveira, 2020).

Conclusiones

Variantes de la ocupación urbana del suelo en un territorio turístico

El análisis estadístico-espacial del dinámico crecimiento urbano de Maldonado-Punta del Este, evidenció una expansión dual, entre sectores balnearios y de ocupación permanente, propia de la urbanización turística (Mullins, 1991). La consolidación de la contigüidad física desafió la provisión de infraestructura. Ésta se vio exigida por la baja densidad de vivienda de amplios sectores del aglomerado y la intensidad diferencial en que se somete en la temporada de verano. Por otra parte, los fraccionamientos mostraron una inercia del desfase entre el acto administrativo de subdivisión y la ocupación del territorio en los sectores del balneario y una rápida urbanización en la ciudad “de todo el año”. En ello, confluye de manera inequívoca la expectativa de valorización de los predios a ser ocupados con segundas residencias. En la mancha urbana resultante, el crecimiento físico, mostró una transición desde una bipolaridad Maldonado-Punta del Este, evidente en 1985 hacia una conformación policéntrica y heterogénea en 2015, evidente en términos urbano-territoriales, destacando la urbanización exclusiva de Punta Ballena y el barrio popular La Capuera en el extremo oeste; así como la densificación de los viejos fraccionamientos de: Balneario Buenos Aires, El Chorro y El tesoro, próximos a La Barra, en el extremo este.

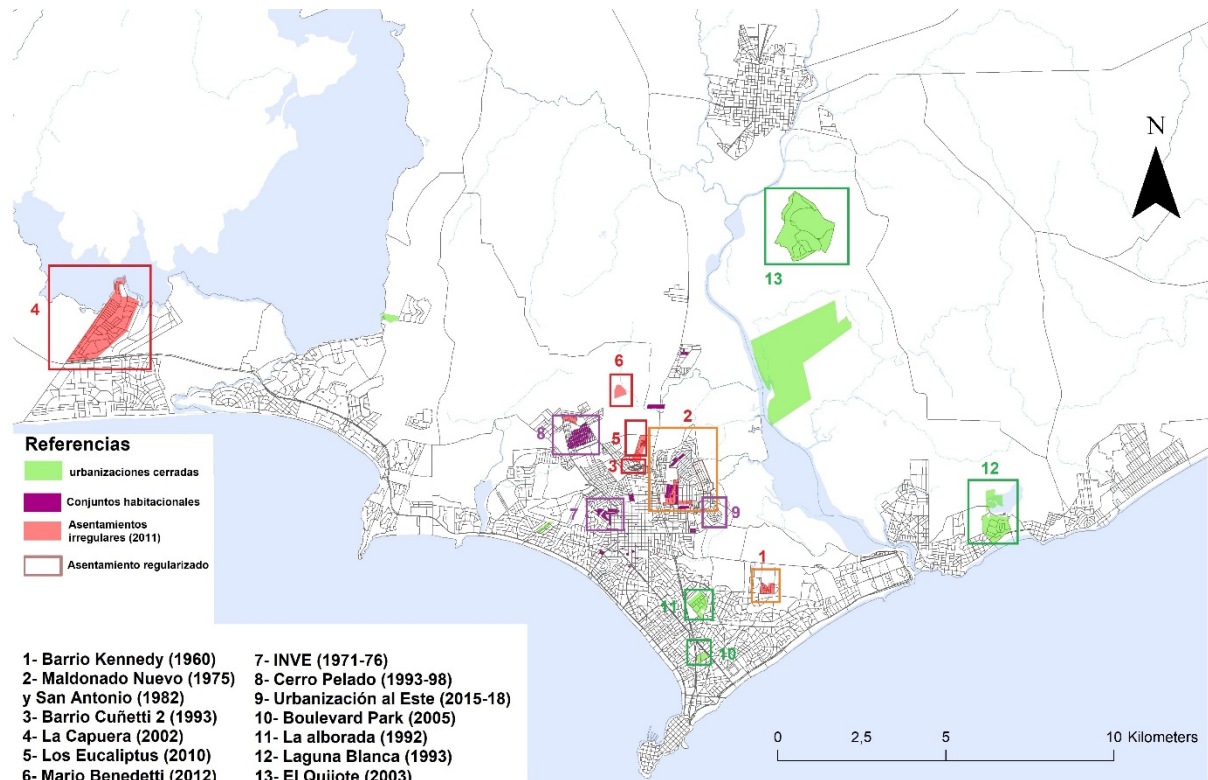
Estas dinámicas de ocupación urbana del suelo mostraron el impacto de los diferentes modos de gestión urbana: tanto la vivienda social, asentamientos irregulares barrios privados, urbanizaciones campestres, y el tejido formal, tuvieron desarrollos significativos. Ello ha derivado en la construcción de una compleja periferia al norte de la ciudad de Maldonado donde se radicaron dos polos de vivienda social que han visto desarrollar asentamientos en su entorno (Cerro Pelado, San Antonio), dentro de procesos más generales de dispersión, polarización y fragmentación urbana (Figura N°7).

