



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

PRIMERA PARTE		
CAPITULO I		4
memoria de información y diagnóstico.		
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
 CAPITULO II		
memoria de ordenamiento territorial general		44
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
 CAPITULO III		
memoria de actuación, monitoreo y evaluación		130
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	6
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	6
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	
7.1	cartografía	5
7.2	a-padrones urbanos, suburbanos y rurales ; b-límites de áreas caracterizadas	8 41
7.3	oficios enviados: listado de instituciones y respuestas	47
7.4	alegaciones recibidas en la Puesta de Manifiesto	57
7.5	alegaciones recibidas en Audiencia Pública	120
7.6	decreto 3.867/2010	151
7.7	acrónimos y abreviaciones	180
7.8	créditos	182
7.9	cuaderno 08 Garzón José Ignacio	183
7.10	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**

PRIMERA PARTE

CAPITULO I **memoria de información y diagnóstico**

PRIMERA PARTE
CAPITULO I
memoria de información y diagnóstico

1.1 presentación

El territorio comprendido entre las Lagunas de José Ignacio y Garzón, constituye un lugar de encuentro entre dos tipos de desarrollos turísticos: por un lado el tradicional y muy identificado con Punta del Este y sus alrededores, en un territorio natural fuertemente antropizado y por otro el de menor urbanización y mayor naturalidad que se da hacia el este del país, en las zonas rurales y fundamentalmente, en el departamento de Rocha.

Sobre el departamento de Maldonado, se evidencia un avance de ocupación con viviendas suntuosas hacia el Este, alcanzando zonas que progresivamente se han ido desarrollando desde Punta del Este hacia Laguna Garzón.

Estos desarrollos, usualmente de alto estándar, se desenvuelven en formas de fraccionamiento del territorio con expansión de las áreas urbanas en forma más o menos tradicional, combinándose crecientemente con alternativas de ocupación del espacio 'rururbanas' de muy baja densidad y, en general, baja transformación de los ecosistemas, pero que desplazan los usos productivos agropecuarios como consecuencia de los valores de suelo implicados y sus cualidades edafológicas y productivas de baja calidad comparativa.

Resulta entonces pertinente establecer reglas de juego que

estimulen los aspectos positivos, encauzando los desarrollos territoriales en curso y posibles de estimular, para el mejoramiento de la calidad de vida de la población y su sostenimiento en base a la sustentabilidad ambiental y el logro de amplios consensos sociales.

La norma que se proyecta plantea transitar de los enunciados declarativos de protección a definiciones concretas de oportunidades de inversión y creación de empleo genuino con aseguramiento de su sostenimiento tanto ambiental cuanto socio-económico e institucional.

El presente conjunto de documentos son continuidad y desarrollo concreto de la Directriz de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para la Microrregión Garzón José Ignacio contenida en el Capítulo X de las Directrices Departamentales y Microrregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible aprobadas por el Decreto 3.867/2010 de 27 de abril de 2010, promulgado por la Resolución N° 03144/2010 de 5 de mayo de 2010.

* * *

De acuerdo con lo establecido por el Artículo 25 de la LOTDS, cumplido el período de Puesta de Manifiesto del Documento de Avance del instrumento de ordenamiento territorial, el presente conjunto de memorias constituye el Documento Final del *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.*

1.2 antecedentes

1.2.1 Sistema de planificación departamental

A fines del año 2005 la Intendencia de Maldonado suscribió un Convenio de cooperación científico-técnica con la Universidad de la República cuyo principal contenido fue el de apoyar el proceso de elaboración de un sistema de planificación para el ordenamiento territorial del departamento de Maldonado. Los trabajos han sido llevados a cabo por un equipo pluridisciplinario¹ de la Facultad de Arquitectura, organizado en el seno del Instituto de Teoría de la Arquitectura y Urbanismo bajo la responsabilidad académica del Prof. Arq. Carlos Acuña.

Como parte del proceso de cooperación se instrumentaron un conjunto de “Talleres Territoriales” en respuesta a la primera decisión del Gobierno Departamental en cuanto a la definición y puesta en marcha del Sistema de Planificación planteado.

Fruto del trabajo en los Talleres y las otras actividades conexas efectuadas, se publicaron 9 Cuadernos por que se documenta el proceso para las 8 Microrregiones en que se organizó el territorio departamental y las concepciones para el conjunto del Departamento. En el caso de la Microrregión Garzón – José Ignacio la publicación resultante, además de constituir la fuente para la respectiva Directriz de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, constituye el fundamento conceptual y metodológico del presente documento².

¹ El Equipo Base ha estado integrado por: Arq. Carlos Acuña /Responsable Académico, Arq. Eleonora Leicht /Coordinadora del Equipo Técnico, Arq. Lucio de Souza, Arq. Carlos Musso, Arq. Débora Vainer y Arq. Alma Varela; Asesores: Dr. Carlos Castro e Ing. Agr. Manuel Chabalgoity; Colaboradores: Bach. Andreína Finozzi, Bach. Virginia Osimani, Bach. Alejandro Plada y Bach. Silvina Bonet.

² “Taller Territorial Microrregión 08. Garzón | José Ignacio”: Intendencia de Maldonado – Facultad de Arquitectura, Universidad de la República, Maldonado, 2009.

(ver lámina IN.01: localización del área)

Cada uno de los Cuadernos se estructura en capítulos que abordan: la memoria de los Talleres Territoriales, los elementos de diagnóstico de la Microrregión y una propuesta de Ordenamiento Territorial.

A partir de estas últimas, la Intendencia ha planteado, a su vez, un conjunto de Directrices Departamentales y Microrregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, en el marco de las disposiciones de la ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008. Dichos documentos han sido la base del Decreto 3867/2010 de 27 de abril de 2010, promulgado por la Resolución N° 03144/2010 de 5 de mayo de 2010, como se expresó.

Entre ellas, una corresponde a la Directriz Departamental para la Microrregión Garzón-José Ignacio, proyectada bajo el rótulo: "*de la Campaña a las Lagunas y el Mar*". La misma se incluye en el Capítulo X, artículos 54° a 59° del Decreto mencionado (ver anexos).

Si bien la Microrregión encarada por la Directriz abarca un territorio de mayor amplitud, comprendiendo un extenso territorio rural al norte y noroeste de la Ruta Nacional N° 9, sus conclusiones y estrategias son de aplicación, en lo pertinente, para el área establecida para el presente Plan Parcial, convirtiéndose en la base conceptual para éste.

1.2.2 Disposiciones cautelares del Decreto 3867/2010

En el Decreto 3867/2010 citado se incluye el Capítulo XII de Disposiciones Cautelares por el cual se establece una *Categorización Inicial de Suelo* (Artículo 69º), se regulan la *Transformación de Categoría* (Artículo 70º) y se dispone un *Régimen de Gestión* (Artículo 71º), en el marco de lo establecido por el Decreto 3866/2010 de 27 de abril de 2010, promulgado por la Resolución Nº 03143/2010 de 5 de mayo de 2010.

La categorización inicial de suelos para el área queda establecida en la Lámina L1, según lo dispuesto por el Artículo 69º. La Lámina L-c2 es una ampliación para el Sector L-c (ver anexo).

Por el literal b del Artículo 71º del mismo Decreto, entre las *Zonas de Prioridad Patrimonial y Ambiental ZPA* quedan comprendidas: “*la totalidad de la faja costera (...) el ámbito de la península de José Ignacio*”. En el mismo literal se establece que para las zonas comprendidas “*se restringirán las intervenciones, extremando los cuidados para las nuevas actuaciones de edificación*”.

Y en el literal c del mismo Artículo 71º, la Laguna José Ignacio queda incluida entre las *Zonas de Protección de las Fuentes de Agua y Recursos Hídricos ZPF*, para las cuales se dispone que en ellas “*se desestimularán los emprendimientos de usos agropecuarios de carácter intensivo y se acordarán con las autoridades nacionales competentes los mecanismos para el control en el uso de agroquímicos*”, al tiempo que “*se asegurarán densidades de ocupación extremadamente bajas*” y “*para desarrollos turísticos se reglamentarán la jardinería de forma de limitar la incorporación de ejemplares de especies exóticas y el uso de agroquímicos*”. La zona ZPF se dibuja en la lámina L2 que forma parte del citado Decreto.

1.2.4 Avance en gestión territorial compartida

Con fecha 1º de agosto de 2007, en la ciudad de Rocha se firmó un "Convenio para la Gestión Integrada de la Región Laguna Garzón" entre la Intendencia de Maldonado, la Intendencia de Rocha y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

En el marco del mencionado Convenio, se contrató al Consultor Arq. Diego Capandeguy, quien ha trabajado en la formulación de "Alternativas de ordenamiento territorial y gestión urbanística concertadas en el área de laguna Garzón / costa Atlántica - Departamentos de Maldonado y Rocha, Uruguay".

Aunque, también en este caso, el área alcanzada por el estudio es sensiblemente mayor que la prevista para el presente Plan Parcial, incluyendo superficies de dos departamentos, sus avances son de aplicación indudable y así serán incorporados a los capítulos oportunos del presente documento.

1.2.5 Planificación regional

A partir de junio de 2010 se encuentra en elaboración de las Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Región Este.

Este Instrumento involucra a los Gobiernos Departamentales de Cerro Largo, Lavalleja, Maldonado, Rocha y Treinta y Tres y al Poder Ejecutivo representado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y al menos los Ministerios de Ganadería, Agricultura y Pesca, de Transporte y Obras Públicas, de Industria, Energía y Minería, de Relaciones Exteriores, de Turismo y Deporte y de Economía y Finanzas y a la Oficina de Planeamiento y Presupuesto.

En junio de 2011 culminó la primera etapa de descripción, análisis y prospección centrados en el ordenamiento territorial existente y de futuro cercano, con la entrega de un Documento de Bases.

El 12 de julio de 2011 se firma en Posta del Chuy (Cerro Largo) el Acuerdo de Cooperación que tiene por objeto iniciar y avanzar en la elaboración de las Estrategias de la Región. A tales efectos se creó una Comisión de Coordinación y Seguimiento conforme a lo establecido por el artículo 16 del Decreto 400/2009 de 26/08/2009, integrada por el Director Nacional de Ordenamiento Territorial que la coordina y los directores departamentales de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Productivo de cada una de las Intendencias.

El trabajo culminó en el mes de marzo de 2012 con la redacción del documento de las Disposiciones Generales de las Estrategias de la Región, encontrándose a la fecha en etapa de aprobación.

1.2.6 Iniciativas locales

En junio del año 2009 la Intendencia de Maldonado suscribió un Convenio de Cooperación³ con la Liga de Fomento del Faro de José Ignacio por el cual ésta *prestará su colaboración con el aporte, a su exclusivo costo y cargo, de un equipo profesional que interactuará con la UGT Unidad de Gestión del Plan Estratégico para el Ordenamiento Territorial del Departamento de Maldonado, en el proceso técnico participativo del Plan Local para el área de José Ignacio conforme la ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible*. En este marco se han producido aportes en el proceso de elaboración del presente documento.

³ El correspondiente Convenio Específico que se cita fue aprobado mediante la Resolución N° 03671/2009 de 16 de junio de 2009, en el marco de la Resolución N° 03670/2009 de 16 de junio de 2009 que aprobó un convenio marco de asesoramiento.

A partir de setiembre de 2009⁴ la Liga de Fomento del Faro de José Ignacio ha presentado aportes variados, los que tienen su culminación en el documento de diciembre de 2010⁵.

En este último documento se plantea el espíritu con que se aporta la propuesta. Así se expresa que *"la propuesta comparte en general los principios y objetivos del documento de la Intendencia de 2009, pero incluye variantes en la zonificación y en la regulación, buscando hacer más efectivo el compromiso con las directrices..."*⁶.

También informa que: *"los antecedentes de esta propuesta se encuentran en el Borrador de Avance del Plan (IM 2009) y en la Categorización Cautelar de Suelos (IM 2010) (...) las coincidencias con estos documentos oficiales son muy amplias..."* Y que *"...comparte el espíritu general presente en el avance en cuanto a afirmar la singularidad del territorio de José Ignacio basado en la 'alta naturalidad' (...) las diferencias derivan (...) de una interpretación más exigente..."*⁷

Debe mencionarse, asimismo, las convocatorias de la Fundación Ciudad, que ha organizado los Foros "Desarrollo Sustentable del Área de José Ignacio", en los años 2005, 2007 y 2009, en los que se aportaron diversas visiones complementarias, especialmente, sobre el área de grupos locales, expertos, instituciones públicas y entidades privadas.

Dadas las amplias coincidencias, ambos conjuntos de aportes mencionados se han recogido en la presente versión revisada del Documento de Avance de mayo de 2009⁸.

⁴ Arq. Federico Bervejillo y Asociados - *Informe Inicial Los avances hacia el Plan de José Ignacio y la cuestión de los hospedajes en el Faro*, Informe preparado para la Liga de José Ignacio en el marco del Convenio de Cooperación para el Plan de José Ignacio, setiembre 2009.

⁵ Federico Bervejillo y Asociados - *Aportes al Plan José Ignacio*, Liga de José Ignacio en el marco del Convenio de Cooperación en Ordenamiento Territorial, diciembre de 2010.

⁶ Doc. Cit. pág. 30.

⁷ Ibídem pág. 41.

⁸ *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*. Documento de Avance, Intendencia de Maldonado, 22 de mayo de 2009.

Asimismo, en algunos avances concretos respecto a las calidades ambientales y de ordenación de la actividad, sobre todo en el pueblo José Ignacio (casco) debe mencionarse la actividad de la Unión Comercial. Ésta, si bien no tiene personalidad jurídica, ha mantenido cierta regularidad en la obtención de consensos respecto a temas sensibles como el carácter de la cartelería y otras coordinaciones autogestionadas respecto a la actividad comercial en el área.

1.2.7 Antecedentes históricos

Las lagunas José Ignacio y Garzón integran el Parque Nacional Lacustre establecido por el Decreto Nº 260/77, de 11 de mayo de 1977, aunque éste tiene una delimitación genérica en su texto, no se dispone de la cartografía en que se apoyó para la determinación y no ha tenido otra consecuencia. Según el texto aludido, el área comprende no sólo estas dos lagunas y la de Rocha, sino también las dunas comprendidas entre la rambla proyectada y el océano, desde la laguna José Ignacio hasta la de Rocha.

La extensa área establecida para la Reserva de Biosfera Bañados del Este, según la declaración de la UNESCO en 1976, abarca la Laguna Garzón y su cuenca.

Cabe consignar que el Gobierno Departamental de Rocha al legislar mediante su Decreto Nº 12/2003 del *Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable de la Costa Atlántica del departamento de Rocha*, conocido como "Ordenanza Costera" califica al área de la Laguna Garzón en su jurisdicción como: Zona de Prioridad para la Conservación.

También, según la organización no gubernamental Bird Life International el área de la Laguna Garzón es un Área de Interés para la Conservación de las Aves.

1.3 delimitación del área y alcance

1.3.1 Delimitación del área

Se ha establecido como límites del área para el Plan Local: la Laguna José Ignacio y el Arroyo José Ignacio al oeste/suroeste, una paralela a 500 metros al norte de la Ruta Nacional Nº 9 al norte/noroeste, el Arroyo Garzón y la Laguna Garzón al este/noreste -límite departamental con Rocha- y el Océano Atlántico al sur/sureste.

(ver lámina IN.02: delimitación del área de Plan)

(ver lámina IN.24: información catastral)

Esta delimitación se origina en las "Directrices Departamentales y Microrregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible" para la Microrregión Garzón-José Ignacio, perímetro que comprende sólo una parte de la Microrregión. La necesidad y pertinencia para la elaboración del Plan fue identificada tanto en el capítulo referido al conjunto del departamento como en el capítulo referido a la Microrregión Garzón-José Ignacio.

En el capítulo referido al conjunto del departamento la propuesta de Plan forma parte de la directriz: "c) *Reformulación del modelo de desarrollo urbano y departamental*", dentro de la línea de acción "c2) *Elaboración de planes locales y especiales de Ordenamiento Urbano y Territorial*" (Artículo 8º del Decreto 3867/2010). Se propone: "b) *Plan Local para José Ignacio y Área adyacente entre Laguna José Ignacio y Garzón, desde Ruta 9 al Sur*" (Artículo 61º del Decreto 3867/2010).

1.3.2 Alcance

En el Capítulo X referido a la Microrregión Garzón-José Ignacio se incluye la elaboración del Plan en la directriz: *"b) Manejo prudente de la mancha urbana para coadyuvar a la protección y valorización de las áreas rurales y de paisaje natural o construido"*, en su única línea de acción: *"Ordenamiento sostenible para las urbanizaciones y otras formas de ocupación residencias, tanto en zona costera como zona rural"* (Artículo 56º del Decreto 3867/2010). En este Capítulo también se avanza en otras determinaciones generales las que oportunamente serán glosadas.

Estas disposiciones se enmarcan en la Imagen Objetivo 2025, establecida por el Artículo 54º, que expresan: *"Retomando la visión planteada en el Taller por la Administración Local, a la Microrregión de Garzón-José Ignacio se la avizora al 2025 como un 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 eco-turístico alternativo, articulando con las actividades productivas y culturales emergentes y promoviendo un manejo responsable del ambiente.*

Aspiraciones todas ellas equilibradamente promovidas y gestionadas mediante la conjunción de la acción pública, social y privada.

En particular a la Microrregión se la vislumbra:

- a) Con sus acontecimientos geográficos singulares preservados y puestos en valor: Borde costero, Sistema lagunar y Sierra de Garzón.*
- b) Conectada al Este (Rocha) de la Costa Uruguaya a través de un puente fluvial blando e infraestructuras con salvaguarda de sustentabilidad ambiental.*
- c) Con la localidad balnearia de José Ignacio apostando a su perfil de enclave singular desde el punto de vista ambiental y paisajístico, implementando normas que cooperen a ordenar su desarrollo.*

d) *Con el pueblo de Garzón, transformado en paraje de interés turístico debido a nuevos emprendimientos que involucran a la población local, con la puesta en valor de su patrimonio histórico, social y cultural, y bien conectado con la región."*

Las Directrices Generales se establecen por el Artículo 55º, determinando:

- a) *Promoción y manejo responsable de la significativa oferta ambiental de la Microrregión: la franja costera, las Cuencas de las Lagunas de José Ignacio y Garzón y la Sierra de Garzón.*
- b) *Fomento de un desarrollo sustentable con Identidad Local de los centros poblados de José Ignacio y Garzón, en base a su perfil de enclaves singulares desde el punto de vista ambiental, paisajístico y de su patrimonio urbano-edilicio.*
- c) *Manejo de urbanizaciones puntuales y controladas, compatibles con el paisaje de alta naturalidad predominante, así como con los establecimientos agro productivos existentes."*

Por los artículos 56º, 57º, 58º y 59º se definen las Directrices Específicas según las diferentes Dimensiones: Físico-Espacial, Socio-Económica, Ecosistémica y Político-Jurídico-Institucional respectivamente. En la primera de ellas se incluyen:

- a) *Reconocimiento de áreas singulares de la Microrregión.*
Línea de acción: puesta en valor de las cualidades de paisaje natural, productivo y cultural del área rural de la Microrregión.
- b) *Manejo prudente de la mancha urbana para coadyuvar a la protección y valorización de las áreas rurales y de paisaje natural o construido.*
Línea de acción: ordenamiento sostenible para las urbanizaciones y otras formas de ocupación residencial, tanto en zona costera como en zona rural.

c) *Fortalecimiento del carácter singular de los pueblos de José Ignacio y Garzón.*

Líneas de acción:

c1) caracterización diferencial de áreas en el Pueblo José Ignacio innovando su actual marco normativo;

c2) mejoras respecto a señalética, publicidad y funcionamiento de establecimientos comerciales en José Ignacio;

c3) valorización del patrimonio edilicio del pueblo Garzón.

d) *Mejoramiento de la accesibilidad de la Microrregión.*

Líneas de acción:

d1) fortalecimiento de los medios e infraestructura de transporte público;

d2) mejoramiento del sistema de interconexión vial de la Microrregión a nivel regional;

d3) superación de los conflictos de accesibilidad peatonal a las playas, de accesibilidad vehicular y estacionamiento en zonas costeras.

e) *Mejoramiento de sistemas de disposición final de efluentes domiciliarios.*

Línea de acción: completamiento y mejora de disposición final de efluentes domiciliarios."

Por el Artículo 69º, incluido en el Capítulo XII Disposiciones Cautelares, del Decreto 3867/2010 se estableció la categorización inicial de suelo de la totalidad del territorio del departamento.

(ver lámina IN.03: Categorización inicial de suelo)

Por el Artículo 71º Régimen de Gestión, del mismo Capítulo XII, se dispuso la *aplicación de estrategias cautelares generales de manejo* para algunas zonas del departamento.

(ver lámina IN.04: Estrategias de manejo de suelos)

En su literal b se establece, entre las Zonas de Prioridad Patrimonial y Ambiental ZPA, *el ámbito de la península de José Ignacio*, determinando restricciones para las intervenciones.

Con similar intención, por el literal c se dispone incluir entre las Zonas de Protección de las Fuentes de Agua y Recursos Hídricos ZPF y formando parte de los *ámbitos delimitados*, la *Laguna de José Ignacio*, para los cuales establece diversas condiciones especiales. Dicho ámbito figura también en la Lámina 2 que forma parte del citado Decreto.

En el Cuaderno 08 ya mencionado, por otro lado se proponen como proyectos específicos: *"Plan especial de uso, ocupación y manejo para la Zona entre la Laguna José Ignacio y Laguna Garzón (Zona de Protección de Fuentes de Aguas y Recursos Hídricos)"* y, también: *"Delimitación de un polígono de actuación específico en tramos del "Arco del Sol" Ruta-Pueblo Garzón, con destino a actividades vinculadas al desarrollo turístico (Asignación del Atributo de Suelo Potencialmente Transformable de Rural a Suburbano)"*⁹.

En el presente Plan se abordan con diferente profundidad las materias implicadas, fruto de la disparidad existente en el conocimiento y valoración de las distintas variables y consecuencia del sesgo de urgencia de avanzar en definiciones estratégicas concretadas en normas jurídicas positivas.

Se plantea, entonces, el Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para la protección y el desarrollo sostenible del área entre las lagunas Garzón y José Ignacio desde la Ruta Nacional N° 9 al Océano Atlántico, en los términos de la Ley 18.308 de 18-06-08¹⁰ y como desarrollo y profundización de lo dispuesto por el Decreto N° 3867/2010 citado.

⁹ Cuaderno 08 Taller Territorial Microrregión Garzón\José Ignacio, página 69.

¹⁰ Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible, N° 18.308, aprobada el 22 de mayo de 2008 y promulgada el 18 de junio de 2008. Tiene modificaciones menores en dos artículos por la ley N° 18.367, aprobada el 1 de octubre de 2008 y promulgada el 10 de octubre de 2008. También se introdujeron otras dos modificaciones por la Ley de Presupuesto N° 18.719 de 20 de diciembre de 2010, promulgada el 27 de diciembre de 2010.

1.4 principales singularidades territoriales

Son reconocibles en el territorio, amplias potencialidades -que serán parcialmente glosadas en este apartado-, las que se constituyen oportunidades indudables de desarrollo. Esto, sobre todo, al coincidir y ser posible respuesta a las nuevas tendencias, con creciente expansión en el turismo internacional, motivadas por la valorización de la naturalidad de los ecosistemas y su baja antropización.

