



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	8
	b- Límites de áreas caracterizadas	41
7.3	oficios enviados: listado de instituciones y respuestas	47
7.4	alegaciones recibidas en 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.

QUINTA PARTE

CAPITULO VII

anexos

7.1 cartografía del Plan

Nº lám	contenido	escala
IN.01	foto aérea del área de Plan y entorno inmediato	1/90000
IN.02	delimitación del área del plan en el Municipio de Garzón y la Microrregión 08	1/250000
IN.03	categorización inicial de suelo	1/90000
IN.04	estrategias iniciales de gestión de suelos	s/E
IN.05	relieve y batimetría	1/90000
IN.06	hidrografía, cuencas	1/90000
IN.07	índice coneat	1/90000
IN.08	aptitud general de tierras	1/90000
IN.09	prioridad forestal	1/90000
IN.10	cobertura de tierras	1/90000
IN.11	relevamiento forestal	1/90000
IN.12	tipomorfología predial	1/90000

IN.13	red vial actual	1/60000
IN.14	sistema de saneamiento	1/15000
IN.15	red de agua potable	1/15000
IN.16	ocupación de suelo	s/E
IN.17	espacios públicos, centralidades y servicios	1/15000
IN.18	densidades de población	1/30000
IN.19	densidades de vivienda	1/30000
IN.20	desarrollos turístico-residenciales en el área	1/60000
IN.21	Áreas Ecológicas Significativas	s/E
IN.22	Área Protegida Laguna Garzón SNAP	1/90000
IN.23	normativa edificación TONE	1/15000
IN.24	información catastral	s/E
OR.01	estrategias de ordenación	1/60000
OR.02	infraestructura vial propuesta, jerarquización vial	1/60000
OR.03	infraestructura vial	1/60000
OR.04	vialidad y transporte, detalle	1/30000
OR.05	centralidades, espacios públicos	1/30000
OR.06	zonificación primaria: categorías de suelo	1/60000
OR.07	zonificación secundaria: subcategorización	1/60000

OR.08	zonificación secundaria, detalle	1/30000
OR.09	zonificación terciaria: regímenes de gestión	1/60000
OR.10	zonificación terciaria, detalle	1/30000
OR.11	plano síntesis de ordenación	1/60000
OR.12	normativa propuesta edificación TONE	1/30000

Ver carpeta adjunta: "7.1 cartografía del Plan Local".

7.2 a padrones urbanos, suburbanos y rurales comprendidos dentro del área del Plan entre Lagunas

PADRONES URBANOS: LA JUANITA

Ver lámina IN20: "Desarrollos turísticos residenciales en el área".

Tabla U_1

PADRONES	UBICACIÓN	MANZANA	Número UBICACIÓN de referencia en lámina IN20
1171 al 1213	La Juanita	72	15
1214 al 1261		73	
1262 al 1312		74	
1313 al 1366		75	
1089 al 1148		69	
1033 al 1085		68	
927 al 978		66	
1168 al 1170		71	
1149 al 1167		70	
888 al 910		56	
911 al 926		57	
826		3	
741 al 757		58	
758 al 791		59	
792 al 825		60	
520 al 553		61	
554 al 587		62	
588 al 621		63	
622 al 655		64	
870 al 887		55	
828 al 869	54		

PADRONES URBANOS: LA JUANITA (continuación)

Ver lámina IN20: "Desarrollos turísticos residenciales en el área".

Tabla U_2

PADRONES	UBICACIÓN	MANZANA	Número UBICACIÓN de referencia en lámina IN20
827	La Juanita	4	15
734 al 740		52	
695 al 733		51	
856 al 694		50	
482 al 519		49	
444 al 481		48	
406 al 443		47	
368 al 405		46	
268 al 316		42	
317 al 367		43	
145 al 178		27	
99 al 144		26	
57 al 98		25	
18 al 56		24	
1 al 17		19	
1367 al 1379			
979 al 1032		67	
179 al 221		40	
222 al 267		41	

PADRONES URBANOS: FARO BAHIA

Ver lámina IN20: "Desarrollos turísticos residenciales en el área".

Tabla U_3

PADRONES	UBICACIÓN	MANZANA	Número UBICACIÓN de referencia en lámina IN20
366	Faro Bahía	43	1
372			
364-365			
418 al 420			
428 al 431			
400 al 405		41	
423 al 427			
432			
735 al 750		42	
406 al 417			
358 al 360		39	
390 al 393			
395			
397 al 399		40	
351			
373 al 378			
368 - 369			
751 - 752		38	
357			
386 al 389			
354			
380 al 385			
355		44	
367			

PADRONES URBANOS: CASCO JOSÉ IGNACIO

Ver lámina IN20: "Desarrollos turísticos residenciales en el área".

Tabla U_4

PADRONES	UBICACIÓN	MANZANA	Número UBICACIÓN de referencia en lámina IN20
300	José Ignacio Casco	35	3
302 al 308			
421			
880			
311			
314			
315 al 319		36	
320 - 321		37	
323 - 324			
241 al 245		29	
763			
247			
779			
182		23	
184 al 190			
370			
422		17	
122 al 131			
72 al 81		11	
23 al 27		5	
250 al 255		30	
257			
353			
865			
191 al 200		24	
132-133		18	
135			
137			
139 al 141		12	
82 al 90			
352			
325			

PADRONES URBANOS: CASCO JOSÉ IGNACIO (continuación)

Ver lámina IN20: "Desarrollos turísticos residenciales en el área".

Tabla U_6

PADRONES	UBICACIÓN	MANZANA	Número UBICACIÓN de referencia en lámina IN20
280 al 289	José Ignacio Casco	33	3
221 al 230		27	
162 al 171		21	
327		15	
102 al 107			
845			
885			
655		9	
58 al 60			
62 al 67		4	
370			
18 al 22		34	
290-291			
778-777		28	
231 al 239			
433		22	
172 al 178			
112 al 114		16	
780-781			
117 al 121		10	
68 al 71			
330-329		-	4
684		58	5
800 al 805			
786 al 799			
806 al 828			
829 al 837			
838			
939			
840 al 843	61		

PADRONES URBANOS:

Ver lámina IN20: "Desarrollos turísticos residenciales en el área".

Tabla U_7

PADRONES	UBICACIÓN	MANZANA	Número UBICACIÓN de referencia en lámina IN20
881	Pinar del Faro	68	6
879-878	Mirador del Faro	68	9
867 al 877		67	
626 al 653	Arenas de José Ignacio	55	11
622 al 624		54	
588 al 621			
574 al 582			
726 al 731		53	
584 al 587			
521 al 534		49	
689 al 693			
545 al 562			
536 al 543		50	
694 al 699			
563-564		51	
700 al 716			
502 al 512			
684 al 688		48	
514 al 520			

PADRONES URBANOS:

Ver lámina IN20: "Desarrollos turísticos residenciales en el área".

Tabla U_8 (continuación "Arenas de José Ignacio"):

PADRONES	UBICACIÓN	MANZANA	Número UBICACIÓN de referencia en lámina IN20
435 al 449	Arenas de José Ignacio	45	11
661 al 664			
465 al 472			
673 al 678			
477		47	
882-883			
478 al 782			
679 al 683			
484 al 501			
625		-	
665 al 669			
452 al 457		46	
670 al 672			
459 al 464			
717 al 725			
567 al 573		52	

PADRONES URBANOS en proceso de transformación:

En la siguiente tabla los marcados con el asterisco (*) son padrones que aún figuran como rurales si bien se encuentran en un proceso de transformación y actualización a padrones urbanos. Ver lámina IN20: "Desarrollos turísticos residenciales en el área".

Tabla U_9

	PADRONES	UBICACIÓN	MANZANA	Número UBICACIÓN de referencia en lámina IN20
*	20917 al 20920	La Candelaria		14
	25166	Ocean Finances Overseas S.A	-	29
	25167		-	
	25168		-	
*	23669 al 23673	Chacras de Medellín	-	24
*	23661 al 23666			
*	24683			
*	24659 al 24663			
*	24665 al 24667			
*	24670 - 24671			

** N° de Padrón aún registrado como Rural en proceso de transformación a padrón urbano .*

PADRONES SUBURBANOS:

Ver lámina IN20: "Desarrollos turísticos residenciales en el área".

Tabla SU_1

PADRONES	UBICACIÓN	Número UBICACIÓN de referencia en lámina IN20
20641	Pista Ski acuático	21
20642		
24826	Laguna Anastasio	19
24829		
24829		
24984		
24989		
25055		
24834 -24835		
24837 al 24840		
24842 al 24848		
24984 - 24985		
24987 al 24989		
25056 al 25062		
9656	Frac. por Eugenio Sainz Martínez	22
23557 al 23560		
24936 al 24942		
24943 al 24946		
25085 al 25100	Las Coronillas	23
23177	Barrancas de José Ignacio	25
23614		
24664		
24864		
2390	-	-
20766	-	-
16610	-	-
24509	-	-
16610	Faro J. Ignacio	-

PADRONES SUBURBANOS:

Ver lámina IN20: "Desarrollos turísticos residenciales en el área"

Tabla SU_2

PADRONES	UBICACIÓN	Número UBICACIÓN de referencia en lámina IN20
16615	Laguna Escondida	7
22873 al 22878		
25178		
25179		
25184		
16596 PH	Verde Horizonte	10
2237	Golf	12
2400		
15640		
15647		
19189 - 19190		
19998		
20970		
25041		
25613	Tierra del Sol	27
22782 al 22787	Pueblo de Pescadores	17
22841 - 22842		
22859		
22828-22829	B&S Developments	16
22831 al 22836		
22837-22838		
25054	The Setai	2
20885	Cancha de Tenis	-

PADRONES RURALES

En las siguientes tablas se presentan los números de padrones rurales que forman parte del Plan en un sistema de coordenadas para ser ubicado en lámina IN24 en versión digital: "Información catastral_con padrones.pdf" rápidamente.

Están en nombrados en las tablas y sus correspondientes coordenadas.

La primer columna es el número de padrón propiamente dicho.

La segunda columna es la descripción de las llamadas "Láminas Catastrales" y es el código de los cuadrantes indicados en verde y en punteado cuyo . La mayoría de los padrones están ubicados en el cuadrante central E_29b, al norte del Plan se ubican en el cuadrante E_28c y al sur dentro del cuadrante E-29c.

La tercer columna de observaciones para algún eventual comentario que aclare la situación actual de un padrón determinado.

La cuarta columna de referencias es para ubicar los padrones dentro de las "Láminas Catastrales", colocándose en la lámina IN24 las horizontales las letras A, B y C para cruzarlas en vertical con los números del 1 al 5. Cada cuadrante contiene las tres letras A, B y C en horizontal (es por esta razón que hay varias letras iguales pero en diferentes cuadrantes) que se intercepta con las columnas de números en vertical. Así cada cuadrante cuenta con las letras A, B y C y en vertical con los números diferentes en un mismo sistema de coordenadas.

Por ejemplo al padrón 2194 le corresponden dos cuadrantes o sea dos "Láminas Catastrales" abarcando parte de la E_28c y de la E_28d, le corresponde la letra B en horizontal y en vertical el número 5, de esta forma se ubica rápidamente en la lámina IN24 y en cualquier otro plano de catastro Departamental.

Tabla R_1

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRICULA
2194	E_28c		B5
2194	E_28d		B5
2197	E_29b		B3
2199	E_28c		B4/B5
2199	E_28d		B5
2199	E_28c		B4/B5
2199	E_28d		B5
2200	E_28c		B4/B5
2202	E_28c		A4/A5 B4/B5
2202	E_28d		A5
2202	E_28c		A4/A5 B4/B5
2202	E_28d		A5
2203	E_28c		A4/A5
2203	E_28c		A4/A5
2204	E_28c		A5
2204	E_28d		A5
2206	E_29b		C4/C5
2210	E_29b		C4
2211	E_29b		B4/C4
2212	E_29b		C3/C4
2212	E_28c		A4
2215	E_29b		B4
2218	E_29b		B4
2221	E_29b		B3
2222	E_28c		A4/ A5/B4
2222	E_29b		C4 /C5
2223	E_29b		B3
2225	E_29b		B3
2227	E_29b		B3
2228	E_29b		B3
2230	E_29b		B3
2233	E_29b		A3 B3
2234	E_29b		A3

Tabla R_2

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRICULA
2235	E_29b		A3
2238	E_29b		A3
2239	E_29b		A3
2242	E_29b		A3
2246	E_29b		A3
2247	E_29b		A3/B2/B3
2248	E_29b		B2/B3
2249	E_29b		B2
2258	E_29b		B3/C3
2293	E_29b		A3
2312	E_29b		B3
2393	E_28c		A3
2404	E_28c		A4
2408	E_28c		B4
2461	E_28c		A5
2461	E_28d		A5
2518	E_29b		B3
4276	E_29b		B2
4284	E_29b		B2
4296	E_28c		A3/A4
4296	E_29b		C3/C4
4665	E_29b		A3
4686	E_28c		B4/B5
4892	E_29b		B2
4907	E_28c		B5
4907	E_28d		B5
4925	E_29b		B2
5227	E_28c		B5
5227	E_28d		B5
5231	E_29b		B3
5579	E_28c		A5
5638	E_28c		B5
5638	E_28d		B5
5669	E_29b		B3
5823	E_29c		C3
5823	E_29b		A3

Tabla R_3

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRICULA
5886	E_29b		B2/B3
5888	E_29b		B3
5889	E_29b		B3
5892	E_29b		B3
5957	E_29b		A3
6194	E_29b		B2/B3
6226	E_29b		B2/B3
6582	E_29b		B2
6638	E_29b		B3
7320	E_29b		B3
7324	E_29b		A3/B3
7389	E_29b		B3
7390	E_28c		B4
7579	E_29b		B3
7789	E_29b		B2/B3/C3
7791	E_29b		B2
7976	E_29b		B3/B4
8986	E_28c		B4
9049	E_28c		B4/B5
9123	E_28c		B4/B5
9123	E_28d		B5
9124	E_28c		B4/B5
9124	E_28d		B5
9393	E_29b		C4/C5
9394	E_29b		C4/C5
9601	E_28c		B4
9647	E_28c		B4
9650	E_29b		A3
9657	E_29b		B3
9666	E_28c		B4
9755	E_28c		A4
9756	E_28c		A4/B4
14863	E_29b		A2
14864	E_29b		A2
14904	E_29b		A3
14940	E_29b		A3

Tabla R_4

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRICULA
4941	E_29b		A3
14942	E_29b		A3
15521	E_29c		C3
15584	E_29b		B2
15718	E_29b		C4/C5
15719	E_29a		C5
15719	E_29b		C5
15719	E_28c		A5
15719	E_28d		A5
15720	E_29a		C5
15720	E_29b		C5
15721	E_29a		C5
15721	E_29b		C5
15724	E_29b		C4/C5
16061	E_29b		C3
16061	E_28c		A3
16120	E_29b		B4
16148	E_29b		B2
16149	E_29b		B2
16150	E_29b		B2
16151	E_29b		B2/B3
16152	E_29b		B2
16153	E_29b		B2
16154	E_29b		B2
16185	E_29b		B3
16263	E_29c		C3
16548	E_29b		B3
17184	E_29c		C3
17286	E_28c		A3/A4
17357	E_29c		C2
18204	E_29b		B2
19164	E_29b		A2
19245	E_29b		B3
19295	E_29b		A3
19299	E_29b		A3
19355	E_29c		C3

Tabla R_5

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRILCULA
19355	E_29b		A3
19430	E_29b		B2/B3
19430	E_29b		B2/B3
19446	E_29b		B3
19447	E_29b		B3
19465	E_29b		A3
19469	E_29b		B2
19493	E_29b		C3
19504	E_29b		A3/B3
19529	E_29c		C3
19694	E_29b		B2
19716	E_29b		B2
19795	E_29b		A3/B3
19796	E_29b		A3
19808	E_29b		C3/C4
19938	E_29b		B2
20029	E_29b		A2/A3/B2/B3
20030	E_29b		A2/B2
20047	E_29b		B2
20096	E_29b		A3
20097	E_29b		A3
20181	E_29b		B2
20203	E_29b		B2
20204	E_29b		B2
20350	E_29b		B2
20409	E_29b		A3
20435	E_29b		B2
20637	E_29c		B2
20638	E_29c		B2/C2
20776	E_29b		B2
20807	E_29b		A3
20808	E_29b		A3
20815	E_29b		B2
20843	E_29b		B3
20844	E_29b		B3
20865	E_29b		A2

Tabla R_6

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRICULA
20867	E_29b		A3
20868	E_29b		A3
20904	E_29b		A2
20909	E_29b		A3
20910	E_29b		A3
20911	E_29b		A3/A4
20912	E_29b		A3/A4
20913	E_29b		A3/A4
20914	E_29b		A3/A4
20915	E_29b		A3/A4
20916	E_29b		A4
20921	E_29b		A3/A4
20922	E_29b		A3/A4
20923	E_29b		A3/A4
20924	E_29b		A3/A4
20925	E_29b		A4
20926	E_29b		A4
20927	E_29b		A4
20930	E_29b		A4
20931	E_29b		A4
20932	E_29b		A4
20933	E_29b		A4
20934	E_29b		A4
20935	E_29b		A4
20936	E_29b		A4
20937	E_29b		A4
20939	E_29b		A3
20940	E_29b		A3
20941	E_29b		A3
20942	E_29b		A3
20948	E_29b		A3
20951	E_29b		A2
20952	E_29b		A2
20971	E_29b		A3
20979	E_29b		A3
20980	E_29b		A3/B3

Tabla R_7

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRICULA
20981	E_29b		A3
20982	E_29b		A3
21028	E_28c		B4
21029	E_28c		B4
21030	E_28c		B5
21030	E_28d		B5
21034	E_29b		A3
21035	E_29b		A3
21088	E_29b		A2
21115	E_29b		B2
21117	E_29b		B2
21119	E_29b		A3
21120	E_29c		C3
21120	E_29b		A3
21140	E_29b		A3
21141	E_29b		A3
21142	E_29b		A3
21143	E_29b		A3
21144	E_29b		A3
21145	E_29b		A3
21146	E_29b		A3
21147	E_29b		A3
21148	E_29b		A3
21149	E_29b		A3
21150	E_29b		A3
21151	E_29b		A3
21152	E_29b		A3
21153	E_29b		A3
21154	E_29b		A3
21155	E_29b		A3
21156	E_29b		A3
21157	E_29b		A3
21158	E_29b		A3
21159	E_29b		A3
21160	E_29b		A3
21201	E_29b		A3

Tabla R_8

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRICULA
21202	E_29b		A3
21215	E_29b		A3
21216	E_29b		A3
21218	E_29b		A3
21219	E_29b		A3
21224	E_29b		A3
21225	E_29b		A3
21315	E_29b		A2
21316	E_29b		A2
21317	E_29b		A2
21317	E_29c		C2
21318	E_29b		A2
21319	E_29b		A2
21342	E_29b		A2
21343	E_29b		A2
21344	E_29b		A2
21346	E_29b		A2
21347	E_29b		A2
21348	E_29b		A2
21348	E_29c		C2
21437	E_29b		A3
21439	E_29b		A3
21444	E_29b		A3
21445	E_29b		A3
21446	E_29b		A3
21447	E_29b		A3
21448	E_29b		A3
21449	E_29b		A3
21450	E_29b		A3
21472	E_29b		A3
21473	E_29b		A3
21474	E_29b		A3
21475	E_29b		A3
21476	E_29b		A3
21477	E_29b		A3
21478	E_29b		A3

Tabla R_9

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRICULA
21479	E_29b		A3
21529	E_29b		A3
21657	E_29b		A2
21680	E_29b		A3
21681	E_29b		A3
21747	E_29b		A3
22013	E_29b		B2
22014	E_29b		B2
22145	E_29b		A2
22146	E_29c		C2/C3
22146	E_29b		A2
22147	E_29b		A2
22260	E_29b		A2
22267	E_29c		C3
22267	E_29b		A3
22268	E_29c		C3
22268	E_29b		A3
22269	E_29b		A3
22270	E_29c		C3
22271	E_29c		C3
22272	E_29c		C3
22273	E_29c		C3
22274	E_29c		C3
22403	E_29b		A2/A3
22404	E_29b		A2/A3
22408	E_29b		A2
22760	E_29b		A2
22778	E_29b		A4
22779	E_29b		A4
22780	E_29b		A4
22781	E_29b		A4
22788	E_29b		B4
22789	E_29b		B4
22790	E_29b		B4
22791	E_29b		B4
22792	E_29b		B4