Los asentamientos precarios, que mantenían el histórico y semi rural enclave del barrio Kennedy (1960) como prácticamente el único ámbito de magnitud significativa, fueron incrementándose en la década de 1990 en las periferias (Cuñetti, Maldonado Nuevo, ambos regularizados posteriormente). Desde la crisis de 2002 la informalidad urbana se incrementó en fenómenos que involucraron un cambio de escala. Las modalidades fueron diversas, observándose ocupaciones (Los Eucaliptus, Mario Benedetti) o negociado informal de tierras (La Capuera, Balneario Buenos Aires) que, en definitiva, reestructuraron la periferia y cambiaron modalidades de gestión urbana y acceso al suelo.

Los barrios privados han tenido diferentes modalidades espaciales y de gestión como señala Varela (2017), apreciándose emprendimientos rodeados de ciudad consolidada y establecidos en áreas centrales del balneario

(urbanizaciones en propiedad horizontal vinculados a vías de tránsito estructurantes, caso de La Alborada⁶ o Boulevard Park) a clubes de campo o barrios de chacras en suelo rural, que dan cuenta de las transformaciones del territorio departamental al sur de la ruta 9. Entre estos destaca Laguna Blanca, por su antigüedad (data de 1993) y ubicación estratégica entre La Barra y Manantiales sobre la ruta 10. Aunque estos emprendimientos han tenido una ocupación lenta y progresiva, infiltraron al suelo rural de modalidades de afincamiento residencial no productivo que, combinadas con resorts y enclaves de hospedaje de alta gama en baja densidad en entornos naturales, reconfiguraron el viejo periurbano de chacras productivas hacia un modelo de periurbano turístico.

Figura N°7. Variantes de la ocupación urbana del suelo en Maldonado – Punta del Este (1985- 2015)



Fuente: elaboración propia a partir de datos INE, IDM, DINOT, y Varela (2017)

Especificidad territorial y trayectoria condicionando el análisis

Este acercamiento a la expansión urbana como parte de las transformaciones de Maldonado-Punta del Este, se vincula a los desafíos metodológicos de estudios empíricos que abordan los procesos de urbanización contemporáneos (Brenner y Schmid, 2015). En particular las áreas turísticas estructuradas por segundas residencias interpelan el tradicional análisis de expansión y dispersión de la mancha urbana, y su interpretación en clave de densificación o provisión de infraestructuras. El planteo de Mullins (1991) sobre la urbanización turística ha apoyado una lectura diferenciada en lo social y espacial para estos procesos de urbanización, parcelación y edificación (Solá Morales, 1997). Aunque, este análisis refiera a una misma “mancha urbana” (Dijkstra y Poelman, 2014) con sectores “estacionales” y “permanentes” (los segundos dan parte del soporte de servicios y recursos humanos a los primeros), su interpretación requiere de una adecuada conceptualización de la especificidad territorial. Así, debe ponderarse la implicancia del entramado institucional y de actores vinculado al desarrollo de la urbanización turística. Ciertas infraestructuras estructurantes del desarrollo urbano (saneamiento, generación y

⁶ Se desarrolló como urbanización en propiedad horizontal, aunque es anterior a la sanción de la ley que lo reglamentó (Ley 17.292, de 2001).

distribución agua potable y energía eléctrica) son, para el caso uruguayo de competencia nacional. Del nivel nacional también son las leyes que han procurado mantener el uso público las zonas costeras (la propia faja de defensa de costa ha actuado como freno a posibles privatizaciones de las playas para establecimientos hoteleros o residenciales). Por otra parte, el nivel departamental es responsable de la vialidad urbana y articular con los entes nacionales la provisión de agua, alumbrado público, electricidad y saneamiento. Particularmente, a las intendencias departamentales les corresponde la categorización del suelo en urbano, suburbano y rural; así como la regulación y autorización de edificaciones. En ese marco, el gobierno departamental ha procurado dinamizar la inversión inmobiliaria en Punta del Este y la región (a través de desarrolladores e inversores argentinos y uruguayos, pero cada vez más internacionalizada) promoviéndose excepciones a los parámetros urbanísticos (en particular construcción en altura en primera línea del frente costero) complementados con estímulos tributarios. A su vez, las ruralidades residenciales han descentrado el uso del suelo rural como primordialmente productivo, destacando los emprendimientos residenciales. Todo ello, nos refiere a un proceso de urbanización con dinámicas y escalas de actuación que exceden ampliamente al análisis del suelo categorizado como “urbano” por los marcos normativos urbano- territoriales locales.