Pero esta misma oportunidad de uso del territorio en forma extendida para el tiempo libre constituye el origen del conjunto de peligros que lo acechan, dada la fragilidad del conjunto de sus ecosistemas, sobre todo enfrentados a la posible antropización que exceda sus capacidades de asimilación y adaptación.

1.4.1 Factores de valorización del área

Ante el desafío de imaginar el desarrollo sostenible de este territorio, es necesario identificar aquellos factores que hoy existen y que le dan una característica general que lo hace atractivo. Dentro de estos factores existen recursos sobre los cuales (conciente o inconcientemente) se realiza una presión de uso cuando el territorio avanza en su proceso de antropización. Para los siguientes análisis se siguen los contenidos del Cuaderno 08 mencionado.

- Cercanía de Punta del Este y fácil accesibilidad. En este caso el centro urbano Punta del Este se ve favorecido ampliando la gama de ofertas turísticas y residenciales, y además absorbe el incremento poblacional (con sus demandas asociadas) sin inconvenientes.

(ver lámina IN.01: foto aérea del área de Plan)

- Cercanía de José Ignacio y fácil accesibilidad. En este caso la centralidad urbana José Ignacio (tal como hoy se encuentra conformado) se encuentra parcialmente saturado en su capacidad de recepción de población externa y consecuente satisfacción de las demandas asociadas. Constituye así un factor crítico que debe ser resuelto. Se plantea así la necesidad de compatibilizar la ampliación de su capacidad concentrada en su ubicación privilegiada, cuidando sus indudables valores ambientales y paisajísticos, al tiempo que deberán ser concebidas algunas otras zonas y mecanismos de ocupación que permitan su desconcentración.

(ver lámina IN.16: ocupación de suelo)

- Elevada conectividad regional e internacional, en forma principal a través de la Ruta Nacional N° 9, calificada por el Estado como Corredor Internacional de acuerdo con la Dirección Nacional de Vialidad del Ministerio de Transporte y Obras Públicas. También a través del sistema de rutas nacionales terciarias del que forma parte la Ruta Nacional N° 10 y caminos departamentales como el Agrimensor Eugenio Saiz Martínez.

Este sistema de conectividad vial se verá complementado con la incorporación del puente sobre la Laguna Garzón en su barra costera. El 16 de diciembre de 2008 se suscribió el Convenio entre el Gobierno Nacional, representado por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas y las Intendencias de Maldonado y Rocha.

- Seguridad pública en la zona, característica que se presenta como ventaja relativa de parte de nuestro país sobre los otros países de la región.

- Simpatía y hospitalidad de las personas del lugar, característica que en general se extiende sobre el resto del Uruguay.
- Existencia de muchos lugares de gran atractivo paisajístico. Este es un factor de gran preponderancia a la hora de elegir el sitio para vivir en forma transitoria o permanente. Se incluye una faja costera oceánica de 12 kilómetros, enriquecida con las dos barras-desembocaduras de las Lagunas José Ignacio y Garzón; así como las costas de lagunas y principales cursos de agua contribuyentes a las mismas. Sin duda es un recurso que se ve afectado con el nuevo uso del territorio y, fundamentalmente, con la resolución de sus impactos.

(ver lámina IN.05: relieve y batimetría)

- Alta naturalidad del territorio dado fundamentalmente por una muy baja densidad de ocupación de viviendas -con presencia de vastas áreas de zona rural - y también por la presencia de una alta biodiversidad. Genera y mantiene procesos ecológicos relevantes a escala local, regional y global e incluye especies, comunidades y ecosistemas singulares y/o relictuales o amenazadas, cuya conservación resulta prioritaria tanto a nivel nacional como internacional. En este caso también constituye un recurso que se ve afectado con el nuevo uso del territorio y, también sustancialmente, con la resolución de sus impactos.

(ver láminas IN.07: índice Coneat e IN.08: aptitud de tierras)

(ver lámina IN.09: prioridad forestal)

(ver láminas IN.10: cobertura de tierras e IN.11: relevamiento forestal)

(ver lámina IN.12: tipomorfología predial)

- Adecuada red de caminería, que asegura penetración al área y buena conectividad. La configuración que actualmente presenta, responde a la demanda de hoy, la que podrá irse adaptando y extendiendo al desarrollo que tenga la zona.

(ver lámina IN.13: red vial actual).

- Disponibilidad del recurso agua (subterránea y superficial) de muy buena calidad, aunque pendiente de profundización en cuanto a la evaluación de los alcances para su utilización.

(ver lámina IN.06: hidrografía, cuencas)

Respecto al agua potable, resulta necesario establecer que la zona posee actualmente el suministro de agua bruta a potabilizar para sus principales centros poblados (José Ignacio y alrededores) desde adentro de su área (Laguna Escondida), aunque existe una interconexión con el sistema de Arroyo San Carlos – Laguna Blanca de reducida capacidad. Para el futuro inmediato, este suministro estará resuelto desde zona externa: eventualmente desde Laguna del Sauce.

En este sentido, el diseño de jardinería y paisaje con conservación del manto vegetal existente, adaptado a las condiciones del clima y que no demanda consumo de agua para su mantenimiento, refuerza la imagen de sustentabilidad que caracteriza al área. En el resto de su territorio el suministro proviene desde agua del subsuelo, y será importante privilegiar este uso ante otros que le competen, como en los casos de riegos para jardinería y mantenimiento de espejos de agua en lagunas artificiales.

En cuanto a la demanda de agua para uso de jardinería y espejos de agua, debe anotarse que la disponibilidad de agua del subsuelo y superficial (con apariencia de inagotable) presiona el recurso, afectándolo en grados inciertos. Por otro lado, su calidad estará afectada con la gestión de todos los efluentes que provoque el uso atribuido al territorio (efluentes domésticos, jardinería, producción agropecuaria, etc.). Con relación a los espejos de agua, estos ocasionan una afectación sobre los

escurrimientos aguas abajo con impactos que es necesario evaluar en cada caso.

(ver lámina IN.14: sistema de saneamiento)

(ver lámina IN.15: red de agua potable)

- Disponibilidad de energía eléctrica. La zona posee suministro externo a la zona, pero las actuales orientaciones de la Dirección Nacional de Energía (en cuanto a posibilitar generación de energía eléctrica a nivel doméstico con recursos renovables) podrían ofrecer una gran oportunidad de aprovechamiento del potencial eólico y de energía solar, de la zona.
- Disponibilidad a sistemas de comunicación diversos como telefonía (fija y móvil) y televisión.
- Existencia de núcleos de centralidad y servicios a la población con potencial de atracción. Aún siendo la franja costera el principal espacio público del área, el pueblo urbanizado original de José Ignacio tiene una plaza pública prácticamente en su centro geométrico y en La Juanita existe un espacio público en el que actualmente se están incorporando servicios sociales y culturales.

En el mismo sentido actúan los desarrollos turístico-residenciales, algunos ya consolidados, otros en proceso de ocupación y varios en transcurso de tramitación a efectos de su concreción.

(ver lámina IN.17: espacios públicos, centralidades y servicios)

(ver lámina IN.20: desarrollos turístico-residenciales)

Obviamente se producen interacciones entre los distintos factores reseñados y otros, resultando en afectaciones cruzadas entre los mismos. Así y como ejemplo, existirá impacto sobre la biodiversidad de un cierto cuerpo de agua a partir de la gestión de efluentes.

1.4.2 Áreas ecológicas significativas

A efectos de desarrollar y profundizar en las determinaciones establecidas por el Decreto N° 3867/2010 de Directrices Departamentales y Microrregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, en el marco del Convenio vigente con la Universidad de la República, la Intendencia de Maldonado requirió la elaboración de insumos ecológicos y ambientales para la planificación del territorio en su jurisdicción, lo que fue llevado adelante por un equipo de la Facultad de Ciencias¹¹.

Entre las 20 áreas ecológicas significativas AES que deslindaron abarcando un 36% del territorio departamental, tres tienen directa vinculación con el ámbito del Plan.

1.4.2.1 Laguna José Ignacio y planicies asociadas

Área Ecológica Significativa AES identificada con el N° 14 en: Brazeiro-Achkar, Zona de Protección de Fuentes de Agua y Recursos Hídricos APF establecida en el literal c del Artículo N° 71 y por la lámina L2 del Decreto N° 3867/2010.

(a) Ubicación, delimitación y caracterización general

Se ubica en la región centro sureste del departamento, y comprende la Laguna José Ignacio y las planicies bajas de los arroyos Magdalena, de Sosa, de Corbo, de la Totorá y José Ignacio, y las planicies bajas de las cañadas de la Colina, de los Ceibos y Barboza. Presenta una superficie de 5856 hectáreas (1,2% del departamento).

Presenta un grado de naturalidad medio (89,7%), con las superficies de agua y bañados como ecosistemas naturales de

¹¹ Brazeiro, Alejandro y Marcel Achkar (2010) Insumos Ecológicos y Ambientales para la Ordenación Territorial del Departamento de Maldonado Informe Final, Facultad de Ciencias, Universidad de la República, Septiembre de 2010.

mayor extensión y los cultivos como superficies antrópicas más extendidas.

La mayor parte de la planicie tiene como suelos dominantes gleysoles y las formaciones vegetales son principalmente de tipo hidrófilas.

(b) Principales Valores Ambientales

Un 65% de la superficie de esta AES está incluida en cuadrículas identificadas como prioritarias para la conservación de la biodiversidad en Uruguay.

*La diversidad de especies potencial para aves y mamíferos en esta AES es de 268 y 44 especies respectivamente. Han sido registradas en el área 119 especies de aves (Thierry Rabau com. pers., 2009). Entre ellas se destaca la presencia de la Gaviota Cangrejera *Larus atlanticus*, un ave que es considerada cercana a la amenaza por UICN y prioritaria para la conservación por el SNAP de Uruguay (SNAP, 2009). En lo que refiere a las leñosas, la riqueza potencial es de 84 especies.*

Laguna José Ignacio ha sido identificada como un Área de Importancia para la Conservación de las Aves – AICA (Devenish et al., 2009; Cuadro 3), en función de la presencia regular, en los ambientes asociados a la laguna, de aves con problemas de conservación y congregaciones de aves acuáticas. Constituye una de las tres AICAs identificadas para Maldonado al Sur de la Ruta 9, junto a Laguna Garzón y Esteros del Arroyo Maldonado.

(c) Principales Presiones y Amenazas

Esta AES comparte las mismas presiones con la Laguna Garzón, entre las que se destaca la transformación que conlleva la expansión inmobiliaria con fines turísticos sobre los ambientes naturales asociados a la laguna.

1.4.2.2 Lomadas de José Ignacio Norte

Área Ecológica Significativa AES identificada con el N° 15 en: Brazeiro-Achkar, Zona de Protección de Fuentes de Agua y Recursos Hídricos ZPF establecida por la lámina L2 del Decreto N° 3867/2010.

(a) Ubicación, delimitación y caracterización general

Se ubica al sureste del departamento entre las lagunas Garzón y José Ignacio y presenta una superficie de 2989 hectáreas (0,6% del departamento).

Presenta un grado de naturalidad medio (87,1%), con praderas como ecosistemas naturales de mayor extensión y los cultivos como superficies antrópicas más extendidas.

Los suelos dominantes son planosoles, argisoles y brunosoles. gleysoles y las formaciones vegetales son principalmente de tipo hidrófilas.

Las formaciones vegetales asociadas a los suelos dominantes son principalmente de tipo xerófilas, mesófilas e hidrófilas.

(b) Principales Valores Ambientales

La totalidad de la superficie de esta AES está representada dentro de cuadrículas relevantes para la conservación de la biodiversidad en Uruguay.

La diversidad de especies potencial para aves y mamíferos en esta AES es de 267 y 41 especies respectivamente. Con respecto a las leñosas, la riqueza potencial es de 82 especies.

(c) Principales Presiones y Amenazas

Las principales amenazas sobre esta área son la sustitución de áreas naturales por emprendimientos forestales y cultivos agrícolas, que en la actualidad representan en conjunto un 11% del área. A esto se suma la contaminación por efluentes como resultado de estas actividades. El desarrollo inmobiliario representa también una amenaza importante, con algo más de un 2% de área afectada por el desarrollo urbanístico.

1.4.2.3 Laguna de Garzón y planicies asociadas

Área Ecológica Significativa AES identificada con el N° 16 en: Brazeiro-Achkar, Zona de Protección de Fuentes de Agua y Recursos Hídricos ZPF establecida en el literal c del Artículo N° 71 y por la lámina L2 del Decreto N° 3867/2010.

(a) Ubicación, delimitación y caracterización general

Se ubica al sureste del departamento en el límite con Rocha y comprende la Laguna Garzón y las planicies bajas de los Arroyos de la Cruz y Garzón.

Su superficie es de 3456 hectáreas (0,7% del departamento). La planicie de inundación está compuesta principalmente por ambientes de bañado y aguas libres, y en menor medida por los restantes ambientes.

Los ambientes naturales ocupan el 98,6% constituyendo un alto grado de naturalidad, siendo los bañados y las superficies de agua las que se encuentran en mayor proporción. La escasa superficie antrópica está ocupada principalmente por cultivos.

Los suelos dominantes de la planicie son en su mayoría gleysoles y las formaciones vegetales asociadas son de tipo hidrófilas.

(b) Principales Valores Ambientales

Formalmente, la Laguna Garzón junto a las Lagunas José Ignacio y Rocha, integran el "Parque Nacional Lacustre y Área de Uso Múltiple", según el Decreto 260/977 (1977). El parque tiene el objetivo general de asegurar la conservación de la biodiversidad, sus valores ecosistémicos y paisajísticos, así como promover el desarrollo sustentable. La laguna forma parte de la Reserva de Biosfera Bañados del Este y es considerado un sitio Ramsar desde 1992.

La totalidad de la superficie de esta AES está representada dentro de cuadrículas relevantes para la conservación de la biodiversidad en Uruguay.

En 2008, Rodríguez et al., presentaron la propuesta de ingreso del área al SNAP y actualmente forma parte de una de las 18 áreas en proceso de ingreso al sistema de áreas protegidas.

La preservación de la zona costera de la Laguna Garzón, resulta de especial interés, debido a la presencia del relicto de mayor extensión y menos fragmentado de bosque y matorral psamófilo de la costa uruguaya (Rodríguez & de Álava, 2007). Estas formaciones vegetales únicas de la región, constituían la vegetación representativa de la costa atlántica uruguaya previa a la intervención del hombre, el cual a través de la urbanización y forestación, fue disminuyendo estas formaciones al punto que hoy se encuentran amenazadas (Alonso & Bassagoda, 1999).

En esta zona, además, se han identificado praderas naturales, pastizales costeros, humedales y bosque fluvial, lo que le otorga al área una gran diversidad de ambientes. La diversidad potencial de especies de aves y mamíferos para el área es de 268 y 44 especies respectivamente. En el área de la laguna han sido registradas unas 154 especies de aves (Thierry Rabau com. pers., 2010). En lo que

refiere a las leñosas, se ha determinado una riqueza potencial de 84 especies.

*Es importante destacar la presencia de *Porophyllum brevifolium* (Asteraceae), una planta herbácea endémica de las dunas de Maldonado y Rocha. Con respecto a la fauna, en el área se destaca la presencia de numerosas especies de aves amenazadas a escala global y nacional, y por la presencia de endemismos regionales de anfibios (*Sapito de Darwin Melanophryniscus montevidensis*) y moluscos, entre otros valores (ver Rodríguez & de Álava, 2007).*

Laguna Garzón ha sido identificada como un Área de Importancia para la Conservación de las Aves – AICA (Devenish et al., 2009; Cuadro 3), en función de la presencia regular, en los ambientes asociados a la laguna, de aves con problemas de conservación y congregaciones de aves acuáticas. Constituye una de las tres AICAs identificadas para Maldonado al Sur de la Ruta 9, junto a Laguna José Ignacio y Esteros del Arroyo Maldonado.

(c) Principales Presiones y Amenazas

El incremento de la urbanización con fines turísticos (fraccionamientos) provoca un aumento de la degradación de las comunidades nativas y sus especies asociadas. Cabe destacar que este proceso de parcelación y expansión urbana podría ser potenciado por la construcción del puente proyectado sobre Laguna Garzón, acentuando los impactos negativos sobre la biodiversidad.

La circulación de vehículos motorizados en la zona costera, provoca la reducción de la estabilidad de las dunas y su vegetación asociada, lo que disminuye y degrada los ecosistemas nativos.

La forestación con especies exóticas altera el ciclo hidrológico en los suelos y la dinámica costera (erosión de dunas y playas), lo que determina una transformación de los ecosistemas naturales.

(ver lámina IN.21: Áreas ecológicas significativas)

El estudio culmina con recomendaciones las que, para el caso de las Lomadas concluye en que: **las AES de lomadas están dominadas por pastizales, los cuales podrían correr riesgos por sobrepastoreo o transformación en cultivos.** Los pastizales, a pesar de ser el ecosistema dominante del país, son escasos los fragmentos de pastizales naturales en buen estado de conservación. En la mayor parte del territorio nacional han sido transformados en tierras de cultivo o forestación, o han sido sustancialmente modificados por la ganadería. En tal sentido, **a los efectos de mantener una muestra representativa de los paisajes del departamento en buen estado de conservación, sería recomendable estimular actividades productivas de baja intensidad en estas áreas y/o desarrollo de actividades ecoturísticas.**

1.4.3 Propuesta de ingreso del Área Protegida “Laguna Garzón” al Sistema Nacional de Áreas Protegidas

En junio de 2012 el Gobierno Nacional anunció el impulso para la propuesta de ingreso del Área Protegida “Laguna Garzón” al Sistema Nacional de Áreas Protegidas SNAP que ya había sido puesta en consideración por la Dirección Nacional de Medio Ambiente DINAMA a inicios de año.

El informe de la propuesta, después de historiar los antecedentes existentes para el área y glosar la normativa vigente y aplicable, caracteriza detalladamente el medio físico, biológico y socioeconómico, así como sus usos y el potencial de utilización de la tierra.

Entre los aspectos destacados que justifican la inclusión del Área

Protegida Laguna Garzón en el SNAP describe:

- *Diversidad de ambientes presentes en la misma.*
- *Singularidad en el contexto territorial.*
- *Grado de naturalidad actual poco intervenido.*
- *Baja antropización dado el uso de los suelos en ganadería extensiva.*
- *Vulnerabilidad ante factores externos.*
- *Representatividad de ecosistemas autóctonos.*
- *Presencia de especies emblemáticas y endemismos.*
- *Valorización paisajística significativa.*
- *Posibilidad de vinculación de áreas a través de corredores ecológicos.*
- *Presencia de ecosistemas y/o hábitats únicos amenazados o vulnerables. Ecosistemas y/o hábitats que fueron representativos de la costa uruguaya y actualmente ocupan áreas relictuales, como el matorral y el bosque psamófilo.*
- *Presencia de paisaje marino-costero preservando el funcionamiento y funcionalidad del sistema, incluyendo la barra arenosa, sistema de dunas, depresiones lacunares, ecosistemas y especies nativas especialmente el matorral y bosque psamófilo y hábitat marino.*

Como prioridades de conservación detalla diversas especies prioritarias para la conservación, tanto de la flora como de invertebrados, de mamíferos y especialmente de aves.

Propone para el Área Protegida Laguna Garzón la Categoría de Manejo "Área de Manejo de Hábitats y/o Especies", con el objetivo general atribuido a esta categoría, que el de protección de hábitats y especies concretas y con gestión que refleje esa prioridad.

El Área de Manejo de Hábitats y/o Especies se define como un área terrestre y/o marina sujeta a intervención con fines de manejo, para garantizar el mantenimiento de los hábitats y/o satisfacer las necesidades de determinadas especies:

- 1. Mantener el hábitat en las condiciones necesarias para proteger a especies importantes, grupos de especies, comunidades bióticas o características físicas del ambiente, cuando ello exija cierto tipo de manipulación humana concreta para el manejo óptimo.*
- 2. Facilitar las investigaciones científicas y el monitoreo ambiental, como principales actividades asociadas al manejo sostenible de los recursos.*
- 3. Establecer áreas limitadas con fines educativos y para que el público aprecie las características de los hábitats en cuestión y de las actividades de manejo de la vida silvestre.*
- 4. Excluir y por lo tanto prevenir, la explotación u ocupación hostiles a los propósitos de designación.*
- 5. Aportar a las poblaciones que viven dentro del área designada los beneficios de las prácticas o actividades que sean compatibles con los otros objetivos de manejo.*

Finalmente, el documento establece Pautas para un Plan de Manejo y Condiciones generales de uso.

Las Pautas Generales incluyen:

- 1. Preservar la interacción armoniosa entre la naturaleza y la cultura (...)*
- 2. Conservar la diversidad del paisaje, de los hábitats y de las especies y ecosistemas asociados (...)*
- 3. Ofrecer oportunidades de esparcimiento público (...)*
- 4. Aportar a las poblaciones que viven dentro del área (...) los beneficios derivados (...)*
- 5. Alentar las actividades científicas y educativas (...)*
- 6. Proteger patrones de vegetación u otros rasgos biológicos (...)*

Para las Condiciones Generales de Uso, se establece los

lineamientos básicos para las acciones y decisiones acerca del manejo y futuro del área:

- a) (...) *énfasis en los aspectos de protección, ecoturismo y recreación, sin dejar de lado la posibilidad (...) de interés para la investigación científica y el monitoreo*
- b) (...) *promover los estilos de vida y las actividades compatibles con los objetivos de conservación*
- c) *Se evitarán aquellas formas de uso de la tierra inadecuadas (...)*
- d) *Se promoverán las prácticas productivas amigables con la conservación*
- e) *Los desarrollos turísticos (...) serán en consonancia con los planes locales de desarrollo previstos (...)*
- f) *Las construcciones (...) deberán hacerse con materiales adecuados a la naturaleza del lugar, respetando un estilo arquitectónico compatible con el paisaje natural.*

La delimitación propuesta del área incluye los predios costeros del cuerpo principal de la Laguna Garzón y sus prolongaciones (Laguna Anastasio y ensenadas de la Angostura y de la Cruz) e incorpora además otros no tan próximos, sobre todo a lo largo de los principales afluentes.

(ver lámina IN.22: Área Protegida Laguna Garzón)

1.4.4 Formas en que puede agredirse la valorización

En general los factores antes reseñados (alguno de ellos considerados como recursos finitos y escasos) pueden disminuirse en sus potenciales e incluso quedar por debajo de sus límites mínimos admisibles, si los impactos que se produzcan a partir del desarrollo de esta porción de territorio, no son contemplados. Para lo cual será necesario tener un conocimiento de su estado actual, así como información sobre su funcionamiento y desarrollo.

Como ejemplo se detallan una serie de intervenciones antrópicas que resultan imprescindibles de evaluar responsablemente:

- incremento de escorrentías o incorporación de nuevas, en caudal o velocidad;
 - pavimentación de suelos absorbentes y/o nivelación - especialmente de dunas- y construcción sobre dunas litorales;
 - alta densidad de edificación;
 - tránsito de vehículos motorizados en dunas y playas;
 - forestación indiscriminada con especies exóticas;
 - infraestructura vial;
 - minería de áridos;
 - ganadería y, especialmente, su pastoreo intensivo con mejora de praderas;
 - agricultura con técnicas de fertilización y utilización de agrotóxicos;
 - tala de vegetación nativa;
 - excesiva carga antrópica en alojamiento permanente o transitorio;
 - caza y pesca furtiva;
 - manejo de aguas residuales;
 - sobrebombeo de agua del subsuelo;
 - apertura artificial de barras de lagunas o, también, la introducción de obstáculos para su apertura natural;
- entre otros de menor incidencia pero igualmente atendibles.