Tabla R_10

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRICULA
22793	E_29b		B4
22794	E_29b		B4
22795	E_29b		B4
22796	E_29b		B4
22797	E_29b		B4
22798	E_29b		B4
22799	E_29b		B4
22800	E_29b		B4
22801	E_29b		B4
22802	E_29b		B4
22803	E_29b		B4
22804	E_29b		B4
22805	E_29b		B4
22806	E_29b		B4
22807	E_29b		B3/B4
22814	E_29b		B3
22815	E_29b		A3/B3
22816	E_29b		A3
22817	E_29b		A3
22818	E_29b		A3/A4
22819	E_29b		A3/A4
22820	E_29b		A3/A4
22821	E_29b		A3/A4/B3/B4
22822	E_29b		B3/B4
22823	E_29b		A4
22824	E_29b		A4
22825	E_29b		A4
22826	E_29b		A4
22827	E_29b		A4
22829	E_29b		A4
22830	E_29b		A4
22831	E_29b		A4
22832	E_29b		A4
22839	E_29b		A4
22840	E_29b		A4
22843	E_29b		A4/B4

Tabla R_11

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRICULA
22844	E_29b		A4/B4
22845	E_29b		A4/B4
22846	E_29b		A4/B4
22847	E_29b		B4
22848	E_29b		B4
22849	E_29b		A4/B4
22850	E_29b		A4/B4
22851	E_29b		A4/B4
22852	E_29b		A4/B4
22853	E_29b		A4/B4
22854	E_29b		B4
22855	E_29b		B4
22856	E_29b		A4
22857	E_29b		A4
22858	E_29b		A4
22860	E_29b		A4
22861	E_29b		A4
22862	E_29b		A3
22864	E_29b		A3
22865	E_29b		A3
22866	E_29b		A3
22870	E_29b		A3/B3
22979	E_29b		A3
22980	E_29b		A3
22981	E_29b		A3/B3
22982	E_29b		A3/B3
22983	E_29b		A3/B3
22984	E_29b		A3
22985	E_29b		A3
23019	E_29b		A2
23020	E_29b		A2
23021	E_29b		A2
23022	E_29b		A2
23069	E_29b		A2
23070	E_29b		A2
23071	E_29b		A2

Tabla R_12

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRICULA
23213	E_29b		B2
23214	E_29b		B2
23215	E_29b		B2
23328	E_28c		A4/B4
23409	E_29b		A2
23489	E_29c		C2
23490	E_29c		C2
23491	E_29c		C2
23492	E_29c		C2
23493	E_29c		C2
23494	E_29c		C2
23495	E_29c		C2
23496	E_29c		C2
23497	E_29c		C2
23497	E_29b		A2
23498	E_29c		C2
23498	E_29b		A2
23717	E_29b		B4
23718	E_29b		B4
23719	E_29b		B4
23720	E_29b		B4
23721	E_29b		B4
23722	E_29b		B4
23723	E_29b		B4
23724	E_29b		B4
23725	E_29b		B4
23726	E_29b		B4
23727	E_29b		B4
23728	E_29b		B4
23729	E_29b		B4
23730	E_29b		B4
23731	E_29b		B4
23732	E_29b		B4
23733	E_29b		B4
23734	E_29b		B4
23735	E_29b		B4

Tabla R_13

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRICULA
23736	E_29b		B4
23737	E_29b		B4
23738	E_29b		B4
23739	E_29b		B4
23740	E_29b		B4
23741	E_29b		B4
23742	E_29b		B4
23743	E_29b		B4
23744	E_29b		B4
23745	E_29b		B4
23746	E_29b		B4
23747	E_29b		B4
23748	E_29b		B4
23887	E_29b		A3
23888	E_29b		A3
23889	E_29b		A3
23890	E_29b		A3
24021	E_29b		A3
24022	E_29b		A3
24060	E_29b		A3
24061	E_29b		A3
24062	E_29b		A3
24063	E_29b		A3
24064	E_29b		A3
24065	E_29b		A3
24110	E_29b		A3
24111	E_29b		A3
24112	E_29b		A3
24113	E_29b		A3
24114	E_29b		A3
24115	E_29b		A3
24116	E_29b		A3
24117	E_29b		A3
24118	E_29b		A3
24119	E_29b		A3
24133	E_29b		B2/B3

Tabla R_14

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRICULA
24134	E_29b		B2
24139	E_29b		A3
24139	E_29b		A3
24140	E_29b		A2/A3
24140	E_29b		A2/A3
24186	E_29c		C2
24186	E_29b		A2
24195	E_29b		A3
24196	E_29b		A3
24197	E_29b		A3
24198	E_29b		A3
24271	E_29c		C2
24272	E_29c		C2
24273	E_29c		C2
24273	E_29b		A2
24282	E_29b		A2
24283	E_29b		A2
24285	E_29b		A2
24350	E_29b		A3
24351	E_29b		A3
24365	E_29b		A3/B3
24366	E_29b		A3/B3
24373	E_29c		C2
24374	E_29c		C2
24375	E_29c		C2
24392	E_29b		A2
24393	E_29b		A2
24400	E_29b		A2
24401	E_29b		A2
24402	E_29b		A2
24403	E_29b		A2
24404	E_29b		A2
24433	E_29b		A2
24434	E_29b		A2
24485	E_29b		A3
24486	E_29b		A3

Tabla R_15

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRICULA
24503	E_29b		A2
24504	E_29b		A2
24505	E_29b		A2
24536	E_29b		A2
24537	E_29b		A2
24538	E_29b		A2
24539	E_29b		A2
24540	E_29b		A2
24541	E_29b		A2
24686	E_29b		A4
24687	E_29b		A4
24688	E_29b		A4
24703	E_29b		B3/b4
24704	E_29b		B3
24705	E_29b		B3
24706	E_29b		B3
24707	E_29b		B3
24709	E_29b		A3
24710	E_29b		A3
24711	E_29b		A3
24712	E_29b		A3
24712	E_29b		A3
24713	E_29b		A3
24714	E_29b		A3
24715	E_29b		A3
24716	E_29b		A3
24717	E_29b		A3
24718	E_29b		A3
24719	E_29b		A3
24720	E_29b		A3
24721	E_29b		A3
24722	E_29b		A3
24723	E_29b		A3
24724	E_29b		A3
24725	E_29b		A3
24727	E_29b		A3

Tabla R_16

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRICULA
24728	E_29b		A3/B3
24729	E_29b		B3
24730	E_29b		B3
24731	E_29b		B3
24732	E_29b		B3
24733	E_29b		B3
24734	E_29b		B3
24830	E_29b		B3
24831	E_29b		B3
24832	E_29b		B3
24833	E_29b		B3
24857	E_29b		A3
24858	E_29b		A3
24859	E_29b		A3
24862	E_29c		C2
24863	E_29c		C2
24915	E_29b		B3
24916	E_29b		B3
24917	E_29b		B3
24918	E_29b		B3
24947	E_29b		A2/A3
24948	E_29b		A2/A3
24949	E_29b		A3
24950	E_29b		A3
24951	E_29b		A3
24952	E_29b		A3
24957	E_29b		B3
24958	E_29b		B3
24959	E_29b		B3
24960	E_29b		B3
24961	E_29b		B3
24962	E_29b		B3
24963	E_29b		B3
24964	E_29b		B3
24965	E_29b		B3
24966	E_29b		B3/C3

Tabla R_17

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRICULA
24967	E_29b		B3/C3
24968	E_29b		B3/C3
24969	E_29b		B3/C3
24970	E_29b		B3/C3
24971	E_29b		B3
24972	E_29b		B3
25002	E_29b		A3
25003	E_29b		A3
25004	E_29b		A3
25005	E_29b		A3
25038	E_29b		A3
25040	E_29b		A3
25055	E_29b		B3
25101	E_29b		A2
25102	E_29b		A2
25103	E_29b		A2
25104	E_29b		A2
25125	E_28c		A4/B4
25125	E_29b		C4
25126	E_28c		A4/B4
25127	E_29b		C4
25127	E_28c		A4
25128	E_29b		C4
25128	E_28c		A4
25185	E_29b		A3
25190	E_29c		C3
25191	E_29c		C3
25192	E_29c		C3
25192	E_29b		A3
25193	E_29c		C3
25292	E_29b		B3/B4
25294	E_29b		B4
25295	E_29b		B4/C4
25296	E_29b		B4/C4
25297	E_29b		B4/C4
25298	E_29b		B4/C4

Tabla R_18

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRICULA
25299	E_29b		B4/C4
25300	E_29b		B4/C4
25301	E_29b		B4/C4
25302	E_29b		B3/C3
25303	E_29b		B3/C3
25304	E_29b		B3/B4/C3/C4
25305	E_29b		B4/C4
25306	E_29b		B4/C4
25307	E_29b		C4
25308	E_29b		C4
25309	E_29b		C4
25310	E_29b		C4
25311	E_29b		C4
25312	E_29b		C3/C4
25313	E_29b		C3/C4
25313	E_29b		C3/C4
25314	E_29b		C4
25315	E_29b		C4
25316	E_29b		C4
25317	E_29b		C4
25318	E_29b		C4
25319	E_29b		C4
25329	E_29b		B4/C4
25330	E_29b		B4/C4
25395	E_29b		B3/B4
25396	E_29b		B3/B4
25406	E_29b		B3
25407	E_29b		B3
25408	E_29b		B3
25409	E_29b		B3
25420	E_29b		B3
25421	E_29b		B3
25422	E_29b		B3/C3
25423	E_29b		B3/C3
25424	E_29b		B3/C3
25425	E_29b		B3/C3

Tabla R_19

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRICULA
25426	E_29b		B3/C3
25427	E_29b		A3
25428	E_29b		A3
25429	E_29b		A3
25430	E_29b		A3
25510	E_29c		C3
25660	E_29b		A4
25661	E_29b		A4
25667	E_29b		B3
25668	E_29b		B3
25669	E_29b		B3/C3
25746	E_29b		B2
25747	E_29b		B2
25748	E_29b		B2
25771	E_29b		B2/B3
25772	E_29b		B2/B3
26200	E_29b		B4
26201	E_29b		B4
26202	E_29b		B4
26203	E_29b		B4
26204	E_29b		B4
26205	E_29b		B4
26206	E_29b		B4
26207	E_29b		B4
26208	E_29b		B4
26209	E_29b		B4
26210	E_29b		B4
26211	E_29b		B4
26212	E_29b		B4
26213	E_29b		B4
26214	E_29b		B4
26215	E_29b		B4
26216	E_29b		B4
26217	E_29b		B4
26218	E_29b		B4
26219	E_29b		B4

Tabla R_20

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRICULA
26220	E_29b		B4
26221	E_29b		B4
26222	E_29b		B4
26223	E_29b		B4
26224	E_29b		B4
26348	E_29a		C5
26348	E_29b		C5
26349	E_29a		C5
26349	E_29b		C5
26350	E_29a		C5
26350	E_29b		C5
26351	E_29a		C5
26351	E_29b		C5
26352	E_29a		C5
26352	E_29b		C5
26353	E_29a		C5
26353	E_29b		C5
26354	E_29a		C5
26354	E_29b		C5
26355	E_29a		B5/C5
26355	E_29b		B5/C5
26356	E_29a		B5
26356	E_29b		B5
26357	E_29a		B5
26358	E_29a		B5
26359	E_29a		B5
26360	E_29a		B5
26360	E_29b		B5
26361	E_29b		B5
26362	E_29b		B5/C5
26363	E_29b		B5/C5
26364	E_29b		B5/C5
26365	E_29b		B5/C5
26366	E_29b		B5/C5
26367	E_29b		B5/C5
26368	E_29b		C5

Tabla R_21

PADRONES	LAMINA CATASTRAL	OBSERV.	CUADRICULA
26369	E_29b		C4/C5
26370	E_29b		C4/C5
26371	E_29b		C4
26372	E_29b		C4
26373	E_29b		C4
26374	E_29b		C4
26375	E_29b		C4
26376	E_29b		C4/C5

7.2 b límites áreas caracterizadas

Se establecen los límites para las áreas caracterizadas nombrando los padrones involucrados y se describen a continuación.
Ver plano adjunto disponible solamente en versión digital.

Límites de la Zona I

Inicia en la Ruta Nº 10 y km 180.5 aprox., toma la calle República Oriental del Uruguay (R.O.U.) de La Juanita; incluyendo los padrones 826, 20189, con los padrones 23664, 24668 al 24671, 22145, 22146, 22147, 21529, 22268, 24139, 24140, 21119, 24198, 24196, 24117, 24118, 24119, 24114, 21146, 21147, 21148, 21149, 21150, 21450, 20981, 24060, 20971, 20970, 14941, 14940, 2234, 22862, 22817, 22818, 22823, 22824, 22825, 22826, 22828, 22836, 22835, 22834, 22833, 22832, 22831, 22830, 20937, 20935, 20934, 20920, 20919, 20918, 20917, 25040, 25041, 2237, 15640, 19998, 2400, 19190, 19189 incluyendo el padrón 574 del fraccionamiento Arenas de José Ignacio, luego cruzando Ruta N 10 a los padrones 16596, 16263, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 25191, 25190, 939, 838, 684, 16610, hasta intersección con calle De Los Cisnes incluyendo los padrones 280, 281, 282, 283, 284, 290, 291, 778, 777, 235, 433, 176, 178, 780, 781, 121, 329, 71, 330, 70, 69, 68, 67, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1, 27, 25, 23, 324, 323, 321, 320, 319, 318, 317, 316, 315, 314, 311, 880, 421, 307, 308, 300, 368, 369, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 351, 366, 21041, 25054 y 20638.

Límites de la Zona II

Inicia al este de Laguna José Ignacio involucrando parte de los padrones 24864, 24374, 22260, 23498, 23497, 24273, 24272, 24271, 24186, 21088, 21317, 21347, 21346, 24503, 24538, 24540, 23019, 24282, 24539, pasando por el fraccionamiento Las Coronillas con parte de los padrones 25097, 25095, 25093, 25094, 25096, continuando el límite con parte de los padrones 14863, 14864, 19164, 22404, 23558, 23557, 9656, 23560, 24936, 24937, 20030, 24941, 20029, 2247, 16185, 25420, 25421, 7320, 2221, 2223, 2228, 5669, 2225, 20980, 21476, 24857, 7324, 24858, 9099, 22870, 5231, 2233, 19795, 22980, 22981, 20843, 22814, 20844, 24707, 22815, 22983, 22982, 22985, 22984, 24706, 24705, 24704, 24703, 22822, 22801, 22854, 22855, 22853, 22799, 22798, 22797, 22796, 22795, 22794, 22848, 22847, 22792, 22791, 22790, 22789, 22788, 22787, 22786, 22785, 22784, 22783, 22782, 22781, 22840, 22839, 22861, 22860, 2285, 22858, 22857, 22856, 22849, 22850, 22823, 22819, 22816, 2238, 25038, 19796, 20808, 24021, 24022, 20807, 23887, 14942, 21472, 21747, 20979, 21034, 21035, 24709, 24710, 20097, 24112, 24113, 24110, 21216, 21215, 24195, 24197, 24140, 24139, 21529, 22147, 22146, 22145, 24659, 24662, 24665, 24666, 24667.

Límite de la Zona III

Zona III a

Es la mancha situada a la izquierda, al oeste y al norte del Plan entre Lagunas y bajo la banda de Resguardo.

Inicia desde el Oeste con el padrón parte 18204, involucrando parte de los padrones: 20350, 16149, 24133, 16150, 20776, 16148, 21117, 23213, 23214, 23215, 20181, 25748, 16153, 19694, 2247, 20029, 5892, 5886, 6226, 6194, 2248, 6638, 7389, 7791, 20815 y 20435.

Límite de la Zona III_b

Es la mancha situada a continuación de la anterior, al norte del Plan entre Lagunas y bajo la banda de Resguardo.

Inicia en el padrón parte 2258, involucrando parte de los padrones: 25669, 25668, 25667, 25409, 25408, 25407, 2197, 24838, 24837, 24839, 24848, 24847, 24846, 24845, 24835, 24834, 24844, 24843, 25395, 24832, 19447, 24830, 24918, 24957, 24958, 24959, 24972, 25422, 25423, 25424, 25425, 25426, 24962, 24963, 19447, 25396, 7976, 23748, 23747, 23728, 16120, 2215, 25299, 25298, 25297, 25296, 25307, 25308, 25309, 25310, 25300, 25301, 25311, 2211, 25329, 25330, 2210, 25128, 25125, 25126, 25125, 4296, 2212, 16061.

Límite de la Zona III_c

Es la mancha situada a continuación de la anterior, al norte del Plan entre Lagunas y bajo la banda de Resguardo.

Inicia con en el padrón parte 2408, involucrando parte de los padrones: 2222, 2206, 9393, 9394, 15719, 2204, 2461, 5579, 2203, 2202, 9124, 9123, 2200, 4686, 9049, 2199, 5227, 5638,

21028, 7390, 9601.

Ver plano adjunto.

Límite de la Zona III_c.1

Es la mancha situada a la derecha y al norte del Plan entre Lagunas y bajo la banda de Resguardo.

Como límites integran los padrones parte 2199 y parte 21030.

Límite de la Zona IV

Zona laguna José Ignacio

Inicia en el espacio libre municipal en el padrón parte 17357, involucrando parte de los padrones: 24864, 24661, 24374, 22260, 23498, 23497, 24273, 24272, 24271, 23496, 23495, 23494, 23493, 23492, 23491, 23490, 23489, 21348, 21657, 22760, 21088, 24186, 21347, 21346, 24503, 24538, 24540, 24505, 24504, 23069, 22760, 21657, 23019, 23020, 23021, 24282, 24283, 24539, pasando el límite por el fraccionamiento Las Coronillas con parte de los padrones: 25099, 25097, 25095, 25093, 25094, 25096, 25098, 25100, involucrando parte de los padrones: 14863, 14864, 19164, 20030, 22404, 23558, 9656, 23560, 24936, 24937, 24942, 24941, 20029, 2247, 16153, 19694, 25748, 23215, 20181, 23214, 23213, 21115, 22014, 21117, 16148, 16149, 20776, 16150, 24133, 18204, 4892, 20350, 19469, 22013, 20642.

Zona laguna Garzón

Inicia en el padrón parte 22840, involucrando parte de los padrones: 22839, 24686, 24687, 24688, 22778, 22779, 22780, 22781, 22782, 22783, 22784, 22785, 22786, 22787, 22788, 22789, 22790, 22791, 22792, 22793, 22794, 22847, 22848, 22795, 22796, 22851, 22852, 22797, 22798, 22799, 22801, 22802, 22803, 22853, 22855, 22854, 22805, 22806, 22807,

22822, 24703, 24704, 24705, 24706, 22815, 22984, 22985, 22982, 22983, 24707, 22814, 20844, 20843, 22981, 22980, 2233, 19795, 7579, 22870, 5231, 2227, 9099, 7324, 24858, 24857, 21476, 20980, 24732, 2225, 2228, 2223, 2230, 2221, 7320, 25421, 25420, 2518, 16185, 2247, 5886, 5892, 6226, 6194, 2248, 6638, 24133, 7389, 2258, 25669, 25668, 25667, 25409, 25408, 25407, 2197, 2221, 24838, 24837, 24839, 24840, 24984, 24842, 19245, 7579, 25062, 25061, 25060, 25059, 25058, 25057, 25056, 24848, 24847, 24846, 24845, 24835, 24834, 24844, 24843, 25395, 24832, 19447, 24830, 24918, 24957, 24958, 24959, 24972, 25422, 25423, 25424, 25426, 24962, 24963, 25396, 7976, 2218, 23723, 23722, 23721, 23725, 23726, 23717, 26214, 26215, 26216, 26217, 26218, 26219, 26220, 26221, 26222, 26223, 26224, 23743, 23732, 23749, 23731, 23730, 23748, 23747, 23728, 16120, 2215, 25299, 25298, 25297, 25296, 25307, 25308, 25309, 25310, 25300, 25301, 2211, 25329, 23749, 23733, 23734, 23735, 23736, 23737, 25329, 25330, 2210, 25128, 25127, 25125, 25126, 9756, 23328, 2408, 2222, 2206, 9393, 9394, 15724, 15718, 26375, 26374, 26373, 26372, 26371, 26370, 26369, 26368, 26367, 26364, 26363, 26362, 26361, 26358, 26357, 26356, 26355, 26354, 26353, 26352, 26351, 26350, 26349, 26348, 15721, 15720, 15719, 2204, 2461, 5579, 2203, 2202, 9124, 9123, 2200, 4686, 9049, 2199, 21030, 2194, 5638, 5227, 4907.

