



APORTE DE LEGADO PIRIA

al proceso de revisión del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Piriápolis y Solís Grande

Documento preliminar de contribución territorial

Piriápolis, Maldonado · Julio de 2026

Legado Piria propone que el desarrollo del área Jardines de Portales sea considerado como una estrategia territorial integral: ambientalmente estructurada, culturalmente identificable, socialmente abierta y económicamente sostenible.

Objeto del aporte. Presentar lineamientos que puedan ser evaluados e incorporados al proceso de planificación en curso, sin sustituir los estudios técnicos, ambientales, jurídicos y económicos exigibles ni anticipar decisiones de la autoridad competente.

Carácter del documento. Propuesta abierta al intercambio con la Intendencia de Maldonado, DINOT, municipios, CURE, instituciones académicas, organizaciones sociales, propietarios, desarrolladores y comunidad local.

“El hotel deja de ser el proyecto y pasa a ser la pieza económica que sostiene una estrategia territorial mayor.”

1. Visión territorial

Legado Piria parte de una premisa: un desarrollo de esta escala debe producir valor territorial duradero y no limitarse a la urbanización, venta y cierre de una actuación privada. La propuesta busca articular inversión, paisaje, cultura, patrimonio, ciencia, bienestar, gastronomía y actividad turística durante todo el año.

La visión no plantea siete equipamientos aislados. Propone un sistema en el que cada componente cumple una función territorial específica y, al mismo tiempo, fortalece a los demás. El resultado esperado es un destino abierto, conectado con Piriápolis y capaz de ampliar su identidad histórica hacia el siglo XXI.

2. Problemas que busca resolver

Desafío	Respuesta territorial buscada
Estacionalidad económica	Dependencia excesiva del verano y baja actividad durante buena parte del año.
Urbanización sin destino	Riesgo de sumar unidades residenciales sin generar cultura, servicios, empleo estable ni una nueva razón para visitar Piriápolis.
Fragmentación ambiental	Tratamiento del arroyo Zanja Honda, humedales y áreas verdes como remanentes, en vez de estructura ecológica principal.
Pérdida de identidad	Desarrollos que podrían reproducirse en cualquier ciudad y que no dialogan con la historia de Francisco Piria, el paisaje serrano y la cultura local.
Débil articulación público-privada	Ausencia de un marco compartido que vincule rentabilidad, beneficios públicos, investigación y participación.
Presión sobre infraestructuras	Necesidad de prever agua, saneamiento, drenaje, movilidad, energía, residuos y capacidad de servicios antes de consolidar nuevas densidades.
Exclusión territorial	Riesgo de elitización, cierre físico o desplazamiento simbólico de comunidades y usos existentes.

3. Principios que debería proteger el nuevo ordenamiento territorial

La Ley N° 18.308 establece la planificación ambientalmente sustentable, la equidad social, la cohesión territorial, la coordinación institucional y la participación como principios rectores. Sobre esa base, Legado Piria propone que el nuevo instrumento proteja los siguientes criterios:

- 1. Primacía del interés territorial.** Toda transformación de gran escala debe demostrar su aporte al territorio, además de su viabilidad privada.
- 2. Infraestructura ecológica previa.** El sistema hídrico, los humedales, corredores biológicos y áreas de restauración deben definir el diseño antes que la trama edificada.
- 3. Identidad y patrimonio.** La historia de Piriápolis, sus paisajes y referencias culturales deben convertirse en criterios de diseño y uso, no en decoración posterior.
- 4. Acceso público y conectividad.** Senderos, espacios culturales, recorridos ambientales y equipamientos de interés general deben vincularse con la ciudad y evitar enclaves cerrados.
- 5. Diversidad funcional y social.** Combinar alojamiento, cultura, ciencia, gastronomía, bienestar, empleo y posibles formas diversas de residencia permanente.
- 6. Actividad anual.** Priorizar usos capaces de generar empleo, formación y visitantes durante los doce meses.
- 7. Capacidad de carga e infraestructura.** Las densidades y etapas deberán condicionarse a soluciones verificables de agua, saneamiento, drenaje, movilidad, energía y residuos.
- 8. Gradualidad y evaluación.** Vincular cada etapa de ejecución a indicadores ambientales, sociales, económicos y de uso público.
- 9. Participación con devolución.** La participación debe incluir información accesible, respuesta fundada a los aportes y mecanismos de seguimiento.

Criterio síntesis: la edificabilidad y la rentabilidad deben ser compatibles con la capacidad ecológica, la infraestructura disponible y los beneficios públicos comprometidos.

