



Comisión Directiva

Presidente Oscar Blumetto

Directivos Lorena Rodríguez

Silvia Vetrone

BUSCANDO SOLUCIONES: comentarios al Proyecto Plan Parcial entre las Lagunas Costeras Garzón y Rocha para compatibilizar la conservación de la biodiversidad y el desarrollo

Entendemos el Proyecto de Plan Parcial entre las Lagunas Costeras Garzón y Rocha propuesto por la IMR como una **oportunidad** para zanjar el conflicto desarrollo vs conservación de la biodiversidad en este sector de la costa uruguaya hace más de 30 años.

El objetivo de este documento es aportar propuestas al ordenamiento territorial del sector SE de la Laguna Garzón presentado por la IMR que permitan conservar la biodiversidad al la vez que promover el desarrollo turístico de la zona, compatibilizando el turismo con el manejo de un área protegida. El espíritu del mismo es aportar a la discusión del tema para que se tome una decisión basada en información sólida y contemple las diferentes vocaciones del territorio.

La información de base utilizada es el SIG e información ecológica recavada por VS y la Facultad de Ciencias y el informe encabezado por Arq. Federico Berbejillo sobre el impacto territorial del puente en la Laguna Garzón que posee información que pensamos es clave para resolver el ordenamiento territorial en este sector de la costa.

Sin otro particular, y esperando que la información aquí vertida pueda ser discutida en instancias interinstitucionales e interdisciplinarias, le saluda atentamente,

MSc. Lorena Rodríguez-Gallego
Directiva



1. La estructura de la propiedad en el sector SE de la Laguna Garzón ofrece la oportunidad de compatibilizar desarrollo con la conservación de la biodiversidad

Los balnearios El Caracol, El Bonete, Estrella de Mar, Costa Bonita y San Sebastián agrupan unos 20.000 solares, sin embargo únicamente 7.430 se han convertido en padrones con propietarios diferentes a quienes realizaron el fraccionamiento original. Es decir que únicamente un 1/3 de los solares han sido vendidos aunque muy escasamente construidos, mientras que los restantes **2/3 son nominales** (de acuerdo a Berbejillo *et al.* 2010, pág. 33).

A su vez, la **concentración de los solares** en dichos balnearios es muy elevada, estando en manos de tan solo 6 propietarios el 90% de los fraccionamientos El Bonete y Estrella de Mar, entre 52% y 66% del El Caracol y San Sebastián y en menor medida (29%) Costa Bonita (de acuerdo a Berbejillo *et al.* 2010, pág. 34).

Es evidente que existe en la zona una **gran oportunidad** para realizar un reparcelamiento que permita incorporar aspectos de prevención de inundaciones y conservación de la biodiversidad en la zona.

2. Los balnearios del sector SE presentan alta vulnerabilidad a las inundaciones

La superficie de los balnearios que se encuentra por debajo de la cota de 5 m y por tanto son **pasibles de inundarse** alcanza hasta el 81% de los fraccionamientos, en algunos de los balnearios en cuestión (ver cuadro siguiente).

Muchos de los solares del reparcelamiento propuestos por la IMR están completamente o parcialmente por debajo de la cota de 5 m (ver plano 8 del Proyecto de Plan Parcial propuesto por la IMR). Si bien el plan indica que no se permitirá construir en zonas inundables, no es claro en los mapas presentados a este respecto. Por otra parte, la línea de máxima crecida de la Laguna Garzón, que el Plan Parcial establece para evaluar la autorización de las construcciones, requiere estudios de modelación hidrológica que no se han realizado para la zona. A su vez no se considera a las pequeñas lagunas de agua dulce y humedales que también podrían causar afectaciones por inundaciones de menor envergadura.

Por último, sería cauteloso contemplar aspectos de prevención frente al aumento de la frecuencia de eventos climáticos extremos en esta zona costera, siguiendo recomendaciones de adaptación al Cambio Climático.

Cuadro indicando la superficie de los fraccionamientos y de la zona inundable en los balnearios del SE de la Laguna Garzón.

	Superficie del fraccionamiento	Superficie bajo la cota de 5 m	% de superficie inundable
San Sebastián	162.9	0	0
Estrella de Mar	208.8	44.7	21.4
Costa Bonita	210.3	1.7	0.8
El Caracol	238.1	61.4	25.8
El Bonete	58.3	47.4	81.3

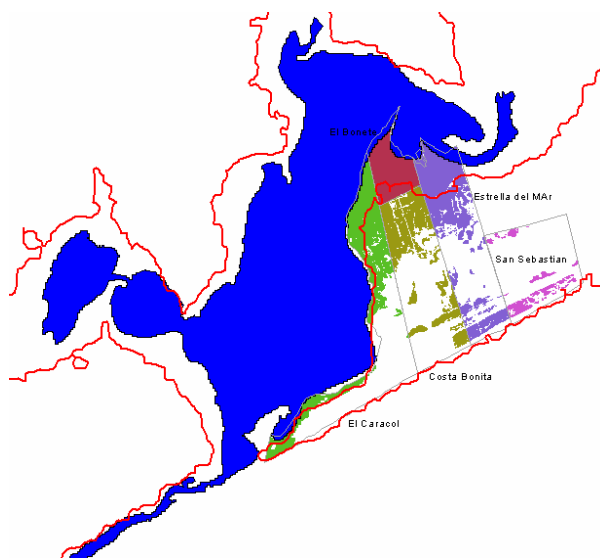


Figura indicando la Laguna Garzón (azul), los fraccionamientos actuales (colores verde claro y verde oscuro, bordó, violeta y rosado) y la cota de 5 m de altura (rojo) en el sector SE de la Laguna Garzón.