Límite de la Zona V

Inicia en la Ruta N° 9 al noreste de la Laguna José Ignacio, en el padrón parte 19938, involucrando parte de los padrones: 4284, 20641, 20642, 19469, 21117, 22013, 22014, 21115, 4925, 23213, 6582, 23214, 2249, 20181, 25748, 20203, 20204, 25746, 25747, 19694, 20030, 20029, 19164, 14864, 14863, 25098, 25100, 25099, 25104, 25103, 25102, 25101, 24392, 24283, 23020, 23021, 24393, 24285, 23022, 23071, 23070, 23069, 24505, 24504, 22760, 21657, 21348, 23489, 23490, 23491, 23492, 23493, 23494, 23495, 23496, 24862, 24863, 24271, 24282, 24273, 23497, 23498, 24374, 24375, 24864, 17357, 20637, 20638, 25054, 21041, incluyendo la zona de Balneario José Ignacio

y Faro, involucrando parte de los padrones: 16610, 684, 838, 939, 25190, 25191, 16263, 16596, pasando por el sur de la Ruta Interbalnearia, con parte de los padrones: 24686, 24687, 24688, 22778, 22779, 22780, 22781, 22782, 22783, 22784, 22785, 22786, 22787, 22788, 22789, 22790, 22791, 22792, 22793, 22794, 22795, 22796, 22797, 22798, 22799, 22853, 22854, 22800, 22801, 22802, 22803, 22804, 22805, 22806, 22807, 24703, 24704, 24705, 24706, 24707, 22814, 20844, 20843, 25055, 7579, 2233, 22870, 5231, 2227, 2225, 5669, 2228, 2223, 2221, 7320, 2197, 24840, 24984, 24842, 19245, 25055, 25062, 25061, 25060, 25059, 25058, 25057, 25056, 24848, 25395, 25396, 7976, 2218, 23723, 23722, 23721, 23720, 23725, 23726, 23719, 23717, 23718, 26214, 26215, 26216, 26217, 26218, 26219, 26220, 26221, 26222, 26223, 26224, 23743, 23742, 23741, 23732, 23733, 23740, 23734, 2215, 25329, 23749, 23731, 23730, 23735, 23739, 23736, 23738, 23737, 25330, 2211, 2210, 25127, 25126, 9756, 2222, 2206, 9393, 9394, 15724, 15718, 26375, 26374, 26373, 26372, 26371, 26370, 26369, 26368, 26367, 26366, 26376, 26365, 26364, 26363, 26362, 26361, 26360, 26359, 26358, 26357, 26356, 26355, 26354, 26353, 26352, 26351, 26350, 26349, 26348, 15721, 15720, 15719, 2204, 2461, 5579, 2203, 2202, 9124, 9123, 4907, 5227, 5638, 2199.

7.3 oficios enviados: listado de instituciones y respuestas

Listado de solicitud de informe de instituciones públicas, entes y servicios descentralizados, respecto a las incidencias territoriales en el ámbito del plan enviados el 9 de noviembre de 2012.

-MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

-ANTEL

-OSE UGD

-MTOPT

-INTENDENCIA DE ROCHA

-MINISTERIO DE TURISMO Y DEPORTE

-MVOTMA

A continuación se exponen los mismos y las respuestas recibidas.



Oficio N° 2103/2012

Maldonado, 9 de noviembre de 2012.

Señores de ANTEL Maldonado
At. Gerente Distrito Área Este
Ing. Jorge Mourelle
PRESENTE

De nuestra mayor consideración:

Por la presente comunicamos que por Resolución N° 07911-2012 del Intendente de Maldonado (cuya fotocopia se adjunta), se ha dado la aprobación previa al Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del territorio comprendido entre Lagunas José Ignacio y Garzón, desde la Ruta Nacional N° 9 al Sur (incluyendo el Informe Ambiental Estratégico correspondiente). Al mismo tiempo ha sido fijada la realización de la Audiencia Pública para el referido Plan Local, el día viernes 16 de noviembre de 2012 a las 18 horas en la Policlínica de José Ignacio.

Se adjunta la totalidad de la documentación involucrada en CD denominado "Plan Local entre Lagunas José Ignacio y Garzón – versión AUDIENCIA PÚBLICA – Octubre 2012", y que contiene las siguientes partes:

Primera – Memoria de Información y Diagnóstico
Segunda – Memoria de Ordenamiento Territorial General
Tercera – Memoria de Actuación, Monitoreo y Evaluación
Cuarta – Memoria Normativa
Quinta – Evaluación Estratégica de Impactos
Sexta – Memoria metodología y de participación
Séptima – Anexos

En virtud de lo antes expuesto y teniendo en cuenta lo definido por el Art. 25 de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenido, solicitamos informe de esa Institución respecto a las incidencias territoriales en el ámbito del plan, así como le extendemos invitación para estar presente en la mencionada audiencia pública.

Sin otro particular, le saluda atentamente

Ing. Jorge Hourcade
Encargado de la Unidad de Gestión Territorial
Intendencia Departamental de Maldonado



Oficio N° 2108/2012

Maldonado, 9 de noviembre de 2012.

Señores del Ministerio de
Vivienda Ordenamiento Territorial y
Medio Ambiente
At. Dirección Nacional de Medio Ambiente
Arqto. Jorge Rucks

De nuestra mayor consideración:

Por la presente comunicamos que por Resolución N° 07911-2012 del Intendente de Maldonado (cuya fotocopia se adjunta), se ha dado la aprobación previa al Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del territorio comprendido entre Lagunas José Ignacio y Garzón, desde la Ruta Nacional N° 9 al Sur (incluyendo el Informe Ambiental Estratégico correspondiente). Al mismo tiempo ha sido fijada la realización de la Audiencia Pública para el referido Plan Local, el día viernes 16 de noviembre de 2012 a las 18 horas en la Policlínica de José Ignacio.

Se adjunta la totalidad de la documentación involucrada en CD denominado "Plan Local entre Lagunas José Ignacio y Garzón – versión AUDIENCIA PÚBLICA – Octubre 2012", y que contiene las siguientes partes:

Primera – Memoria de Información y Diagnóstico
Segunda – Memoria de Ordenamiento Territorial General
Tercera – Memoria de Actuación, Monitoreo y Evaluación
Cuarta – Memoria Normativa
Quinta – Evaluación Estratégica de Impactos
Sexta – Memoria metodología y de participación
Séptima – Anexos

En virtud de lo antes expuesto, extendemos invitación a esa institución para estar presente en la mencionada audiencia pública.

Sin otro particular, le saluda atentamente

Ing. Jorge Hourcade
Encargado de la Unidad de Gestión Territorial
Intendencia Departamental de Maldonado



Oficio N° 2107/2012

Maldonado, 9 de noviembre de 2012.

Señores del Ministerio de
Vivienda Ordenamiento Territorial y
Medio Ambiente
At. Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial
Ing. Agrón. Manuel Chabaigoity

De nuestra mayor consideración:

Por la presente comunicamos que por Resolución N° 07911-2012 del Intendente de Maldonado (cuya fotocopia se adjunta), se ha dado la aprobación previa al Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del territorio comprendido entre Lagunas José Ignacio y Garzón, desde la Ruta Nacional N° 9 al Sur (incluyendo el Informe Ambiental Estratégico correspondiente). Al mismo tiempo ha sido fijada la realización de la Audiencia Pública para el referido Plan Local, el día viernes 16 de noviembre de 2012 a las 18 horas en la Policlínica de José Ignacio.

Se adjunta la totalidad de la documentación involucrada en CD denominado "Plan Local entre Lagunas José Ignacio y Garzón – versión AUDIENCIA PÚBLICA – Octubre 2012", y que contiene las siguientes partes:

Primera – Memoria de Información y Diagnóstico
Segunda – Memoria de Ordenamiento Territorial General
Tercera – Memoria de Actuación, Monitoreo y Evaluación
Cuarta – Memoria Normativa
Quinta – Evaluación Estratégica de Impactos
Sexta – Memoria metodología y de participación
Séptima – Anexos

En virtud de lo antes expuesto, extendemos invitación a esa institución para estar presente en la mencionada audiencia pública.

Sin otro particular, le saluda atentamente

Ing. Jorge Hourcade
Encargado de la Unidad de Gestión Territorial
Intendencia Departamental de Maldonado



Oficio N° 2106/2012

Maldonado, 9 de noviembre de 2012.

Señores de la Intendencia de Rocha
At. Sr. Artigas Barrios
PRESENTE

De nuestra mayor consideración:

Por la presente comunicamos que por Resolución N° 07911-2012 del Intendente de Maldonado (cuya fotocopia se adjunta), se ha dado la aprobación previa al Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del territorio comprendido entre Lagunas José Ignacio y Garzón, desde la Ruta Nacional N° 9 al Sur (incluyendo el Informe Ambiental Estratégico correspondiente). Al mismo tiempo ha sido fijada la realización de la Audiencia Pública para el referido Plan Local, el día viernes 16 de noviembre de 2012 a las 18 horas en la Policlínica de José Ignacio.

Se adjunta la totalidad de la documentación involucrada en CD denominado "Plan Local entre Lagunas José Ignacio y Garzón – versión AUDIENCIA PÚBLICA – Octubre 2012", y que contiene las siguientes partes:

- Primera – Memoria de Información y Diagnóstico
- Segunda – Memoria de Ordenamiento Territorial General
- Tercera – Memoria de Actuación, Monitoreo y Evaluación
- Cuarta – Memoria Normativa
- Quinta – Evaluación Estratégica de Impactos
- Sexta – Memoria metodología y de participación
- Séptima – Anexos

En virtud de lo antes expuesto y teniendo en cuenta lo definido por el Art. 25 de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenido, solicitamos informe de esa Intendencia respecto a las incidencias territoriales en el ámbito del plan, así como le extendemos invitación para estar presente en la mencionada audiencia pública:

Sin otro particular, le saluda atentamente.

Ing. Jorge Hourcade
Encargado de la Unidad de Gestión Territorial
Intendencia Departamental de Maldonado



Oficio N° 2109/2012

Maldonado, 9 de noviembre de 2012.

Señores del Ministerio de
Turismo y Deporte
At. Sra. Liliam Kechichián

De nuestra mayor consideración:

Por la presente comunicamos que por Resolución N° 07911-2012 del Intendente de Maldonado (cuya fotocopia se adjunta), se ha dado la aprobación previa al Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del territorio comprendido entre Lagunas José Ignacio y Garzón, desde la Ruta Nacional N° 9 al Sur (incluyendo el Informe Ambiental Estratégico correspondiente). Al mismo tiempo ha sido fijada la realización de la Audiencia Pública para el referido Plan Local, el día viernes 16 de noviembre de 2012 a las 18 horas en la Policlínica de José Ignacio.

Se adjunta la totalidad de la documentación involucrada en CD denominado "Plan Local entre Lagunas José Ignacio y Garzón – versión AUDIENCIA PÚBLICA – Octubre 2012", y que contiene las siguientes partes:

- Primera – Memoria de Información y Diagnóstico
- Segunda – Memoria de Ordenamiento Territorial General
- Tercera – Memoria de Actuación, Monitoreo y Evaluación
- Cuarta – Memoria Normativa
- Quinta – Evaluación Estratégica de Impactos
- Sexta – Memoria metodología y de participación
- Séptima – Anexos

En virtud de lo antes expuesto y teniendo en cuenta lo definido por el Art. 25 de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenido, solicitamos informe de ese Ministerio respecto a las incidencias territoriales en el ámbito del plan, así como le extendemos invitación para estar presente en la mencionada audiencia pública.

Sin otro particular, le saluda atentamente

Ing. Jorge Hourcade
Encargado de la Unidad de Gestión Territorial
Intendencia Departamental de Maldonado

Oficio N° 2110/2012

Maldonado, 9 de noviembre de 2012.

Señores del Ministerio de
Transporte y Obras Públicas
At. Ministro Enrique Pintado
PRESENTE

De nuestra mayor consideración:

Por la presente comunicamos que por Resolución N° 07911-2012 del Intendente de Maldonado (cuya fotocopia se adjunta), se ha dado la aprobación previa al Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del territorio comprendido entre Lagunas José Ignacio y Garzón, desde la Ruta Nacional N° 9 al Sur (incluyendo el Informe Ambiental Estratégico correspondiente). Al mismo tiempo ha sido fijada la realización de la Audiencia Pública para el referido Plan Local, el día viernes 16 de noviembre de 2012 a las 18 horas en la Policlínica de José Ignacio.

Se adjunta la totalidad de la documentación involucrada en CD denominado "Plan Local entre Lagunas José Ignacio y Garzón – versión AUDIENCIA PÚBLICA – Octubre 2012", y que contiene las siguientes partes:

Primera – Memoria de Información y Diagnóstico
Segunda – Memoria de Ordenamiento Territorial General
Tercera – Memoria de Actuación, Monitoreo y Evaluación
Cuarta – Memoria Normativa
Quinta – Evaluación Estratégica de Impactos
Sexta – Memoria metodología y de participación
Séptima – Anexos

En virtud de lo antes expuesto y teniendo en cuenta lo definido por el Art. 25 de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenido, solicitamos informe de ese Ministerio respecto a las incidencias territoriales en el ámbito del plan, así como le extendemos invitación para estar presente en la mencionada audiencia pública.

Sin otro particular, le saluda atentamente

Ing. Jorge Hourcade
Encargado de la Unidad de Gestión Territorial
Intendencia Departamental de Maldonado



Oficio N° 2105/2012

Maldonado, 9 de noviembre de 2012.

Señores de OSE UGD
At. Cr. Ricardo Alcorta
PRESENTE

De nuestra mayor consideración:

Por la presente comunicamos que por Resolución N° 07911-2012 del Intendente de Maldonado (cuya fotocopia se adjunta), se ha dado la aprobación previa al Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del territorio comprendido entre Lagunas José Ignacio y Garzón, desde la Ruta Nacional N° 9 al Sur (incluyendo el Informe Ambiental Estratégico correspondiente). Al mismo tiempo ha sido fijada la realización de la Audiencia Pública para el referido Plan Local, el día viernes 16 de noviembre de 2012 a las 18 horas en la Policlínica de José Ignacio.

Se adjunta la totalidad de la documentación involucrada en CD denominado "Plan Local entre Lagunas José Ignacio y Garzón – versión AUDIENCIA PÚBLICA – Octubre 2012", y que contiene las siguientes partes:

Primera – Memoria de Información y Diagnóstico
Segunda – Memoria de Ordenamiento Territorial General
Tercera – Memoria de Actuación, Monitoreo y Evaluación
Cuarta – Memoria Normativa
Quinta – Evaluación Estratégica de Impactos
Sexta – Memoria metodología y de participación
Séptima – Anexos

En virtud de lo antes expuesto y teniendo en cuenta lo definido por el Art. 25 de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenido, solicitamos informe de esa Institución respecto a las incidencias territoriales en el ámbito del plan, así como le extendemos invitación para estar presente en la mencionada audiencia pública.

Sin otro particular, le saluda atentamente

Ing. Jorge Hourcade
Encargado de la Unidad de Gestión Territorial
Intendencia Departamental de Maldonado



Oficio N° 2104/2012

Maldonado, 9 de noviembre de 2012.

Señores de UTE Maldonado
At. Gerente Regional 4 – ESTE
Sr. Rubén Riverón
PRESENTE

De nuestra mayor consideración:

Por la presente comunicamos que por Resolución N° 07911-2012 del Intendente de Maldonado (cuya fotocopia se adjunta), se ha dado la aprobación previa al Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del territorio comprendido entre Lagunas José Ignacio y Garzón, desde la Ruta Nacional N° 9 al Sur (incluyendo el Informe Ambiental Estratégico correspondiente). Al mismo tiempo ha sido fijada la realización de la Audiencia Pública para el referido Plan Local, el día viernes 16 de noviembre de 2012 a las 18 horas en la Policlínica de José Ignacio.

Se adjunta la totalidad de la documentación involucrada en CD denominado "Plan Local entre Lagunas José Ignacio y Garzón – versión AUDIENCIA PÚBLICA – Octubre 2012", y que contiene las siguientes partes:

Primera – Memoria de Información y Diagnóstico
Segunda – Memoria de Ordenamiento Territorial General
Tercera – Memoria de Actuación, Monitoreo y Evaluación
Cuarta – Memoria Normativa
Quinta – Evaluación Estratégica de Impactos
Sexta – Memoria metodología y de participación
Séptima – Anexos

En virtud de lo antes expuesto y teniendo en cuenta lo definido por el Art. 25 de la Ley 18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenido, solicitamos informe de esa Institución respecto a las incidencias territoriales en el ámbito del plan, así como le extendemos invitación para estar presente en la mencionada audiencia pública.

Sin otro particular, le saluda atentamente

Ing. Jorge Hourcade
Encargado de la Unidad de Gestión Territorial
Intendencia Departamental de Maldonado

Administración Nacional de Telecomunicaciones
Montevideo - Uruguay

Montevideo, 18 de enero de 2013.


Nº: 004 - 13


Señor Intendente de Maldonado,
Oscar de los Santos.
M A L D O N A D O - 20000.

Ref.: Aprobación Previa del Plan Local de Ordenamiento
Territorial Lagunas José Ignacio y Garzón.

Analizados los documentos relacionados con el tema de referencia, remitidos a esta Administración por Oficio No. 2103/2012 de fecha 9/11/12, comunicamos que el citado Plan no agrega ni modifica las incidencias territoriales en lo que respecta a las actividades de nuestra empresa.

Saludan a usted muy atentamente,


María Nieves Rodríguez
Secretaria General


Ing. Carolina Cosse
Presidenta

/at.