1.5 escenarios tentativos

A partir del trabajo de Capandeguy¹² es posible plantear situaciones que a modo de hipótesis permitan explorar algunos escenarios prospectivos, los que -aún sin la exactitud de una formulación científica- permitan esbozar alternativas para orientar las decisiones y acciones en el territorio.

Las propuestas y expectativas de los diversos agentes, junto con resoluciones y acuerdos, que están ocurriendo para el área generan, al tiempo que nuevas incertidumbres, la ineludible necesidad de adoptar estrategias de actuación para el área. La formulación de estas hipótesis, con su repertorio de imágenes de la posible transformación del territorio, contribuyen a la precisión en las propuestas a incluir en el Plan.

1.5.1 Esquema de escenarios alternativos

En el valioso trabajo que se sigue, se despliegan tres escenarios globales posibles, a partir de analizar y comprender un conjunto de fenómenos agrupados en cada caso por su razonable, aunque diferente, posibilidad de ocurrencia en el futuro próximo. A continuación se resumen, con algunas variantes a efectos de registrar los acontecimientos y decisiones posteriores al mismo.

a) De periurbanización costera continua.

“Se irán colmatando los emprendimientos ya autorizados u otros, manteniéndose ‘vacíos’ residuales o de baja antropización. José

¹² Capandeguy, Diego: “Alternativas de Ordenamiento Territorial y Gestión Urbanística concertadas en el Área de Laguna Garzón / Costa Atlántica”, Convenio Intendencia de Maldonado – Intendencia de Rocha, Abril 2008.

Ignacio mantendría su capitalidad zonal como nodo emergente. Se mantendrán las convergencias poco articuladas de regulaciones y gestiones urbanísticas. Globalmente el Estado no articulará un modelo de desarrollo zonal concertado y compartido con otros actores.”

“Toda el área se irá peri-urbanizando a lo largo de los años, coexistiendo con fincas rurales y turísticas. (...) Más allá de las discontinuidades del tipo de emprendimientos, la costa oceánica y lacustre se irá antropizando en términos continuos. Su contracara es la emergencia de un importante abanico de ofertas de suelo y de productos urbanísticos, generándose a muy largo plazo un nuevo nodo costero de cierto porte y masa crítica. Se estima como el escenario inercial o tendencial, quizás el más probable.”

La Viabilización para la conexión interdepartamental a través de un puente carretero, cualquiera sea su formalización final, acelera particularmente las consecuencias previsibles de este escenario en el territorio.

Es el escenario sin plan de ordenamiento territorial, en el que continuarían operando la legislación nacional de fraccionamientos y la legislación departamental de división de suelo, ocupación y sobre todo, de edificación, como hasta el presente. Esta situación supone una baja previsibilidad en cuanto al resultado de las posibles transformaciones del suelo rural y su conversión para usos turístico residenciales.

La vigencia de la legislación nacional como único marco normativo para el suelo rural, en este escenario, implica que la frontera de destinos agropecuarios y forestal pueda avanzar, incluyendo producción intensiva, tanto agrícola (siembra directa, entre otras) como ganadera (feed-lock y similares) o forestal de rendimiento.

Este escenario también supone la continuidad de la realidad del medio rural actual -similar a la existente en todo el país-, con baja o

nula accesibilidad social a los valores del territorio y el paisaje, obstaculizada por la escala de las propiedades rurales y la inexistencia o escasa penetración de vialidad pública en el territorio.

Para el pueblo José Ignacio, las principales consecuencias resultan de la falta de profundidad en el marco para la protección patrimonial, tanto cultural como ambiental. También en el crecimiento de la actividad comercial en la extensa zona de su tejido hoy permitida, originada en la inexistencia de alternativas claras de localización para el crecimiento inducido por su rol microrregional -que incluye una vasta zona de Rocha y el hinterland de Maldonado-.

b) De alta conservación efectiva.

“En este escenario se concretarían efectivamente algunas de las visiones pregonadas y estudiadas desde hace años desde diversas entidades científicas y de conservación. Formaría parte de una apuesta a la conservación en la que el Uruguay ha avanzado muy limitadamente en relación a otros países. Ello se expresaría en una puesta en valor de Garzón como Área Natural Protegida. (...) En este contexto seguramente no se admitirán nueva subdivisiones prediales urbanas (loteos en PH o en propiedad simple) pero sí algunas edificaciones para usos turísticos y ambientales.”

“También en este escenario se admitirán nuevas edificaciones muy limitadas a los efectos de no generar acciones judiciales y reclamaciones al Estado por presuntas expropiaciones forzosas. En este escenario se dispondrán recursos efectivos para cumplir con los objetivos de conservación. Se trata de un escenario alternativo, con un respaldo político aún abierto.”

Este escenario exige importantes ajustes normativos y de control territorial. El marco legislativo implica el retiro del atributo de potencialmente transformable para el suelo rural y la

implementación de mecanismos efectivos para impedir los usos agropecuarios intensivos o forestales de rendimiento, la prohibición para la utilización de agroquímicos y otras condiciones para asegurar la conservación radical de suelos, aguas y biota.

También corresponde la declaración de fuera del ordenamiento para numerosos emprendimientos existentes, así como la aplicación de diversas sanciones y recargos en la tributación diversas para actuaciones contradictorias con la conservación absoluta. En el pueblo José Ignacio supone condiciones aún más restrictivas que las actuales para las edificaciones y los usos no residenciales, incluyendo limitaciones para formas de hospedaje informal y parahotelería, con controles efectivos.

Los escasos márgenes para que un escenario como el relatado pueda prosperar se basan no en una cualidad propia del medio geográfico -de singulares valores ecosistémicos-, sino en la inexistencia de posturas activas en la sociedad que impulsen una alternativa extrema de este tenor.

c) De urbanizaciones puntuales y controladas posando en el paisaje.

“Se trata de un escenario que da cuenta de una territorialidad más compleja, tanto a nivel zonal como todo el frente costero uruguayo. Este último se concibe como un incipiente territorio que incluye nodos urbanos, áreas rur-urbanas y áreas rurales articuladas conectivamente y soñadas como un único territorio.”

“En esta modalidad se operaría por ‘islotes’ paisajísticos ambientalmente lo más sostenibles posibles, esto es, amortiguando sus externalidades adversas. Se formará un paisaje de mixturas entre áreas de alta naturalidad e intervenciones compactas de cierta intensidad y ocupación del suelo, seguramente más elevadas que los actuales (...) y adoptar un modelo de urbanizaciones puntuales, controladas y posando en el paisaje.”

“También se trata de un escenario alternativo, que se focaliza más en los emprendimientos en el paisaje y sus controles que en las prácticas tradicionales de simple parcelamiento de suelo.”

El desarrollo de formas de ocupación del territorio con fines turístico residenciales adopta previsibilidad, regulándose la actual baja indeterminación del atributo de potencial transformación. También se ofrecen alternativas para la vivienda social y la presión por alternativas de suelo residencial. En el mismo sentido, se canalizan las demandas por la localización comercial y se ordena la posible oferta hotelera.

La ordenación del territorio tiene un rol central y, entre sus consecuencias, permite encaminar adecuadamente las tensiones creadas por el puente de conexión con Rocha y las presiones urbanizadoras crecientes.

Este tercer escenario supone la consensuación social de un sistema de gestión territorial superador del actual, en el cual las actuaciones reconozcan la existencia de un plan elaborado con participación de los órganos de gobierno -departamental y municipal- en conjunto con la sociedad civil organizada. Al mismo tiempo, exige la existencia de disciplina social con mecanismos de control y corrección en el seguimiento de la gestión.

1.5.2 Alternativa de futuro posible

Con los esbozos transcritos se obtiene un claro panorama de las alternativas para orientar las decisiones estratégicas para el territorio que se trata. Desde dejar operar las fuerzas del mercado con las, rudimentarias, regulaciones actuales en un escenario tendencial hasta plantear diversas estrategias de ruptura u otra fuertemente conservacionista.

Se impone encarar el futuro con cruzamiento transversal de escenarios sobre la base de la inserción amable de los nuevos emprendimientos en paisaje y la recualificación de la situaciones pre-existentes para su integración en un espacio de fuerte sostenibilidad con desarrollo social y productivo creciente.

Para ello, los esfuerzos de gestión planificada del territorio deben avanzar en la actuación a través de la determinación de unidades de paisaje, en la que se consolide la efectiva preservación de las áreas de mayor valor ecosistémico, en general asociados con las costas oceánicas, de las lagunas y otras zonas bajas o de escorrentía natural, así como las praderas naturales.

En la organización del territorio, serán estructuradas redes de espacios y circulaciones públicas con proporción a las intensidades de ocupación admitidas y que aseguren la accesibilidad pública a los hitos e intereses paisajísticos y otros valores del territorio. En particular, se asegurarán accesos amplios y francos, asociados a las modalidades de ocupación, a las franjas costeras, del Océano y de las lagunas (150 metros de espacio librado a uso público).

En especial, deberán atenderse los impactos que en la conectividad terrestre para el área del Plan implicará el puente en la barra de la Laguna Garzón, sobre todo por su incidencia en los aspectos de sicología social y su colaboración en el manejo mediático y

publicitario del producto turístico rochense del área entre las lagunas Garzón y Rocha, como furgón de cola de la marca Punta del Este -de indudable posicionamiento a nivel regional y global-.

Esta búsqueda de nuevo posicionamiento para ese territorio de Rocha es, además, el objetivo explícito principal del impulso dado por ambos gobiernos departamentales a la concreción del puente, lo que permite augurar impactos, sobre todo, en los servicios e infraestructuras costeras en Maldonado. Este hecho acentuado por la mínima previsión para centralidades o actividades de usos no residenciales en la planificación vigente en la mencionada área del departamento vecino.

Como parte del sistema de espacios públicos se abordará la implantación de una red de paradores de playa cuidadosamente diseñados en su localización y afectación ambiental.

La planificación debe atender nuevas alternativas y modalidades de ocupación y uso de suelo, propiciando modalidades de organización más compactas para las actividades y construcciones, dispersas en territorios extensos de alta naturalidad. También propiciar la apertura a nuevas figuras de copropiedad o de servicios turísticos y turístico-residenciales, con formas de alojamiento temporal o hotelería y para-hotelería innovadoras.

Lo que implica un manejo prudente y restrictivo de actividades y usos poco compatibles con un área de alta naturalidad, baja concentración y escaso dinamismo, tales como turismo de masas, eventos ruidosos y, en particular, programas deportivos o recreativos numerosos o mecanizados.

Al mismo tiempo, se trata de alcanzar la coexistencia de diversos usos productivos agropecuarios, turístico residenciales y de disfrute del tiempo libre y zonas protegidas por sus características naturales, en un equilibrio de alta naturalidad.

Se impone una estrategia de actuación coordinada internamente y con el gobierno departamental de Rocha, al tiempo que concertada con los actores de la sociedad civil, para la conservación positiva de los valores ambientales y paisajísticos del área, efectivizando una figura de protección efectiva.

“Los pioneros de Maldonado y de Rocha pergeñaron hace más de medio siglo robustos sueños transformadores (...) Hoy las visiones y desafíos de desarrollo son otras. Y, compatibles con éstas cabe concebir un nuevo territorio con iniciativas más creativas. Aquí se abre todo un desafiante campo de exploración. Naturalmente ello supone fortalecer un clima de iniciativa, de cooperación y de gestión sostenibles de cara al futuro.”

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**

PRIMERA PARTE

CAPITULO II **memoria de ordenamiento**

PRIMERA PARTE

CAPITULO II

memoria de ordenamiento territorial general

2.1 imagen objetivo del territorio

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 los 20 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 la Directriz de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para la Microrregión -aprobadas en 2010, como se expresó más arriba-, además de otras cualidades que se plantean, 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) ofrecerá la gran oportunidad -al tiempo que 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.

2.1.1 Características de mayor importancia

Este territorio presenta lugares de alto valor paisajístico y/o ambiental que fundamentalmente se relaciona con los cuerpos de

aguas 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 riqueza en biodiversidad, aunque debe destacarse que no son los únicos.

2.1.2 Modelo territorial para el desarrollo sostenible

El presente Plan Local se inscribe en el proceso de construcción de un modelo territorial sostenible para el ámbito, iniciado con la elaboración participativa de las Directrices Microrregionales de Ordenamiento Territorial.

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;
- b) la protección y mejoramiento del patrimonio ambiental y los valores incorporados a éste como patrimonio cultural;
- c) la promoción de sistemas de uso y ocupación del territorio, con estructuras de cohesión y articulación, en consonancia con el patrimonio natural y cultural;
- d) la consecución del equilibrio socio-territorial y el promoción para 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;
- 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.

Estos objetivos se materializan a través de las finalidades específicas del Plan para el territorio delimitado:

- 1) promover el desarrollo socio-económico sostenible;
- 2) proteger 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;
- 3) asegurar la accesibilidad social a los bienes y servicios de territorio;
- 4) avanzar en la expansión y diversificación de la oferta turística;
- 5) regular el uso del suelo en función del interés general;
- 6) amparar el respeto a los intereses particulares legítimos;
- 7) establecer una jerarquización vial para garantizar adecuada conectividad territorial;
- 8) extender los tejidos urbanos abiertos en las áreas próximas a la costa oceánica;
- 9) perfeccionar sistemas de ocupación diferenciada en el hinterland campestre;
- 10) generar alternativas para el desenvolvimiento de la centralidad microrregional y el crecimiento de su rol territorial;
- 11) mejorar las condiciones del hábitat popular;
- 12) asegurar la integración de las intervenciones con protección del paisaje natural y cultural;
- 13) apuntar a la equilibrada distribución de cargas y beneficios;
- 14) regular la participación de la comunidad en los aumentos de valor;
- 15) procurar la coordinación entre las entidades públicas;
- 16) impulsar la cooperación público-privada;
- 17) garantizar el acceso a la información;
- 18) fomentar la participación social;
- 19) contribuir al fortalecimiento de la institucionalidad local.

(ver lámina OR.01: Estrategias de ordenación)

2.1.3 Líneas estratégicas

A partir de las Directrices de Ordenamiento Territorial, que fueran concertadas en los Talleres Territoriales, se desarrollan las más importantes líneas estratégicas a desarrollar en el territorio, siguiendo mencionado documento, según lo establecido por el Decreto 3867/2010 y los contenidos del Cuaderno 8.

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 eco-turístico alternativo, articulando con las actividades productivas y culturales emergentes y promoviendo un manejo responsable del ambiente. La mayor parte de los ecosistemas comprendidos -costa oceánica, lagunas de José Ignacio, Garzón y Escondida, Lomas de José Ignacio Norte- deben entenderse como un bien público regional, por lo cual cualquier intervención que se desarrolle en ellas debe considerar ese carácter.

Aspiraciones todas ellas equilibradamente promovidas y gestionadas mediante la conjunción de la acción pública, social y privada, que profundice en la cultura de gestión territorial participativa implementada en el departamento.

Con sus acontecimientos geográficos singulares preservados y puestos en valor: borde costero, sistema lagunar y estribaciones serranas de suave relieve.

Con la localidad balnearia de José Ignacio apostando a su perfil de enclave singular desde el punto de vista ambiental y paisajístico, implementando normas que cooperen a ordenar su desarrollo.

2.1.3.1 Protección efectiva

Se establece la protección departamental del área abarcada, disponiéndose como referencia las categorías de paisaje protegido y de protección de hábitats y/o especies.

Promoción y manejo responsable de la significativa oferta ambiental del área: la franja costera, las Cuencas de las lagunas de José Ignacio, Garzón y Escondida, las lomadas de José Ignacio Norte.

Reconocimiento de áreas singulares del área. Puesta en valor de las cualidades de paisaje natural, productivo y cultural del área rural de la área.

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.

Protección de la faja costera del área. Interface entre la mayor urbanidad y distintas variantes del ecoturismo o turismo de naturaleza. Manejo responsable del sistema de accesibilidad de la faja costera.

Se determinan como zonas de conservación y recuperación ambiental: las costas arenosas y rocosas de la punta José Ignacio, las barras arenosas de las lagunas José Ignacio, Garzón y Escondida y las costas de las mencionadas lagunas, consideradas áreas de fragilidad costera y en las que desalentará todo uso intensivo o perjudicial para el ambiente. En ellas se promoverán acciones de conservación y restauración de los procesos naturales. Se evitará en dichas zonas cualquier clase de intervención que altere la dinámica natural.

Recuperación, conservación y desarrollo sustentable de los recursos hídricos principalmente del sistema lagunar. En particular la Laguna

Escondida por su interés ecosistémico y los servicios ambientales que brinda.

Concreción de figuras específicas de Protección para las áreas particulares de interés ecosistémico.

Entre las áreas requeridas de protección normativa, se destaca la costa de la punta de José Ignacio y el área del Faro, necesarias de recuperación, por lo que se procurará llevar a cabo acciones necesarias para la reversión de las alteraciones por obras llevadas a cabo en sus costas rocosas y arenosas.

En particular, para la laguna Garzón, incluyendo la laguna Anastasio, su barra arenosa y sus planicies de inundación, se compatibilizará la protección efectiva con su incorporación al Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas, quedando comprendida en sus objetivos de intervención activa:

- a) Mantener el hábitat en las condiciones necesarias para proteger a especies importantes, grupos de especies, comunidades bióticas o características físicas del ambiente, cuando ello exija cierto tipo de manipulación humana concreta para un manejo óptimo.
- b) Facilitar las investigaciones científicas y el monitoreo ambiental, como principales actividades asociadas al manejo sostenible de los recursos.
- c) Establecer áreas limitadas con fines educativos y para que el público aprecie las características de los hábitats en cuestión y de las actividades de manejo de la vida silvestre.
- d) Excluir, y por tanto prevenir, la explotación u ocupación hostiles a los propósitos de designación.
- e) Aportar a las poblaciones que viven dentro del área designada los beneficios derivados de las prácticas o actividades que sean compatibles con los otros objetivos de manejo.

2.1.3.2 Desarrollo económico-productivo sostenible

Consolidación y diversificación de la actividad económica. Estímulo a la instalación de nuevos emprendimientos productivos (diferentes perfiles de eco-turismo, turismo de naturaleza y agropecuarios compatibles).

Aliento para la producción natural en el suelo en uso rural productivo y sostenimiento de condiciones de alta naturalidad en los sistemas de gestión.

Regulación y promoción de formas de pesca sustentable, en particular 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. Si bien esta voluntad se encuentra, como en otras, con concurrencia de competencias que deberán articularse en el marco del Plan.

Las viviendas de los pescadores y sus familias deberán cumplir con las normativas territoriales generales y localizarse en zonas previstas en el Plan para uso residencial.

2.1.3.3 Redes de accesibilidad pública

Mejoramiento de la accesibilidad del área. Fortalecimiento de los medios e infraestructura de transporte público. Mejoramiento del sistema de interconexión vial del área a nivel regional.

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

Superación de los conflictos de accesibilidad peatonal a las playas, de accesibilidad vehicular y estacionamiento en zonas costeras.

2.1.3.4 Sistemas de ocupación

Manejo de urbanizaciones puntuales y controladas, compatibles con el paisaje de alta naturalidad predominante, así como con los establecimientos agro productivos existentes y el sistema de chacras de carácter residencial turístico.

Asegurar el libramiento al uso público la faja de 150 metros en las costas oceánicas y de las lagunas.

Contención de la expansión mediante el ordenamiento sostenible para las urbanizaciones (clubes de campo y similares) tanto en zona costera como en zona rural.

Reconocimiento de áreas singulares del área. Puesta en valor de las cualidades de paisaje natural, productivo y cultural del área rural.

Mejoras respecto a señalética, publicidad y funcionamiento de establecimientos comerciales.

2.1.3.5 Mejoramiento del hábitat popular

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.

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 área de "prioridad social" al norte de La Juanita.

2.1.3.6 Imagen de marca territorial

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.

2.1.3.7 Gestión compartida

Formación de grupos de trabajo para la gestión del territorio compartido con el departamento de Rocha, a efectos de encarar de conjunto la resolución de problemáticas asociadas a la gestión compartida con el Gobierno Departamental de Rocha.

El modelo territorial establecido, que se concreta a través del Plan Local, se organiza en base a las categorías conceptuales que se detallan.

2.2 sistemas y estructuras territoriales

Los sistemas y estructuras territoriales constituyen, junto con la regulación de suelo, la base de implementación del modelo territorial impulsado por el Plan.

Se organiza un perímetro de territorio con fuerte naturalidad y baja ocupación, en un esquema de desarrollo sostenible con preservación ambiental y seguridades de permanencia, en beneficio de la población y con su participación.

(ver lámina OR.01: estrategias de ordenación)

2.2.1 Redes de infraestructura

Constituyen el soporte básico para asegurar las condiciones para el desarrollo territorial asumido por el Plan.

Se plantea la expansión de las redes de infraestructura en función de los emprendimientos y la extensión modesta en las áreas urbanas hoy carentes.

Para el sistema de agua potable, las redes de distribución pública que obtienen agua desde la Laguna Escondida (interna al área del plan) – Laguna Blanca y eventualmente Laguna del Sauce (externas al área del plan) abastecerán a las áreas urbanas y de mayor densidad. Para las áreas urbanizadas más lejanas a la costa y de menor densidad se dará preferencia al alumbramiento de aguas

subterráneas. En este sentido, la fuente subterránea tendrá preferencia para el abastecimiento humano por sobre otros usos en jardinería y/o mantenimiento de espejos de agua.

Las extensiones previstas en las redes de saneamiento cubrirán totalmente las áreas de suelo urbano en el horizonte del Plan y se analizará la modificación del sistema actual de disposición final. Se priorizarán las actuaciones en zonas actualmente servidas por redes de saneamiento.

El saneamiento en base a otros sistemas, cuya área se grafica, se regula en sus condiciones con exigencias de alto estándar (que como mínimo deberán cumplir con lo establecido en el Decreto 253/79 y sus modificativos), exigiéndose la conexión a red pública de saneamiento para emprendimientos cuando su lote menor no alcance los 4.000 metros cuadrados de superficie. La Intendencia podrá reglamentar estos requerimientos, así como disminuir hasta 2.000 metros cuadrados el tamaño del lote en función de la aplicación de las exigencias de alto estándar y observando el cumplimiento del Decreto 253/79 y sus modificativos.

La red eléctrica y las redes de comunicación (telefonía fija, televisión por cable, etc.) en las áreas de expansión serán subterráneas en general y se estimulará la sustitución de las actuales líneas aéreas por subterráneas, en etapas que se ordenarán en función del grado de su afectación al paisaje y cuencas visuales.

El drenaje pluvial se planifica y gestiona sobre la base conceptual del drenaje sustentable, resumido en los siguientes principios:

- a) Recuperación y preservación el estado natural del escurrimiento, contemplando los ecosistemas naturales. Incorporación de los cursos de agua y su entorno al paisaje urbano, reduciendo al mínimo posible los tramos entubados.
- b) Mitigación de Inundaciones en zonas residenciales.
- c) Disminución de contingencias y costos de infraestructura de

- drenaje, incorporando el Drenaje Pluvial en el análisis y planificación de propuestas de modificaciones del uso del suelo.
- d) Mejora de la calidad del agua que transita por las cañadas intermitentes y conductos pluviales, reduciendo de contaminación puntual y difusa (residuos sólidos, aguas servidas y otros agentes).
 - e) Protección de zonas vulnerables de importancia ecosistémica (dunas, humedales, lagos y otros).
 - f) Mejora de la infraestructura de drenaje para dotar a las vías principales de tránsito de capacidad de circulación de vehículos de emergencia (ambulancias, bomberos, policía, mantenimiento de infraestructura y otras) durante eventos de precipitación extrema.