4. Integración ambiental y paisajística

La propuesta adopta el concepto de **infraestructura ecológica**. Esto significa que la estructura ambiental no queda reducida a “espacios verdes” residuales, sino que organiza la ocupación, los recorridos, la restauración y la relación entre suelo construido y suelo vivo.

4.1 Zanja Honda como columna vertebral

- Delimitar áreas de protección, amortiguación y restauración a partir de estudios hidrológicos y ecológicos.
- Mantener continuidad paisajística y biológica, evitando fragmentaciones innecesarias.
- Integrar manejo de aguas pluviales, humedales, vegetación nativa y espacios públicos de bajo impacto.
- Incorporar senderos interpretativos y educación ambiental sin comprometer áreas sensibles.

4.2 Paisaje como infraestructura

- Preservar visuales hacia cerros, costa y referencias patrimoniales.
- Utilizar arquitectura bioclimática, alturas y volumetrías ajustadas al paisaje.
- Priorizar vegetación nativa y adaptada, reducción de superficies impermeables y control de islas de calor.
- Definir iluminación compatible con biodiversidad y futura protección de cielos oscuros.

4.3 Producción de conocimiento

El Jardín Botánico y Aromático debería iniciar desde etapas tempranas un **inventario de flora, una colección viva, vivero, banco de semillas y programas de restauración**. El documento “Fundamentos científicos para un plan estratégico interdisciplinario” propone que cada pilar no solo consuma conocimiento, sino que lo produzca mediante alianzas con universidades, institutos y saberes locales.

Componente	Instrumento sugerido	Indicador inicial
Humedales y drenaje	Plan hídrico-ecológico	Superficie protegida/restaurada
Flora nativa	Inventario y vivero	Especies registradas y propagadas
Paisaje	Estudio de visuales y volumetría	Corredores visuales preservados
Suelo y permeabilidad	Estándares por etapa	Porcentaje de suelo permeable
Cielo nocturno	Protocolo lumínico	Reducción de emisión hacia el cielo

5. Los siete pilares como sistema territorial

El valor del modelo reside en su integración. El hotel y el condohotel aportan capacidad de alojamiento, inversión y operación; los otros seis pilares convierten esa capacidad en un destino con identidad, actividad anual y beneficios públicos.

Pilar	Función territorial	Resultados esperados
Jardín Botánico y Aromático	Infraestructura verde, conservación, restauración y educación ambiental.	Inventario, vivero, banco de semillas, senderos y programas científicos.
Parque Arqueológico y Patrimonial	Protección, investigación e interpretación del patrimonio.	Relevamiento, conservación, memoria territorial y circuitos educativos.
Centro Cultural y Experiencias Sensoriales	Acceso público a cultura, identidad, formación y producción creativa.	Programación anual, archivo, exposiciones, residencias y actividades comunitarias.
Pueblo Gastronómico	Economía local, empleo y encadenamientos productivos.	Locales, mercado, formación, trazabilidad y vínculo con productores regionales.
Observatorio Astronómico y Científico	Educación científica, cielo oscuro y turismo fuera de temporada.	Observaciones públicas, ciencia ciudadana, escuelas y programación nocturna.
Centro Internacional de Bienestar	Diversificación turística, prevención y calidad de vida.	Retiros, programas de salud, actividad física, alimentación y naturaleza.
Hotel 5★ y Condohotel	Sostenibilidad económica, alojamiento y soporte operativo.	Captación de inversión, empleo, eventos y mantenimiento del conjunto.

El hotel deja de ser “el proyecto” y pasa a ser la pieza económica que sostiene una estrategia territorial mayor.

6. Beneficios públicos y comunitarios

La incorporación de Legado Piria al proceso de planificación debería evaluarse por compromisos verificables. La escala de la actuación justifica exigir beneficios que permanezcan vinculados al territorio durante toda la vida del proyecto.

Ambientales	Restauración de humedales y flora nativa; conectividad ecológica; manejo hídrico; reducción de impermeabilización; criterios de cielo oscuro.
Culturales y patrimoniales	Centro Cultural con programación pública; investigación arqueológica; memoria oral; archivo y circuitos interpretativos.
Económicos	Empleo estable, compras locales, oportunidades para productores, cocineros, artistas, guías y servicios regionales.
Turísticos	Nueva oferta durante todo el año: cultura, bienestar, gastronomía, botánica, patrimonio y astronomía.
Educativos y científicos	Convenios, pasantías, investigación aplicada, ciencia ciudadana, actividades escolares y publicaciones accesibles.
Sociales	Espacios públicos, accesibilidad, integración con comunidades existentes y mecanismos para evitar un enclave exclusivamente estacional.
Institucionales	Sistema de indicadores, informes periódicos y coordinación entre desarrollador, gobierno, academia y comunidad.