Exp. 2012/06316



7.4 PARTICIPACIÓN alegaciones recibidas en la Puesta de Manifiesto



PLAN LOCAL ENTRE LAGUNAS JOSE IGNACIO Y GARZON

Maldonado, 25 de septiembre de 2012

Institución	Nombre	Mail/ Tel.
Comisión Lagunas	HORVISTO SEBASTIÁN	horvistos@gmail.com
Unión Comerciantes	LUIS ACERED	Acered@adinet.com.uy
SPIMAGEN	SOLEDA PARON	SPIMAGEN@GMAIL.COM
LIGA DE JOSE IGNACIO	IGNACIO RUBAL	info@ligadepseignacio.org
Vecinos	IGNACIO VIALE	ignacioviale@salonviale.com.ar
POSADA DEL FARO	JOSE GARCIA ARCELUPI	JGA@POSADADELFARO.COM.AR
CONSEJAL	MARTIN PIHALUCA	martin@bajodelalva.com
	ROBERTO SANTAMARIA	ROBERTS66@HOTMAIL.COM
FARO Limpio D6	GIZMUN ARTAGUYA	gizmunartaga@fupho.com
UGT	JOHANNA FORNABON	jforner@gmail.com

Dirección General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial



Unidad de Gestión Territorial



PLAN LOCAL ENTRE LAGUNAS JOSE IGNACIO Y GARZON

Maldonado, 02 octubre de 2012

Institución	Nombre	Mail/ Tel.
MUNICIPIO GARZON	Juan José Aispuru	JUAN@AISPURU.UY 099905065
MUNICIPIO	MARTIN PITMUGA	MORTIN@bajodeluz.com
MUNICIPIO	CEVERAL RIERA	Concej@deverriera.com
Nevea Urzón	Fernando Suarez	FerSuarezd@hotmai.com
MUNICIPIO GARZON	MARGARITO RUIZ	mrui@ Maldonado.gub.uy
UST	ROBERTO VILLAMARZO	rvillamarzo@hotmai.com
Antes Acuey	Acuey	Acuey@adinet.com.uy. 091 818895
FARO LUMPIO	PAULA ACUER	info@farolumpio.com.uy
LIGATE JOSE IGNACIO	IGNACIO RIBAL	info@lgedejoseignacio.org
UST	JUDITHA FERNANDEZ	juditha@gnul.com

Dirección General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial



Unidad de Gestión Territorial



PLAN LOCAL ENTRE LAGUNAS JOSE IGNACIO Y GARZÓN

SOCIEDAD ARQUITECTOS del URUGUAY MALDONADO -SAU

Maldonado, 11 octubre de 2012

Institución	Nombre	Mail/ Tel.
SAU	César Crosa	CesarCrosa@pro.com 096519544
SAU	DAVIELA DIAZ	db.arquitectura@adinet.com.uy 099810342
SAU	MILEA CASAS	milcasas@gmail.com
SAU	Hugo Pérez	micarape@gmail.com
SAU	Ricardo Lazo	roclazo@adinet.com.uy
SAU	Alvaro Medero	alvamede@adinet.com.uy
SAU	JOSÉ MARINO	jemarino@adinet.com.uy
SAU	LUIS MORENO	chamaco141@gmail.com - 4223545
SAU	MELIDA LOPEZ	099810328
SAU	FRANCO BILANTE	098308377
UQT	JHANNA FERNANDEZ	jhanfer@gmail.com

Dirección General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial


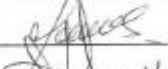



Unidad de Gestión Territorial



PLAN LOCAL ENTRE LAGUNAS JOSE IGNACIO Y GARZON

Maldonado, 26 octubre de 2012

Institución	Nombre	Mail/ Tel.
Municipio Garzón	Fernando Suarez	fsuarezd@hotmail.com
LIGA JOSE IGNACIO	FEDERICO BERVESILLO (ASESOR)	fbervesillo@gmail.com
LIGA DE JOSE IGNACIO	PABLO OLS	pablools@fibertel.com.uy
LIGA DE JOSE IGNACIO	IGNACIO RUIBAL	nachopignaciouibal.com
LIGA DE JOSE IGNACIO	DELFINA LINCK	delinck08@gmail.com
Intendencia	R. VILLARMAZ	rvillarmanya@hotmail.com
Comisión la Juncia	ROSAÑO DE VECCHI	
Comisión la Juncia	SEBASTIÁN KANUFE	
Ide Maldonado	Shoanna Fernandez	 - shofar@gmail.com
Asociación Paraja Liga J.I.	ALEJANDRO PERAZZO	alejandroperazzo.com

Dirección General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial



Unidad de Gestión Territorial



PLAN LOCAL ENTRE LAGUNAS JOSÉ IGNACIO Y GARZÓN

Reunión interna- CONTROL EDIFICIO

Maldonado, 18 octubre de 2012

Institución	Nombre	Mall/ Tel.
	arg Beatriz Zarauz	beazar@gmail.com
Edificio	ALBERTO REYES	argareyes@yahoo.com
Edificio	Mónica Facio	mmfacio@gmail.com
C. Edificio	Stelma Sosa	msosamaria@gmail.com
II	ROSANA BOSCA	R.BOSCA@YAHOO.ES
PLANES	ADOLFO PIETRI	adolfpicri-planos@maldonado.gov.uy
UGT	Ricardo PEREIRA	ugped@maldonado.gov.uy
UGT	SHANNA ESPERANZOSA	shoater@gmail.com
UGT	SANTIAO PONS	spons@maldonado.gov.uy

Dirección General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial



Unidad de Gestión Territorial

→ REUNION 25/10/2012
 INTERNA
 INTENDENCIA

PLAN ENTRE LAGUNAS

CONTROL EDIFICIO

Santiago Pons	UGT	
Beatriz Zarauz	C. Edificio	
Mónica Facio	C. Edificio	
ADOLFO PIETRI	PLANES	
Sylvia Burquez	C. EDIFICIO	
ROSANA BOSCA	C. EDIFICIO	
Neana Sosa	C. Edificio	
A. REYES	C. Edificio	
S. LAQUARDA	PLANTEAMIENTO	
R. VILLARMAZO		

TEMA TONB



CONSULTA N°: 1
PABLO CADENAS
VIA: por escrito
FECHA: 02 octubre de 2012

Maldonado, 2 de octubre de 2012.

Intendencia Municipal de Maldonado

Dirección General de Planeamiento Urbano y Territorial
Unidad de Gestión Territorial
Attn: Ing. Jorge Hourcade
Arq. Ricardo Pereira

Cc: Arq. Julio Riela - Director

Ref: Consulta en el marco de la puesta de manifiesto del documento de avance del Plan Local de Ordenamiento Territorial entre las Lagunas José Ignacio y Garzón desde la Ruta 9 al Océano Atlántico – Agosto 2012

Presente

De mi mayor consideración:

Antes que nada me gustaría hacerle llegar mi reconocimiento a todo el equipo de la Unidad de Gestión Territorial por el trabajo que han realizado en el documento de avance de referencia. Mas allá de por ahí, estar o no en acuerdo con tal o cual aspecto, o bien no comprender algún punto, no solo se observa el gran trabajo dedicado, sino que también resalto el grado de profundidad del documento, con mira en los objetivos planteados en el mismo.

De acuerdo con lo conversado en reunión mantenida días pasados con el Ing. Jorge Hourcade y el Arq. Ricardo Pereira, es que formalizo algunas consultas realizadas en dicha reunión y agrego alguna otra, ya que lo que se me trasmite en la misma, no me resulta fácil de ver o entender en el documento propuesto.

Las consultas concretas, son para el caso de los **fraccionamientos rurales ya existentes**, que se ubican totalmente en la Zona V (ZV.1 – protección cuerpos e agua), y/o con partes en dicha zona y otras en Zona IV (de prioridad ambiental) delimitadas en el documento, que lindan, con lagunas y/o principales cursos de agua existentes.

Las mismas se detallan a continuación:

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

a.1) ¿La IMM habilitará permisos de construcción para una fracción rural que su superficie se encuentra totalmente ubicada en la Zona V, es decir por debajo de la cota + 5 metros sobre el 0 oficial?



a.2) Si la respuesta a la consulta anterior es SI; ¿existirán alguna o algunas condicionantes sobre, la construcción, o el FOS/FOT/FOS verde, u otras de otra índole, como ser Autorización Ambiental Previa por parte de la Dinama?

a.3) Si existiese/n condiciones; ¿Cuales serían estas y cual sería su alcance?

B) Sobre la edificabilidad de construcciones para viviendas en fracciones rurales cuya totalidad de superficie se encuentra incluida parte en **Zona V.1** y parte en **Zona IV.-**

b.1) A los efectos de cálculo del F.O.S., F.OT y F.O.S verde; ¿se excluirá la superficie de campo ubicada en Zona V? o bien, ¿estos criterios de índices no se contemplan para las fracciones rurales ya existentes?

C) Sobre la incorporación real de una faja de 150 metros al dominio público desde los bordes de las lagunas:

c.1) La liberación mencionada en el documento de dicha franja; ¿es un hecho real a implementarse en las fracciones rurales ya existentes con costa de laguna, a partir de la promulgación del Plan Local?, ó, ¿es una intención para cuando se realicen nuevos fraccionamientos una vez el Plan promulgado?

Dese ya les agradezco su consideración a mis consultas y observaciones, y quedo entonces la espera de sus respuestas.

Sin otro particular, les saluda a ustedes muy atentamente,

Pablo Cadenas
C.I.: 4290992-3

PD: Adjunto 3 copias de ésta para ser entregada a los destinatarios y constituyo domicilio a los efectos de estas comunicaciones en:

Edificio El Arenal Apto 108.

Blarritz y Av Italia

Punta del este, Maldonado

También doy mi dirección de correo electrónico por si consideran que podría corresponder responder por este medio con el fin de agilizar las comunicaciones:
cadenaspablo@yahoo.com



CONSULTA N°: 2
PABLO CADENAS
VIA: por escrito
FECHA: 26 octubre de 2012

Maldonado, 26 de octubre de 2012.

Intendencia Municipal de Maldonado
Dirección General de Planeamiento Urbano y Territorial
Unidad de Gestión Territorial
Attn: Ing. Jorge Hourcade
Arq. Ricardo Pereira

Cc: Arq. Julio Riela - Director

Ref: Manifestación en el marco de la puesta de manifiesto del documento de avance del Plan Local de Ordenamiento Territorial entre las Lagunas José Ignacio y Garzón desde la Ruta 9 al Océano Atlántico – Agosto 2012

Presente

De mi mayor consideración:

Días pasados, presenté a la Intendencia carta donde se realizan algunas consultas sobre algunos aspectos del Plan Local de referencia. Observando que las consultas no han sido respondidas y que el periodo de manifiesto finaliza el lunes 29 de octubre, es que no tengo otro remedio que manifestarme teniendo en cuenta exclusivamente lo que el documento de avance establece.

En este sentido, es que por este medio manifiesto oposición a algunos aspectos del mismo, ya que de promulgarse en estos términos, significaría un severo perjuicio económico para propietarios que me han otorgado poder de representación.

El Plan, en lo que establece se en el ítem 2.5.8 letra a), entiendo anula explícitamente y/o condiciona en extremo (anula indirectamente), el derecho de un propietario a construir en una fracción rural, hoy existente, lo que representa un cambio claro respecto del derecho vigente, y muy posiblemente se contradiga con otras leyes nacionales.

Concretamente donde dice:

"En ningún caso podrá haber construcciones en ZV – Zona de prioridad Ambiental". Aquí anula el derecho de construir en forma explícita.

"El FOS se calculará excluyendo la superficie perteneciente a la Zona V y no podrá superar el 10% calculado respecto de la superficie fuera de esta". Aquí anula el derecho de construcción en los hechos, para los casos que la mayoría de la superficie del predio se encuentre en Zona V y parte en Zona IV (supuesto relación 80% Zona V y 20% Zona IV para un predio de 5 has.).

Asimismo en la nota anterior, hago una consulta sobre la incorporación real de una faja de 150 metros al dominio público desde el borde de las lagunas. Si se tratara de un hecho a implementarse sobre fracciones rurales existentes a partir de la promulgación del Plan (expropiación), del mismo modo es que me manifiesto en contra a dicha medida.

Sin perjuicio de lo antes dicho, en reunión mantenida con el Ing. Jorge Hourcade y el Arq. Ricardo Pereira, se me transmitió verbalmente que estas condiciones no aplicaban para fracciones rurales hoy existentes.

Teniendo en cuenta lo hablado es que solicito favor se formalice de algún modo lo que se me transmite en esa reunión ya que si me atengo exclusivamente al documento de avance se interpreta otra cosa.



Desde ya les agradezco la aclaración de mis inquietudes que fueron planteadas en mi carta anterior y la presente.

Sin otro particular, les saluda muy atentamente.

Pablo Cadenas
C.I 4.290.992-3
Edificio El Arenal , Apartamento 108
Calle Biarritz, esq. Avda. Italia
Punta del Este, Maldonado
Email: cadenaspablo@yahoo.com

CONSULTA N°: 3
SERGIO BONILLA
VIA: mail
FECHA: 16 octubre de 2012

Estimados

He estado leyendo de a poco el plan y tengo varias cosas para sugerir, una de ellas que me preocupa es la redacción de la de mayor valor (pág. 66), porque así como está la frase se puede aplicar a cambio de normas de la construcción y no para urbanizaciones:

En las modificaciones de categoría de suelo, previo a su aprobación, se deberá hacer efectivo el pago del precio compensatorio del 10% (diez por ciento) de la diferencia de la edificabilidad total en más resultante de la aplicación de la nueva normativa establecida, por Retorno de Mayor Valor, mediante la aplicación de lo establecido por el Decreto N° 3870/2010.

Esto tiene varios inconvenientes

1. Es difícil comparar edificabilidad en algo hoy rural con una edificabilidad en un posterior fraccionamiento
2. El 10% parece excesivo totalmente
3. En proyectos de inversión de tierra todo gasto que se haga al principio puede hacer inviable la inversión, por lo que no sería el momento ideal de pagarlo
4. También hay que recordar que ya se deja un 10% de la tierra como espacio libre lo cual no pasa cuando se construye una torre por una ordenanza nueva o sea que se estaría castigando dos veces
5. El párrafo siguiente hace que en la realizada muy difícil de controlar las cuentas y los costos, por la oportunidad del desarrollo y por la inestabilidad de precios de la tierra y de la infraestructura, así como sabemos que es complicado meterse en las cuentas de los inversores. Respecto de este tema tengo alguna sugerencia que podemos hablar personalmente

Las urbanizaciones no tienen la lógica de una construcción. De a poco les iré mandando más y la pregunta es cómo hago para que estas sugerencias queden formalmente presentadas. No olviden revisar el 0.5% de FOS para las chacras de 5Has lo cual no es lógico poder construir solo 250m.c. debería ser 5% y se corrió la coma

Saludos

SERGIO BONILLA PIRIZ
INGENIERO AGRIMENSOR

Calle 18 de Julio N° 837

San Carlos-Maldonado-Uruguay
Tel/fax ++598 42 668 457 / 669 008
E-mail sergio.bonilla@adinet.com.uy



CONSULTA N°: 4
COMISION LA JUANITA
VIA:exp 2012-88-01-15100 Intendencia
FECHA: 17 octubre de 2012

Maldonado, 17 de Octubre de 2012.

Sr. Intendente Deptal. de Maldonado
D. Oscar De los Santos,
de nuestra consideración:

Los abajo firmantes, Presidente y Secretario de la **Comisión de Vecinos La Juanita-José Ignacio**, según el contenido de acta que se adjunta, nos presentamos a Ud. con el fin de expresarle los puntos que seguidamente se exponen, interesados en la situación que según nos hemos enterado se presenta en la zona de nuestra residencia.

A.- Hemos tomado conocimiento hace pocos días -en puridad sin el tiempo suficiente como para articular una completa argumentación de nuestro parecer- de la existencia bajo la órbita de esa Intendencia de un **"Plan Local de Ordenamiento Territorial Para la Protección y el Desarrollo Sostenible del Área Entre las Lagunas José Ignacio y Garzón, Desde la Ruta No 9 al Océano Atlántico"**.

B.- Asimismo y bajo dicho proyecto, hemos accedido al **"Informe de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Local de Ordenamiento Territorial Entre Lagunas"**.

C.- Deseamos en tal sentido manifestar al Sr. Intendente nuestra preocupación por lo que surge de parte de los textos referidos, así como solicitarle se tenga en cuenta en el futuro inmediato y mediato, la **intervención de nuestra Comisión en todo lo relacionado a la discusión del proyecto de marras**.

D.- Apenas hace menos de dos semanas se nos citó a una reunión en la que hubimos de enterarnos de la existencia del plan, el que ha visto luz seguramente hace ya tiempo (dicho esto en virtud de las fechas que surgen de los documentos a los que hemos tenido acceso); en la realización de los mismos no resultó con resultado integrante alguno de nuestra Comisión, así como tampoco fuimos notificados de ellos, hasta los últimos días del pasado mes de Setiembre, como va dicho.

E.- Los integrantes de este Cuerpo, así como la totalidad de los vecinos de La Juanita, coincidimos con las autoridades en tratar de propiciar para nuestro balneario el mejor desarrollo posible, pero resguardando en todo momento los elementos y condiciones fundamentales que han hecho de dicha zona el lugar de solaz, descanso y calidad ambiental y paisajística que es su identidad y que nadie desea perder.

F.- Nos ha dejado sumamente preocupados el impacto ambiental que el proyecto de referencia podría generar en una zona de bosques, calles de balasto, chalets de descanso e incluso fincas de vivienda de personas del lugar, pensadas desde un inicio para desarrollarse en un entorno creemos muy diferente al que pretende conferirse a partir de la realización del plan.

Coincidimos en que residen en el lugar familias de "sectores de trabajadores con menores ingresos relativos", lo que no necesariamente condice con la "admisión de todos los destinos comerciales y de servicios correspondientes a zonas residenciales con vivienda permanente".

Es nuestro parecer que no sería lo más adecuado para el lugar el propiciar voluntariamente puntos de destino comercial predeterminado sino que -como ha venido sucediendo- la instalación de comercios podría darse por el orden natural de las necesidades de los habitantes del lugar, con regulación clara, sí, como corresponde, por parte de la Intendencia Departamental y/o del Municipio de la zona.

G.- Una de las circunstancias que entendemos como más perjudiciales, no solamente para el medio ambiente circundante (zona de verdes, tupidos bosques, calles tranquilas y eventualmente seguras), sino además por el efecto que seguramente deberá causar en todo lo que se relaciona con el saneamiento de la zona, es la permisibilidad de construcciones "en bloque", prevista en el apartado d2.4 de la página 92 del texto del Plan.

La construcción "en bloque" en las manzanas que allí se mencionan (se trata nada menos que de veinticuatro manzanas) en los cuales podrán levantarse viviendas categoría "A" del art. 41 del Decreto 3.718/97, no s

comisionlji@hotmail.com



nos presenta como admisible para un lugar como La Juanita; en tal sentido es nuestra intención se escuche por parte de las autoridades nuestra opinión, la cual entendemos sumamente importante para la dilucidación de determinados extremos del plan, en tanto y en cuanto se trata de las personas que allí residimos y que estamos en relación cotidiana y permanente con el lugar.

H.- Como hemos adelantado ya en la presente, vemos además con singular preocupación lo referido al tema "saneamiento" y la calidad de las aguas, fundamentalmente de la laguna José Ignacio, la más próxima a nuestro territorio.

Tal como se muestra por la autoridad departamental en la carpeta en la que figuran las fotografías aérea y los planos de toda la zona, específicamente en el plano referido al trazado del saneamiento (No 14), el mismo, que corre paralelo a la ruta No 10, sube unos cuatrocientos metros y gira a la izquierda hasta la laguna, resulta totalmente insuficiente para la realidad existente de hoy en día en el balneario; asimismo no hemos encontrado en el plan proyectado un re-diseño del sistema de saneamiento para el caso en que la zona padece a tener las características propuestas en el plan.

Hemos podido comprobar que se prevén eventualidades para la "rotura de la red de saneamiento" (incidente 005), pero no una re-construcción de la misma que entendemos es lo que ameritaría una situación como a que se plantea.

Al respecto es nuestro deber acotar que en temporada estival, es decir, los días con más alta temperatura en el año, los olores que emanan de las piletas de tratamiento son más que considerables y evidentes; de allí nuestra preocupación para el caso de que cuantitativamente se eleve el número de fincas y usuarios, con la consecuencia de la aplicación de un plan como el que se proyecta.

L.- En resumen, es nuestro sentir que la opinión de nuestra Comisión debería necesariamente ser tenida en cuenta; hemos esbozado en esta nota, sucintamente, algunos de los ítems que nos generan mayor inquietud; no deseamos dejar de lado otros que gustosamente expondremos en su oportunidad; el conocimiento de la zona y el trato continuo con la misma y sus esenciales caracteres que nos han hecho optar por dicho lugar, tanto a vecinos con residencia todo el año como a veraneantes que han construido sus fincas de descanso allí, nos hacen idóneos en los aspectos cotidianos de la vida del balneario; es en función de ello que nos presentamos ante Ud. y solicitaremos ser recibidos por la autoridad a dichos efectos.