2.2.2 Conectividad vial y transporte, tránsito y estacionamiento temporal

La red vial, integrada en el sistema de espacios públicos, asegura la accesibilidad pública mínima al territorio y sus valores. El sistema de transporte público, colectivo (ómnibus de diverso tamaño, destinos y frecuencias) e individual (taxímetros, remises, etc.) hace viable esa accesibilidad para toda la población.

Por su parte, las facilidades para el tránsito seguro y eficiente, del transporte público y particular, así como el estacionamiento temporal de ambos (terminales, paradas, playas, etc.) ordenan la actividad circulatoria en beneficio de las calidades ambientales, de paisaje y de confort.

En el sentido anotado, deberá brindarse especial atención normativa y de gestión, para el transporte y almacenamiento de productos agroquímicos, así como el transporte y disposición de aguas cloacales por medio de camiones barométricos.

2.2.2.1 Red vial general

Se propone una red vial pública general mínima, la que deberá ser extendida en función de la incorporación de nuevos desarrollos en el territorio.

(ver lámina OR.02: red vial propuesta)

Se organiza en una estructura de vías jerarquizadas y se establecen velocidades máximas de diseño para los vehículos livianos (indicadas en kilómetros por hora y entre paréntesis).

La red de vías está constituida por:

- 1** conectoras: Ruta Nacional N° 9 (110),
Ruta Nacional N° 10 (45) para la cual se propone su caracterización paisajística como paseo costero, lo que se logra complementando la conectividad transversal con la estructuración de una vialidad paralela alternativa;

- 2** principales: Camino 10N3 Agrimensor Eugenio Saiz Martínez (75),
Camino en trazado alternativo de la Ruta Nacional N° 10 (60),
Camino 9S16 entre progresiva 178Km500 de la Ruta Nacional N° 9 y Ruta Nacional N° 10 (45),
Camino 9S18 continuación de Ramal Garzón al sur de Ruta Nacional N° 9 (45),
Camino 10N3A-10N4-10N3B transversal oeste-este sobre el primer parteaguas paralelo a costa (45),
Camino continuación del 9S14 transversal oeste-este a 3 Km al sur de la Ruta Nacional N° 9 (45);

- 3** intermedias: Camino 10N3B transversal entre Camino Agrimensor Eugenio Saiz Martínez y Camino sobre parteaguas (45),
Camino 9S17 transversal que nace en progresiva 178Km500 de la Ruta Nacional N° 9 hacia el este (45),
camino norte-sur localizado entre Cañada Honda y Arroyo de la Cruz (45);
camino 10N5 norte-sur entre camino del parteaguas y la Ruta Nacional N° 10, en el extremo este del área de Plan (45);
- 4** locales: todos los demás caminos indicados en el plano adjunto y aquéllos a proyectarse como parte de los emprendimientos, particularmente permitiendo acceder a puntos de las costas del Océano Atlántico -playas arenosas y puntos rocosos- y ambas lagunas -en puntos notorios por la riqueza paisajística- (30);
- 5** birrodados: exclusivas para birrodados (bicisendas y ciclovías) y vías con preferencia para birrodados;
- 6** peatonales: sendas peatonales y aceras, vías compartidas con birrodados y vías vehiculares con preferencia para peatones.

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.

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.

(ver lámina OR.03: Infraestructura vial)

2.2.2.2 Transporte público

El transporte público para el área se concreta mediante líneas de ómnibus departamentales regulares.

Las líneas regulares, en invierno y verano, tienen orígenes y destinos (finales o intermedios) en: Maldonado, Garzón y Rocha, variando únicamente las frecuencias en temporada de verano. Permiten otros orígenes y destinos sólo mediante combinación, sin sincronía.

Las líneas departamentales se complementan con el servicio interdepartamental regulado por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas de la línea Montevideo-José Ignacio y José Ignacio-Montevideo.

Se propone acondicionar "parada-terminal" en la manzana 44 de José Ignacio, en la intersección del camino Agrimensor Eugenio Saiz Martínez y calle Los Cisnes, incorporando equipamiento acorde.

(ver lámina OR.04: vialidad y transporte)

2.2.2.3 Tránsito y estacionamiento temporal en la centralidad principal

La centralidad principal, en el sector amanzanado de José Ignacio, se encuentra actualmente congestionado durante aproximadamente dos meses que incluyen la última quincena de diciembre y la primera de febrero, con picos de obstrucción en la primera quincena de enero y en días puntuales durante el período indicado y en

febrero y marzo hasta Semana de Turismo.

Se propone diseñar sistemas de circulación regulados -a partir de la experiencia de flechamiento calles de las últimas temporadas- y previsiones de estacionamiento para la temporada veraniega en las áreas conflictivas, sugiriéndose utilizar predios de la Intendencia existentes o áreas específicas de espacio público, como: a lo largo del camino Agrimensor Eugenio Saiz Martínez.

(ver lámina OR.04: vialidad y transporte)

2.2.2.4 Accesibilidad a las costas y otros lugares relevantes

Todas las actuaciones deberán asegurar que existan accesos públicos en número suficiente a las costas del Océano Atlántico y las lagunas de José Ignacio y Garzón, incluyendo las ensenadas, brazos y lagunas afluentes. El número de accesos estará directamente proporcionado a la densidad de ocupación y división de suelo en el entorno.

También se asegurará el acceso público a puntos notables por las cuencas visuales que existen desde ellos.

Se establecerá una red peatonal de acceso en condiciones de preservación de los sistemas dunares y de las dinámicas costeras. Esta red peatonal tendrá continuidad en el borde urbanizado en toda la costa fraccionada con accesos desde la trama vial regularmente dispuestos, vinculados a lugares de estacionamiento. No será permitido en ningún caso el acceso de vehículos a la playa ni la práctica de actividades de alto impacto sobre el sistema dunar.

El diseño urbano-arquitectónico concreto de estas sendas peatonales deberá atender a las singularidades de cada sitio, con

diversos grados de formalización y equipamiento acorde, en salvaguarda de su carácter agreste, de las formaciones arenosas y rocosas, de la flora y fauna propia de cada lugar y de las dinámicas naturales, reduciendo al mínimo las modificaciones al medio natural.

2.2.2.5 Accesibilidad en situaciones de emergencia

El Plan propone que la red vial asegure la duplicación en las facilidades de circulación, sobre todo hacia y desde la punta José Ignacio. Se complementará con condiciones para la utilización segura de helicópteros.

2.2.3 Recolección y disposición final de residuos

El manejo de los residuos sólidos constituye uno de los servicios públicos municipales de mayor significación para el equilibrio ambiental, particularmente en el área de Plan en que busca alta naturalidad y sostenibilidad.

En todas las actuaciones se minimizará la generación de todo tipo de residuos en los emprendimientos residenciales o turístico residenciales, incorporando el concepto de las 3R (reducir, reutilizar y reciclar) tanto en la gestión interna de los mismos como durante las etapas de construcción.

Se promoverá la gestión de los restos de jardinería y podas al interior de los emprendimientos mediante la utilización de estos materiales para el mejoramiento de suelo, ya sea por incorporación directa al terreno o integrando procesos de compostación. Se minimizará el traslado de estos materiales hacia los centros de acopio y/o de disposición final gestionados por la Intendencia. Está prohibida la quema de éstos o cualquier otro residuo.

Los residuos sólidos domiciliarios deberán ser trasladados por parte de los administradores de los emprendimientos hasta el sitio que disponga la Intendencia, donde serán recolectados y gestionados en conjunto con el resto de los residuos de este tipo.

2.2.4 Centralidades y equipamientos

Las centralidades del área de Plan están llamadas a cumplir un rol de estructuración social y física en el territorio.

La pequeña conurbación del área de Plan está constituida por el centro poblado de mayor densidad del área -José Ignacio- en conjunto con La Juanita, donde se localiza la mayor parte de la población con residencia permanente.

La planificación en curso debe enfocar, entre otros factores, la problemática de tránsito vial y el estacionamiento, los accesos públicos a las playas, las zonas de vivienda permanente y zonas comerciales.

En el área de oportunidad constituida por el predio suburbano, empadronado con el número 16.594, al noreste del amanzanamiento de José Ignacio se plantea extender el amanzanamiento urbano balneario de éste, aprovechando para obtener el pasaje a espacio público del área dunar costera sobre la playa oceánica y la formalización de una vía pública residencial-comercial en la calle Los Cisnes convenientemente ensanchada, entre otros destinos públicos a incorporar sobre el Camino Agrimensor Eugenio Saiz Martínez.

En La Juanita se presenta la oportunidad estratégica de actuar para consolidar su actual destino de alojamiento permanente de sectores trabajadores en familias de menores ingresos relativos. El Plan

impone estímulos y limitaciones a las actuaciones que apuntalen este actual carácter.

(ver lámina OR.05: centralidades, espacios públicos)

A efectos de afirmar las actuales tendencias en áreas para la provisión de servicios residenciales, se propone consolidar cuatro concentraciones comerciales de diferente alcance.

a) Zona Comercial Residencial Mixta en José Ignacio. Constituida por las calles públicas hoy con cierto predominio comercial: calle Agrimensor Eugenio Saiz Martínez, entre Los Cisnes y la Plaza, entorno de la Plaza, calles Los Teros y Las Garzas de la Plaza hacia el este, a las que se propone incorporar la calle Los Cisnes.

Este ámbito mantendrá las limitaciones de usos hoy existentes, distinguiéndose dos sectores: uno general y otro particular "comercial saturado" en las dos cuadras más próximas a la costa este.

b) Zona Comercial Residencial Mixta en La Juanita. Localizada en la confluencia de la avenida Héctor Soria con la calle Albatros.

Se admitirán en ésta todos los destinos comerciales y de servicio correspondientes a zonas residenciales con vivienda permanente.

c) Centralidad en la confluencia de la actual traza de la Ruta Nacional N° 10 con el camino Agrimensor Eugenio Saiz Martínez. Se trata del área de oportunidad para la implantación de equipamientos de servicio imprescindibles y compatibles con el carácter turístico residencial del área de Plan y territorios vecinos.

d) Zona Comercial Residencial Mixta sobre la calle occidental perpendicular a la costa en el fraccionamiento Arenas de José Ignacio "Karin Elizabeth", con limitaciones similares a las existentes para la Centralidad de José Ignacio.

2.2.5 Sistema de espacios públicos

El sistema de espacios públicos del área de Plan está constituido por las áreas costeras del Océano Atlántico, de las lagunas José Ignacio y Garzón, las plazas de José Ignacio, La Juanita Faro Bahía, Arenas de José Ignacio y Village del Faro y la red vial pública.

(ver lámina OR.05: centralidades, espacios públicos)

En las áreas costeras consignadas resulta estratégico asegurar la incorporación real de la faja mínima de 150 metros al dominio y uso público.

En el mismo sentido y para hacerlo efectivo, es necesario asegurar la accesibilidad pública a las costas, así como a sitios de alto valor paisajístico y/o ambiental.

La Plaza en La Juanita tiene un rol de importancia en la consolidación del carácter de residencia permanente del área y constituye una oportunidad para la mejora de las condiciones habitacionales y afirmación de la centralidad local que se impulsa.

En el mismo sentido se plantea actuar sobre el predio de saneamiento en La Juanita, a efectos de mejora su condición en el paisaje urbanizado.

La Plaza en José Ignacio será equipada para ofrecer un atractivo adicional a los valores paisajísticos del lugar, contemplándose su doble rol: en temporada y en fuera de ésta, sobre todo para la población residente en forma permanente.

Se reglamentará la cartelería publicitaria o de otro tipo en el espacio público o visible desde el espacio público sobre la base de que no se

distorsionen, alteren u obstruyan las cuencas visuales de hitos o singularidades paisajísticas y de los paisajes con valores escénicos.

La cartelería en edificios debe quedar comprendida en su silueta, cualquiera sea el punto de observación. No se admite cartelería con publicidad de ningún tipo en la Banda de Resguardo.

La incorporación de medios de publicidad o propaganda en la cartelería informativa o en equipamientos deberá ser moderada, dominando francamente el contenido informativo.

Para los servicios de temporada en el área costera se plantea su localización temporal próxima a las bajadas a la playa desde los estacionamientos vehiculares, evitándose su ubicación cercana al área amanzanada de la punta José Ignacio. En el área de Plan se identifican dos localizaciones para Paradores temporales, próximos a áreas de claro acceso vehicular y facilidades de estacionamiento.

2.3 categorización de suelo

La categorización del suelo en el territorio del área de Plan queda definida en el plan adjunto.

(ver lámina OR.06: categorización de suelo en el área de Plan)

Los límites genéricos, de arranque, entre suelo rural y suelo urbano vienen dados por las disposiciones contenidas en el Decreto N° 3867/2010, en el cual *se recoge la documentación cartográfica respecto a los ámbitos del territorio departamental según su categoría de suelo, a partir de la situación actualmente vigente.*

Esta fundamentación conceptual del decreto aludido corresponde, en este caso, al Sector 2 José Ignacio, en la Región La Barra José Ignacio, por los artículos 238º y siguientes del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, concordantes y modificativos.

Es a partir de esta delimitación básica que se establecen ajustes imprescindibles al reconocer la profundización en el conocimiento de los valores potenciales y de las fragilidades de los ecosistemas implicados, lo que queda graficado en la cartografía del Plan.

(ver lámina OR.07: subcategorización de suelo)
(ver lámina OR.08: subcategorización de suelo, detalle)

La descripción de los predios involucrados -por su número de padrón- que conforman los límites en las diferentes zonas se encuentran en la Quinta Parte, Capítulo VII, "Anexo 7.2 b: Límites de áreas caracterizadas" nombrando los padrones involucrados.

2.3.1 Suelo rural

La categorización general del suelo como rural establecida por el Decreto N° 3867/2010 tuvo como origen los límites establecidos para la zona 2.3 Resto, del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, concordantes y modificativos, según se expresó.

Según lo dispuesto por el plano de la cartografía, se distinguen en el suelo rural dos subcategorías particulares:

SRN suelo rural natural: para áreas y zonas de especial protección, las que quedarán *“excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendidos en toda otra limitación que establezcan los instrumentos”*;

SRP suelo rural productivo: en áreas y zonas especiales para la actividad agropecuaria, comprendiendo áreas en que resulta posible la transformación en la categoría de suelo.

2.3.2 Suelo suburbano

Las áreas de suelo categorizado como suburbano recoge lo dispuesto por el Decreto N° 3867/2010, con los ajustes producto del afinado en la información recopilada a la fecha.

Se categorizan como suelo suburbano todas las fracciones no urbanas desarrolladas en aplicación del Decreto N° 3.382 de 27 de octubre de 1978 Clubes de Campo, concordantes y modificativos, o concretadas bajo el régimen del Título III de la Sección VII de la Ley N° 17.292 de 25 de enero de 2001 Urbanizaciones de Propiedad Horizontal, concordantes y modificativas, aún cuando no hayan sido graficadas en el plano adjunto.

Se categorizan también como suelo suburbano todas las fracciones abarcadas por el Decreto 3.833 de 13 de diciembre de 2007, así como los desarrollos ya aprobados por el Gobierno Departamental, lo que queda graficado en la cartografía del Plan.

Se reconocen en el suelo suburbano las siguientes subcategorías:

SST suelo suburbano con destino a actividades vinculadas al desarrollo turístico y el disfrute del tiempo libre, constituidas por fracciones de territorio sin uso agropecuario comprendidas en la categoría;

SSD suelo suburbano de ejecución diferida, constituido por fracciones de suelo formalmente suburbanas pero cuya suburbanización no fue concretada y que efectivamente se encuentran en producción agropecuaria o sin utilización, si así lo demuestra su propietario;

SSF suelo suburbano en áreas de fragilidad ecosistémica, en general fracciones por debajo de la cota correspondiente a la máxima creciente con un período de recurrencia de 100 años o fracciones con más del 40% de su superficie localizada por debajo de la mencionada cota;

SSU suelo suburbano periurbano, áreas o partes de territorio adyacentes a suelo urbano con contigüidad espacial o en sus infraestructuras, con baja densidad de ocupación;

SSR suelo suburbano residencial campestre, inicialmente constituido por áreas o partes del territorio rural que posean construcciones cuyo destino sea el de viviendas individuales o agrupadas que por sus características constructivas estén comprendidas en las categorías D y E de acuerdo con el Decreto N° 3718 TONE, concordantes y modificativos.

2.3.3 Suelo urbano

Los límites generales para la categorización del suelo urbano son los establecidos por el Decreto 3867/2010, que reconocen su fundamento en lo vigente para las zonas 2.1 Faro José Ignacio y 2.2 Barrio Jardín, por los artículos 238º y siguientes del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, concordantes y modificativos. En el Plan se ajusta su delimitación según queda graficado en la cartografía.

Corresponden al suelo urbano las siguientes subcategorías:

SUC suelo urbano consolidado, en las situaciones “de áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas”;

SUN suelo urbano no consolidado, categorizando “el resto del territorio urbano, incluyendo las áreas y zonas del territorio en las que, existiendo como mínimo redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar el servicio a los usos previstos”;

SUF suelo urbano no consolidado en área de fragilidad ecosistémica, constituida por áreas con características similares a las anteriores pero de elevada sensibilidad ambiental.

2.3.4 Atributo de potencialmente transformable

En general se definen para el área de Plan las condiciones siguientes para la aplicación al suelo del atributo potencialmente transformable:

ptu suelo rural o suburbano potencialmente transformable en suelo urbano para aquellas fracciones de territorio contiguas a suelo urbano dentro de los límites de la zona establecida por el presente instrumento;

pts suelo rural potencialmente transformable en suelo suburbano para la porción de aquellas fracciones de territorio con parte de su superficie localizada sobre la cota mínima establecida para cada una de las zonas delimitadas por el presente instrumento.

Para concretar la transformación de un suelo de una categoría en la nueva será necesario que el propietario elabore y gestione la aprobación de “un Programa de Actuación Integrada para una unidad de actuación específicamente delimitada”.

La mencionada unidad de actuación se desarrollará en un perímetro constituido por una fracción de territorio específica, o un conjunto de fracciones, a la que les corresponda el atributo de potencialmente transformable dentro de las condiciones precedentemente dispuestas. Los estudios, las propuestas de ordenación y los impactos deberán referir a un polígono territorial mayor al de la unidad de actuación, con superficie suficiente como para constituir una realidad territorial con identidad cierta.

La Junta Departamental ha regulado los alcances, condiciones y forma de aprobación del Programa de Actuación Integrada a través del Decreto N° 3866/2010. La Intendencia se encuentra procesando la reglamentación para las correspondientes gestiones.

En las modificaciones de categoría de suelo o por autorización de divisiones de suelo, previo a su aprobación, se deberá hacer efectivo el pago del precio compensatorio por Retorno de Mayor Valor, en aplicación del Artículo 27º del Decreto N° 3866/2010 de diciembre de 2010, el que corresponderá al 5 % (cinco por ciento) *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. El proponente suministrará documentación fehaciente sobre valores de mercado y sobre las características y costos de las obras de infraestructura a realizar, la que será verificada por los servicios técnicos de la Intendencia, estándose a lo que ésta resuelva.

Para los ámbitos de territorio en los cuales es posible llevar a cabo el proceso para su transformación por poseer el atributo de potencialmente transformable y en cada zona establecida, en las propuestas de urbanización o fraccionamiento se deberán de cumplir con condiciones específicas y parámetros que se disponen por el presente Decreto, que limitan la subdivisión predial y la edificación, con factores de ocupación restrictivos. A efectos de mantener las características ambientales de cada zona, también se limita la extensión del área a subdividir o urbanizar.

2.4 áreas caracterizadas

Se establecen áreas básicas iniciales a efectos de la zonificación y la atribución de condiciones para la división de suelo y los parámetros de edificación.

Las zonas plantean una síntesis primaria de la evaluación de las unidades de paisaje y las unidades ambientales analizadas: ecosistemas y comunidades singulares, especies de prioridad para conservar y áreas críticas de manejo, así como unidades geomorfológicas.

Las unidades de paisaje, ambientales y geomorfológicas se asocian en el área de Plan, primordialmente, con los niveles de su orografía por su vínculo con la escorrentía natural de su sistema hidrográfico.

A partir de las verificaciones anotadas, la zonificación primaria se estructura en base a las cuencas y las curvas de nivel referidas al Cero Oficial.

Los niveles orográficos utilizados corresponden a las curvas de nivel de la cartografía de Servicio Geográfico Militar disponible. Debido a la precisión de los gráficos, los derechos y deberes de la propiedad inmueble resultarán de la aplicación de lo establecido en el texto del presente Decreto y no a partir de lo graficado en la cartografía anexa, que es meramente ilustrativa.

2.4.1 Zonificación de factores estructurales

Se detallan seguidamente las seis áreas básicas iniciales a efectos de la zonificación.

(ver lámina OR.09: zonificación del área de Plan)
(ver lámina OR.10: zonificación del área de Plan, detalle)
(ver lámina IN.24: información catastral)

ZI	Zona Costera Sur
ZII	Zona Chacras Marítimas
ZIII	Zona Chacras Norte
ZIV	Zona de Prioridad Ambiental
ZV	Zona de Protección de Cuerpos de Agua
BR	Banda de Resguardo

ZI Zona Costera Sur

Comprende el suelo ubicado entre la faja costera del Océano Atlántico y el primer parteaguas de las microcuencas de las lagunas menores y atlántica (ligeramente paralelo a la costa), con la excepción de las fajas costeras de protección de las lagunas y del Océano (que quedan comprendidas en la ZV Zona de Protección Ambiental).

Básicamente queda comprendida en la Zona Costera Sur el área de suelo urbano regulado por los artículos 238º y siguientes del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, concordantes y modificativos, para las zonas 2.1 Faro José Ignacio y 2.2 Barrio Jardín.

El suelo en la ZI registra subzonas en Régimen Particular a

efectos del régimen de gestión de suelo:

ZPS zona de prioridad social, en La Juanita según queda delimitado en la cartografía, en que se priorizarán acciones para el mejoramiento habitacional y urbano, con acceso a dotaciones y servicios de calidad, así como para el aseguramiento de la regularidad dominial;

ZOC zonas de ordenamiento concertado, ámbitos de suelo en régimen especial de gestión considerados como áreas de oportunidad para su desarrollo. Se plantea su desarrollo por iniciativa privada y se aspira su planeamiento y ejecución por cooperación público-privada. Su delimitación queda establecida en la cartografía;

ZPA zona de prioridad patrimonial/ambiental, en el Pueblo de José Ignacio según se delimita por la cartografía, siendo un ámbito de suelo en régimen especial de gestión definido con el objeto de implementar la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural y medioambiental y el patrimonio natural y cultural. Corresponden al manejo con fines de protección de: paisaje, espacios, edificios, medio geográfico y sostener el ámbito territorial en beneficio humano y de la naturaleza. Su protección se basa en la restricción de usos y actividades;

ZPF zona de protección de cuerpos de agua y recursos hídricos, comprende la franja costera de las lagunas José Ignacio y Garzón y sus barras, correspondiendo a suelo en régimen especial de gestión con prioridad ambiental, definidas para aplicar estrategias de desarrollo y promoción diferencial de actividades que no generen externalidades que perjudiquen o deterioren valores muy sensibles desde el punto de vista

ecosistémico;

ZFM zona de protección del borde costero del frente marítimo, comprende todo el borde costero del Océano Atlántico en la zona ZI Costera Sur. En ella se extremarán los cuidados en las actuaciones atendiendo a las dinámicas costeras y la vulnerabilidad de sus ecosistemas;

ZPR zonas de promoción de actuaciones residencial campestre y turístico residencial, son enclaves de suelo con regulaciones que corresponden a ZR zona reglamentada pero sujetos a promoción departamental para actuaciones que implican la transformación en suelo suburbano residencial campestre o suelo suburbano turístico residencial.