Bibliografía

- Altmann Macchio, L. (2021). Trayectoria de lo urbano y reconfigurado macrocefalismo uruguayo. En Montoya, J. W. y Maturana, F. (Comps.), *Sistemas urbanos en América Latina, el Caribe y Estados Unidos: Un balance en los albores del siglo XXI* (pp. 102-120). Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Artigas, A., Chabalgoity, M., García, A., Medina, M., y Trinchitella, J. (2002). Transformaciones socio-territoriales del Área Metropolitana de Montevideo. *EURE (Santiago)*, 28(85), pp.151-170. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612002008500008>
- Bervejillo, F. (2008). El proceso de metropolización y los cambios urbanísticos. En Calvo, J.J y Mieres, P. (Eds.), *Sur: migración y después* (pp. 129-190). UNPFA- Rumbos. https://uruguay.unpfa.org/sites/default/files/pub-pdf/46_file1.pdf
- Bertino, M, Mariño; N, Querjeta, M; Torrelli, M. y Vázquez, D. (2012). *Historia de una empresa pública uruguaya: 60 años de Obras Sanitarias del Estado (OSE)*. (Serie Documentos de Trabajo / FCEA-IE; DT25/12). UR. FCEA-IE. <https://hdl.handle.net/20.500.12008/4151>
- Brenner, N. y Schmid, C. (2015). Towards a new epistemology of the urban? *City*, 19(2-3), 151-182. <https://doi.org/10.1080/13604813.2015.1014712>
- Brenner, N., Theodore, N. (2002). Cities and the geographies of actually existing neoliberalism, *Antipode* 34(3), 349-379. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00246>
- Capandeguy, D., Sprechmann, T. y Aguiar, C. (2006). La ciudad celeste: un nuevo territorio para el Uruguay del siglo XXI. Fundación Colonia del Sacramento
- Cecilio, M; Couriel; J. y Spallanzani, M. (1999). *La gestión urbana en la generación de los tejidos residenciales de la periferia de Montevideo*. Universidad de la República.
- Dijkstra, L., & Poelman, H. (2014). *A harmonised definition of cities and rural areas: The new degree of urbanisation*. European Commission. Regional Policy Working Papers, 1. https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/work/2014_01_new_urban.pdf
- Gadino, I.y Taveira, G. (2020). Ordenamiento y gestión del territorio en zonas costeras con turismo residencial. El caso de Región Este, Uruguay. *Revista De Geografía Norte Grande*, (77), 233-251.
- Gaviria, M. (1974). *España a go-go: turismo charter y neocolonialismo del espacio*. Turner.
- Geddes, P. (2011 [1915]) “Ciudades en evolución”. Madrid: RKR.
- Hall, P. (1996). *Las ciudades del mañana*. Ediciones del Serbal.
- Hardoy, J. E. (1969). Dos mil años de urbanización en América Latina. En Hardoy, J. E. y TOBAR, C. (Dir.). *La urbanización en América Latina* (pp. 23-65). Editorial del Instituto.

Instituto de Teoría de Arquitectura y Urbanismo - ITU (1999). Correlación entre densidades y morfología. ITU-FADU.

----- (2013). *Aglomeración Maldonado - Punta del Este - San Carlos. Enfoques y propuestas hacia un modelo transformador*. ITU-FADU- UDELAR. <http://www.fadu.edu.uy/itu/files/2014/12/ITU-AGLOMERACION%20C3%93N-MALDONADO-PUNTA-DEL-ESTE-SAN-CARLOS.pdf>

Intendencia Departamental de Maldonado - IDM (1991). *Lineamientos generales del Plan Director de Maldonado- Punta del Este*. Intendencia de Maldonado.

----- (2010). *Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Decretos de la Junta Departamental de Maldonado N°3867/2010*.
http://miportal.maldonado.gub.uy/digesto/index.php/armado_titulo/desplegar_armado_titulo/97

Jurdao, F. (1992). *Los mitos del turismo*. Endymion.