Sin otro particular, lo saludan atte.:

Sebastián Manuele
Secretario

Sebastián Manuele
5094.554-y

Rosario De Vecchi
Rosario De Vecchi
Presidente

1-319.393-3



Por esta vez le voy a seguir, novena Comisión Municipal, fe. 1-13 N

Por la salud

comisionljjj@hotmail.com

2



CONSULTA N°: 5
RICARDO FASSERI
VIA: exp 2012-88-01-13699/ 2012-88-01-13540
FECHA: 18 octubre de 2012

MALDONADO, 18 de octubre de 2012.

Sr. Director de la Unidad de de Gestión
Territorial de la Intendencia de Maldonado
Ing. Jorge Hourcade
Presente.

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. en mi carácter de vecino del Faro de José Ignacio (propietario contribuyente de la casa "Cosas del Mar" calle Los Cisnes s/n entre Los Tordos y Las Calandrias, manzana 33 lote 282 Faro J.I.) a fin de expresar mis consideraciones respecto al proyecto de reordenamiento territorial en la zona de José Ignacio.

Coincido plenamente con las consideraciones generales del proyecto en cuanto a la necesidad de preservar la naturaleza, la identidad y características particulares que hicieron del Faro de José Ignacio un pueblo reconocido mundialmente.

Concuerdo también con la necesidad de abrir nuevas bajadas en la inmensa "Bahía Brava" a fin de descentralizar y evitar que el pueblo se convierta en el lugar obligado de paso para salir a la playa y en "parking automotor", y también en habilitar el espacio de la calle Saiz Martínez entre la ruta 10 y el Casco para estacionamiento vehicular.

Todas estas medidas, junto con un proceso de peatonalización en el Casco fueron largamente reclamadas por los vecinos.

En cambio difiero radicalmente en la propuesta de extender la calle "Las Calandrias" sobre dunas y médanos, y la zonificación comercial a la calle "Los Cisnes" atento a los fundamentos de hecho y derecho que a continuación paso a exponer.

A) EXTENSION DE LA CALLE "LAS CALANDRIAS" SOBRE "ZONA DE EXCLUSIÓN":

La Ley 14.859 en su artículo 153 reconoce una franja de protección ambiental denominada "FAJA DE DEFENSA COSTERA" definida

Page 1

como aquella donde se debe evitar modificaciones perjudiciales a su configuración y estructura comprendida dentro de los 250m. medidos desde la línea de máximas mareas.

Dicha zona se encuentra además protegida por el Decreto 3.682 de la Intendencia de Maldonado y la Ordenanza Gral. de Construcciones de la misma en su art. 7.1 complementado por el art. 11 del Decreto 3.733.

Es decir, resulta cuestionable desde el punto de vista ambiental, paisajístico y legal abrir calles sobre dicha zona de "DEFENSA COSTERA" de 250m. que observada en zona, coincide justamente con la cadena de dunas y médanos que no sólo constituyen parte fundamental del patrimonio natural y paisajístico de la zona, sino también, el reaseguro de calidad y sustentabilidad de sus playas más reconocidas y concurridas.

La extensión de la mencionada calle "Las Calandrias" sólo figura en el plano denominado "Vialidad y Transporte-detalle", pero no en los de "Infraestructura vial" ni en el de "Clasificación de vías propuestas-Jerarquización vial", por lo que podría tratarse de un error cartográfico. De no ser así, estaríamos ante la propuesta de una grave violación a la legislación ambiental y espíritu de la zona que se pretende preservar.

En efecto, la extensión de dicha calle no sólo afectaría la precitada "FAJA DE DEFENSA COSTERA", sino además otra menor definida por el inc. 3 del art. 13 de la Ley 10.73 (mod. por las Leyes 10.866 y 13.493) como "FAJA DE EXCLUSION" considerada como de máxima protección ambiental y patrimonio público de máximo interés ambiental.

Dicha normativa la define como aquella franja de 150m comprendida dentro de los 150m. del promedio de máximas alturas de aguas anuales.

La cuestionada extensión de la calle "Las Calandrias" se proyecta a unos 50m de dicho promedio, con lo cual, no sólo se estaría violando la "FAJA DE DEFENSA COSTERA" sino también la de "EXCLUSION", atravesando el cordón dunoso en pleno.

La "Faja de Exclusión" se encuentra además tutelada por la Ordenanza de Protección y Preservación de la zonas de riberas del Departamento de Maldonado.

Por último, la "Directriz Nacional del Espacio Costero" emanada del Ministerio de Vivienda y Medio Ambiente, además de tutelar también dicha zona establece en su apartado 6to. que: "Con el fin de limitar y equilibrar los avanzados proceso de litoralización y conurbación lineal costera, se evitará el desarrollo urbano lineal y continuo fomentando en cambio la diversidad, alternando zonas de uso urbano-turístico con zonas naturales".



Es decir, esta directriz es perfectamente aplicable a la zona en cuestión, es decir, la comprendida entre la urbanización del Casco y la del Club Santa María de los Médanos, debiéndose asegurar la máxima naturalidad y calidad ambiental del espacio comprendido entre ambos.

Por tal motivo, de no tratarse de un error, solicito la total rectificación de dicha parte del Proyecto, dejando sin efecto la extensión de cualquier calle que afecte los 250m. definidos por la ley como "Faja de Defensa Costera" y en especial, la de los 150m como de "Exclusión".

Por último, deseo poner de manifiesto que tal como se puede observar en el plano adjunto elaborado por los Talleres se encuentra erróneamente coloreada la "Faja de Exclusión", ya que la misma es coincidente con una línea imaginaria continuadora de la línea frontal del Club Santa María de Los Médanos establecida en el plano y su extensión hasta el pueblo en la intersección de la calle Los Tordos con Los Cisnes. Y la zona de "Defensa Costera" con el inicio de la calle Las Golondrinas.

Por tal motivo, considero apropiado aplicar a dicha calle lo propuesto por el suscripto en el Expte. Nro. 2012-88-01-13540 de fecha 14/09/2012 de la Intendencia de Maldonado, y bajo el nro. 2012-88-01-13699 del Municipio de Garzón y José Ignacio de hacer coincidir la franja de máxima protección ambiental con la peatonalización de dicho tramo de la calle lindera según copia adjunta.

Es decir, la peatonalización de la porción de la calle Los Cisnes en la zona comprendida entre la calle Los Tordos y el mar.

Dicha medida no sólo resulta compatible con la prioridad del peatón, las característica de saturación vehicular y personas que compiten para transitar, sino también con la normativa ambiental vigente que preserva dicha zona, evitando de esta forma la permanente movilización de la porción de médanos que apoyan sobre la calle "Los Cisnes" que la Intendencia realiza en forma permanente con palas mecánicas para asegurar estacionamiento y circulación vehicular en esa porción, afectando la morfología y funcionamiento de dicho cordón dunoso.

Asimismo, dejaríamos dichos 200 metros como zona de libre, segura y placentera circulación de transeúntes y bicicletas, evitando que deban competir con el estacionamiento y circulación frenética que genera el tránsito vehicular que pretende durante todo el año llegar "hasta la puerta" de La Huella ó lo más cerca posible para concurrir a dicho establecimiento y/o la playa y/o estacionar.

2) EXTENSION DE LA ZONIFICACION COMERCIAL EN EL CASCO DE JOSE IGNACIO A LA CALLE "LOS CISNES".

El Proyecto en cuestión pretende extender la actual zonificación comercial en franca contradicción con la exposición de motivos que lo informa, donde manifiesta el interés de preservar el encanto particular, residencial y natural de José Ignacio.

El Decreto 3.793 estableció una zonificación residencial y comercial que llevó muchos años consensuar y que se encuentra hoy vigente, pacíficamente aceptada y en total desarrollo sustentable.

La misma determinó una zona comercial y otra residencial, consolidando los derechos de los propietarios frentistas según el interés elegido y dejando claras las "reglas de juego" hacia futuro.

De esta forma, la zonificación comercial en forma de "F" se encuentra en plena expansión, y en la zonificación residencial estamos trabajando para su consolidación, tratando que se respete la normativa vigente, se eviten las excepciones que desvirtúan la norma y que no se renueven un puñado de viejas habilitaciones que nada tienen que ver con el destino, entidad y emplazamiento actual de dichas instalaciones, al igual que la identidad del pueblo que se pretende conservar.

Pero la extensión comercial que hace el Proyecto en cuestión a la calle "Los Cisnes" (actualmente de carácter residencial según art. 255 inc. F del Decreto 3.793) desconoce totalmente esta idea. Conculca los derechos adquiridos por los vecinos residenciales que estamos establecidos con nuestras casas de familia en dicha zona, con la final de obra residencial aprobada y también los de comerciantes que están establecidos correctamente en su zona y/o han invertido en lotes apostando a su desarrollo.

Más aún, en los últimos meses parece estar formándose un interesante polo comercial sobre la ruta 10 a la entrada del José Ignacio, algo que desde mi punto de vista sería positivo porque generaría en dicha área una zona comercial que descentralizaría al Casco y mejoraría la oferta de bienes y servicios sin afectación de zonas residenciales, mejorando las posibilidades de trabajo para la gente de La Juanita.

Es decir, innovar mezclando emprendimientos comerciales con el actual desarrollo residencial en pleno Casco implica confrontar intereses afectando seriamente a los residenciales establecidos.

Más allá de ser contradictoria con los motivos que supuestamente inspiran este Proyecto de ordenamiento. De desbaratar derechos acordados, de cambiar las reglas de juego y perjudicar tanto



a vecinos residenciales como comerciales, no se entiende el fundamento de la extensión propuesta ni la necesidad de dicha modificación ya que la actual zona comercial -si bien se encuentra en expansión- tiene una ocupación menor al 40%.

Por último, en estos últimos años se ha consultado a través de las Autoridades y también de la Liga de José Ignacio, que realizó recientemente una votación entre todos los vecinos acerca de si querían la mentada extensión y fue masivamente rechazada tanto por los residenciales como por los comerciantes que se ajustan a la normativa vigente. Circunstancia que fue puesta en conocimiento de la Intendencia por dicha institución vecinal y conformada por las autoridades.

Toda vez que de extenderse la calle "Las Calandrias" y/o la zonificación comercial a la calle "Los Cisnes" no sólo se estaría violentando la normativa vigente sino también lesionando mis derechos, hago desde ya reserva de los mismos para recurrir tanto administrativa como judicialmente.

Pero tengo confianza en la tradición de "respeto" de las autoridades uruguayas no sólo de los derechos como vecino y propietario frentista, sino también, del apego de las mismas a la defensa de la normativa ambiental vigente y a la preservación de las reglas de juego que tanta confianza ha sabido inspirar entre todos nosotros como para llegar a invertir y disfrutar de este lugar.

En definitiva, entiendo que de ser aceptadas estas observaciones al proyecto y completado con las propuestas realizadas, estaríamos no sólo adecuándolo a la legislación vigente sino que podría convertirse en un instrumento de preservación efectivo, de consolidación, de suma de valor y de sustentabilidad para esta zona que tanto queremos y que deseamos preservar y mejorar por siempre.

DR. RICARDO FASSERI
D.N.I. 17.363.663
RFASSERI@HOTMAIL.COM

Constancia de Expediente



Nro. Expediente:	2012-88-01-13540
Número Anterior:	
Fecha de Creación:	14/09/2012
Solicitante:	DNI 17362663 FASSERI, RICARDO
Tipo:	FUNCIONAMIENTO MUNICIPAL
Unidad:	ADMINISTRACION DOCUMENTAL
Asunto:	PONE EN CONOCIMIENTO PROPUESTA REALIZADA EN MUNICIPIO DE GARZON REFERENTE A CALLE LOS SICNES
Usuario:	Adriana Hernandez
Fecha:	14/09/2012



EXPOSE. 2012 - 88 - 01 - 13 540 14/9/12 INT. MALDONADO

EXPOSE. 2012 - 88 - 01 - 13 699 9/12 MUN. GARZÓN

PRESENTACIÓN ANTE EL MUNICIPIO CALLE LOS CISNES

de José Ignacio 10 de septiembre del 2012.

Faro

SEÑOR ALCALDE DE GARZON Y JOSÉ IGNACIO
FERNANDO SUAREZ Y MIEMBROS DEL CONSEJO
CONSULTIVO.

PRESENTE

Tengo el agrado de dirigirme a Uds. en mi carácter de propietario frentista de la calle Los Cisnes s/n entre Los Tordos y Las Calandrias (manz. 33 lote 282) casa "Cosas del mar", a fin de exponer mi posición con relación al Acta Municipal NRO. 13/2012 de fecha 24 de julio del corriente en los siguientes términos:

En primer lugar, considero que cualquier medida que se tome en el Casco de José Ignacio debe tener en cuenta las características que lo hicieron reconocido mundialmente. Ellas son: Respeto por la naturaleza, encanto, residencialidad, tranquilidad, y seguridad tanto jurídica como física.

Bajo ese marco de características generales y el juego de la normativa vigente que establece que la calle Los Cisnes es de carácter "RESIDENCIAL" (Decreto 3793 art. 255 inc.f) y que en su penúltimo tramo de 250m. linda e integra la denominada "Faja de Protección Costera" (art. 153 Código de Aguas y Decreto 3.682 Int. Maldonado) y en sus últimos 150m. con una de máxima protección ambiental llamada "ZONA DE EXCLUSIÓN" (inc. 3 del art. 13 de la Ley 10.733) no resulta deseable para sustentar las características y playas del pueblo ni acorde a la normativa vigente "ampliar" ni continuar movilizandolos médanos que encuentran sustento natural en ella para mantener espacio de estacionamiento.

Más aún, si observan la construcción de las casas que se encuentran sobre la misma, verán que se hicieron teniendo en cuenta dicha normativa. Es decir, dentro de la "Faja de Protección Costera" nuestras casas coincidentemente tienen la fachada

Page 1



PRESENTACIÓN ANTE EL MUNICIPIO CALLE LOS CISNES
y vista hacia los médanos y bahía brava. Más allá de esa franja protegida, las casas tienen sus vistas hacia el este, es decir, hacia el mar.

De esta forma, de ampliar y/o no preservar adecuadamente dicho tramo de la calle Los Cisnes y su naturaleza, no sólo estaríamos afectando el espíritu de José Ignacio y la legislación ambiental vigente, sino también a los propietarios frentistas que construimos bajo el imperio de la normativa vigente, tanto en alturas, vistas y diseño.

Más aún, es deseable que durante esta nueva gestión municipal no sólo avancemos hacia una mayor protección ambiental, sino que tratemos de recuperar parte del encanto perdido, en especial, por el avance descontrolado de emprendimientos comerciales de playa (Paradores) y la falta de otra bajada apta a la playa en toda la Bahía dando como resultado la formación de "barrios cerrados" en su entorno.

Por tal motivo, teniendo en cuenta lo hasta aquí expuesto, las experiencias realizadas hasta la fecha y las diferentes posiciones vertidas en el acta en cuestión, propongo que la calle Los Cisnes se haga totalmente peatonal y durante todo el año en el último tramo de los 200m, el cual no sólo coincide con la "Faja de Protección Costera" sino también con la intersección de la calle Los Tordos.

Esta medida permitiría que esta zona neurálgica, caótica durante la temporada y siempre congestionada durante todos los fines de semana del año, sea destinada a la libre circulación peatonal de turistas, vecinos, clientes de La Huella y a la preservación de la playa y médanos que descansan sobre ella.

Asimismo, distribuiría más adecuada y equitativamente el movimiento, tránsito y estacionamiento sobre todo el pueblo, cargando esta breve zona con el gran movimiento de personas que hay durante todo el año, haciéndolo compatible con el cuidado de médanos y playa.

Por lo demás, es la solución universalmente adoptada en la mayoría de los más prestigiosos y cuidados pueblos de mar de todo el mundo, incluyendo algunas grandes ciudades como Montevideo, dando inicio a un nuevo ciclo de recuperación del espacio público que nos permita seguir siendo una opción de calidad atractiva frente al desarrollo lineal y casi absoluto de barrios cerrados que nos rodean, los que han crecido a la sombra de la afectación comercial de la naturaleza y el caos del espacio público.

Saludo a Ud. atentamente.

Page 2

PRESENTACIÓN ANTE EL MUNICIPIO CALLE LOS CISNES

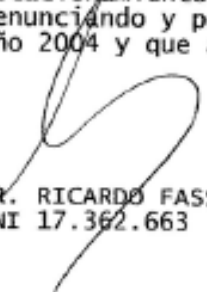

DR. RICARDO FASSERI
DNI. 17.362.663

OTRO SÍ DIGO : Conociendo la posición del Edil y socio de La Huella Martín Pittaluga, el cual propone que se haga peatonal solamente la cuadra de su emprendimiento deseo manifestar lo siguiente:

En primer lugar no afectaría en nada su emprendimiento comercial ya que de hecho esa cuadra ya es peatonal ante el movimiento de médanos que realizaron cerrando la salida a la playa y limitando el estacionamiento a pocos vehículos.

Por lo demás y más allá de la incompatibilidad de ser parte y representante político del problema, su "valet parking" ya se encuentra instalado en la intersección de la calle Los Cisnes y Las Calandrias, y pudiendo permanecer allí y tomar los autos para ser llevados a los estacionamientos que dicen tener y que suelen estar en otros lugares del pueblo cuando no es la puerta de mi casa.

Asimismo, y con relación a tomar medidas solamente para la temporada, debo aclarar que el "movimiento" y afectación natural de la zona propuesta como peatonal se dá durante todo el año, incluso, como es de público y notorio conocimiento, fuera de temporada La Huella no sólo llena sus instalaciones los fines de semana, sino que además realiza fiestas, la cuales suelen utilizar la puerta de mi casa como estacionamiento y terminal de omnibus de sus charters tal como vengo denunciando y poniendo en conocimiento de las autoridades desde el año 2004 y que ahora haré ante estas autoridades.


DR. RICARDO FASSERI
DNI 17.362.663

CONSULTA N°: 6
LIGA DE FOMENTO DE JOSE IGNACIO
VIA: mail
FECHA: 18 octubre de 2012

Liga de Fomento de José Ignacio

APORTES AL PLAN JOSE IGNACIO (II)

Presentación a la Puesta de Manifiesto del Avance del Plan



OCTUBRE de 2012



Aportes al Plan de Ordenamiento Territorial
Documento para la Puesta de Manifiesto – Octubre 2012

2

Liga de Fomento de José Ignacio

Presidente: Delfina Linck

Vicepresidente: Ignacio Ruibal

Secretario: Javier García Elorrio

Consultor Urbanista

Arq. Federico Bervejillo Terra

FB&A FEDERICO BERVEJILLO Y ASOCIADOS

Liga de José Ignacio – Octubre de 2012



CONTENIDOS

1	INTRODUCCION	4
2	EXTENSIÓN Y ORDENAMIENTO DE LA ZONA I -"COSTERA SUR"	6
3	EXTENSIÓN Y ORDENAMIENTO DE LA ZONA III "CHACRAS MARÍTIMAS"	10
4	ORDENAMIENTO DE LA ZONA III "CHACRAS NORTE"	13
5	MODELO DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN DERIVADA	15
6	BORDE COSTERO DE LA PENÍNSULA Y EL CASCO	19
7	HOTELERÍA EN LA MICRORREGIÓN	21
8	USOS COMERCIALES Y CENTRALIDADES	23
9	OBSERVACIONES A LA CARTOGRAFÍA	28

1 INTRODUCCION

Consecuentes con todo el trabajo técnico previamente aportado y con las múltiples consultas realizadas por nuestra institución, estamos totalmente de acuerdo en muchos puntos que el documento de avance ha incorporado para afirmar la identidad de José Ignacio como lugar ecoturístico alternativo, y con la necesidad declarada de restringir las intervenciones, extremando los cuidados para las nuevas actuaciones de edificación.

Consideramos que para hacer consistente **el conjunto de las propuestas** del plan con estas declaraciones de objetivos, es necesario revisar el Avance en algunos aspectos:

- i) para dejar de lado aquellas intervenciones o cambios normativos que tendrían efectos negativos sobre la identidad y el valor paisajístico de la microregión;
- ii) para afirmar una estructura y unos modos de crecimiento coherentes con la identidad del territorio y el escenario de desarrollo elegido;
- iii) para incorporar garantías de una gestión local público privada acorde a los desafíos que el propio plan define.