El resto de la zona ZI Costera Sur corresponde a Régimen General de Gestión de Suelo por lo que se ha delimitado en la cartografía como:

ZR zona reglamentada, corresponde a suelo en régimen general de gestión que puede ser sometido a una regulación detallada en las condiciones para la división de suelo y en los parámetros para la ocupación y la edificación.

Zona Reglamentada 1a – (ZR 1a)

El suelo en la ZI Zona Costera Sur está categorizado en su mayor parte como SU Urbano, comprendido entre el Océano Atlántico y el Camino en trazado alternativo de la Ruta Nacional N° 10, que corresponde a las zonas 2.1 Faro José Ignacio y 2.2 Barrio Jardín, de acuerdo con el Decreto N° 3.718 TONE.

Zona Reglamentada 1b – (ZR 1b)

Parte del suelo de la ZI, coincidente con la zona 2.3 Resto delimitada por el TONE, está categorizado en general como SRN Rural Natural o SRP Rural Productivo, con el atributo pts Rural Potencialmente Transformable en Suburbano. Se exceptúan los predios ya categorizados como suburbanos por aplicación del Decreto 3.833 de 13 de diciembre de 2007 y las aprobaciones de Programas de Actuación Integrada posteriores, en el marco de los decretos 3.866 y 3.867 de diciembre de 2010.

Para los suelos a los que se aplique el atributo **pts Rural Potencialmente Transformable en Suburbano** corresponderá la realización del Programa de Actuación Integrada a efectos evaluar su pertinencia y de poder concretar la transformación.

ZII Zona Chacras Marítimas

Comprende el territorio contiguo a la Zona Costera Sur, cuyo nivel topográfico se ubica por encima de la curva de nivel más 10 (referido a Cero Oficial).

En general para los suelos de zona ZII Zona Chacras Marítimas se establece el Régimen General de Gestión, quedando delimitados en la cartografía del Plan como:

ZR zona reglamentada, corresponde a suelo en régimen general de gestión que puede ser sometido a una regulación detallada en las condiciones urbanísticas.

En la ZII Zona Chacras Marítimas, a efectos de la condiciones para la división suelo y de los parámetros para la ocupación y la edificación, se distinguen tres subzonas:

ZII.1 que se extiende entre la curva de nivel más 10 y la curva más 20 (referidas a Cero Oficial);

ZII.2 que se extiende entre la curva de nivel más 20 y la curva más 30 (referidas a Cero Oficial);

ZII.3 que se extiende sobre la curva de nivel más 30 (referida a Cero Oficial).

Si bien en general la zona ZII Chacras Marítimas corresponde a Régimen General de Gestión de Suelo, se ha distinguido un área territorial en Régimen Particular de Gestión de Suelo:

ZPR zona de promoción de actuaciones residencial campestre y turístico residencial, son enclaves de suelo con regulaciones que corresponden a ZR zona reglamentada pero sujetos a promoción departamental para actuaciones que implican la transformación en suelo suburbano residencial campestre o suelo suburbano turístico residencial.

El suelo en la ZII Zona Chacras Marítimas está categorizado en general como SRN Rural Natural o SRP Rural Productivo, con el atributo pts Rural Potencialmente Transformable en Suburbano. Se exceptúan los predios ya categorizados como suburbanos por aplicación del Decreto 3.833 de 13 de diciembre de 2007 y las aprobaciones posteriores de Programas de Actuación Integrada.

Para los suelos a los que se aplique el atributo **pts Rural Potencialmente Transformable en Suburbano** corresponderá la realización del Programa de Actuación Integrada a efectos de poder concretar la transformación.

ZIII Zona Chacras Norte

Comprende el sector Norte de este territorio ubicado más próximo a la Ruta Nacional N° 9. Tiene dos sectores diferenciados:

- Chacras José Ignacio Norte. Se compone por dos áreas de los territorios del lado oeste y centro (entre los arroyos José Ignacio y Anastasio y entre los arroyos Anastasio y De la Cruz;
- Chacras Garzón Norte. Se compone por los territorios del lado este (entre los arroyos De la Cruz y Garzón).

En general para los suelos de zona ZIII Zona Chacras Norte se establece el Régimen General de Gestión, quedando delimitados en la cartografía del Plan como:

ZR zona reglamentada, corresponde a suelo en régimen general de gestión que puede ser sometido a una regulación detallada en las condiciones urbanísticas.

Estos dos sectores de la zona ZIII Zona Chacras Norte quedarán separadas en 500 metros del límite sur de la Ruta Nacional N° 9.

Ambos sectores de la ZIII Zona Chacras Norte, a efectos de la condiciones para la división suelo y de los parámetros para la ocupación y la edificación, se distinguen tres subzonas:

ZIII.1 que se extiende entre la curva de nivel más 20 y la curva más 30 (referidas a Cero Oficial), la que se ajusta a lo largo de los arroyos José Ignacio, Anastasio, de la Cruz y Garzón, a efecto que la distancia mínima entre los límites de la ZIII resulte en 300 metros;

ZIII.2 que se extiende entre la curva de nivel más 30 y la curva más 40 (referidas a Cero Oficial);

ZIII.3 que se extiende sobre la curva de nivel más 40 (referida a Cero Oficial).

Si bien en general la zona ZIII Chacras Norte corresponde a Régimen General de Gestión de Suelo, se ha distinguido un área territorial en Régimen Particular de Gestión de Suelo:

ZPR zona de promoción de actuaciones residencial campestre y turístico residencial, son enclaves de suelo con regulaciones que corresponden a ZR zona reglamentada pero sujetos a promoción departamental para actuaciones que implican la transformación en suelo suburbano residencial campestre o suelo suburbano turístico residencial.

El suelo en la ZIII Zona Chacras Norte está categorizado inicialmente en general como SRN Rural Natural o SRP Rural Productivo, con el atributo pts Rural Potencialmente Transformable en Suburbano. Se exceptúan los predios ya categorizados como suburbanos por aplicación del Decreto 3.833 de 13 de diciembre de 2007 y las aprobaciones posteriores de Programas de Actuación Integrada.

Para los suelos a los que se aplique el atributo **pts Rural Potencialmente Transformable en Suburbano** corresponderá la realización del Programa de Actuación Integrada a efectos de poder concretar la transformación.

ZIV Zona de Prioridad Ambiental

Comprende el resto del territorio, con excepción de los bordes de las lagunas y principales cursos de agua contribuyentes a estas lagunas.

En general para los suelos de zona ZIV Zona de Prioridad Ambiental se establece el Régimen Particular de Gestión, quedando delimitados en la cartografía del Plan como:

ZPA zona de prioridad ambiental, con el objeto de implementar la conservación y puesta en valor del patrimonio medioambiental, los ecosistemas y el patrimonio natural. Corresponden al manejo con fines de protección de: paisaje, medio geográfico, especies o comunidades naturales y sostener ámbitos territoriales en beneficio humano y de la naturaleza. Su protección se basa en la restricción de usos y actividades.

El suelo en la ZIV Zona de Prioridad Ambiental está categorizado en general como SRP Rural Productivo, con el atributo pts Rural Potencialmente Transformable en Suburbano, para aquellos predios en SR Suelo Rural con parte de su superficie en alguna de las zonas ZI Zona Costera Sur, ZII Zona de Chacras Marítimas o ZIII Zona de Chacras Norte.

Se incluyen en su totalidad los predios incluidos en la delimitación establecida por la comunicación de la Dirección Nacional de Medio Ambiente DINAMA para el ingreso del Área Protegida Laguna Garzón al Sistema Nacional de Áreas Protegidas SNAP.

ZV Zona de Protección de Cuerpos de Agua

En general para los suelos de zona ZV Zona de Protección de Cuerpos de Agua se establece el Régimen Particular de Gestión, quedando delimitados en la cartografía del Plan como:

ZPF zona de protección de cuerpos de agua -que comprende la protección de sus planicies de inundación y humedales asociados-, de gestión con prioridad ambiental, definidas para aplicar estrategias de desarrollo y promoción diferenciada de actividades fuertemente restrictivas, que no generen externalidades que perjudiquen o deterioren valores muy sensibles desde el punto de vista ecosistémico.

El suelo en la ZV Zona de Protección de Cuerpos de Agua está categorizado inicialmente en general como SRN Rural Natural.

Están comprendidas en la ZV Zona de Protección de Cuerpos de Agua:

ZV.1 el espejo de agua y la faja de costa de las lagunas José Ignacio y Garzón (en la jurisdicción del departamento de Maldonado) y Escondida, así como de los principales cursos de agua contribuyentes a estas lagunas (arroyos José Ignacio, Anastasio, De la Cruz y Garzón), cuyo nivel topográfico se ubica por debajo de la cota correspondiente a la máxima creciente con un período de recurrencia de 100 años.

ZV.2 el área de mar territorial en el Océano Atlántico y la faja de la costa de 150 metros desde la línea de ribera, con excepción de las áreas amanzanadas y fraccionadas con suelo categorizado urbano o suburbano.

El suelo por debajo de la cota de máxima creciente con recurrencia 100 años en la ZV Zona de Protección de los Cuerpos de Agua está categorizado como SRN Rural Natural a todos los efectos.

En particular, para la laguna Garzón y sus planicies de inundación asociadas, se establecen las pautas generales coincidentes con las establecidas para su ingreso al Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas:

- a) preservar la interacción armoniosa entre la naturaleza y la cultura a través de la protección de paisajes terrestres y marinos;
- b) conservar la diversidad de paisaje, de los hábitats y de las especies y ecosistemas asociados excluyendo las modalidades de utilización de tierras y las actividades de carácter y/o magnitud inadecuadas;
- c) ofrecer oportunidades de esparcimiento público a través de formas de recreación y turismo que estén en consonancia, por su carácter y magnitud, con las calidades esenciales;
- d) aportar a las poblaciones que viven dentro del área designada los beneficios derivados de las prácticas o actividades que sean compatibles con los otros objetivos de manejo;
- e) alentar las actividades científicas y educativas que contribuyan al bienestar a largo plazo de las poblaciones residentes.

BR Banda de Resguardo

Comprende la faja de 1000 metros de ancho limitada por dos paralelas a ambos lados del eje de la Ruta Nacional N° 9.

El suelo en la BR Banda de Resguardo está categorizado como SRP Suelo Rural Productivo, por lo que queda excluida de los procesos de urbanización.

No se autorizan construcciones de ningún tipo, excepto paradores, hoteles de campo similares, y ni la presencia de cartelería comercial, excepto la de anuncio discreto en el acceso a establecimientos rurales o de residencia campestre.

(ver lámina OR.11: Plano síntesis de ordenación)

2.5 división territorial y edificabilidad

Se establecen las disposiciones generales para las actuaciones en el área de Plan, comprendiendo tanto las condiciones generales para los amanzanamientos y fraccionamientos (en los sectores en que se admiten), como los parámetros particulares para las viviendas y otras formas de alojamiento en conjuntos y los parámetros de ocupación de suelo.

2.5.1 Condiciones generales

En todos los casos y para todo el territorio comprendido en el Plan, son de aplicación las disposiciones de la Sección I del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, concordantes y modificativos y sus reglamentaciones, con los ajustes y modificaciones que le introduce el presente Plan. Las obras de infraestructura se regirán por la normativa aplicable en cada caso.

En los casos de emprendimientos de cualquier tipo que hayan sido aprobadas en el pasado y no estén consolidadas a la vigencia del presente Plan Local, que no cuenten con las infraestructuras autorizadas, únicamente podrá autorizarse actuaciones o construcciones presentando un instrumento especial de ordenamiento territorial que proceda a su reordenamiento en el marco del presente Decreto.

Se establecen las condiciones generales siguientes para la totalidad

del área de Plan.

a) Amanzamientos y fraccionamientos.

Los amanzamientos y fraccionamientos sólo se autorizan en la ZI Zona Costera Sur según se establece, requiriéndose en estos casos la transformación de SS Suelo Suburbano o SR Suelo Rural en SU Suelo Urbano, sin excepción y en todo de acuerdo con las disposiciones al respecto.

Fuera de la ZI Zona Costera Sur sólo se autorización fraccionamientos en suelo rural en lotes de 50.000 metros cuadrados (cinco Hectáreas) como mínimo bajo la forma de Chacras de Recreo.

La faja de 150 metros de la costa del Océano Atlántico y las lagunas de José Ignacio y Garzón será liberada al uso público en cualquier operación de división de suelo.

Toda otra división de predios se registrará por las disposiciones establecidas para vivienda en conjuntos en los párrafos siguientes.

En toda fracción de suelo se admitirá una vivienda familiar y una vivienda subsidiaria, para lo cual se deberá obtener el respectivo permiso de construcción en las condiciones establecidas por el Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, concordantes y modificativos, y su reglamentación. Sólo se admitirá construirla en las Zonas de Especial Protección en caso de no existir superficie suficiente fuera de éstas y siempre de acuerdo con las restricciones establecidas para éstas.

b) Viviendas en conjuntos.

La realización de actuaciones de vivienda o de alojamiento en conjuntos se regirán por las siguientes disposiciones generales:

- b1) una parte del área bruta del predio se podrá adjudicar a lotes para unidades locativas de vivienda o alojamiento, los servicios complementarios y otros usos, incluyendo las vías de circulación;
- b2) el resto del área bruta del predio se destinará a reservas de flora y fauna y/o a actividades deportivas, sociales o culturales al aire libre, compatibles con las exigencias establecidas y/o actividades productivas agropecuarias;
- b3) Salvo disposición expresa en contrario, para predios de actuación con parte de su superficie en zonas diferentes, se admitirá la transformación de la categoría de suelo en su totalidad, pero solamente la superficie de éstos comprendida en las Zona Costera Sur ZI, Zona de Chacras Marítimas ZII o Zona de Chacras del Norte ZIII, computará a efectos de la determinación del número de Unidades Locativas y para la aplicación de cualquiera de las determinaciones del Plan, incluyendo los parámetros de división de suelo, ocupación y edificación.
- b4) se establecen las proporciones máximas del área bruta del predio posible de adjudicar a lotes para unidades locativas de vivienda o alojamiento, los servicios complementarios y otros usos, incluyendo las vías de circulación, según el modelo de organización del conjunto:
 - b4.1) organización compacta: 30% del área bruta del predio como máximo y los predios individuales agrupados,

- b4.2) organización de aglomeración media: 50% del área bruta del predio como máximo,
- b4.3) organización de aglomeración dispersa: 90% del área bruta del predio como máximo;
- b5) la totalidad del predio, incluyendo las partes adjudicadas a lotes y el área libre obligatoria, configurarán una unidad funcional y con relación jurídica entre el conjunto de las partes que las convierta en un todo, debiéndose presentar para aprobación de la Intendencia el reglamento o instrumento jurídico que regule el inmueble;
- b6) la relación jurídica establecida para el conjunto deberá prever que, en caso de predios individuales abandonados o no vendidos, la administración común estará habilitada para actuar en la conservación y mantenimiento de los mencionados predios;
- b7) para actuaciones de alojamiento diferentes de vivienda se computará una Unidad Locativa cada 1.000 metros cuadrados o fracción y en general, las edificaciones para servicios comunes o similares en el área libre obligatoria deberá respetar un mínimo de FOS natural no edificado de 95% con un FOS máximo de 1% respecto al área bruta del predio;
- b8) en términos generales la infraestructura será proyectada acorde con lo existente o prevista para la zona y la infraestructura vial que brinda acceso a las unidades locativas será diseñada de forma tal que pueda integrarse a una red vial de escala superior en el conjunto del área de inserción del emprendimiento, para ello un número de vías internas deben llegar a los límites del predio y quedar en condiciones de conectarse al exterior;

- b9) los espacios de uso público destinados a la vialidad y a los demás instalaciones de infraestructura se regularán por lo establecido en la Ordenanza de Fraccionamientos para la zona en que se implante;
- b10) en todos los casos, para la transformación de suelo por medio del Programa de Actuación Integrada correspondiente, se preverá la continuidad de la trama vial de circulación pública, la que asegurará el acceso a la faja costera cada 300 metros sobre el Océano y 1.000 metros en el caso de ambas Lagunas, especialmente a las playas y puntos significativos de observación, determinándose que la caminería general deberá prever un ancho mínimo de 15 metros;
- b11) en la organización de los lotes individuales y el diseño general se deberá:
- b11.1) controlar el impacto respecto a los predios vecinos;
 - b11.2) asegurar que las áreas no adjudicadas a lotes tengan baja fragmentación, forma y dimensiones apropiadas, de condición y carácter no residual.
- b12) es obligatorio mantener las condiciones naturales y el carácter de la zona de implantación a los efectos de preservar los mismos y se podrá exigir que se respeten áreas significativas y características del lugar, ya sean naturales o antropizadas, incluyéndose entre éstas los sitios arqueológicos y/o paleontológicos;
- b13) el titular del inmueble, o los copropietarios a través de la relación jurídica establecida para la unidad funcional, deberá asumir ante la Intendencia la responsabilidad de:
- b13.1) realizar las obras de infraestructura (agua potable, disposición de aguas servidas, vialidad, energía eléctrica, comunicaciones y otros servicios) de

- acuerdo a las normas que establecen los organismos públicos competentes,
- b13.2) garantizar el funcionamiento y conservación de los mismos,
- b13.3) asegurar la preservación y el mejoramiento de la flora existente así como la reposición de aquellos ejemplares vegetales afectados por las obras u otras causas y realizar la parquización del área en acuerdo con las normas de aplicación,
- b13.4) realizar el equipamiento social, deportivo y cultural comprometido;
- b14) las obras y acondicionamientos podrán realizarse en etapas, en cuyo caso la pertinente solicitud deberá establecer el alcance de cada una de ellas en cuanto a su duración en el tiempo y metros cuadrados construidos, debiendo contar con los servicios de infraestructura suficientes en cada etapa;
- b15) cuando no existan previsiones respecto a la red vial pública para la zona del emprendimiento, deben establecerse como parte del proyecto, para lo cual se dispondrán las servidumbres necesarias, debiendo la Intendencia disponer el carácter de principal o de secundario para las vías, admitiéndose la integración de dichas áreas a los espacios de uso común en tanto no se proceda a su apertura;
- b16) en los casos de suelo categoría rural con el atributo de potencialmente transformable, el titular del inmueble interesado en llevar a cabo un emprendimiento de vivienda en conjuntos deberá presentar de un Programa de Actuación Integrada a efectos de la transformación en la categoría de suelo o, si ya se tratara de suelo de las categorías suburbano o urbano, deberá tramitar una "consulta previa" ante la

Intendencia Departamental de Maldonado;

b17) a todos los efectos del trámite, los conjuntos de vivienda se considerarán como un proyecto de arquitectura y urbanismo, y no como una operación de fraccionamiento;

b18) Todas las autorizaciones caducarán automáticamente:

b18.1) en caso que las obras aprobadas no se iniciaran en un plazo no mayor a los doce meses contados desde la fecha de la resolución de autorización;

b18.2) en caso que las obras no se llevan a cabo en los plazos del cronograma incluido en la propuesta autorizada.

Los organismos públicos, en el uso de sus funciones específicas, tendrán libre acceso a la infraestructura y control sobre todos los servicios. Se podrá requerir un estudio de la factibilidad económico financiera de los emprendimientos y se podrán exigir garantías financieras de la realización total de las infraestructuras y servicios, las que podrán liberarse de acuerdo al cronograma de avance de las obras.

Para cada zona y subzona se establecen las dimensiones mínimas de los lotes y el número máximo de unidades locativas.

Los parámetros establecidos serán de aplicación cualquiera sea el régimen de propiedad, incluyendo las Urbanizaciones de Propiedad Horizontal según Ley N° 17.292 de 25 de enero de 2001, concordantes y modificativos, así como la normativa para Clubes de Campo, según Decreto 3.382 de 27 de octubre de 1978, concordantes y modificativos, y toda otra forma de organización físico-espacial o jurídica.

Para la realización de actuaciones de vivienda se requiere la transformación de SR Suelo Rural en SS Suelo Suburbano, en todo de acuerdo con las disposiciones al respecto. Sera de aplicación lo

dispuesto por el literal f) del art. 70 del Decreto 3867/2010.

Debido a que la fuente de los gráficos para la división en zonas y subzonas tiene escasa precisión y baja resolución, la definición final para el lote de actuación se establecerá en cada caso a partir del relevamiento profesional realizado por ingeniero agrimensor habilitado, verificado y aprobado por la dependencia técnica correspondiente de la Intendencia. En ningún caso las obligaciones y facultades de la propiedad inmueble resultarán automáticamente de los gráficos del Plan sino del relevamiento profesional aprobado.

c) Ocupación de suelo.

La cantidad máxima total de Unidades Locativas queda establecida en relación a la superficie bruta total del predio de la actuación.

Para el establecimiento de las condiciones para los predios individuales en actuaciones de vivienda se establecen tres formas de ocupación:

- c1) Vivienda en organización compacta. Se establecen las condiciones para la organización del conjunto.
- c2) Vivienda con organización de aglomeración media. Se establecen las dimensiones mínimas de los predios individuales y las condiciones para la organización del conjunto.
- c3) Vivienda con organización dispersa en predios individuales. Se establecen las dimensiones mínimas de los predios individuales y las condiciones para la organización del conjunto.

d) Chacras de recreo.

La superficie mínima de fraccionamiento es de 5 Hectáreas, fuera de los sectores establecidos en la ZI Zona Costera Sur adyacentes a SU Suelo Urbano.

Se establecen, en estos casos los siguientes factores de ocupación: 5% de FOS, 8% de FOT y 90% de FOS natural no pavimentado.

Para proceder a la división en fracciones de territorio comprendidas en las condiciones establecidas por el Decreto 3.833 de 13 de diciembre de 2007 se requiere la transformación de SR Suelo Rural en SS Suelo Suburbano, en todo de acuerdo con las disposiciones al respecto.

2.5.2 ZI Zona Costera Sur

La ZI Zona Costera Sur se establecen cuatro marcos normativos diferentes según la categoría de suelo:

- Zona Costera Sur en SU Suelo Urbano
- Zona Costera Sur en SS ptu Suelo Suburbano potencialmente transformable en Urbano
- Zona Costera Sur en SS Suelo Suburbano
- Zona Costera Sur en SR pts Suelo Rural potencialmente transformable en Suburbano

2.5.2.1 ZI Zona Costera Sur en SU Suelo Urbano

La ZI Zona Costera Sur en SU Suelo Urbano corresponde a dos de las zonas establecidas por el Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, concordantes y modificativos.

Para las actuales zonas 2.1 Faro José Ignacio *Pueblo José Ignacio* y 2.2 Barrio Jardín rigen los parámetros detallados por los artículos 248º a 253º y 255º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, concordantes y modificativos, con las modificaciones introducidas por el presente Plan.