6.1 Compromisos que podrían vincularse a la transformación

- Porcentaje mínimo de suelo destinado a infraestructura ecológica y espacio público.
- Cronograma de ejecución de equipamientos públicos o de acceso público vinculado a las etapas inmobiliarias.
- Fondo o mecanismo estable para mantenimiento, investigación y programación cultural.
- Metas de empleo, compras y participación de proveedores locales.
- Monitoreo de agua, carbono, biodiversidad, movilidad y uso de equipamientos.
- Garantías de continuidad de accesos y recorridos públicos.

7. Gobernanza y participación

La gobernanza debe evitar dos extremos: que todas las decisiones queden encerradas dentro del desarrollo privado, o que el proyecto pierda capacidad operativa por falta de responsabilidades claras. Se propone una arquitectura de gobernanza por capas.

Actor	Responsabilidad principal
Gobierno departamental y DINOT	Normativa, evaluación, autorizaciones, seguimiento y garantías de interés general.
Propiedad/desarrollador e inversores	Financiación, ejecución, operación y cumplimiento de compromisos.
Municipios y comunidad local	Articulación territorial, necesidades locales, uso público y seguimiento social.
Instituciones académicas y técnicas	Investigación, indicadores, protocolos y evaluación independiente.
Operadores de los pilares	Gestión profesional del hotel, cultura, jardín, bienestar, observatorio y gastronomía.
Observatorio de Conocimiento Legado Piria	Coordinación interdisciplinaria, datos abiertos, devolución y memoria institucional.

7.1 Mecanismos sugeridos

- Mesa de seguimiento con reuniones periódicas y actas públicas.
- Panel de indicadores territoriales y ambientales por etapa.
- Jornadas abiertas de devolución de investigaciones y avances.
- Canal formal para observaciones, respuestas y propuestas ciudadanas.
- Convenios específicos con universidades, organizaciones culturales y científicas.
- Revisión periódica de compromisos antes de habilitar nuevas etapas.

Principio operativo: participación informada, responsabilidades identificables y capacidad real de ejecución.

8. Propuesta de incorporación al proceso de planificación

Se solicita que esta visión sea recibida como aporte preliminar al proceso del Plan Local Piriápolis–Solís Grande y sea considerada en las instancias técnicas, ambientales, sociales y participativas correspondientes. La propuesta no pretende sustituir el instrumento ni obtener una validación anticipada del desarrollo, sino ofrecer una alternativa integral para su evaluación.

8.1 Acciones propuestas

- 1. Recepción formal:** Incorporar el documento al expediente o repositorio de aportes del proceso del Plan Local.
- 2. Instancia técnica:** Presentar la visión ante equipos de IDM, DINOT y municipios para identificar compatibilidades, vacíos y estudios requeridos.
- 3. Mesa interdisciplinaria:** Vincular ambiente, paisaje, patrimonio, turismo, cultura, movilidad, infraestructura y vivienda.
- 4. Información de base:** Solicitar y sistematizar planos, hidrología, topografía, normativa, infraestructura y antecedentes del PAI Jardines de Portales.
- 5. Evaluación por escenarios:** Comparar el desarrollo original, la alternativa Legado Piria y escenarios intermedios con indicadores comunes.
- 6. Hoja de ruta:** Definir etapas, responsables, estudios, participación y condiciones previas a cualquier transformación.

8.2 Solicitud concreta

Abrir una instancia de trabajo para evaluar cómo los siete pilares de Legado Piria pueden traducirse en lineamientos, condicionantes, beneficios públicos e instrumentos de gestión dentro del nuevo Plan Local.

Referencias de base

- [1] Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, especialmente arts. 5, 6, 17 y 38 (IMPO).
- [2] Intendencia de Maldonado. “Se presentaron avances del Plan Local de Ordenamiento Territorial de la Región Piriápolis–Solís Grande”, 8 de junio de 2026.
- [3] Intendencia de Maldonado. Repositorio de instrumentos en elaboración: Plan Local de OT y DS Piriápolis–Solís Grande y PAI Jardines de Portales.
- [4] Intendencia de Maldonado. Convocatoria a audiencia pública del PAI Jardines de Portales, 14 de julio de 2026.
- [5] Proyecto Legado Piria. “Fundamentos científicos para un plan estratégico interdisciplinario”, documento complementario, julio de 2026.
- [6] Aportes territoriales y sociales compartidos en mesas locales: ecología del paisaje, identidad cultural, derecho a habitar y coordinación interterritorial.

LEGADO PIRIA · PIRIÁPOLIS · URUGUAY · legadopiria.uy