Como ya lo planteáramos en los Aportes al Plan formulados en el año 2010:

"Un proyecto turístico-territorial, sin embargo, no se construye sólo mediante la normativa, necesita también un acuerdo estratégico entre el sector público, la sociedad local y los propietarios, inversores y desarrolladores. En José Ignacio se viene construyendo esta confluencia desde hace muchos años, pero el proceso está incompleto, y la elaboración del plan es una ocasión para avanzar."

En este espíritu, vemos a la presente Puesta de Manifiesto del Avance como una etapa sustantiva del diálogo entre sector público, privado y sociedad civil, a los efectos de consolidar dicho acuerdo estratégico.

Los objetivos de la propuesta oportunamente realizada por la Liga en los Aportes al Plan se consideran plenamente válidos como marco orientador de esta nueva contribución, por tanto se transcriben como referencia:

"El objetivo general de la propuesta es el siguiente:

- *confirmar el modelo de alta naturalidad, escala controlada y vida tranquila, con proyección global, accesibilidad sostenible y servicios de excelencia, que distingue al proyecto turístico de José Ignacio;*

Los siguientes son los principales objetivos específicos de la propuesta:

- *afirmar la protección de las áreas naturales en torno a las lagunas y humedales, los arroyos y la costa atlántica, y promover un sistema verde regional de acceso público basado en un manejo sostenible;*
- *proteger como área caracterizada la zona de chacras marítimas evitando su transformación a usos urbanos más intensos;*



- *proteger los paisajes abiertos de ambiente rural situados al norte, limitando su transformación a modos compatibles como clubes de chacras y pequeños conjuntos compactos;*
- *limitar la expansión de la faja urbana costera a una dimensión acorde con el proyecto general para José Ignacio, y asegurar sus calidades en materia de circulación y espacios públicos;*
- *promover la nueva centralidad de la microrregión en Saiz Martínez al norte de Ruta 10;*
- *afirmar el Faro de José Ignacio en su carácter de "pueblo de mar" de escala controlada y vida tranquila con un paseo costero de alta naturalidad;*
- *adoptar un modelo de gestión patrimonial basado en la defensa de valores existentes y estándares de calidad para el futuro, y organizado en base al protagonismo municipal y la cooperación público privada en el marco de las políticas departamentales y nacionales."*

2 EXTENSIÓN Y ORDENAMIENTO DE LA ZONA I - “COSTERA SUR”

2.1 Análisis crítico

El Avance del Plan propone delimitar la zona costera fraccionable de la zona de chacras marítimas en la línea divisoria de aguas entre las cuencas de las lagunas y la cuenca atlántica. Esta línea se ubica a una distancia promedio de 1,5km de la costa. De acuerdo con este planteo, la superficie urbanizable en modalidad de barrios cerrados y fraccionamientos abiertos más que duplica a la urbanización costera existente. No menos de 1.000 ha se estarían agregando como potencialmente fraccionables.

Entendemos que no es conveniente consolidar en el plan una superficie urbanizable –en modalidad tradicional- continua tan extensa, por dos tipos de razones:

- i) La escala de lo urbanizable resulta excesiva para la demanda final que puede proyectarse a partir de las tendencias y cambios previsibles a 10-15 años. Como consecuencia, amplias extensiones urbanizadas podrían permanecer no ocupadas o con mínima ocupación durante decenios, generando ambientes vulnerables.
- ii) La extensión propuesta promueve en los hechos la destrucción de gran parte del actual tejido y paisaje de chacras marítimas, liberando estos espacios a la presión especulativa de los fraccionadores de suelo. Pensamos que al sur de la divisoria de aguas existen unos usos y paisajes basados en la modalidad de chacras que corresponde proteger y calificar.

Vale observar que el límite cuestionado es una herencia de la antigua ordenanza, pero entendemos que este Plan es la oportunidad para mejorar el ordenamiento desde una visión microrregional y cuidando los balances y escala del desarrollo buscado.

Por otra parte, se advierte que la normativa de urbanización propuesta por el Avance para la Zona 1-Costera admite tanto fraccionamientos como conjuntos compactos, medios y dispersos. En la propuesta de una zona costera con imagen urbana, quizás resulte poco adecuado el modelo compacto, porque las islas verdes que puede generar no estarán unidas o rodeadas de paisaje abierto, sino probablemente rodeadas de tejidos amanzanados. En este sentido parece conveniente reservar el modelo compacto para las intervenciones en zonas de chacras.

El Avance identifica Zonas de Ordenamiento Concertado en esta zona costera: tres de ellas están graficadas en el plano OR.10 de zonificación terciaria (Barrancas, norte de La Juanita y sector este de la banda costera) y una no está graficada pero sí referida en el texto: la pieza suburbana transformable al noreste del casco. Para esta última el Avance define directrices de usos y ordenación, pero no para las otras. Esta omisión es problemática, entre otras razones porque en las ZOC identificadas están incluidos proyectos urbanos con cierto nivel de aprobación que pueden requerir ajustes o deben ser revisados a la luz de la estrategia general.

Respecto a las indicaciones para la ZOC anexa al casco, mencionada como área de oportunidad en el capítulo sobre centralidades y equipamientos (IM 2012-a: 58), se



anuncia una intención de beneficiarla con mayor edificabilidad "para obtener el pasaje a espacio público del área dunar costera": corresponde en este aspecto destacar que la cesión de la primera faja de 150m desde la línea de ribera es una imposición legal que no genera derecho a compensación alguna. Quizás el texto refiere a una franja más allá de los primeros 150m, en este caso debería explicitarse. Por otra parte no parece adecuado que el Plan anuncie una estrategia de negociación para una ZOC determinada, en cambio, lo que sí debería hacer es fijar objetivos públicos para todas ellas.

Respecto a la Zona de Prioridad Social en La Juanita, el Avance reafirma algunas definiciones ya presentes en la normativa actual, por ejemplo la que impide el englobamiento de lotes con el fin de mantener una trama densa y un nivel de precios del suelo controlado. Pero a la vez introduce el siguiente cambio: permite la construcción de bloques bajos de vivienda en una subzona determinada, que comprende 24 manzanas, y el englobamiento de lotes cuando esté destinado a edificar bloques.

Un bloque bajo, definido como tipo edificatorio en el Art. 172° del TONE, es un "agrupamiento de tres o más unidades locativas independientes, construidas en un mismo padrón, que conformen un volumen único o que no guarden entre sí la separación mínima o promedial exigida", y su altura máxima de acuerdo al Art. 173° es de 13,6m. Por tanto al admitir estos bloques bajos se está prácticamente duplicando la altura de 7m que hoy define el tope para todas las construcciones en la microrregión. El objetivo en este caso es facilitar la construcción de vivienda en edificios multifamiliares accesible a sectores de población permanente con trabajo en la microrregión.

Consideramos que esta admisión de bloques bajos altera las reglas de juego básicas de la microrregión respecto a la escala de las edificaciones y sienta un precedente para que se generen presiones orientadas a extender esta habilitación a otras zonas de mayor renta inmobiliaria. Por tanto creemos preferible acudir a otros tipos edificatorios densos pero de baja altura, como los conjuntos de unidades locativas apareadas o las tiras de hasta seis viviendas resueltas en planta baja y alta, respetando la actual altura máxima de 7m. Nos parece que estas modalidades también pueden dar respuesta a la búsqueda de soluciones de vivienda accesible, con la ventaja de encajar sin conflictos en las reglas de juego que hacen a la identidad de la microrregión de José Ignacio.

Una segunda consideración refiere a la extensión de la subzona en la que se admiten bloques que a nuestro juicio es excesiva y podría alternativamente resolverse como un conjunto más compacto de 12 manzanas situado entre las calles Albatros y José Ignacio y abarcando dos cuadras a ambos lados de calle Soria.

2.2 Propuestas

Por tanto, valorando distintas posibilidades, concluimos en la siguiente propuesta, que por un lado acota el crecimiento urbano costero, y por otro plantea una variante para la ordenación del sector de chacras marítimas.

1. *Mantener la delimitación de la zona costera urbanizable apegada en lo posible a la envolvente de las actuales urbanizaciones, que coincide en parte con el trazado propuesto para la vía complementaria de la Ruta 10.*



2. *Ampliar, por tanto, la zona de chacras marítimas, y proteger sus cualidades evitando que una urbanización difusa las vaya deteriorando en forma progresiva.*

3. *En la Zona Costera urbanizable redimensionada, no hacer lugar a los conjuntos compactos, por entender que éstos resultan más adecuados en un contexto de paisajes rurales, y en cambio su aporte de espacio abierto puede no ser una fortaleza en el marco de tejidos urbanizados continuos.*

4. *En la misma Zona Costera, es necesario establecer directrices programáticas y de ordenamiento concretas, así como lineamientos de gestión, para todas las Zonas de Ordenamiento Concertado, de otro modo se estaría definiendo una postura totalmente pasiva del Plan en relación con la iniciativa privada. A modo de ejemplo se señala:*

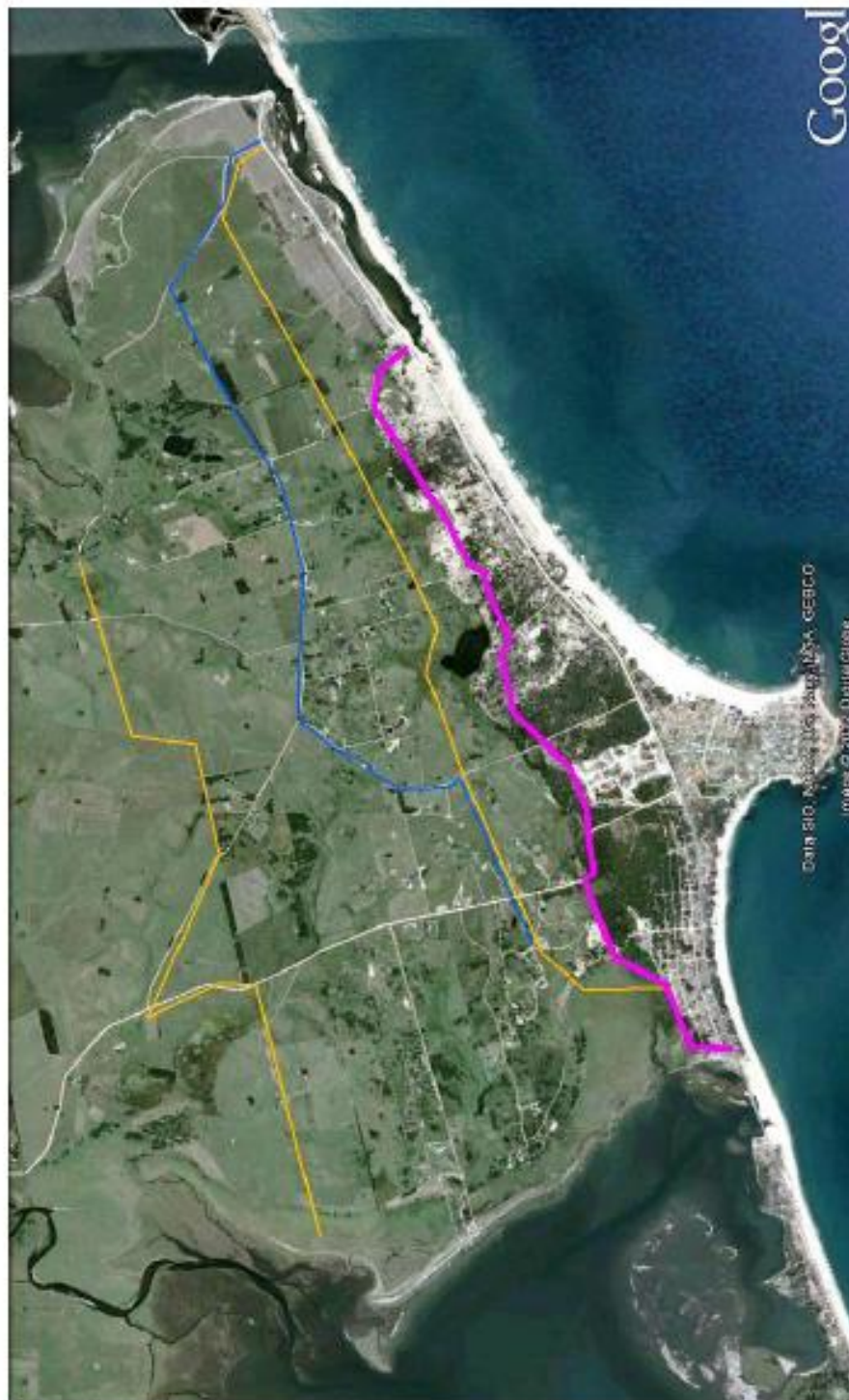
- *en la ZOC situada al este, la necesidad de negociar los suelos necesarios para el trazado de la conexión complementaria a Ruta 10;*
- *y en la ZOC situada al oeste, la necesidad de revertir cualquier proceso de subdivisión y urbanización por debajo de la cota de 5m y/o en paisajes de fragilidad ecosistémica.*

5. *En La Juanita se propone reducir la zona prevista para mayor densidad de vivienda a un conjunto de 12 manzanas entre las calles José Ignacio y Albatros y abarcando dos cuadras a ambos lados de la calle Soria, y se propone sustituir la modalidad de bloques bajos por una modalidad que respete la altura máxima de 7m como serían los conjuntos de viviendas apareadas o de viviendas en tira, resueltos en planta baja y una planta alta, que por su morfología se adaptan perfectamente a las parcelas que resultan de agrupar lotes adyacentes como los que caracterizan al tejido de esta zona..*

6. *La zona suburbana anexa al casco, transformable a urbana, sería también una zona de ordenamiento concertado por tanto debería incluirse en la Lámina N° OR.10. Respecto a las directrices que se establecen para esta zona en el capítulo sobre Regímenes de Gestión (en IM 2012-a: 122):*

- *no se comparte la propuesta de otorgar mayores alturas en los bordes sobre Saiz Martínez y Los Cisnes por entender que no se justifica;*
- *La cesión al dominio público de la faja de 150m a partir de la línea de ribera es obligatoria por ley (Ley N° 18.306) y no genera derecho a compensación alguna.*
- *Se propone prever un ensanche mayor sobre Los Cisnes para poder rediseñar el tramo de Saiz Martínez al este como un bulevar con amplia dotación de estacionamientos, que además contribuye a organizar el ingreso y el egreso del casco.*

PROPUESTA DE LÍMITES PARA LA ZONA COSTERA Y LA ZONA DE CHACRAS MARÍTIMAS



Se muestra el límite incluido en el Avance (en azul), el límite propuesto (al sur, en naranja) y el trazado de la nueva vía colectora.

3 EXTENSIÓN Y ORDENAMIENTO DE LA ZONA III “CHACRAS MARÍTIMAS”

3.1 Análisis crítico

En cuanto a la normativa propuesta para la Zona 2 – Chacras Marítimas, se admiten conjuntos, compactos, medios o dispersos, en predios de superficie bruta mínima de 10ha, con densidades brutas de 2viv/ha, 1,67viv/ha y 0,3viv/ha respectivamente.

En realidad los conjuntos compactos se admiten únicamente en ZII.2, que es la subzona ubicada entre las cotas de +20 y +30m. Se observa que no se presenta un fundamento sustantivo para esta limitación, por lo que puede leerse como arbitraria.

En un sentido más amplio, se observa que la utilización de subzonas según cotas del terreno introduce una fuerte incertidumbre en la evaluación de la normativa. Una de las razones es que si bien en la Memoria Informativa se presenta un plano de hidrografía (N° 06) en el que figuran curvas de nivel cada 10m (difíciles de seguir porque están sobre la imagen remota), no sucede lo mismo en la Memoria de Ordenación. Por tanto la Liga, o cualquier ciudadano o vecino, no están en condiciones de evaluar el alcance y significado de la norma, lo que constituye una debilidad crítica de esta Puesta de Manifiesto, que debería corregirse presentando un plano en el que se distingan claramente las tres subzonas.

Además de lo observado en el párrafo anterior, se advierte que no existe un protocolo para definir qué sucede cuando el terreno de un emprendimiento se encuentra incluido parcialmente en más de una zona, lo que adiciona otro factor de incertidumbre jurídica para los propietarios y compradores de suelo.

En el plano sustantivo se observa que el Avance no explicita una visión de futuro ni una estrategia de desarrollo para esta zona de Chacras Marítimas. Se limita a señalar en la Lámina OR 11 que se trata de una zona de “Ocupación Baja”, lo que es apenas una indicación relativa, de tipo cuantitativo, pero no alude a la calidad paisajística o ambiental buscada, o a los modos de vida y uso turístico a promover.

Desde nuestro punto de vista, esta zona de Chacras Marítimas debe ser protegida en términos de un paisaje emergente, bastante maduro, basado en las calidades que derivan de la morfología (caminos, parcelario) y los modos de ocupación (casas aisladas, parques). La ampliación de los modos de ocupación puede darse pero tiene que ser consistente y sumar. De otro modo se corre el peligro de generar una mezcla no sostenible y terminar perdiendo las calidades que hoy nos llevan a valorar esta zona.

Desde esta óptica, resulta cuestionable la admisión de conjuntos de aglomeración media en este ámbito, ya que estos conjuntos equivalen finalmente a barrios privados clásicos, cuyos espacios abiertos (un 50% según la norma) a menudo se presentan fragmentados y/o fuertemente artificializados. Además, se entiende que estos conjuntos imponen cargas sobre las chacras vecinas (impactos paisajísticos y ambientales) y alientan presiones especulativas sobre los espacios no fraccionados. Estos conjuntos de aglomeración media serían admisibles solamente mediante condiciones adicionales, orientadas a regular su tamaño máximo, a garantizar la no fragmentación de sus espacios abiertos, y a evitar que su desarrollo imponga cargas no compensadas sobre los espacios rurales vecinos.

En relación con los conjuntos compactos, estos se entienden viables y más adecuados para coexistir con las chacras individuales, ya que conservan mejor la calidad y unidad del paisaje, a condición de limitar su tamaño y su densidad. Se advierte que, por más que dejan un 70% de espacio libre, estos conjuntos pueden dar lugar a parches de amanzanado, con lotes de 1.500m², generando fuertes modificaciones en el paisaje de las chacras. Por ejemplo en un terreno de 20ha, se puede desarrollar un núcleo de 6ha conteniendo 40viviendas, lo que parecería como un pequeño fraccionamiento. Se considera necesario en esta zona evitar la formación de núcleos amanzanados.

Finalmente, los conjuntos dispersos, equivalentes a "clubes de chacras", parecen muy coherentes con la conservación del paisaje característico de esta zona.

Propuesta incluida en el Avance y propuesta alternativa sobre conjuntos:

AVANCE DEL PLAN	SUBZONAS		
	1	2	3
ZONAS DE ORDENAMIENTO	10 a 20	20 a 30	30 a 40
- compacto	NO	SI	NO
- medio	SI	SI	SI
- disperso	SI	SI	SI
MODIFICACIÓN PROPUESTA	SUBZONAS		
	1	2	3
ZONAS DE ORDENAMIENTO	10 a 20	20 a 30	30 a 40
- compacto	NO	SI *	NO
- medio	NO	NO	NO
- disperso	SI	SI	SI
(*) Con restricción de tamaño			

3.2 Propuestas

7. Ampliar hacia el sur la delimitación de la Zona II- Chacras Marítimas, en correspondencia con la reducción propuesta para la Zona I en el párrafo anterior. Se adjunta un gráfico con una delimitación indicativa.

8. En la zona de chacras marítimas, que cuenta con el atributo de transformable, se propone no admitir conjuntos de aglomeración media, por considerar que éstos tienen un efecto distorsionante del paisaje y ambiente de las chacras, y sobre el mercado de suelo, induciendo las presiones especulativas.