Zona 2.1 Pueblo José Ignacio

La actual Zona 2.1. Faro José Ignacio *Pueblo José Ignacio* a efectos de la Regulación de Zona se divide en dos subzonas: Subzona 2.1.1 y Subzona 2.1.2 (de acuerdo con el Artículo 248º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997).

Para la Regulación de Catálogo debe referirse a lo dispuesto en la Memoria de Gestión respecto al modelo de actuación y la implementación de los diferentes regímenes de gestión establecidos.

a) Subzona 2.1.1 SUC Suelo Urbano Consolidado - amanzanado fundacional

a1) Límites: corresponde al amanzanamiento de tipo damero, sobre la península de José Ignacio, en la forma que se indica en los planos adjuntos, con la excepción de las manzanas catastrales Nº 34, 28 y 22.

a2) Normas especiales:

a2.1 Los programas sólo admitirán, sobre el nivel natural de suelo, planta baja y una planta alta, no pudiéndose conformar un tercer nivel habitable por concepto alguno.

a2.2 Los volúmenes, conjuntos de volúmenes separados menos de 4 metros, no podrán contar con un desarrollo lineal mayor a 20 metros en

planta baja y 16 metros en planta alta en ninguna de sus fachadas manteniendo la misma altura. El desarrollo lineal máximo se medirá en proyección vertical. En la proyección vertical ortogonal respecto a la anterior el desarrollo no podrá ser superior a 12 metros. En caso de que una misma edificación presente más de un cuerpo en planta alta, la distancia mínima entre éstos será de 4 metros.

a2.3 No se admiten bloques.

a3) Dimensiones mínimas de predios:

a3.1 Conjuntos de unidades locativas aisladas: 400 m² de área y 9 metros de frente por unidad.

a3.2 Unidades locativas apareadas: área 800 m² por par.

a3.3 Conjuntos de unidades locativas apareadas: área 800 m² y frente 14 metros cada par.

a3.4 Retiro entre volúmenes: 2,5 metros.

a4) Retiros mínimos:

a4.1 frontales: 4 metros,

a4.2 6 metros sobre la costa y espacios públicos,

a4.3 bilaterales: 2 metros.

En el tercio del fondo de la profundidad del solar, los retiros laterales se podrán ocupar con construcciones secundarias (parrilleros cubiertos, cocheras o similares) hasta 20 m² con altura máxima de 3 metros. En los terrenos con frente en tres de sus lados, sólo podrá ocuparse el tercio central.

a5) Altura máxima: 6 metros.

Se tomará sobre la normal en cada uno de los puntos del terreno. En los casos de techos inclinados, la cumbrera no podrá superar la altura de 6,90 metros siempre y cuando el promedio del techo inclinado no supere 6 metros.

En azoteas o terrazas transitables sólo se admitirán miradores

con toldos o pérgolas que no configuren volumen cerrado.

a6) Ocupación:

- a6.1 F.O.S. y F.O.S.SS: 35 % las unidades aisladas y 30 % las unidades apareadas;
- a6.2 F.O.S. natural no pavimentado: 50 %;
- a6.3 F.O.T.: 60 %

a7) Salientes y cuerpos salientes: 1,50 metros.

a8) Cercos, se admiten cercos con transparencia mayor al 90% para las siguientes alturas máximas:

- en límite frontal de predio: 0,80 metros,
- en otros límites: 1,30 metros.

No se admiten bloques.

No rige Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado, Decreto 3.602 de 10 de noviembre de 1988, concordantes y modificativos. En los predios frentistas a la costa se prohíbe la plantación de césped o el cubrimiento de las dunas con humus o tierra, limitando la vegetación de los jardines a plantas costeras del país.

(Corresponde al Artículo 249º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, parcialmente modificado).

b) Subzona 2.1.2 SUF Suelo Urbano de Fragilidad Ecosistémica

b1) Límites: está conformada por los solares pertenecientes a las manzanas catastrales N°34, 28 y 22.

b2) Normas especiales:

- b2.1 Los proyectos se presentarán necesariamente en consulta previa, con planos de curvas de nivel indicando la cresta del cordón dunar litoral.
- b2.2 Para estas manzanas se dispone en forma obligatoria la construcción de casas sobre pilotes, livianas y estructuralmente adaptadas a un ambiente costero de alta energía. Los pilotes deberán estar separados entre sí más de 2.50 metros, con una altura mínima de 1 metro y no podrán tener un diámetro mayor de 30 centímetros.
- b2.3 Se prohíbe la plantación de césped o el cubrimiento de las dunas con humus o tierra, limitando la vegetación de los jardines a plantas costeras originarias de esta zona del país.
- b2.4 No se permite la disposición en el predio de las aguas cloacales por ningún sistema. Solo se autorizarán construcciones cuando éstas puedan ser conectadas a la red pública de saneamiento.
- b2.5 Los volúmenes, conjuntos de volúmenes separados menos de 4 metros, no podrán contar con un desarrollo lineal mayor a 20 metros en planta baja y 16 metros en planta alta en ninguna de sus fachadas manteniendo la misma altura. El desarrollo lineal máximo se medirá en proyección vertical. En la proyección vertical ortogonal respecto de la anterior el desarrollo no podrá ser

superior a 12 metros. En caso de que una misma edificación presente más de un cuerpo en planta alta, la distancia mínima entre éstos será de 4 metros.

b3) Dimensiones mínimas de predios:

- b3.1 Conjuntos de unidades locativas aisladas: 400 m² de área y 9 metros de frente por unidad.
- b3.2 Unidades locativas apareadas: área 800 m² por par.
- b3.3 Conjuntos de unidades locativas apareadas: área 800 m² y frente 14 metros cada par.
- b3.4 Retiro entre volúmenes: 2,5 metros.

b4) Retiros mínimos:

- b4.1 frontales: 4 metros,
- b4.2 6 metros sobre la costa y espacios públicos,
- b4.3 bilaterales: 2 metros.

b5) Altura máxima: 6 metros medida a partir de más un metro respecto del terreno natural. En azoteas o terrazas transitables sólo se admitirán miradores con toldos o pérgolas que no configuren volumen cerrado.

b6) Ocupación:

- b6.1 F.O.S.: 35 % las unidades aisladas y 30 % las unidades apareadas;
- b6.2 F.O.S. natural no pavimentado: 60 %;
- b6.3 F.O.T.: 60 %

No se permite impermeabilizar o pavimentar ninguna porción de

terreno.

b7) Salientes y cuerpos salientes: 1,50 metros.

b8) Cercos, no se admiten cercos de ningún tipo.

No se admiten bloques.

No rige Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado, Decreto 3.602 de 10 de noviembre de 1988, concordantes y modificativos.

(Corresponde al Artículo 250º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, parcialmente modificado).

Zona 2.2 Barrios Jardín

La actual Zona 2.2. Barrios Jardín se divide en dos subzonas: la Subzona 2.2.1 Faro Bahía y otras áreas balnearias urbanizadas y la Subzona 2.2.2 La Juanita (según el Artículo 251º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997).

c) Subzona 2.2.1 Faro Bahía y otras áreas balnearias urbanizadas

c1) Límites: está comprendida por las manzanas Nos.38, 39, 40, 41, 42 y 43 del fraccionamiento Faro Bahía, así como las otras áreas urbanizadas en la ZI Zona Costera Sur. Comprende los fraccionamientos Faro Bahía, Santa María de los Médanos, Arenas de José Ignacio, Mirador del Faro, Verde Horizonte, Village del Faro, Pinar del Faro, La Candelaria, Ocean Finances y Setai , con independencia de su denominación actual o futura.

c2) Normas especiales:

c2.1 Los programas sólo admitirán, sobre el nivel natural de suelo, planta baja y una planta alta, no pudiéndose conformar un tercer nivel habitable por concepto alguno.

c2.2 Los volúmenes, conjuntos de volúmenes separados menos de 4 metros, no podrán contar con un desarrollo lineal mayor a 20 metros en planta baja y 16 metros en planta alta en ninguna de sus fachadas manteniendo la misma altura. El desarrollo lineal máximo se medirá en proyección vertical. En la proyección vertical ortogonal respecto de la anterior, el desarrollo no podrá ser superior a 12 metros. En caso de que una misma edificación presente más de un cuerpo en planta alta, la distancia mínima entre éstos será de 4 metros.

c3) Dimensiones mínimas de predios:

c3.1 Conjuntos de unidades locativas aisladas: 600 m² de área.

c3.2 Unidades locativas apareadas: área 1.200 m² y frente de 20 metros cada par.

- c3.3 Conjuntos de unidades locativas apareadas: área 1.200 m² y frente 25 metros cada par.
- c3.4 Retiro entre volúmenes: 3 metros.

c4) Retiros mínimos:

- c4.1 frontales: 6 metros sobre la costa y espacios públicos, 4 metros el resto de los casos;
- c4.2 bilaterales: 2 metros,
En el tercio del fondo de la profundidad del solar, los retiros laterales se podrán ocupar con construcciones secundarias (parrilleros cubiertos, cocheras o similares) hasta 20 m². con altura máxima de 3 metros. En los terrenos con frente en tres de sus lados, sólo podrá ocuparse el tercio central;
- c4.3 de fondo: 3 metros.

c5) Altura máxima: 7 metros,

se tomará sobre la normal en cada uno de los puntos del terreno; en los casos de techos inclinados, la cumbrera no podrá superar la altura de 8,50 metros siempre y cuando el promedio del techo inclinado no supere 7 metros.

c6) Ocupación:

- c6.1 F.O.S. y F.O.S.SS: 25 % las unidades aisladas y 20 % las unidades apareadas;
- c6.2 F.O.S. natural no pavimentado: 50 %;
- c6.3 F.O.T.: 50 % las unidades aisladas, 40% las unidades apareadas.

c7) Salientes y cuerpos salientes: 1,50 metros.

c8) Cercos, se admiten cercos con transparencia menor al 90% para las siguientes alturas máximas:

- en límite frontal de predio: 0,80 metros,
- en otros límites: 1,30 metros

No se admiten bloques.

En las áreas urbanizadas de la Subzona no rige Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado, Decreto 3.602 de 10 de noviembre de 1988, concordantes y modificativos.

(Corresponde al Artículo 252º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, parcialmente modificado).

d) Subzona 2.2.2 La Juanita

d1) Límites: está conformada por el fraccionamiento de la localidad Playa Juanita y la totalidad de la manzana 19.

d2) Normas especiales:

d2.1 Los programas sólo admitirán, en general, sobre el nivel natural de suelo, planta baja y una planta alta, no pudiéndose conformar un tercer nivel habitable por concepto alguno.

d2.2 Los volúmenes, conjuntos de volúmenes separados menos de 4 metros, no podrán contar con un desarrollo lineal mayor a 20 metros en planta baja y 16 metros en planta alta en ninguna de sus fachadas manteniendo la misma altura. El desarrollo lineal máximo se medirá en proyección vertical. En la proyección vertical ortogonal

respecto de la anterior, el desarrollo no podrá ser superior a 12 metros. En caso de que una misma edificación presente más de un cuerpo en planta alta, la distancia mínima entre éstos será de 4 metros.

- d2.3 En las manzanas catastrales números 3, 4, 26, 27, 40, 41, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 68, 69, 70 y 71 no se admitirá la unificación de padrones, con la excepción de procederse a la construcción de vivienda de interés social, según se dispone por el inciso siguiente.
- d2.4 No se admite, en general, la construcción de bloques, excepto en las manzanas catastrales números 3, 4, 26, 27, 40, 41, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 68, 69, 70 y 71, en las cuales se podrán edificar bloques bajos para la categoría de vivienda A establecida por el Artículo 41º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, concordantes y modificativos, sobre la base de 3 dormitorios para el área máxima de la categoría indicada y considerando 15 metros cuadrados por dormitorio en menos o más y respetando todas las demás condiciones establecidas.
- d2.5 Se admitirá la realización de Unidades Locativas en tira, constituidas por conjuntos de Unidades Locativas adosadas, siempre que se cumplan los parámetros establecidos para Unidades Locativas apareadas, en las manzanas catastrales números 3, 4, 26, 27, 40, 41, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 68, 69, 70 y 71, en las cuales se podrán edificar viviendas en tira para una categoría de vivienda A establecida por el Artículo 41º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, concordantes y modificativos, sobre la

base de 3 dormitorios para el área máxima de la categoría indicada y considerando 15 metros cuadrados por dormitorio en menos o más.

d3) Dimensiones mínimas de predios:

- d3.1 Conjuntos de unidades locativas aisladas: 400 m² de área y 12 metros de frente por cada unidad.
- d3.2 Unidades locativas apareadas: área 800 m² y frente de 24 metros cada par.
- d3.3 Conjuntos de unidades locativas apareadas: área 800 m² y frente 24 metros cada par.
- d3.4 Retiro entre volúmenes: 4 metros las unidades aisladas y 12 metros las unidades apareadas.
- d3.5 Bloques bajos: 1.000 m² y frente 30 metros.

d4) Retiros mínimos:

- d4.1 frontales: 4 metros, 10 metros frente a Rutas Nacionales o Caminos Departamentales;
- d4.2 bilaterales: 2 metros,
En el tercio del fondo de la profundidad del solar , los retiros laterales se podrán ocupar con construcciones secundarias (parrilleros cubiertos, cocheras o similares) hasta 20 m² con altura máxima de 3 metros; en los terrenos con frente en tres de sus lados, sólo podrá ocuparse el tercio central;
- d4.3 de fondo: 3 metros.

d5) Altura máxima:

- d5.1 7 metros en general,
se tomará sobre la normal en cada uno de los puntos en los casos de techos inclinados, la cumbre no podrá superar la altura de 8,05

metros siempre y cuando el promedio del techo inclinado no supere 7 metros;

- d5.2 9 metros en para bloques bajos donde están admitidos, se tomará sobre la normal en cada uno de los puntos del terreno; en los casos de techos inclinados, la cumbrera no superará 9 metros. No se admiten construcciones de ningún tipo (salidas a azotea, tanques de agua, sala de máquinas, pérgolas y similares) sobre la altura máxima.

d6) Ocupación:

- d6.1 F.O.S. y F.O.S.SS: 35 % las unidades aisladas y 30 % las unidades apareadas y los bloques bajos donde están admitidos;
- d6.2 F.O.S. natural no pavimentado: 50 %;
- d6.3 F.O.T.: 70 % las unidades aisladas, 60% las unidades apareadas y 60% los bloques bajos donde están admitidos.

d7) Salientes y cuerpos salientes: 1,50 metros.

d8) Cercos, se admiten cercos con transparencia menor al 90% para las siguientes alturas máximas:

- en límite frontal de predio: 0,80 metros,
en otros límites: 1,30 metros.

d9) Índice de Ponderación: para la construcción de vivienda de interés social en las condiciones establecidas, se dispone el índice de ponderación 0 (cero) para la aplicación del Decreto N° 3870/2010 de mayo de 2010, concordantes y modificativos.

La Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado, Decreto 3.602 de 10 de noviembre de 1988, concordantes y modificativos, rige fuera de la zona de protección costera.

(Corresponde al Artículo 253º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, excepto d2.3, d2.4, d3.5, d5.2, d6.1 y d6.3, parcialmente modificado).

2.5.3 ZI Zona Costera Sur en SS Suelo Suburbano

Para la actual Zona 2.3 Resto se establecen seguidamente parámetros complementarios o sustitutivos cuando corresponda, de lo dispuesto por el artículo 254º y lo pertinente de los artículos 238º a 247º y 255º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, concordantes y modificativos.

a) Subzona 2.3 Resto de la ZI Zona Costera Sur en SS

a1) Límites: corresponde al resto del sector.

a2) Normas especiales:

a2.1 Para la formación de nuevas áreas urbanizadas serán de aplicación, las disposiciones legales vigentes y la Ordenanza de División Territorial, salvo las determinantes de áreas y frentes mínimos (Art. 17o.) exigiéndose, en todos los casos, un frente mínimo de 20 metros.

a2.2 No se admiten bloques, ni unidades locativas apareadas, salvo en la zona comercial.

a3) Dimensiones mínimas de predios:

Conjuntos de unidades locativas aisladas: 1.000 m² de área, 15 metros de frente por cada unidad y 6 metros de separación entre volúmenes.

a4) Retiros mínimos:

- a4.1 frontales: 4 metros;
- a4.2 bilaterales: 2 metros,
- a4.3 de fondo: 3 metros.

a5) Altura máxima: 7 metros.

a6) Ocupación:

- a6.1 F.O.S. y F.O.S.SS: 20%;
- a6.2 F.O.S. natural no pavimentado: 60 %;
- a6.3 F.O.T.: 40 %.

a7) Salientes y cuerpos salientes: 1,50 metros.

La Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado, Decreto 3.602 de 10 de noviembre de 1988, concordantes y modificativos, rige al sur del Camino proyectado alternativo de la Ruta Nacional Nº 10 y fuera de la zona de protección costera del Océano Atlántico y de las lagunas José Ignacio y Garzón.

(Corresponde al Artículo 254º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, parcialmente modificado).

b) Amanzanamiento y fraccionamiento.

En los sectores y con las condiciones establecidas.

Dimensiones mínimas de los predios individuales:

superficie mínima	2.000 m ²
frente mínimo	20 metros

c) Conjuntos.

Superficie mínima de predio de la actuación: 5 Hectáreas y la máxima: 10 Hectáreas.

Número máximo de Unidades Locativas:

c1) organización compacta: 1 Unidad Locativa cada 3.300 m² de superficie bruta del predio de actuación, en conjuntos de organización compacta;

c2) organización de aglomeración media: 1 Unidad Locativa cada 4.000 m² de superficie bruta del predio de actuación, en conjuntos de organización media;

c3) organización dispersa: 1 Unidad Locativa cada 33.000 m² de superficie bruta del predio de actuación, en conjuntos de organización dispersa.

d) Únicamente se autorizarán operaciones de refraccionamiento a partir de predios menores a 10 Hectáreas, para actuaciones de subdivisión en conjuntos de vivienda de organización dispersa.

e) Previo a la aprobación de conjuntos de aglomeración compacta se requerirá la realización y aprobación de un estudio de impacto con especial énfasis en el impacto paisajístico

f) Ocupación.

f1) Organización compacta:

Superficie del predio individual igual o menor a 1.000 m²:

FOS: 60%

FOT: 100%

F.O.S. natural no pavimentado: 30%

O valores equivalentes de superficie ocupada para cada vivienda en las actuaciones en que no se prevea predio individual.

f2) Organización de aglomeración media:

Superficie del predio individual igual o mayor a 5.000 m²:

FOS: 30%

FOT: 45%

F.O.S. natural no pavimentado: 60%

En los predios comprendidos entre 2.000 y 5.000 metros cuadrados se interpola a efectos de determinar los factores de ocupación máxima.

f3) Organización dispersa:

Superficie del predio individual igual o mayor a 30.000 m²:

FOS: 5%

FOT: 5%

F.O.S. natural no pavimentado: 90%

g) Altura máxima: 7 metros.

h) Retiros mínimos: frontales y de fondo de 10 metros, bilaterales de 6 metros.

i) Fuera de los predios individuales podrán localizarse construcciones no residenciales de servicio (tales como establo, club house, sub estación, depósito, tanque, o similares), con una superficie máxima de 300 metros cuadrados para un conjunto de hasta 4 predios individuales, más 30 metros cuadrados por cada predio individual adicional.

j) Cercos, se admiten cercos con transparencia menor al 90% para las siguientes alturas máximas:

en límite frontal de predio: 0,80 metros,

en otros límites: 1,30 metros.

2.5.4 ZI Zona Costera Sur en SR Suelo Rural

Los parámetros de ocupación son los siguientes:

F.O.S.: 5%
F.O.T.: 8%
F.O.S. natural no pavimentado: 90%.

Retiros mínimos respecto a todos los límites del predio bruto: 20 metros, sin perjuicio de los retiros establecidos para las vías públicas, que regirán si son mayores.

En caso de transformación por aprobación de un Programa de Actuación Integrada en SR pts Suelo Rural con el atributo de potencialmente transformable en Suburbano, se establecen como orientación los parámetros dispuestos por el artículo 2.5.3 precedente.

2.5.5 ZII Zona Chacras Marítimas

a) Fraccionamiento en régimen común.

Dimensiones mínimas de los predios:
Superficie mínima: 5 Hectáreas
Ocupación: FOS: 5%,
FOT: 8%
F.O.S natural no pavimentado: 90%

b) Conjuntos.

Superficie mínima de predio de la actuación: 10 Hectáreas y máxima 15 Hectáreas.

Número máximo de Unidades Locativas:

b1) organización compacta: 1 Unidad Locativa cada 5.000 m² de superficie bruta del predio de actuación.

b2) organización de aglomeración media: 1 Unidad Locativa cada 6.000 m² de superficie bruta del predio de actuación;

b3) organización dispersa: 1 Unidad Locativa cada 33.000 m² de superficie bruta del predio de actuación.

c) Ocupación en subzona ZII.2:

c1) Organización compacta:

Superficie del predio individual igual o menor a 1.500 m²:

FOS: 50%

FOT: 80%

F.O.S. natural no pavimentado: 40%

O valores equivalentes de superficie ocupada para cada vivienda en las actuaciones en que no se prevea predio individual.

c2) Organización de aglomeración media:

Superficie del predio individual igual o mayor a 6.000 m²:

FOS: 30%

FOT: 45%

F.O.S. natural no pavimentado: 60%

En los predios comprendidos entre 3.000 y 6.000 metros cuadrados se interpola a efectos de determinar los factores de ocupación máxima.

c3) Organización dispersa:

Superficie del predio individual igual o mayor a 30.000 m²:

FOS: 5%

FOT: 5%
F.O.S. natural no pavimentado: 90%

d) Ocupación en subzonas ZII.1 y ZII.3:

d1) Organización de aglomeración media:
Superficie del predio individual igual o mayor a 5.000 m²:
FOS: 20%
FOT: 30%
F.O.S. natural no pavimentado: 70%

d2) Organización dispersa:
Superficie del predio individual igual o mayor a 30.000 m²:
FOS: 4%
FOT: 4%
F.O.S. natural no pavimentado: 90%

En estas subzonas no se pueden localizar conjuntos de organización compacta.

e) Fuera de los predios individuales podrán localizarse construcciones no residenciales de servicio (tales como establo, club house, sub estación, depósito, tanque, o similares), con una superficie máxima de 300 metros cuadrados para un conjunto de hasta 4 predios individuales, más 30 metros cuadrados por cada predio individual adicional.

f) Altura máxima: 7 metros.

g) Retiros mínimos respecto a todos los límites del predio bruto: 25 metros, sin perjuicio de los retiros establecidos para las vías públicas.

h) No rige la Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado, Decreto 3.602 de 10 de noviembre de 1988, concordantes y modificativos.

2.5.6 ZIII Zona Chacras Norte

a) Fraccionamiento en régimen común.

Dimensiones mínimas de los predios:
Superficie mínima: 5 Hectáreas

Ocupación: .FOS: 5%
· FOT: 8%
· FOS natural no pavimentado: 90%

b) Conjuntos.

Superficie mínima de predio de la actuación: 50 Hectáreas y
máxima: 100 Hectáreas.