3. Los balnearios del sector SE tienen valores únicos para la conservación de la biodiversidad en Uruguay

El sector SE de la Laguna Garzón posee valores destacados para la conservación de la biodiversidad que justifican su incorporación al SNAP, tal como fue señalado por Brazeiro *et al.* (2008) y de Álaba *et al.* (2007).

Dichos valores de biodiversidad ocupan entre el 11% y el 100% de los fraccionamientos del SE de la Laguna Garzón.

Cuadro indicando la superficie de los fraccionamientos con valores de biodiversidad en el sector SE de la Laguna Garzón.

	Superficie del fraccionamiento	Superficie con valores de biodiversidad	% de la superficie del fraccionamiento con valores de biodiversidad
San Sebastián	162.9	18.8	11.5
Estrella de Mar	208.8	109.9	52.6
Costa Bonita	210.3	80.7	38.3
El Caracol	238.1	115	48.8
El Bonete	58.3	58.3	100

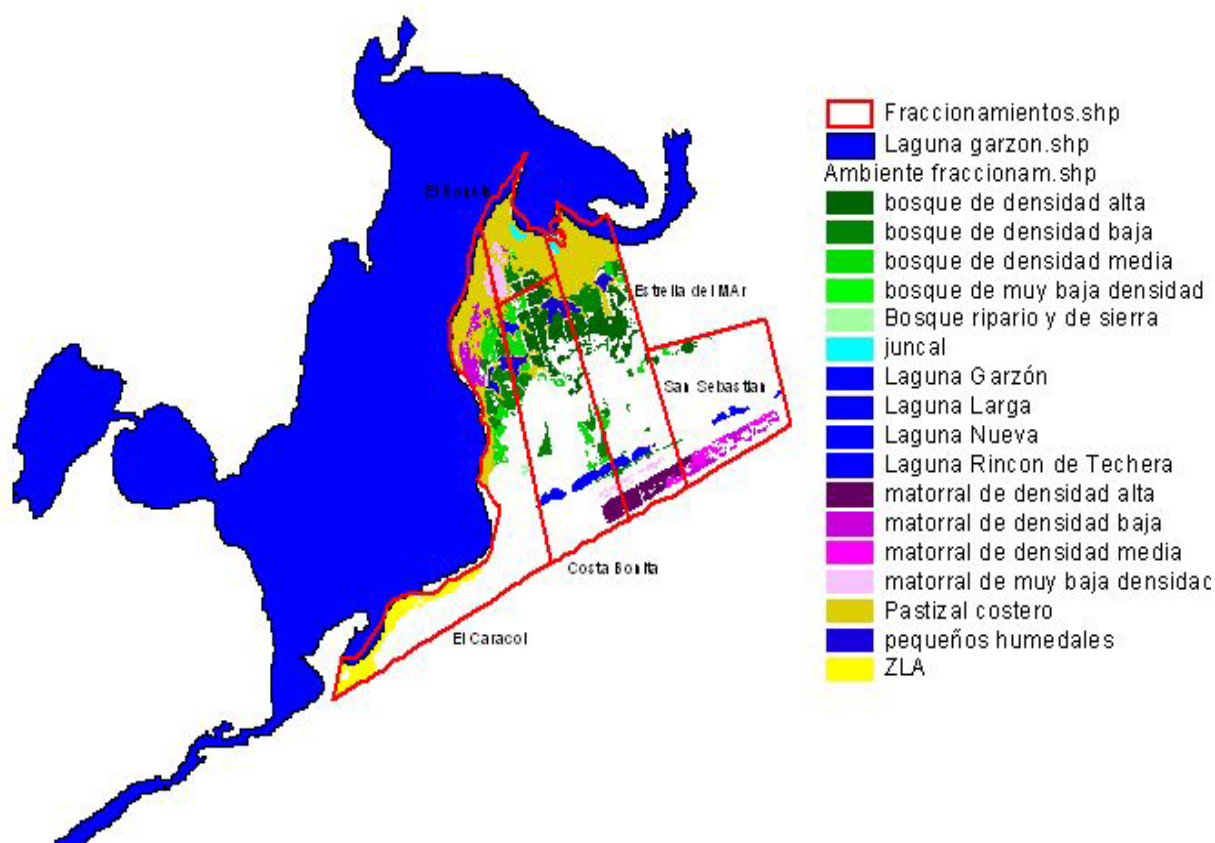


Figura indicando los ambientes con valores destacados para la conservación comprendidos dentro de los fraccionamientos actuales en el sector SE de Laguna Garzón.