9. En cambio, se propone admitir propuestas de conjuntos compactos limitados en su tamaño y calidad, pensados como chacras multifamiliares, con hasta un máximo de 8-10 viviendas cercanas o agrupadas formando un "casco", sobre terrenos de superficie bruta mínima de 10ha. En este sentido se propone una densidad bruta de no más de 1viv/ha, en vez de las 2viv/ha que establece el Avance.

10. Se entiende imprescindible incorporar a la documentación del Plan la cartografía de las subzonas indicando en un mismo plano las curvas de nivel y el parcelario, y la definición de reglas de procedimiento para verificar las cotas del terreno y para asignar la norma aplicable a los predios incluidos en más de una subzona, además de establecer una fundamentación para limitar la ubicación de conjuntos

Aportes al Plan de Ordenamiento Territorial
Documento para la Puesta de Manifiesto – Octubre 2012

12

compactos a la subzona intermedia. Esta necesidad es válida también para la zona de Chacras Norte.

Creemos que esta propuesta de adecuación es consistente con el objetivo principal de conservar las calidades del sector de chacras individuales, evitando introducir modelos de ocupación que suponen una ruptura en términos de paisaje, ambiente y economía del suelo.

Liga de José Ignacio – Octubre de 2012

4 ORDENAMIENTO DE LA ZONA III “CHACRAS NORTE”

4.1 Análisis

El Avance del Plan distingue dos sectores en el ámbito de Chacras Norte, definidos como los interfluvios entre los arroyos de José Ignacio y Anastasio (Chacras José Ignacio Norte) y entre los arroyos Anastasio y Garzón (Chacras Garzón Norte). A la vez define subzonas según las alturas del terreno, distinguiendo tres tramos: de 20 a 30m, de 30 a 40m, y más de 40m.

Con base en estas distinciones, establece la aplicación de la normativa vivienda en conjuntos, que es el tipo de desarrollo admitido, siempre mediante la elaboración y aprobación de un PAI, dado que toda la zona es Rural con el atributo de Transformable a suburbano.

El siguiente cuadro resume la propuesta del Avance en cuanto a la admisión de los distintos tipos de vivienda en conjuntos en las zonas y subzonas de chacras, estas últimas definidas por las cotas del terreno. Se incluye también para comparación la zona de Chacras Marítimas.

ZONAS DE ORDENAMIENTO	SUBZONAS SEGÚN COTAS DEL TERRENO			
	10 a 20	20 a 30	30 a 40	más de 40
CHACRAS MARÍTIMAS				
- compacto	NO	SI	NO	--
- medio	SI	SI	SI	--
- disperso	SI	SI	SI	--
CHACRAS JOSÉ IGNACIO NORTE				
- compacto	--	NO	SI	NO
- medio	--	SI	SI	SI
- disperso	--	SI	SI	SI
CHACRAS GARZÓN NORTE				
- compacto	--	NO	SI	NO
- medio	--	NO	NO	NO
- disperso	--	NO	SI	NO

Nuestra apreciación general de la propuesta es positiva, y creemos que constituye un avance respecto a la primera aproximación formulada en marzo de 2009, y que mejora sustantivamente el cuadro que resultaba de la Categorización de Suelos de 2010.

Sin embargo, no encontramos una fundamentación en el texto acerca del sentido y finalidad de las subzonas según cotas del terreno y su aplicación, seguramente existe y entendemos que el Plan debería proveerla para garantizar la racionalidad de su discurso.

Entrando en el detalle, tenemos las siguientes observaciones. En primer lugar, como ya planteamos para las chacras marítimas, resulta difícil evaluar bien la propuesta al no contar con un plano que delimite las subzonas 1, 2 y 3 correspondientes a las cotas



del terreno. Además, el Avance no especifica cómo se van a dirimir los casos en que el perímetro de actuación atraviesa los límites de altura entre dos o más de estas subzonas, lo que es muy probable que suceda si se aprecia a simple vista la relación entre el parcelario rural y la alímetría del terreno.

Compartimos plenamente la no admisión de conjuntos de aglomeración media en Chacras Garzón Norte, por entender que en esta zona resulta esencial mantener las vistas largas y los paisajes abiertos que se verían comprometidos por este tipo de intervenciones.

Los conjuntos compactos presentan una problemática que no vemos atendida en el Avance, y que tiene que ver con su dimensión absoluta. Con una densidad bruta como la propuesta de 1,52 viviendas por hectárea (que surge de la exigencia de 6.600m² de suelo bruto por unidad), los emprendimientos de gran dimensión pueden originar núcleos equiparables a nuevos centros poblados o grandes barrios satélite. Por ejemplo un conjunto de 100ha de superficie bruta daría lugar a un núcleo poblado de hasta 30 ha con 152 viviendas, y una densidad bruta para el núcleo de unas 5viv/ha. Por tanto se plantea la necesidad de reglamentar con mayor detalle la relación entre dimensión total del emprendimiento, densidad bruta y densidad en el sector ocupado, porcentaje de suelo ocupable (el máximo es 30% pero podría ser menor), y también la propia morfología de dicho sector (unitario, fragmentado).

4.2 Propuestas

11. *Fundamentar en el texto la definición y aplicación de la subzonas en función de las cotas del terreno, y definir un procedimiento para aplicar en los casos en que el perímetro de la actuación propuesta se extiende sobre más de una subzona.*

12. *En el caso particular de conjuntos compactos, a cuenta de un análisis más detallado, se propone que la limitación de localización a la subzona 2 (30 a 40m) esté referida a la porción ocupada del emprendimiento, permitiendo que las áreas libres del conjunto (70% o más) se extiendan sobre las subzonas 1 y 3, o sobre la zona rural productiva.*

13. *Se propone estudiar y definir un límite de dimensión máxima para los conjuntos compactos en toda la zona, así como para los conjuntos de aglomeración media al oeste del Arroyo Anastasio.*

5 MODELO DE GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN DERIVADA

Tal como expresamos en el documento de Aportes al Plan, entendemos que José Ignacio requiere un modelo de gestión local más activo en materia de protección patrimonial y de promoción de un modo de desarrollo turístico específico para la microrregión. Para este modelo consideramos importantes los principios de descentralización, participación y cooperación público privada. Además, creemos que resulta imprescindible dejar establecidos en el Plan Local los lineamientos y metas para la planificación derivada: inventario del patrimonio paisajístico natural y construido, plan especial del casco, y proyecto de la nueva centralidad.

5.1 Análisis

En función del análisis realizado, entendemos que el Avance del Plan presenta en este punto las siguientes fortalezas.

- Consolida como un criterio general del Plan la protección de los valores paisajísticos y ambientales que hacen a la identidad e imagen de marca de la microrregión.
- Establece para el Pueblo de José Ignacio (Casco) un modelo de gestión específico de tipo patrimonial, define su finalidad y anuncia la creación de una comisión asesora y la realización de un catálogo de los bienes a proteger.
- Define Zonas de Ordenamiento Concertado en las que prevé la convergencia de iniciativas públicas y privadas para la elaboración de proyectos urbanos.
- Identifica y denomina 14 programas para la implementación del plan.

Sin embargo, una vez reconocidas estas fortalezas, también es necesario señalar las que consideramos debilidades o desarrollos insuficientes en el Avance.

- No se definen directrices ni metas temporales específicas en relación con la planificación derivada. Si bien se menciona el catálogo para la zona del casco, no se establece un compromiso de corto plazo para su realización.
- La adopción del régimen de gestión patrimonial en el casco está claramente definida, pero no establece metas temporales para su implantación. Tampoco avanza en criterios organizativos, ni asigna recursos para su funcionamiento, generando una nota de incertidumbre sobre el proceso posterior al plan.
- El contenido programático del Avance del Plan es muy débil: se limita a denominar 14 programas sin avanzar en la mínima descripción de sus perfiles, factibilidad y recursos. Esta es una inconsistencia dado que no se trata de un plan meramente regulador, sino de un plan que propone diversas y muy relevantes intervenciones públicas para la mejora del territorio local. Por otra parte los programas no están jerarquizados ni relacionados entre sí, y de la lectura de sus títulos se desprende una gran heterogeneidad de criterios sobre qué cosa es un programa de acción territorial. Por último, el Avance expresa que de los programas "se desprenderán los proyectos estratégicos", omitiendo señalar que el propio Plan en su avance está identificando algunos de ellos,

como sucede en materia de vialidad estructurante, y para la implementación de estos proyectos no figuran definiciones.

- El Avance caracteriza, a nuestro juicio en forma errónea, a las áreas de suelo rural transformable mediante PAIs como "zonas reglamentadas", y declara que en ellas "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." (IM 2012-a: 121). Esta segunda afirmación no se corresponde con la realidad objetiva: el proceso de aprobación de los PAIs supone, en cada caso, la intervención de los órganos políticos departamentales y locales, de la comunidad y los ciudadanos, del MVOTMA a través de DINOT y de DINAMA, y de otros actores interesados. Además, este proceso lejos de ser lineal y cuasi administrativo (como lo es el otorgamiento de un permiso de construcción) tiene un alto contenido de negociación en el plano técnico, social, y aún político. Por lo tanto entendemos que el Avance presenta una imagen desajustada de la realidad cuando alude a dichas zonas como reglamentadas. Cualquier zona a desarrollar mediante PAIs es, en los hechos, una zona de ordenamiento concertado.
- En concordancia con lo anterior, no se observan previsiones suficientes en cuanto a capacidades de gestión urbanística para el conjunto de la microrregión más allá del Pueblo José Ignacio. Las operaciones territoriales propuestas con carácter estructurante (conexión complementaria a Ruta 10, nueva centralidad principal, ampliación de redes de caminos) y la gestión de múltiples PAIs y ZOCs, se verán comprometidas si no existen equipos técnicos dedicados en forma regular a su gestión y capaces de actuar con el conjunto de los actores locales. En relación con la gestión general del Plan y su implementación, se define que estará a cargo de la Unidad de Gestión Territorial dependiente de la Dirección General de Planeamiento Urbano y Territorial, en coordinación con el Municipio de Garzón y José Ignacio, y contando con la participación social a través de la Mesa Representativa formada en ocasión de los Talleres Territoriales. Consideramos que este esquema básico es necesario pero insuficiente de cara a los mayores desafíos ya mencionados.¹

5.2 Propuestas

Las siguientes propuestas buscan aprovechar la instancia del Plan Local para avanzar en forma más decidida hacia la concreción de las mejoras en el modelo de gestión y los compromisos para la elaboración de instrumentos de planificación derivada que entendemos imprescindibles.

14. En general el Plan debería fortalecer, en su versión definitiva, los contenidos programáticos mínimos que garanticen la viabilidad de las propuestas operativas que el mismo plan define. Estos contenidos tienen que ver con la ejecución de la planificación derivada, con la implementación de mejoras en la gestión local, y con la

¹ El tema preocupa porque es una debilidad típica y conocida de varios planes de nueva generación, que por un lado pretenden trascender el urbanismo de regulación y control hacia un urbanismo más activo, integrador y promotor, y por otro parecen creer que esto puede lograrse sin un refuerzo notable de las capacidades técnicas dedicadas a cada territorio. La amenaza, verificada en muchas experiencias, es que los contenidos más activos y programáticos del plan queden en un altísimo porcentaje sin implementar en tiempo y forma.

previsión de recursos para inversión pública en nuevas infraestructuras y servicios o mejora de los existentes.

15. *Se propone usar otra categoría para referirse, en el capítulo de Regímenes de Gestión, a las zonas rurales transformables, por entender que es incorrecto y engañoso denominarlas como "Zonas Reglamentadas", si por ello se entiende que los desarrollos futuros solamente deben "obtener un permiso". Como cada desarrollo supone la realización de un PAI, que es un instrumento de planificación concertada por naturaleza, parecería más lógico denominar estas zonas como "de ordenamiento concertado", definido por el propio Avance como un territorio en el cual "tanto la Intendencia como los propietarios tendrán la iniciativa para la formulación de anteproyectos e los instrumentos de ordenamiento territorial que correspondan..." (IM 2012-a: 121-122), en este caso los PAIs.*

16. *Se propone que el Plan sea más claro y determinante en la voluntad de aplicar el instrumento Programa de Actuación Integrada contemplando la totalidad de las finalidades que la Ley N°18.308 le otorga, en particular nos referimos a dos de ellas:*

- *El ser una figura articuladora, de escala intermedia, entre el Plan Local y los proyectos de urbanización o emprendimientos particulares, lo que va unido a la fijación de criterios sustantivos, territoriales, para la definición del perímetro al cual se aplican sus determinaciones;*
- *El ser el instrumento por excelencia para aplicar la justa distribución de cargas y beneficios entre los propietarios participantes de la promoción y los directamente afectados, lo que es particularmente válido cuando se transforma suelo rural generando costos e impactos negativos para los terrenos colindantes.*

17. *Se propone definir que en un plazo de dos años deberá completarse la elaboración y aprobación de un Plan Especial para la Península y el Pueblo José Ignacio, y junto con él un Catálogo del patrimonio urbanístico y ambiental con su correspondiente traducción normativa. El Plan Especial deberá definir un proyecto de recalificación del espacio público del casco y áreas adyacentes (vialidad, drenajes de pluviales, soterramiento de redes, alumbrado, plaza) y de reorganización de los accesos y la movilidad, y dar paso a la implementación de los correspondientes programas y proyectos de inversión.*

18. *En un plazo de dos años deberá completarse la elaboración de un Inventario de Paisaje y Plan de Manejo para el conjunto de la Microrregión.*

19. *Definir la realización de un proyecto urbano de detalle abarcando el ámbito de la nueva centralidad en torno a Saiz Martínez al norte de Ruta 10.*

20. *Establecer un plazo para la definición precisa del trazado y conexiones, el proyecto de expropiaciones y el proyecto ejecutivo de la variante de Ruta 10 al norte de la zona urbanizada costera.*

21. *Definir mejor el cuadro de funciones y el esquema organizativo para la gestión patrimonial del casco y su entorno. Se entiende muy conveniente prever dos componentes: el consultivo, constituido por la comisión a la que hace referencia el Avance, y el técnico administrativo desconcentrado, que asumirá las tareas ejecutivas y la gestión cotidiana. Esta combinación de una comisión asesora consultiva y una unidad gestora desconcentrada se considera clave para garantizar la eficacia del modelo. La unidad gestora debería integrar los niveles departamental y municipal, y*



Aportes al Plan de Ordenamiento Territorial
Documento para la Puesta de Manifiesto – Octubre 2012

18

tener a su cargo la coordinación de los procesos de planificación derivada (Plan Especial y Catálogo) en el ámbito.

22. *Establecer un plazo de seis meses a partir de la aprobación del plan para la designación de la Comisión Asesora y la organización de la Unidad Gestora del régimen patrimonial en Pueblo José Ignacio.*

Liga de José Ignacio – Octubre de 2012

6 BORDE COSTERO DE LA PENÍNSULA Y EL CASCO

El borde costero es un espacio singular y de muy alto valor patrimonial. Se integra como una interfase agreste entre el trazado del casco y el océano, y sus calidades responden a su topografía variada, a la presencia de roquedales y pequeños arcos de playa, y a la vegetación agreste que se alterna con las partes áridas.

Asimismo, el valor del borde costero como paseo deriva de la experiencia que ofrece al visitante y al residente, experiencia sensorial y kinestésica asociada a la alternancia de arenas, cubiertas vegetales y rocas, y experiencia de los paisajes marítimos, los paisajes del pueblo, y los micropaisajes y lugares que los elementos naturales definen. El recorrido es siempre un descubrimiento y su carácter agreste es consustancial a su valor, porque predispone al cuerpo y a los sentidos a una experiencia diferente.

Por estas razones entendemos que el borde costero debe cuidarse y preservarse pero bajo ningún concepto intervenir: cualquier acondicionamiento construido del paseo estaría restando en vez de sumar, convirtiendo una experiencia singular en algo más banal.

6.1 Análisis

En la especificación de la primera de sus líneas estratégicas, denominada "Protección Efectiva", el Avance del Plan establece:

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 y Garzón 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.

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. (IM 2012-a: 47-48)

Compartimos y respaldamos estas definiciones. Sin embargo más adelante, en el capítulo sobre red vial y accesibilidad, el mismo texto del Avance prevé lo siguiente:

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.

El diseño urbano-arquitectónico concreto deberá atender a las singularidades de cada sitio, con diversos grados de formalización y equipamiento acorde, incluyendo algunos tramos de sendas con bajo acondicionamiento y otros construidos en salvaguarda de las formaciones arenosas y rocosas. (IM 2012-a: 56-57)



A la vez, en las láminas N° OR.04 titulada "Vialidad y Transporte – Detalle" y N° OR.05, titulada "Centralidades y Espacios Públicos", figura una continuidad de recorridos peatonales que incluye el borde costero del casco.

Por lo tanto, si bien en el avance del Plan no se llega a proponer formalmente un sistema de sendas o pasarelas construidas, tampoco se establece con claridad la visión proyectual del borde costero como patrimonio agreste entre el pueblo y el océano, y del paseo costero como una experiencia natural sin intermediaciones construidas.

A nuestro juicio, no se trata solo de evitar "cualquier clase de intervención que altere la dinámica natural" como se define correctamente en la línea estratégica citada, sino que también deben protegerse en su carácter agreste los micropaisajes del borde costero.

Esta visión se apoya en el criterio de "accesibilidad sostenible", que fuera fundamentado en el documento de Aportes al Plan de José Ignacio del año 2010, y que es de recibo en cualquier contexto de áreas protegidas.

6.2 Propuestas

Se propone, por tanto, incorporar en el Plan las siguientes definiciones:

23. *El borde costero en torno al pueblo de José Ignacio se considera un conjunto patrimonial natural que deberá inventariarse en términos de sus elementos constitutivos y de los lugares caracterizados y micropaisajes que define en su recorrido. Los elementos y lugares inventariados pasarán a integrar el catálogo de Pueblo José Ignacio.*

24. *El borde costero en su calidad de espacio público accesible y recorrible, deberá mantenerse como un recorrido agreste, sin formalización constructiva del paseo, ni de vías o sendas pavimentadas, ni de pasarelas en madera, ni de iluminación lineal. Las intervenciones existentes serán retiradas para restituir las condiciones preexistentes.*

25. *El cuidado y manejo del borde costero formará parte de los cometidos y competencias de la unidad gestora y la comisión asesora a crearse en aplicación del régimen patrimonial que este plan define para el Pueblo José Ignacio.*

7 HOTELERÍA EN LA MICRORREGIÓN

El desarrollo de la hotelería en la microrregión de José Ignacio es un proceso saludable que puede contribuir al modelo de desarrollo local basado en el turismo y la residencia de alta naturalidad. Pero la hotelería, que es un uso como otros, deberá adaptarse a las definiciones de ordenamiento territorial en todo lo referido a su localización, escala y tipología arquitectónica. Como consecuencia, el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible tiene precedencia en este sentido por sobre cualquier legislación sectorial en la definición precisa de las condiciones de localización, escala y tipología de los usos hoteleros.

7.1 Análisis

El Avance del Plan establece que toda la zona de José Ignacio es de interés turístico por tanto se aplican las disposiciones del reciente Decreto 3.889 de 13 de diciembre de 2011 del Gobierno Departamental que regula los hoteles. Como consecuencia se propone habilitar establecimientos de hospedaje en el casco de José Ignacio al igual que en el resto de la Microrregión.²

En realidad, el Avance comienza afirmando que:

"En general el Pueblo José Ignacio se declara saturado para la implantación de establecimientos hoteleros." (IM 2012-a: 112)

Pero a continuación establece para el mismo Pueblo una regulación detallada de hospedajes referida a la localización (en las calles comerciales), a la tipología y escala (4 habitaciones por lote tipo, máximo 12 habitaciones, adaptación a la volumetría que la norma fija para los restantes usos), y a la solución de los estacionamientos (que deberán resolverse dentro del predio).

En una simulación de aplicación de esta normativa se obtiene como resultado que podrían implantarse en el casco, en caso de utilizarse gran parte de los lotes habilitados, más de 30 establecimientos de cuatro habitaciones cada uno.