Número máximo de Unidades Locativas:

b1) organización compacta: 1 Unidad Locativa cada 6.600 m²
de superficie bruta del predio de actuación.

b2) organización de aglomeración media: 1 Unidad Locativa
cada 8.000 m² de superficie bruta del predio de actuación,
permitidas sólo en la subzona Chacras José Ignacio Noroeste
(entre arroyo José Ignacio y arroyo Anastasio;

b3) organización dispersa: 1 Unidad Locativa cada 33.000 m²
de superficie bruta del predio de actuación.

c) Ocupación en subzona ZIII.2:

c1) Organización compacta:
Superficie del predio individual igual o menor a 2.000 m²:
FOS: 40%
FOT: 60%
F.O.S. natural no pavimentado: 50%

O valores equivalentes de superficie ocupada para cada vivienda en las actuaciones en que no se prevea predio individual.

c2) Organización dispersa:

Superficie del predio individual igual o mayor a 30.000 m²:

FOS: 5%

FOT: 5%

F.O.S. natural no pavimentado: 90%

d) Ocupación en subzonas ZIII.1 y ZIII.3:

Organización dispersa:

Superficie del predio individual igual o mayor a 30.000 m²:

FOS: 3%

FOT: 3%

F.O.S. natural no pavimentado: 90%

En estas subzonas no se pueden localizar conjuntos de organización compacta o media.

e) Fuera de los predios individuales podrán localizarse construcciones no residenciales de servicio (tales como establo, club house, sub estación, depósito, tanque, o similares), con una superficie máxima de 300 metros cuadrados para un conjunto de hasta 4 predios individuales, más 30 metros cuadrados por cada predio individual adicional.

f) Altura máxima: 7 metros.

g) Retiros mínimos respecto a todos los límites del predio bruto: 30 metros, sin perjuicio de los retiros establecidos para las vías públicas.

h) No rige la Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado, Decreto 3.602 de 10 de noviembre de 1988, concordantes y modificativos.

2.5.7 ZIV Zona de Prioridad Ambiental

a) Fraccionamiento en régimen común.

Dimensiones mínimas de los predios:

Superficie mínima: 5 Hectáreas

Ocupación:

FOS: 5%

FOT: 8%

FOS natural no pavimentado: 90%

b) Conjuntos.

Si el predio de actuación tiene el parte de su superficie en la ZIV Zona de Prioridad Ambiental:

El número de Unidades Locativas a determinar resultará del factor que corresponda a la zona en la cual se localice la mayor parte del predio.

Los predios individuales podrán incluir parte de la ZIV Zona de Prioridad Ambiental hasta la cota mínima (referida al Cero Oficial) establecida para la Zona adyacente.

e) Retiros mínimos respecto a todos los límites del predio bruto: 40 metros, sin perjuicio de los retiros establecidos para las vías públicas o faja de protección de espejos de agua.

f) No rige la Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado, Decreto 3.602 de 10 de noviembre de 1988, concordantes y modificativos.

2.5.8 ZV Zona de Protección de Cuerpos de Agua

Sobre lagunas y cursos de agua contribuyentes. Esta zona estará compuesta por el cauce de los cuerpos de agua más el territorio aledaño -planicie de inundación y humedales- cuyo nivel topográfico natural se encuentre en la cota correspondiente a la máxima creciente con un período de recurrencia de 100 años. La ZIV Zona de Prioridad Ambiental se podrá prolongar, a través del respectivo Programa de Actuación Integrada, hasta el mencionado nivel de la máxima creciente.

a) Fraccionamiento en régimen común.

Sólo podrá incluirse suelo de la ZV Zona de Protección de Cuerpos de Agua en fraccionamientos si el predio de la actuación tiene parte de su superficie en ZI Zona Costera Sur, en ZII Zona de Chacras Marítimas o en ZIII Zona de Chacras Norte.

En ningún caso podrá haber construcciones en la ZV Zona de Prioridad Ambiental. El FOS Factor de Ocupación de Suelo se calculará excluyendo la superficie perteneciente a la ZV y no podrá superar el 40% calculado respecto a la superficie fuera de ésta.

b) Conjuntos.

Los predios individuales no podrán incluir partes de la ZV Zona de Protección de Cuerpos de Agua. En estos casos no se admite que existan construcciones en la Zona de Protección de Cuerpos de Agua (ZV) con destino habitacional o residencial.

c) Ocupación.

Si bien, en general no se puede edificar en el área ni se admiten realizar variaciones de topografía y el ambiente natural, previo estudio de impacto, se podrán admitir pequeñas escalas de

intervención que no afecten las condiciones del lugar, fuertemente condicionadas a la conservación de la naturalidad del paisaje y que sólo involucren superficies menores del predio de actuación. Toda construcción que se autorice deberá garantizar el libre movimiento de las aguas y el funcionamiento de las dinámicas naturales y la continuidad física del ecosistema.

d) Limitaciones generales.

Para su preservación, deberá tenerse presente que:

- d1) Cada sistema de lagunas y cursos de agua contribuyentes, está compuesto por ese cuerpo de agua más el bañado asociado, con toda la biodiversidad que allí existe.

Deberá preservarse la vegetación natural existente en estas zonas de prioridad ambiental o ecológica.

- d2) La extracción de agua desde los cursos contribuyentes a cada laguna, por ejemplo para riego o jardinería, de abastecimiento y mantenimiento de espejos de agua paisajísticos, riego agrario, industriales, abastecimiento a centros poblados u otros usos productivos (dejando exceptuado el uso para consumo doméstico o abrevadero de ganado) deberán tramitar la habilitación de la Dirección Nacional de Aguas DINAGUA y quedar inscritos en el Registro Público de Aguas. Preferentemente esta extracción estará condicionada a que no sea superior al 5% de su caudal de estiaje. Este porcentaje podrá ser modificado por la Intendencia, en acuerdo con la Dirección Nacional de Aguas, en función de otras extracciones que se operen en dicho curso de agua y/o teniendo en cuenta condicionantes que se impongan para preservar el espejo de agua de la laguna en la cual desemboca dicho curso de agua.

Preferentemente no estará permitida la extracción de

agua desde las lagunas, pudiendo ser consideradas(en acuerdo con la Intendencia y la Dirección Nacional de Aguas) situaciones en contrario en forma excepcional y debidamente justificadas.

d3) El aspecto paisajístico y el entorno natural de esta zona de reserva, no podrán ser modificados sustancialmente.

d4) Para aquellos casos de desarrollo de nuevos emprendimientos, deberán configurarse accesos públicos a las lagunas cada 1000 metros como máximo, así como en sitios de singular relevancia.

e) Retiros mínimos respecto a todos los límites del predio bruto: 40 metros, sin perjuicio de los retiros establecidos para las vías públicas o faja de protección de espejos de agua.

f) No rige la Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado, Decreto 3.602 de 10 de noviembre de 1988, concordantes y modificativos.

2.5.9 BR Banda de Resguardo

a) Amanzanamiento y fraccionamiento.

Sólo podrá incluirse suelo de la BR Banda de Resguardo en fraccionamientos si el predio de la actuación tiene parte de su superficie en la ZIII Zona de Chacras Norte.

En ningún caso podrá haber construcciones en la BR Banda de Resguardo. El FOS Factor de Ocupación de Suelo se calculará excluyendo la superficie perteneciente a la BR y no podrá superar el 10% calculado respecto a la superficie fuera de ésta.

En la Banda de Resguardo (BR) podrá admitirse la instalación de paradores o similares, previo estudio de impacto, en el cual se valorarán los aspectos ambientales y en especial de paisaje.

b) Conjuntos.

Si el predio de actuación tiene parte de su superficie en la BR Banda de Resguardo, la totalidad de ésta podrá computarse a efectos del cálculo del número máximo de Unidades Locativas.

Los predios individuales podrán incluir parte de la BR Banda de Resguardo.

No se puede edificar en el área ni se pueden realizar variaciones de su topografía y ambiente natural.

c) No rige la Ordenanza de Manejo de Bosque Urbanizado, Decreto 3.602 de 10 de noviembre de 1988, concordantes y modificativos.

2.5.10 Condicionamientos generales de diseño urbano y arquitectónico

a) En las áreas contiguas a la ZV.1 de la Zona de Protección de Cuerpos de Agua (sobre lagunas y cursos de aguas contribuyentes), en una faja de 100 metros a contar desde el límite exterior de la misma:

a1) se podrá plantear una densidad máxima de una casa cada 5.000 metros cuadrados, con terrenos cuyo ancho (dimensión paralela al límite exterior del área de prioridad ambiental) sea no inferior a 40 metros;

a2) no deberán conformarse nuevas cortinas vegetales o árboles de cualquier especie, que comprometan el ecosistema natural y el hábitat de especies.

b) En general no se autorizan bloques, con las excepciones especialmente dispuestas en las áreas para las que así se

establece.

Para los fraccionamientos en régimen común se establece un mínimo de 4% de la superficie del área de actuación para espacios públicos y la superficie restante (hasta un 6%) de reserva de suelo en parcelas empadronadas. Estos porcentajes serán la referencia para las valoraciones de las reservas de suelo destinadas para la Intendencia en las actuaciones de vivienda en conjuntos.

La evacuación de aguas servidas deberá ser autorizada por la Intendencia para cada caso. En predios individuales con superficie menor a 4.000 metros cuadrados, la evacuación de aguas servidas deberá estar conectada a la red pública de colectores y en predios de mayor área deberá contar con sistema de disposición autorizado por la Intendencia.

c) Con carácter general, no se permite la modificación de las afloraciones rocosas ni de vegetación autóctona fuera del perímetro de la construcción. Cuando la índole del proyecto así lo justifique, su modificación será motivo de aprobación especial.

En todos los casos, los lotes individuales deberán asegurar que las edificaciones puedan lograr la ocupación máxima, de acuerdo con el Factor de Ocupación de Suelo admitido, sin alterar accidentes singulares en la orografía o hidrografía, ni afectar la flora autóctona pre-existente.

El manejo de los espacios exteriores debe asegurar la permanencia de la vegetación autóctona y la introducción de especies exógenas será motivo de autorización especial, la que no podrá superar, en general, una ocupación mayor a 15% de la superficie total del predio. En este porcentaje se incluirá toda área de tapiz vegetal necesario de riego regular y/o fertilización. No se admitirán cortinas vegetales ni la afectación de las zonas altas con construcciones que se recorten por encima del perfil del relieve natural.

Es obligatorio adoptar medidas de protección frente a la erosión y contener los procesos en curso, restaurando los suelos afectados. Se prohíbe la extracción de suelo orgánico.

- d) En el área de la ZV.2 regirán las siguientes disposiciones:
- d1) Equilibrio dinámico. Sobre la faja de protección costera, según está definida por el Código de Aguas, se prohíbe cualquier acto que innove o modifique la actual situación de equilibrio dinámico, incluyendo actos o hechos que atenten contra el libre acceso y circulación. (Artículo 239º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997)
 - d2) Cotas. Quedan prohibidas las construcciones en cotas inferiores al nivel por encima del límite superior de la creciente con un período de recurrencia de 100 años. En zonas costeras arenosas será de aplicación el literal d4). Si se tratara de puntas pedregosas, las construcciones sólo podrán desarrollarse a partir de + 1 metro por encima del límite superior de la creciente con un período de recurrencia de 100 años. A tales efectos cada expediente requerirá un informe de las oficinas competentes, referida a la correcta determinación de la línea de máxima creciente y la previsión de escenarios de aumento del nivel de las aguas. (Artículo 240º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997).
 - d3) Prohibición. Quedan expresamente prohibidas acciones que alteren o modifiquen el suelo costero, su relieve o su subsuelo, desde el mar: hasta el médano primario en playas, hasta la cobertura vegetal continua en puntas pedregosas o hasta la primera vía o espacio público. (Artículo 241º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997).
 - d4) Dunas móviles. En las dunas móviles, sólo se podrá

construir por detrás de la duna fósil y con las limitaciones constructivas que se especifican para cada zona. (Artículo 242º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997). La Intendencia podrá determinar con mayor precisión la delimitación geográfica de estas dunas móviles.

- d5) Faja de protección costera. En la faja de protección costera, según está definida por el Código de Aguas, todos los proyectos de construcción deberán ser tramitados por consulta previa, mediante los correspondientes estudios de impacto. (Artículo 243º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997).
- d6) Pluviales. Queda prohibido específicamente todo vertido de aguas de origen pluvial concentradas a la playa. Si se vertieran pluviales concentrados a zonas rocosas deberán interponerse rejillas de retención de sólidos y flotantes, lo que deberá graficarse en planos de instalaciones sanitarias y será debidamente controlado por las oficinas correspondientes. (Artículo 244º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997).
- d7) Servidumbre. Todos los predios del Sector José Ignacio quedan sujetos a una servidumbre de construcción de pluviales. (Artículo 245º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997).
- d8) Salientes. Se admitirán en todo el sector José Ignacio, salientes y cuerpos salientes de hasta 1,50 metros, en toda la extensión del volumen edificado en planta alta, sobre las fachadas principal y posterior con una altura mínima de 2,40 metros sobre el nivel natural del terreno, no resultando computables en el F.O.T., cuando se trate de terrazas abiertas en tres de sus lados y computables en un 50%, cuando se trate de terrazas abiertas en dos

de sus lados. (Artículo 246º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997).

- d9) Estacionamientos. Es obligatorio disponer de áreas de estacionamiento o garaje a razón de un lugar por cada vivienda, Unidad Locativa o local comercial. En establecimientos de hotelería y afines, cualquiera sea la escala, es obligatorio un lugar de estacionamiento por habitación y no podrán ocupar espacios de retiros non edificandi. (Artículo 247º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, parcialmente modificado).
- d10) En los recaudos gráficos, se deberá expresar con precisión el tratamiento a dar a los tanques de agua, los ductos de ventilación y de humos y a las cubiertas o las azoteas, incluidas las de garajes. La Intendencia podrá condicionar y aún negar las soluciones propuestas, las que deberán ser motivo de una aprobación especial.
- e) Para el diseño de jardines, paisaje y áreas verdes, se deberá tener en cuenta que:
 - e1) el uso del agua con fines domésticos será prioritario ante su uso para la jardinería, lagos de carácter paisajístico, y otros usos recreativos;
 - e2) se limita a un máximo del 15% del área total del predio, la superficie (jardines, piscinas, lagos u otros) que pueda demandar el uso de agua con abastecimiento desde el subsuelo, ya sea para riego, abastecimiento, reposición u otro uso cualquiera en que pueda requerirse, debiendo quedar el resto de la superficie sin edificar con el terreno natural;
 - e3) se potenciará la vegetación nativa del lugar, como es el caso del matorral psamófilo y el monte nativo;

- e4) se dará preferencia a la utilización de compuestos orgánicos en las funciones de: herbicida, fungicida, insecticida, fertilizante y demás elementos necesarios para el manejo de áreas verdes;

- e5) se limitará y condicionará la utilización de agrotóxicos y nutrientes, teniendo en cuenta distintos grados de exigencias: prohibir su uso para la ZV Zona de Prioridad Ambiental y en el resto del área se realizará un uso responsable de estos productos, buscando entre otros objetivos minimizar su migración en el territorio a través de los escurrimientos de agua y demás factores, al tiempo que utilizar elementos para captar posibles fugas.

2.6 usos y actividades

La regulación de los usos y actividades se lleva a cabo mediante la reglamentación de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible en aplicación las disposiciones de los Decretos N° 3.338 de 16 de diciembre de 1976, N° 3.687 de 31 de agosto de 1994, concordantes y modificativos.

En ese marco, Se establecen las disposiciones generales para las actuaciones de usos no residenciales en el área de Plan.

El uso preferente del área es residencial con destinos compatibles y actividades agropecuarias y forestales. Se excluyen las actividades industriales, de servicios generales y aquellas comerciales que ocasionen molestias al entorno o amenazas al ambiente.

Zonificación de actividades comerciales.

- a) Actividades prohibidas. Queda específicamente prohibida en todo el Sector la localización de las siguientes actividades comerciales: vendedores ambulantes, carros y todo tipo de vehículos de venta al paso, vendedores callejeros, barracas, clubes nocturnos, pubs, café concert, disquerías, salones de baile o similares, circos, parques de diversiones, campings y casas rodantes, así como actividades industriales, talleres mecánicos recarga de garrafas, o los depósitos desvinculados de un local con atención de público y en general, aquéllas que ocasionen interferencias con el entorno. (Literal a del Artículo 255º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, parcialmente modificado).
- b) Actividades comerciales permitidas. En las áreas comerciales reglamentadas sólo son viables las incluidas en el Grado 1 de la Ordenanza de Zonificación Comercial e Industrial y su reglamentación. En la manzana catastral 19 de La Juanita, la

Intendencia podrá autorizar la implantación de otras actividades de servicio previo la realización del estudio de impacto correspondiente. (Literal c del Artículo 255º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, parcialmente modificado).

- c) Escala. En general la escala de la actividad no excederá en ningún caso la superficie edificable en un padrón. En la centralidad de la manzana catastral N° 19 de La Juanita y el Camino Agrimensor Eugenio Saiz Martínez la Intendencia podrá autorizar la implantación de actividades comerciales y de servicio de hasta 500 metros cuadrados por unidad locativa, previo la realización del estudio de impacto correspondiente. En estos casos se admitirá la construcción de bloques, dentro de las alturas máximas establecidas.
- d) Estacionamiento. Las actividades comerciales admitidas deberán contar con sitios de estacionamiento reglamentario dentro del predio.
- e) Instalaciones deportivas. No se admiten instalaciones deportivas comerciales en la Zona Costera Sur (Zona I) al sur de la Ruta Nacional N° 10. (Literal b del Artículo 255º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, parcialmente modificado).
- f) Hospedaje: todo el ámbito del Plan es Área de Interés Turístico de acuerdo con el Decreto N° 3889 de 13 de diciembre de 2011, por lo que se promueve la implantación de establecimientos de hospedaje. La reglamentación instrumentará facilidades para la incorporación de hotelería en el ámbito.
 - f.1 En general se realizará estudio de impacto para la

implantación de establecimientos de hotelería y afines.

- f.2 En el Pueblo José Ignacio se admitirá la instalación de establecimientos de hospedaje sólo en las condiciones que se disponen por el siguiente párrafo, a efectos de contemplar en su máxima expresión la consideración de Área de Interés Turístico para el Sector, atendiendo a lo resuelto por el Concejo del Municipio de Garzón y José Ignacio de 26 de marzo de 2012 y recogiendo la voluntad original de la Intendencia y la Junta Departamental expresada en el Decreto Nº 3889/2011 de diciembre de 2011. En la zona de Fragilidad Ecosistémica, Subzona 2.1.2, no se permiten establecimientos de hospedaje, hotelería o similares, cualquiera sea la escala del programa.
- f.3 Sólo se admiten en el área comercial del pueblo José Ignacio edificaciones destinados a hospedaje, hotelería o similares, de las categorías cuatro y cinco estrellas, que cumplan con los parámetros de edificación establecidos para unidades locativas apareadas, sin perjuicio del número de habitaciones que conformen, las que no podrán superar el número de 12 por establecimiento en ningún caso.

Se podrán incluir hasta 4 habitaciones cada 800 m² de terreno. Sin perjuicio de otros destinos, a cada uno de los volúmenes le corresponderán 800 m² de suelo propio.

Factor de ocupación de suelo máximo de 30% y desarrollo de fachada mayor inferior a 20 metros lineales, cumpliendo lo dispuesto para unidades de vivienda. Se admite, al sólo efecto de infraestructura, servicios y estacionamientos, un subsuelo de hasta el 60% de la superficie y un F.O.S.V del 30%. Altura

máxima 7 metros.

En azoteas o terrazas transitables sólo se admitirán miradores con toldos o pérgolas que no configuren volumen cerrado.

- f.4 En Zona Costera Sur deberá preverse un lugar de estacionamiento en el interior del predio por cada habitación.
- f.5 En todos los demás aspectos son de aplicación únicamente aquellas disposiciones del Título II Hotelería y Afines de la Sección III Normas Específicas, Decreto Nº 3889/2011 de diciembre de 2011, concordantes y modificativos, que no contradigan las regulaciones establecidas por el presente Decreto. En particular deberá llevarse a cabo estudio de impacto territorial para la aplicación los artículos 307, 308 y 314 del Decreto 3889/2011, posible únicamente en las centralidades comerciales fuera del pueblo José Ignacio.
- f.6 En todo el Sector se admite la práctica de alojamiento comercial familiar en condiciones equivalentes a cuatro y cinco estrellas, constituido por el arrendamiento de viviendas de más de 24 metros cuadrados o de hasta cuatro habitaciones por lote de más de 12 metros cuadrados cada una, con o sin baño privado, por vivienda, pudiendo incluir servicios de desayuno y mucama.
(Literal d del Artículo 255º del Decreto 3.889 de 13 de diciembre de 2011, parcialmente modificado).

g) Área comercial: se prevén áreas comerciales constituidas por:

g.1 La manzana número 19 de La Juanita y una faja de 200 metros de ancho con eje en el camino Agrimensor Eugenio Saiz Martínez con límite Sur en Ruta 10 y el encuentro del mencionado camino con el trazado de la vialidad alternativa a la Ruta 10, en que se admiten, además actividades comerciales del Grado 2 de la Ordenanza de Zonificación Comercial e Industrial y su reglamentación. Las unidades locativas comerciales que se construyan en esta zona pueden conformar bloques, respetando las alturas máximas establecidas

g.2 Los predios frentistas a la Plaza de José Ignacio, los frentistas a la calle Saiz Martínez y los frentistas a la calle Los Cisnes.

Los predios frentistas a las calles Los Teros y Las Garzas, desde el Faro hasta la calle Los Tordos se considerarán comprendidos en área comercial saturada, admitiéndose la continuidad de los emprendimientos habilitados o en edificios existentes para ese fin, pero no la implantación de nuevos, excepto locales de muy pequeña superficie asociados en edificaciones con predominio del destino habitacional.

g.3 Los predios frentistas a la avenida Héctor Soria en las manzanas números 49, 50, 51, 52, 58, 59, 60 y 61 y sobre la calle Albatros y dos cuadras sobre la calle José Ignacio con eje en la avenida Héctor Soria.

En esta área se autorizará la localización de actividades comerciales que no estén específicamente prohibidas. (Literal e del Artículo 255º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, parcialmente modificado).

g.4 Los predios frentistas a la primera calle al oeste

perpendicular a la costa del fraccionamiento Arenas de José Ignacio "Karin Elizabeth".

- h) Para la implantación de paradores desmontables de temporada en la faja costera deberá hacerse estudio de impacto territorial, con énfasis en los aspectos ambientales, de protección del ecosistema y las dinámicas costeras. Deberán estar asociados a áreas de estacionamiento suficientes, próximas y fuera de la faja costera.

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**

PRIMERA PARTE

CAPITULO III
memoria de actuación, monitoreo, evaluación

PRIMERA PARTE
CAPITULO III
memoria de actuación, monitoreo y evaluación

3.1 implementación del Plan

Los postulados y determinaciones del Plan Local de Ordenamiento Territorial para la protección y desarrollo sostenible del territorio entre las lagunas Garzón y José Ignacio desde la Ruta Nacional N° 9 y el Océano Atlántico, se implementan a través de las regulaciones normativas y de las determinaciones de orientación para las actuaciones de la Intendencia.

Las normativas se estructurarán, esencialmente, a partir de las determinaciones establecidas en el apartado 2 del Plan.

La dirección para las actuaciones de gobierno quedarán determinadas por el conjunto de programas y proyectos identificados a partir de las estrategias del Plan, en base a los enunciados incluidos.

Los mecanismos concretos para la implementación de las determinaciones generales del Plan se desarrollan seguidamente.