Körössy, N., Cordeiro, D. y Simões, J. H. (2014). La génesis de las ciudades turísticas. Un Análisis del proceso de urbanización turística de Portimão (Portugal). *Estudios y Perspectivas en Turismo*, 23(1), 176-189. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=1807/180729920010>

Mantecón, A. (2017). El turismo residencial no existe. Revisión de un concepto y crítica de su función ideológica. *Cuadernos de Turismo*, 40, 405-422. <https://doi.org/10.6018/turismo.40.310041>

Martínez, E. J. y Altamnn Macchio, L. (2016). *Entre la macrocefalia estructural y el policentrismo emergente. Modelos de desarrollo territorial en Uruguay (1908- 2011)*. UCUR- CSIC- UDELAR.

----- (2020). *Ciudades intermedias del Uruguay. Procesos urbanos y acondicionamiento del suelo (1985- 2011)*. UCUR- CSIC- UDELAR.

----- (2016). *Sistema urbano nacional. Una caracterización con base en la movilidad de pasajeros*. Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Medina, V. y Niembro, A (2020). Crecimiento urbano en ciudades turísticas latinoamericanas, ¿un modelo a construir? El caso de San Carlos de Bariloche, Argentina. En Potocko, A. (Coord ed.). *Actas del 4to Congreso Latinoamericano de Estudios Urbanos Transformaciones metropolitanas en América Latina. La investigación frente a nuevos escenarios*. (Tomo 1: pp. 345-382). Universidad Nacional de General Sarmiento.

Millot, J. y Bertino, B. (1991). *Historia económica del Uruguay*. Fundación de Cultura Universitaria.

Moreno-Monroy, A., Schiavina, M. & Veneri, P. (2020). Metropolitan areas in the world. Delineation and population trends. *Journal of Urban Economics*. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103242>

Mullins, P. (1991). Tourism urbanization. *International Journal of Urban Regional Research*, 15(3), 326-342.

Musso, C. (2005). *Las escalas óptimas de gestión para el territorio uruguayo y definición de criterios para su articulación e instrumentación*. Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente- Universidad de la República.

Park, R., Burgess, E. & Mckenzie, R (1925). *The City*. The University of Chicago Press.

Pontes, M., García-Marín, R. y Moreno-Muñoz, D. (2020). *Turismo, producción inmobiliaria y procesos espaciales: la difusión del modelo turístico español hacia Brasil*. EURE (Santiago), 46(137), 135-156. <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/2853>

Pradilla Cobos, E. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Caderno Metropole*, 16(31), 37-60. <https://www.redalyc.org/pdf/4028/402833927002.pdf>

Quintana, C. (2016). Política pública de turismo en Uruguay (1986- 2010). *PASOS Revista De Turismo y Patrimonio Cultural*, 14(3), 725-736. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2016.14.047>

Robinson, J. (2006). *Ordinary cities: Between Modernity and Development*. Routledge.

Robinson, J. & Parnell, S. (2012). (Re)theorizing Cities from the Global South: Looking Beyond Neoliberalism. *Urban Geography*, 33(4), 593-617. DOI: 10.2747/0272-3638.33.4.593

- Romero, J. L. (2001). *Latinoamérica. Las ciudades y las ideas*. Siglo XXI.
- Roy, A. (2013). Las metrópolis del siglo XXI: nuevas geografías de la teoría. *Andamios*, 10(22), 149-182. <https://andamios.uacm.edu.mx/index.php/andamios/article/view/271>
- Sciandro, J. y Zeballos, L. (2019). Excepciones como instrumento de planificación en Maldonado. *Tekopora. Revista Latinoamericana De Humanidades Ambientales Y Estudios Territoriales*. 1(1), 171-180. <http://revistatekopora.cure.edu.uy/index.php/reet/article/view/23>
- Solá Morales, M. (1997). *Las formas del crecimiento urbano*. Ediciones UPC.
- Terra J. P. (1968). *La vivienda*. Nuestra Tierra.
- Torres, H. (1991). Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990. *EURE (Santiago)*, 27(80), 33-56. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612001008000003>
- Trochón, I. (2017). *Punta del Este. El Edén oriental (1907-1997)*. Fin de siglo – Intendencia de Maldonado.
- Varela, A. (2017). *Paraísos exclusivos*. [Tesis inédita de la Maestría en Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Facultad de Arquitectura. Universidad de la República. Montevideo, Uruguay]. <https://hdl.handle.net/20.500.12008/20952>
- Yaffé, J. (3-4 de agosto de 2010). *Dictadura y neoliberalismo en Uruguay* [Ponencia]. Séptimas Jornadas de Historia Económica. Asociación Uruguaya de Historia Económica, Montevideo, Uruguay. <http://www.audhe.org.uy/jornadas/septimas-jornadas/Yaffe-Dictadura-y-neoliberalismo.pdf>
- Yujnovsky, O. (1971). *La estructura interna de la ciudad, el caso latinoamericano*. S.I.A.P.