4. Existen tipologías de urbanización de espacios turísticos que pueden modelarse para compatibilizar conservación de la biodiversidad y desarrollo

Berbejillo *et al.* (2010, pág. 56) hace mención a diferentes tipologías de los espacios turísticos residenciales que dejan espacios libres en proporciones diferentes y para usos distintos. Entre ellos, hace mención a una tipología de **Conjunto Compacto**, un tipo de club de campo ya presente en la normativa de Maldonado. En esta tipología se puede dejar hasta un 80% de espacio libre que opera como un bien privado colectivo y en el restante 20% se concentra el espacio parcelado con un uso más intenso y donde se ubican los servicios.

Dada la flexibilidad que confiere a la zona la estructura de la propiedad poco parcelada y concentrada en pocos propietarios y el riesgo de inundación que coincide en gran medida con las zonas de alto valor para la conservación de la biodiversidad, la tipología de **Conjunto Compacto** parece una alternativa viable de urbanización compatible con la conservación de la biodiversidad y que incorpora medidas de adaptación al cambio climático. Por otra parte, la concentración de los servicios y casas generaría condiciones más propicias para desarrollar mecanismos de saneamiento adecuados.

Por último, la **zona forestada con pinos** en el balneario El Caracol, ha perdido en gran medida los valores para la conservación y a su vez es la que concentra la mayor cantidad de viviendas e infraestructura. Parece lógico recomendar que si se requiere una zona con una urbanización más densificada y de concentración de servicios, esta pueda desarrollarse en la zona forestada con pinos de este balneario, la que actuaría además como portal de entrada al área protegida donde una urbanización estilo Conjunto Compacto permitiría un turismo exclusivo en un área protegida que es indudablemente de carácter público-privado.

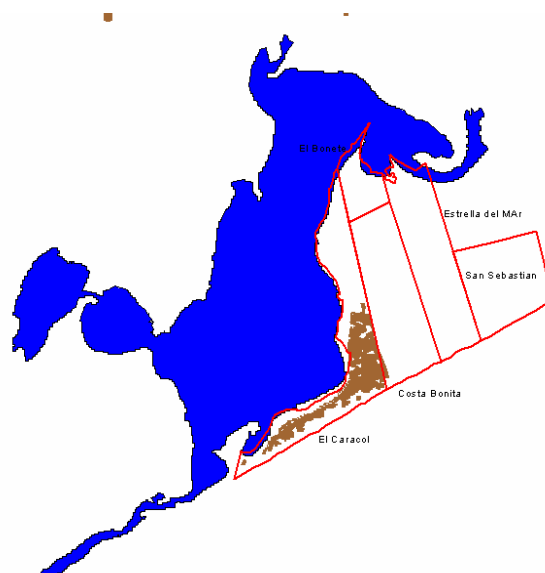


Figura indicando la zona forestada con pinos (marrón) en el balneario El Caracol, en el sector SE de la Laguna Garzón. En esta zona podría realizarse una urbanización más densificada debido a que los valores de biodiversidad han sido reemplazados décadas atrás.

En resumen

Como se desprende de la información presentada, las zonas de alto valor para la conservación de la biodiversidad coinciden en gran medida con las zonas de mayor riesgo de inundaciones. Por otra parte, la estructura de la propiedad indica que la zona tiene una gran flexibilidad para generar tipologías del espacio turístico residencial que potencien la concentración del espacio construido y dejen silvestres grandes proporciones del territorio tal como analiza Berbejillo *et al.* (2010, pág. 56).

Considerando el Proyecto de Plan Parcial entre las Lagunas Costeras Garzón y Rocha, la información ambiental proporcionada por VS y la Facultad de Ciencias y el estudio de impacto territorial del puente en la Laguna Garzón realizado por Berbejillo *et al.* (2010), entendemos que existen grandes **posibilidades de generar una solución concertada** que contemple las diferentes vocaciones del territorio del sector SE de Laguna Garzón, sin comprometer la conservación de la biodiversidad ni el desarrollo turístico de la zona.

Referencias bibliográficas

Berbejillo F., Rubinstein E., Barrenechea P., Simón F., Nogueira L. & R. Tanca. 2010. Puente sobre la Laguna Garzón, Impacto Territorial. CSI Ingenieros S.A. Montevideo.

Brazeiro A., Achkar M., Canavero A., Fagúndez C., González E., Grela I., Lezama F., Maneyro R., Barthesagy L., Camargo A., Carreira S., Costa B., Núñez D., da Rosa I., C. Toranza. 2008. Prioridades geográficas para la conservación de la biodiversidad terrestre de Uruguay. Resumen ejecutivo del Proyecto PDT 32-26.

de Álaba D., Rodríguez-Gallego L., Neme C. y otros. 2007. Zona costera de la Laguna Garzón: recomendaciones para su conservación y manejo". Vida Silvestre Uruguay, Montevideo.

IMR. 2010. Proyecto Plan parcial de ordenamiento territorial lagunas costeras, Departamento de Rocha. Rocha.