3.1.1 Administración para la gestión territorial

La dirección y ejecución de la gestión territorial corresponde a la Intendencia de Maldonado, la que procurará la participación social y de los interesados en su formulación, implementación, seguimiento, evaluación y revisión.

En los casos en que sea posible y pertinente, se promoverá la iniciativa privada mediante los mecanismos previstos especialmente al efecto.

Asimismo, tendrá presente los derechos de iniciativa e información pública.

Con la actual estructura organizativa de la Intendencia, corresponde a la Unidad de Gestión Territorial, dependiente de la Dirección General de Planeamiento Urbano y Territorial, la conducción del proceso de implementación del Plan y la continuidad del sistema de planificación participativa estratégica derivada y la articulación con las diversas instancias nacionales implicadas.

Esta actuación será en coordinación con el Municipio de Garzón y José Ignacio y con su participación en el marco de sus competencias específicas.

La continuidad de la participación social, tanto en el perfeccionamiento, seguimiento, evaluación y revisión del Plan, como en su implementación, se apoya en la Mesa Representativa de la Microrregión formada en el proceso de los Talleres Territoriales.

3.1.2 Autorizaciones

3.1.2.1 Permisos.

Deberá gestionarse la autorización de la Intendencia para todas las modificaciones prediales (divisiones, fraccionamientos, unificaciones, etc.) en el área de Plan, cualquiera sea su índole o escala.

En la totalidad del área de Plan es obligatorio, también, gestionar permiso de construcción y habilitación final, en los términos del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, concordantes y modificativos, y su reglamentación.

Dada la índole de los predios, el proyecto técnico, deberá incluir altimetría y curvas de nivel del terreno en cada metro. También se presentará el proyecto de modificación de los niveles naturales del terreno.

Como parte de las solicitudes de permiso de obras deberá incluirse una memoria con las especificaciones sobre los impactos ocasionados por la presencia física de las obras y las medidas adoptadas para la mitigación de esos impactos.

Todo predio debe tener manejo de los espacios exteriores, lo que deberá indicarse en los planos.

En las áreas bajo régimen general de gestión de suelo, delimitadas como ZR zona reglamentada en la cartografía del Plan, las autorizaciones se llevarán a cabo en aplicación del *Título I - Normas de trámite Administrativo* del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997, concordantes y modificativos TONE.

En las áreas bajo régimen particular de gestión de suelo, delimitadas en la cartografía del Plan, se estará a lo establecido en

el capítulo siguiente *3.2 Regímenes de Gestión* a efectos de las autorizaciones.

3.1.2.2 Programa de Actuación Integrada.

La reglamentación del Programa de Actuación Integrada se basará en los siguientes criterios generales:

- a) responsabilidad profesional de los técnicos actuantes,
- b) simplicidad del procedimiento, economía de medios, celeridad y eficiencia,
- c) atención para lo sustancial y prescindencia de lo accesorio,
- d) imparcialidad, legalidad objetiva, impulsión de oficio y verdad material,
- e) flexibilidad, ausencia de ritualismos e informalismo a favor del administrado.

Todo Programa de Actuación Integrada deberá contener, al menos, el análisis particular para el perímetro de actuación y su entorno inmediato, de los factores que se establecen:

- a) los impactos previstos sobre los ecosistemas y los servicios que proveen, en particular la geomorfología, la flora y la fauna;
- b) la accesibilidad a las áreas costeras y la continuidad de la red vial pública;
- c) el sistema de disposición de efluentes;
- d) el sistema de abastecimiento de agua potable;
- e) el sistema de gestión de residuos sólidos;
- f) las previsiones para el manejo de las áreas verdes, tanto en las parcelas privadas como en el suelo común y de los ecosistemas comprendidos;
- g) el manejo de aguas pluviales y sus retenciones;
- h) las dotaciones de: energía eléctrica, comunicaciones, etc.;
- i) las variaciones previstas para el empleo, su calidad y otras consecuencias sociales;

- j) la significación social y económica de la eventual pérdida de suelo en producción rural;
- k) los cuidados para la preservación del patrimonio cultural y las acciones para el reconocimiento arqueológico;
- l) la evaluación económico-financiera del emprendimiento y las garantías para su viabilidad y sostenibilidad;
- m) el cronograma de ejecución;
- n) el ajuste a las disposiciones de la planificación y demás normativa nacional o departamental aplicable.

3.1.2.3 Fuera de ordenamiento

Las situaciones preexistentes cuyas características, ya sea de localización o de no compatibilidad con las previsiones establecidas por el Plan, quedarán comprendidas en la declaración automática de "fuera de ordenamiento" prevista por el literal c del Artículo 17 de la Ley N° 18.308.

En las situaciones fuera de ordenamiento resultantes de la vigencia del Plan podrán aplicarse diversas alternativas de gestión, las que quedarán comprendidas en:

- a) situaciones toleradas, cuando su presencia no implique perjuicios o alteraciones significativas en el entorno de implantación;
- b) situaciones toleradas pero con la imposición de contribuciones extraordinarias compensatorias de los perjuicios que provocan en su entorno de aplicación;
- c) situaciones no toleradas por no admisibles, para las cuales se ordena su remoción y se establecen plazos para su efectivización, pudiendo llegar a la clausura de actividades.

3.1.3 Derecho de preferencia

El Gobierno Departamental, complementariamente a las disposiciones generales vigentes, manifiesta la voluntad de ejercer el derecho de preferencia en todas las compraventas de predios.

3.1.4 Control territorial

Las funciones de control y policía territorial serán ejercidas por la Intendencia con el apoyo del Municipio de Garzón y José Ignacio y en coordinación con ésta, en el marco de las leyes y decretos departamentales aplicables.

3.1.5 Planificación derivada

El Plan Local de Ordenamiento Territorial para la protección y desarrollo sostenible del territorio entre las lagunas Garzón y José Ignacio desde la Ruta Nacional N° 9 y el Océano Atlántico, ha identificado instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible cuya elaboración y consideración lo complementa y desarrolla:

a) Plan Parcial del Pueblo José Ignacio en la península y su transición con las urbanizaciones vecinas: Faro Bahía y Santa María de los Médanos.

Este Plan incluirá el inventario y catalogación de los bienes y espacios del ámbito, así como una profundización en los mecanismos de gestión y demás determinaciones del presente Plan Local. Asimismo deberá definir criterios para el diseño de las diversas situaciones de las vías públicas y su ordenamiento, incluyendo el manejo del agua de origen pluvial, junto con la ordenación para la circulación peatonal, vehicular y el estacionamiento, así como las infraestructuras urbanas y la caracterización y uso del espacio de transición entre el suelo público y privado.

b) Proyectos Urbanos de Detalle para la zona del Faro,

incluyendo la costa y manzanas próximas y para el ámbito del camino Agrimensor Eugenio Saiz Martínez al sur de la vialidad alternativa a la Ruta 10, hasta su encuentro con la calle Los Cisnes.

En el primer tramo, entre el sur de la vialidad alternativa a la Ruta 10 y ésta, deberá prever las dotaciones para la circulación y estacionamiento, además del carácter propio de la Centralidad que el Plan Local dispone.

c) Planificación especial de profundización en las determinaciones para las zonas 2.6 de Prioridad Ambiental, 2.7 de Protección de Cuerpos de Agua y 2.8 Banda de Resguardo.

Esta profundización permitirá ajustar las determinaciones en base a las curvas de nivel y dimensiones fijas. Debe basarse en el relevamiento en sitio de la planialtimetría en conjunto con el inventario de paisaje y la valoración detallada de las peculiaridades de los ecosistemas. Identificará puntos notables tanto por las cuencas visuales como lugares singulares en las costas de los cuerpos de agua.

d) Proyectos Urbanos para la Plaza del Pueblo, para calle Los Cisnes, para el arco noreste de playa, para la zona de costa en el extremo oeste de la calle Las Garzas y para la Ruta 10, en su nuevo carácter de camino departamental.

Para el diseño de la calle Los Cisnes 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.

Se deberá asimismo, profundizar en el diseño y establecer las determinaciones vinculantes a efectos de materializar la conectividad alternativa y complementaria de la Ruta Nacional Nº 10.

3 regímenes de gestión

Se establecen las siguientes condiciones para la aprobación de autorizaciones de división y de ocupación de suelo, así como para las edificaciones y los usos no residenciales.

3.2.1 Régimen general

En las áreas delimitadas bajo régimen general de gestión de suelo:

ZR zona reglamentada

En las áreas de territorio delimitadas como ZR zona reglamentada corresponderá la tramitación regulada por la normativa vigente y aplicable, siendo las autorizaciones a cargo directamente de las dependencias de la Intendencia facultadas para ello. Si la actuación requiere transformación en la categoría de suelo corresponderá la realización del Programa de Actuación Integrada en las condiciones establecidas, sin que ello implique la revisión de las determinaciones para la división de suelo o los parámetros de ocupación y edificación.

En estos ámbitos se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Queda excluido el uso de agroquímicos y otros productos no orgánicos para el laboreo de la tierra en general y la introducción de ejemplares de especies vegetales exóticas en la jardinería, todo lo que deberá llevarse a cabo con conservación del monte nativo, en coordinación con el Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca.
- b) Se impedirá la forestación con montes de rendimiento y los emprendimientos de usos agropecuarios de carácter intensivo (feed lock o similares), en coordinación con

el Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca.

c) Las edificaciones de cualquier naturaleza en la zona, sumadas en conjunto con las impermeabilizaciones de suelo, no podrán superar el 5% de la superficie de los padrones que se trate.

d) Para la realización de edificaciones de cualquier naturaleza en las zonas altas se deberá llevar a cabo un estudio de impacto paisajístico con análisis de las principales cuencas visuales a distancias de 2000m, 1000m y 500m aproximadas respecto al punto de inserción desde puntos significativos accesibles.

3.2.2 Régimen particular

En las áreas delimitadas bajo **régimen particular** de gestión de suelo:

ZPS zona de prioridad social

En las áreas de territorio delimitadas como ZPS zona de prioridad social la Intendencia reglamentará procedimientos simplificados para la autorización de actuaciones de vivienda de interés social.

ZOC zonas de ordenamiento concertado

En las zonas de territorio delimitadas como ZOC zonas de ordenamiento concertado tanto la Intendencia como los propietarios tendrán la iniciativa para la formulación de anteproyectos de los instrumentos de ordenamiento territorial que correspondan según su localización atendiendo a las determinaciones estructurales del Plan. Deberán ser elaborados con el mayor grado de detalle y atender las variables sociales, económico-productivas, ambientales, paisajísticas y de estructura territorial. La Intendencia reglamentará los contenidos mínimos y las fases de

tramitación.

La ZOC contigua al área amanzanada del Pueblo José Ignacio es un área de reserva para la expansión del casco amanzanado. Por ello las características de su estructura deberán reproducir los rasgos generales del tejido, originando la transición con los tejidos lineros de la urbanización Santa María del los Médanos y Faro Bahía. La estructura territorial del sector a urbanizar deberá garantizar la continuidad de la infraestructura, en particular la circulatoria, tanto vehicular como peatonal (un atravesamiento vehicular entre el casco amanzanado y Santa María de los Médanos y senda peatonal en el borde con la playa), además del ensanche de ambas calles perpendiculares a la costa. El amanzanado deberá tener dimensiones similares a las del pueblo, así como la ocupación de suelo y la densidad de edificación, admitiéndose alturas algo mayores sobre el camino Ing. Eugenio Saiz Martínez y sobre la primera cuadra de la calle Los Cisnes hacia el norte.

En las ZOC que corresponden a emprendimientos autorizados pero que a la fecha de Puesta de Manifiesto no registran avances significativos en su concreción material, se establece la normativa del Plan como base de concertación, particularmente en cuanto a la protección de áreas de significación ecosistémica y la continuidad de las estructuras territoriales.

En las ZOC todo, en parte o contiguas a ZPA o ZPF se considerarán como base de concertación las disposiciones establecidas para éstas zonas.

ZPA zona de prioridad patrimonial y/o ambiental

En las zonas de territorio delimitadas como ZPA zona de prioridad patrimonial y/o ambiental las regulaciones de zona correspondientes, similares en sus alcances a ZR zona

reglamentada, quedan sujetas a regulación de catálogo.

La Intendencia establecer los bienes, espacios y tramos continuos, sujetos a regulación de catálogo. Como mínimo quedan comprendidos los frentes costeros de toda el área del Plan, así como los la plaza del Pueblo José Ignacio y sus frentes.

Para las actuaciones de división de suelo, ocupación o edificación, así como para la autorización de usos comerciales o de servicio en las zonas sujetas a regulación de catálogo, así como en los procesos para la introducción de revisiones parciales de las determinaciones del Plan, será preceptivo el dictamen técnico de una Comisión Especial Permanente de Asesoramiento Patrimonial. La Intendencia creará y reglamentará el funcionamiento de esta Comisión, así como de una dependencia de gestión con adecuada dotación técnica y administrativa.

ZPF Zona de protección de cuerpos de agua y recursos hídricos

En las zonas de territorio delimitadas como ZPF zona de protección de cuerpos de agua y recursos hídricos todas las actuaciones requerirán la tramitación de Estudio de Impacto Territorial con énfasis en el análisis de los aspectos de impacto medioambiental.

En esta Zona se establecen las siguientes exclusiones:

- a) La navegación a motor (incluido jet sky y todo tipo de embarcación a motor no eléctrico), con excepción de incursiones que se lleven a cabo por actividades de gestión, monitoreo o control, para lo cual deberán coordinarse la forma de actuar y recursos a involucrar con el Ministerio del Interior.
- b) La pesca y la caza no autorizadas -persiguiéndose toda forma de pesca y la caza clandestinas o furtivas-, mientras que la pesca deportiva y comercial y la caza deportiva estarán instrumentadas y coordinadas en todos sus aspectos por la Dirección Nacional de Recursos Acuáticos y la

Dirección Nacional de Recursos Naturales Renovables, del Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca.

c) El vertido al cauce principal de la Laguna, a sus afluentes, o en su planicie de inundación de todo efluente líquido o residuos sólidos, así como rellenos en toda la Zona.

d) El uso de agroquímicos y otros productos no orgánicos para el laboreo de la tierra en general y la introducción de ejemplares de especies vegetales exóticas en la jardinería, todo lo que deberá llevarse a cabo con conservación del monte nativo, en coordinación con el Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca. Se promoverán las prácticas productivas amigables con la conservación y aquellas formas de uso de la tierra que no causen un impacto negativo y se tomarán las medidas de mitigación que corresponden en aquellos casos específicos.

e) Las edificaciones de cualquier naturaleza en la zona, sumadas en conjunto con las impermeabilizaciones de suelo, no podrán superar el 2% de la superficie de los padrones que se trate. En la planicie de inundación de la laguna Garzón las construcciones que se realicen y/o las modificaciones de las existentes deberán hacerse respetando un estilo arquitectónico compatible con el paisaje natural.

f) Se hará énfasis en los aspectos de protección, ecoturismo y recreación sin dejar de lado la posibilidad de ser un área de interés para la investigación científica y el monitoreo. En la laguna de Garzón y su planicie de inundación, serán de aplicación aquellas normas nacionales que regulan el uso del territorio dentro de las áreas protegidas.

ZFM zona de protección del borde costero del frente

marítimo

En las zonas de territorio delimitadas como ZFM zona de protección del borde costero del frente marítimo todas las actuaciones requerirán la tramitación de Estudio de Impacto Territorial con énfasis en el análisis de los aspectos de impacto medioambiental y la dinámica costera.

ZPR zona de promoción de actuaciones residencial campestre y/o turístico residencial

En las zonas de territorio delimitadas como ZPR zonas de promoción de actuaciones residencial campestre y/o turístico residencial, el Plan establece que las actuaciones para la transformación en la categoría de suelo se enmarcan en sus objetivos y finalidades por lo cual en ningún caso implican una modificación sustancial.

3.3 programas de implementación

Las determinaciones del Plan, para su concreción en transformaciones efectivas en el territorio alineadas con la voluntad de cambio y preservación que implican, se concretan en una serie de programas de implementación.

A partir del desenvolvimiento de estos programas y con su perfeccionamiento en el proceso de planificación estratégica participativa en curso, se desprenderán los proyectos estratégicos para la concreción de la imagen de futuro deseable formulada.

Si bien será necesario articular algunos de los programas con entidades del Gobierno Nacional y los entes y servicios descentralizados, no obsta para que la Intendencia avance en su concreción, en la medida de sus posibilidades y competencias.

3.3.1 Programas

Se indican seguidamente una enunciación tentativa inicial de los principales programas identificados:

- a) programa de desarrollo de las centralidades y servicios a la población;
- b) programa de mejora de la accesibilidad, la vialidad y el transporte público;
- c) programa de hábitat social;
- d) programa de calificación y acceso a los espacios públicos y las áreas costeras;
- e) programa para la protección y promoción de la calidad ambiental;
- f) programa de mejora y expansión en la disposición de efluentes;

- g) programa el desarrollo de la infraestructura y oferta turística del área;
- h) programa para la promoción de las actividades económicas locales: pesca artesanal, arte y artesanías, etc.;
- i) programa para la inclusión de área en el Circuito "Arco del Sol";
- j) programa de protección y puesta en valor del patrimonio construido y el paisaje;
- k) programa de mejoramiento para el tránsito vehicular individual y el estacionamiento;
- l) programa para la cualificación de la señalética y la cartelería publicitaria;
- m) programa para la compatibilización sostenible de la producción agropecuaria de alta naturalidad;
- n) programa de investigaciones científicas y de monitoreo ambiental;
- o) programa de fortalecimiento de la gestión territorial local, incluyendo la capacitación y formación.

La Intendencia deberá desarrollar y reglamentar el diseño y ejecución de los programas enumerados. En el corto plazo, deberá instrumentar acciones estratégicas, articulando su ejecución con las previsiones presupuestales pertinentes. El Plan Local identifica las siguientes acciones estratégicas:

- concreción de la conectividad alternativa a la Ruta Nacional N° 10, mediante las afectaciones, conversión de servidumbres en fajas de espacio público, expropiaciones y negociación con los propietarios;
- mejoramiento para las condiciones de las calles del Pueblo José Ignacio, a partir de los avances en el Plan Parcial, encarando los aspectos de movilidad y accesibilidad en conjunto con el drenaje pluvial y las infraestructuras acordes al carácter del lugar;
- implementación del régimen patrimonial mediante la instalación de la Comisión Especial y la asignación del apoyo técnico y administrativo necesario;

- 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 Ejecución y previsión económico financiera

La implementación efectiva de las disposiciones del Plan se logrará a través de un proceso de coordinación y compatibilización de sus programas y proyectos con las disposiciones presupuestarias y previsiones económico-financieras de la Intendencia.

3.4 monitoreo, evaluación

A efectos del seguimiento técnico y el monitoreo social para la evaluación del proceso de implantación del plan y de sus resultados, se establece un sistema para el seguimiento de la vigencia del Plan y el comportamiento de los factores en el territorio. El sistema deberá ser implementado por la Intendencia, disponiendo las coordinaciones necesarias para el seguimiento de los indicadores.

Se indican seguidamente y a modo de ejemplo, algunos de los factores que podrán incluirse para la construcción de un sistema de indicadores medibles.

a) de población:

evolución en el número de la población residente permanente, población residente en temporada y población visitante, evolución en el capital social: capacidades individuales, organización social;

b) de calidad de vida:

evolución en la población permanente con necesidades básicas insatisfechas u hogares con carencias críticas, evolución de la accesibilidad territorial, evolución de los servicios a la población disponibles;

c) de uso de suelo:

evolución de superficie del territorio utilizada para producción agropecuaria, residencia turística, residencia permanente, hotelería y parahotelería, servicios a la población permanente, servicios turísticos, etc., evolución de la superficie del territorio según el tamaño de sus divisiones, evolución de las superficies del territorio según las categorías de suelo;

- d) de ocupación de suelo:
evolución de la construcción en los predios y en sus divisiones internas,
evolución de la cantidad de permisos y en los metros cuadrados de construcción tramitados y autorizados;
- e) de valor de suelo:
evolución de los precios del suelo,
evolución en el número de transacciones (de compraventa, de arrendamiento);
- f) de actividad económica:
evolución en la significación económica de las actividades productivas agropecuarias, artesanales, de servicios a la población, de hotelería y parahotelería, de servicios turísticos, etc.,
evolución de la inversión pública (nacional, departamental) en el área
evolución de la inversión privada (y reinversión de utilidades) en el área,
evolución de la recaudación pública (impuestos nacionales, departamentales, tasas y otros tributos) y la aplicación de ésta en el área;
- g) de calidad ambiental:
evolución en la superficie de territorio con protección ambiental efectiva,
evolución del sostenimiento de la calidad ambiental y del paisaje;
evolución del campo dunar, comprendiendo: la cobertura, biodiversidad, la estructura y el estado de las comunidades vegetales, junto con la calidad de su hábitat y del paisaje,
calidad del agua marina, la arena y ausencia de residuos del paisaje costero,
contaminación auditiva y tranquilidad de la zona,
infraestructura ambientalmente amigable, con servicios turísticos

de bajo impacto y ausencia de vehículos en la playa y campo de dunas,
capacidad de carga y flujo de personas a la playa por accesos públicos,
sensibilización e información ambiental,
gestión de riesgo;

h) de gobierno:

evolución de la participación de la población en las decisiones y administración local,
evolución en el manejo de los conflictos territoriales y urbanos,
evolución de la comunicación e información pública,
evolución de la consolidación de la gestión territorial en base a plan.

Los indicadores podrán tener media cuantitativa (deseable, siempre que sea posible) o cualitativa. La reglamentación deberá establecer los diferentes caracteres de los indicadores con la definición del objetivo a verificar, así como la unidad y la forma de verificación en cada caso.

La línea de base está constituida por la información contenida en el capítulo "2 La Microrregión. Elementos de diagnóstico" el Cuaderno "08. Garzón | José Ignacio" ya citado.

3.5 vigencia y revisión

El Plan Local tendrá vigencia a partir de su promulgación y en tanto no se apruebe algún instrumento de ordenamiento territorial que lo sustituya.

Se iniciará el proceso para la revisión del presente Plan Parcial cuando se cumplan alguna de las siguientes circunstancias:

- a) se elabore y ponga de manifiesto el Plan Local para la Microrregión Garzón-José Ignacio;
- b) en cualquiera de las zonas 1, 2 o 3 o en sus subzonas, se alcance un 40% de la superficie con suelo suburbano o urbano;
- c) se cumplan quince años de la vigencia del Plan;
- d) sea solicitada por la Junta Departamental o dispuesta por el Intendente, al valorar el desajuste por variación en alguno de sus supuestos o la necesidad de ajustes por la variación de las condiciones que la promueven.

La revisión del Plan podrá ser parcial o general. La revisión será general cuando se deban afectar los objetivos y finalidades del Plan o sus líneas estratégicas. Cualquiera de los contenidos de ordenamiento territorial general podrán ser revisados en forma parcial siempre que no se efectúen dentro de las líneas estratégicas del Plan y no se desnaturalicen sus objetivos y finalidades.

Cuando en cualquiera de las zonas I Zona Costera Sur, II Zona de Chacras Marítimas o III Zona de Chacras del Norte o en sus subzonas, se alcance un 40% (cuarenta por ciento) de la superficie con suelo suburbano o urbano, se suspenderá la tramitación de actuaciones en la zona que se trate, dándose de inmediato al proceso para la revisión del Plan Local.