A nuestro juicio no resulta consistente con la preservación de la identidad, el permitir hoteles dentro del casco que se declara ya saturado en términos de actividades comerciales, y que se quiere evitar que evolucione hacia un espacio de centralidad principal. Muy cerca del casco y en la propia península, en Faro Bahía, en el terreno urbanizable anexo al casco, es posible implantar hotelería, que estaría a distancia peatonal de los restantes atractivos del casco.

² Por este decreto de carácter sectorial se modificó la normativa urbanística de José Ignacio de una forma que puede ser cuestionable a la luz de la vigencia de la Ley N° 18308, esta modificación afecta justamente al Pueblo de José Ignacio habilitando allí los usos hoteleros contra la ordenanza vigente desde los años 90. El texto de la ordenanza de 1997 establece: "En las subzonas 2.1.1 y 2.1.2, no se permiten programas de: Hotelería, Tiempo Compartido o similares" El texto del decreto del 2011 tiene en este punto la inconsistencia de señalar que "Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente normativa, las zonas en la que la normativa específica no permite la localización de establecimientos de hospedaje" (como el casco de José Ignacio) y luego proceder a levantar esta restricción para la zona 2.1.1 (la mayoría del casco).

7 HOTELERÍA EN LA MICRORREGIÓN

El desarrollo de la hotelería en la microrregión de José Ignacio es un proceso saludable que puede contribuir al modelo de desarrollo local basado en el turismo y la residencia de alta naturalidad. Pero la hotelería, que es un uso como otros, deberá adaptarse a las definiciones de ordenamiento territorial en todo lo referido a su localización, escala y tipología arquitectónica. Como consecuencia, el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible tiene precedencia en este sentido por sobre cualquier legislación sectorial en la definición precisa de las condiciones de localización, escala y tipología de los usos hoteleros.

7.1 Análisis

El Avance del Plan establece que toda la zona de José Ignacio es de interés turístico por tanto se aplican las disposiciones del reciente Decreto 3.889 de 13 de diciembre de 2011 del Gobierno Departamental que regula los hoteles. Como consecuencia se propone habilitar establecimientos de hospedaje en el casco de José Ignacio al igual que en el resto de la Microrregión.²

En realidad, el Avance comienza afirmando que:

"En general el Pueblo José Ignacio se declara saturado para la implantación de establecimientos hoteleros." (IM 2012-a: 112)

Pero a continuación establece para el mismo Pueblo una regulación detallada de hospedajes referida a la localización (en las calles comerciales), a la tipología y escala (4 habitaciones por lote tipo, máximo 12 habitaciones, adaptación a la volumetría que la norma fija para los restantes usos), y a la solución de los estacionamientos (que deberán resolverse dentro del predio).

En una simulación de aplicación de esta normativa se obtiene como resultado que podrían implantarse en el casco, en caso de utilizarse gran parte de los lotes habilitados, más de 30 establecimientos de cuatro habitaciones cada uno.

A nuestro juicio no resulta consistente con la preservación de la identidad, el permitir hoteles dentro del casco que se declara ya saturado en términos de actividades comerciales, y que se quiere evitar que evolucione hacia un espacio de centralidad principal. Muy cerca del casco y en la propia península, en Faro Bahía, en el terreno urbanizable anexo al casco, es posible implantar hotelería, que estaría a distancia peatonal de los restantes atractivos del casco.

² Por este decreto de carácter sectorial se modificó la normativa urbanística de José Ignacio de una forma que puede ser cuestionable a la luz de la vigencia de la Ley N° 18308, esta modificación afecta justamente al Pueblo de José Ignacio habilitando allí los usos hoteleros contra la ordenanza vigente desde los años 90. El texto de la ordenanza de 1997 establece: "En las subzonas 2.1.1 y 2.1.2, no se permiten programas de: Hotelería, Tiempo Compartido o similares" El texto del decreto del 2011 tiene en este punto la inconsistencia de señalar que "Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente normativa, las zonas en la que la normativa específica no permite la localización de establecimientos de hospedaje" (como el casco de José Ignacio) y luego proceder a levantar esta restricción para la zona 2.1.1 (la mayoría del casco).



En las subzonas 2.1.1 y 2.1.2, no se permiten programas de: Hotelería, Tiempo Compartido o similares.

Para el resto de la MR, el Avance remite al Decreto 3.889. Este decreto tiene la siguiente particularidad:

- En el art. 307 establece que los edificios destinados a hotelería se registrarán por las normativas de la zona correspondiente;
- Pero en el mismo artículo dice que los establecimientos (o sea sus promotores) podrán optar por los parámetros del Art. 308;
- Y el Art. 308 define un conjunto de parámetros que incluyen entre otros una altura de PB más dos plantas altas, alcanzando 9m de altura máxima.

De este modo un decreto referido a una política sectorial establece que los promotores podrán desconocer la normativa zonal de edificación si les resulta conveniente la regulación opcional ofrecida por el Art. 308. Sin entrar a juzgar la legalidad de esta solución (en relación con la Ley N° 18.308), entendemos que el Plan de José Ignacio no puede estar sujeto a una limitación o imposición de este tipo ya que la regulación de la altura de la edificación cualquiera sea el uso corresponde exclusivamente a la competencia de ordenamiento territorial que se ejerce mediante los instrumentos legales correspondientes.

7.2 Propuestas

En forma consistente con los estudios previos que hemos realizado y aportado al proceso de elaboración del Plan, y con la voluntad de los vecinos representados por la Liga, que fueron consultados en forma amplia y transparente sobre este tema, proponemos las siguientes definiciones para incluir en el Plan.

26. Se admitirá la hotelería en toda la microrregión a excepción del Casco de José Ignacio, para el cual se reafirma en este aspecto el marco normativo vigente desde 1997 que excluye este tipo de usos.

27. En todas las áreas admitidas, las edificación con destino a servicios de hotelería cumplirá con las regulaciones que establecen una altura máxima de 7m para toda la microrregión, y las restantes sobre ocupación del suelo propias de cada zona normativa.

8 USOS COMERCIALES Y CENTRALIDADES

8.1 Análisis

8.1.1 Sobre los usos admitidos y prohibidos

En la presentación de la visión de futuro, el Avance del Plan establece una clara directriz para la restricción de usos no compatibles con el proyecto local:

"Lo que implica un 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." (IM 2012-a: 40)

Sin embargo, en el capítulo normativo sobre usos y actividades (punto 2.6) se propone una zonificación de actividades comerciales que se basa en una versión modificada del Artículo 255° del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997.

Por ejemplo en relación con los usos prohibidos, la siguiente tabla compara el texto de 1997 con el propuesto en 2012 para el Plan:

Decreto 3.718 de 1997	Avance del Plan 2012
Queda específicamente prohibida en todo el Sector José Ignacio la localización de las siguientes actividades comerciales: Vendedores ambulantes; Carros de venta al paso; Vendedores callejeros; Locales destinados a fabricación o acopio de mercaderías; Barracas; Talleres industriales; Boites; Pubs; Café concerts; Clubes nocturnos; Disquerías; Salones de baile; Circos; Parques de diversiones; Campings; Casas rodantes; Recarga de garrafas y microgarrafas.(inciso a)	Queda específicamente prohibida en todo el Sector la localización de las siguientes actividades comerciales: Vendedores ambulantes; Carros de venta al paso; Vendedores callejeros; Campings; Casas rodantes.

Observamos que en la versión 2012 no se menciona entre las actividades prohibidas: Locales destinados a fabricación o acopio de mercaderías; Barracas; Talleres industriales; Boites; Pubs; Café concerts; Clubes nocturnos; Disquerías; Salones de baile; Circos; Parques de diversiones; Recarga de garrafas y microgarrafas. Esta omisión por lo pronto se contradice con la cita anterior referida al "manejo prudente y restrictivo de actividades y usos poco compatibles". Entendemos necesario sostener la exclusión de los anteriores usos por tratarse de una norma totalmente vigente en relación con el modelo de desarrollo elegido y afirmado por el Plan.

Respecto a las instalaciones deportivas, el Avance también propone aflojar las restricciones vigentes admitiendo instalaciones deportivas techadas en el Pueblo. Esta es la comparación con la norma vigente.

Decreto 3.718 de 1997	Avance del Plan 2012
Queda prohibida la localización de instalaciones deportivas con destino comercial o público al sur de ruta 10. (inciso b)	No se admiten instalaciones deportivas comerciales a cielo abierto en el Pueblo José Ignacio (...)

Es decir que el Avance propone mantener la prohibición genérica al sur de la Ruta 10 pero, solamente y específicamente en el casco, admitir instalaciones deportivas techadas. No se expresa un fundamento para este cambio. A nuestro juicio no se justifica esta habilitación, menos aún con validez exclusiva para el casco. La ubicación de un gimnasio, por ejemplo, puede ser un fuerte atractor de vehículos y generador de demanda de estacionamiento, que no corresponde agregar a un casco que se considera en general saturado.

Finalmente en relación con otras actividades comerciales, se introduce el siguiente cambio.

Decreto 3.718 de 1997	Avance del Plan 2012
En todo el sector serán permitidos los siguientes rubros comerciales: Almacenes; Despensas; Flambrerías; Rotiserías; Farmacias; Salones de té; Restaurantes. En los cinco primeros giros, la escala no excederá la del pequeño comercio, no pudiendo exceder en ningún caso la superficie edificable en un padrón. (inciso c)	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.

La Ordenanza de Zonificación Comercial e Industrial clasifica las actividades en 6 grados, correspondiendo el grado 1 a las de *"aprovisionamiento, servicio o consumo de la zona de habitación"* siendo su escala la del *"tamaño y requerimiento de espacios integrables al sitio"*, quedando estas variables, en cada caso, a criterio del funcionario actuante.

Este cambio permite que por la vía de la discrecionalidad administrativa se otorguen permisos que, por la actividad o por la desmedida superficie, terminen perjudicando el carácter residencial de José Ignacio. Por esta razón no compartimos la modificación propuesta en los términos en que está planteada.

8.1.2 Sobre la zonificación de los usos y centralidades

La ordenanza vigente zonifica áreas comerciales y discrimina entre ellas respecto al tipo y escala de los comercios. La novedad del Plan es que además de zonificar los usos introduce un discurso estratégico sobre el sistema de centralidades de la microrregión. De modo que para analizar las propuestas del Avance es necesario ver estos dos temas en conjunto.

En relación con ambos temas, las referencias propositivas y normativas del Plan en su actual Avance se encuentran repartidas en el texto, y es necesario ponerlas en secuencia para evaluar correctamente su alcance. De modo que a continuación se reseñan las definiciones del Avance para cada una de las áreas comerciales.

Se trata de cuatro áreas situadas en: Pueblo José Ignacio, La Juanita, Saiz Martínez al norte de Ruta 10, y Karin Elizabeth.

8.1.3 Pueblo José Ignacio

Sobre su desarrollo actual y futuro se expresa:

"esta centralidad mantendrá las limitaciones de usos hoy existentes, distinguiéndose dos sectores: uno general y otro particular "comercial saturado"..." (59)

"En general el Pueblo José Ignacio se declara saturado para la implantación de establecimientos hoteleros" (112)

Estas y otras afirmaciones consolidan una visión de futuro en la que el Pueblo José Ignacio no deberá seguir creciendo en tanto centralidad, ya que no se encuentra en condiciones de responder en forma sostenible a la demanda de nuevos comercios y servicios que se origina en el crecimiento turístico residencial de la microrregión y áreas adyacentes. Se comparte esta visión.

Sobre la zonificación interna en Pueblo José Ignacio, se introducen los siguientes cambios respecto a la situación presente: (59, 113)

- Se definen como saturadas para usos comerciales las últimas cuadras al este de las calles Los Teros y Las Garzas.
- Se incorpora la calle Los Cisnes a los usos comerciales.

Se advierte que en la Lámina correspondiente a centralidades, OR.05, en lo que parece ser un error figura también la calle Las Golondrinas entre la Plaza y Los Cisnes, en cualquier caso no se comparte esta posibilidad de ampliación adicional del área comercial.

8.1.4 La Juanita

Respecto al concepto de esta centralidad, el Avance la vincula con el desarrollo en su entorno de una zona de población permanente y de interés social. Se prevé entonces que:

"Se admitirán en esta todos los desintos comerciales y de servicio correspondientes a zonas residenciales con vivienda permantente" (59)

"En esta área se autorizará la localización de actividades comerciales que no estén específicamente prohibidas. Las unidades locativas comerciales que se construyan en esta zona pueden conformar bloques (Literal e del Artículo 255° del Decreto 3.718 de diciembre de 1997, parcialmente modificado)" (114)

Llama la atención este último párrafo, porque los bloques, en el decreto citado, están admitidos para la zona comercial sobre Saiz Martínez, y no para La Juanita. En el Avance del Plan se invierte esta definición: bloques sí en La Juanita, y no en Saiz Martínez.

Respecto a la organización espacial del área comercial y centralidad de La Juanita, esta se define en el texto de la p. 114, como una T que abarca cuatro cuadras cortas sobre la calle Soria y dos cuadras largas sobre la calle Albatros. Sin embargo, en la lámina OR.05 se grafica una extensión mucho mayor. A nuestro juicio es razonable la

definición incluida en el texto, no así la versión extendida de la lámina, que debería corregirse.

8.1.5 Saiz Martínez al norte de Ruta 10

Esta localización comercial viene definida en la Ordenanza vigente y el Avance la consolida, aunque con algunos cambios.

Respecto a la escala y función de esta centralidad, en la fase de elaboración del plan existió un acuerdo en concebirla como la centralidad principal de la microrregión en términos del alcance de los servicios, pensando que su área de influencia pueda extenderse más allá hacia las áreas vecinas de Maldonado y especialmente de Rocha al este de Laguna Garzón. Esta visión a nuestro juicio requiere acompañar la zonificación de usos con un proyecto urbano de detalle para el cual se propuso un cambio de sección de Saiz Martínez conformando una avenida con sendas laterales o un bulevar urbano en el tramo.

Entendemos que el texto del Avance no llega a definir con la claridad necesaria la vocación regional de esta centralidad, y que sería bueno hacerlo más explícito para fundamentar un enfoque de urbanismo más propositivo, así como una comunicación más clara hacia los promotores e inversores comerciales.

El texto del Avance establece que en esta zona:

"...se admiten, además actividades comerciales del Grado 2 de la Ordenanza de Zonificación Comercial e Industrial y su reglamentación." (113)

No menciona en cambio la habilitación de bloques que está incluida en la Ordenanza vigente (y que ahora se aplica a La Juanita como vimos antes).

En la cartografía de OR.05 existe también un error porque se prolonga la graficación de la zona hacia el sur de Ruta 10 y hasta Los Cisnes, lo que no condice con el texto.

8.1.6 Karin Elizabeth

Finalmente, esta es una zona habilitada para comercios que no probablemente no amerita denominarse como centralidad.

8.1.7 Visión de conjunto del sistema

Entendemos que en materia de centralidades, la figura de conjunto que emerge del Avance del Plan es la siguiente:

- En el Pueblo José Ignacio se mantiene actividad comercial pero se desalientan las funciones de centralidad o comercio regional, se trata más bien de un paseo urbano que de un centro de servicios o abastecimiento.
- En La Juanita se proyecta una zona comercial que es además el centro cotidiano de un sector de población permanente integrado por trabajadores y empleados ocupados en el entorno.
- En Saiz Martínez se proyecta una centralidad con mayor alcance, que por un lado está destinada a acoger los servicios orientados a población turística de la microrregión –que no podrán implantarse en el Pueblo ya saturado- y por otro los servicios generales para un ámbito mayor, incluyendo la microrregión al



este de Laguna Garzón, al menos mientras en ella no se desarrollan centralidades propias.

8.2 Propuestas

28. *Mantener en todos sus términos el listado de usos comerciales y deportivos excluidos que está definido en el Decreto N° 3.718 hoy vigente, para las áreas correspondientes.*

29. *Reafirmar que los usos comerciales en el Pueblo de José Ignacio estarán sujetos a las normas de escala y dimensiones de la edificación que rigen para usos residenciales, y que deberán someterse al dictamen consultivo de la Comisión Asesora del Régimen Patrimonial.*

30. *Introducir en la memoria del Plan una visión más integrada y sistémica de las centralidades en la microrregión, estableciendo sus roles diferenciados y sus jerarquías.*

31. *Prever un proyecto urbano o proyecto de detalle para acondicionar el tramo de Saiz Martínez que deberá sostener la centralidad principal, promoviendo un modelo coherente con la identidad del proyecto global, en el cual se jerarquice la calidad de los espacios públicos y semipúblicos y la comodidad para la circulación peatonal, evitando muy especialmente un diseño centrado solamente en el automóvil y el uso de tipologías comerciales cerradas al entorno urbano. Rever la exclusión de bloques en este sector.*

32. *Condicionar la habilitación de la calle Los Cisnes para usos comerciales a su ensanche y al rediseño de su sección, preferentemente bajo forma de un bulevar que facilite la circulación vehicular, el estacionamiento y la circulación y estancia peatonal.*



9 OBSERVACIONES A LA CARTOGRAFÍA

Las siguientes son observaciones referidas a *errores o carencias* de la cartografía en relación con la versión actual del Avance.

No están mencionados otros cambios que pudieran surgir de modificaciones de los contenidos del avance como las propuestas en este documento u otras que resulten de la puesta de manifiesto.

33. *En la lámina OR.05:*

- Adecuar la graficación de la zona comercial de La Juanita a lo establecido en el texto, p. 114, dejando únicamente las cuatro cuadras sobre calle Soria y las dos cuadras en T sobre calle Albatros.
- Idem en el Pueblo José Ignacio, excluyendo de la graficación a la calle Las Golondrinas entre la plaza y Los Cisnes.
- Eliminar la graficación de área comercial en el tramo de Saiz Martínez entre la Ruta 10 y Los Cisnes.

34. *En las láminas OR.07 y OR.08:*

- Especificar en la referencia el significado de las áreas coloreadas en gris
- Corregir la extensión del SRN en la costa este de la península para que abarque la faja de 150m de exclusión costera.

35. *En la lámina OR.10:*

- Graficar la delimitación de la Zona Costera Sur para una mejor comprensión.
- Incorporar la graficación como ZOC del terreno vacante al noreste del casco, para lograr coherencia con el texto del Avance.

36. *Nuevas láminas sugeridas:*

- Agregar una lámina que muestre con detalle las zonas de Chacras Marítimas y de Chacras Norte con la superposición de las subzonas 1, 2 y 3 respectivas definidas en función de las cotas del terreno.



CONSULTA N°:7

C.U.R.E - UdelaR

VIA:mail

FECHA: 29 octubre de 2012

Maldonado, 29 de octubre del 2012.

Comentarios, aportes y sugerencias al 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.

Evaluación general

El plan presentado constituye una propuesta relevante a efectos de ordenar y orientar el desarrollo territorial, social y económico de una zona del Departamento de Maldonado en pleno proceso de crecimiento y transformación.

En primer término indicamos nuestro acuerdo con el enfoque general y punto de partida del análisis, expresado de forma precisa en las siguientes afirmaciones:

"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".

"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".

El escenario futuro a construir requiere "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".

El plan se destaca por diversos atributos que a continuación mencionamos:

- + Definición clara de los objetivos a alcanzar y de la visión a futuro del territorio que se pretende a corto y mediano plazo. La construcción de estos objetivos y visión es el resultado de un proceso participativo de varios años.
- + La propuesta es el resultado de una línea de trabajo iniciada en el período de gobierno pasado. En este sentido, se constata la acumulación de conocimiento y la incorporación de diferentes tipos de saberes (más allá del académico o técnico) gracias a los procesos participativos presentes y actuales.
- + Integralidad del análisis y de la propuesta. El plan contempla las dimensiones relevantes de los sistemas socio-ecológicos. Además del análisis y conjunto de medidas concretas para asegurar la sostenibilidad en el tiempo de los principales bienes y servicios ecosistémicos que sustentan el actual y futuro desarrollo, el plan considera aspectos sociales cruciales: accesibilidad pública a sitios relevantes para la recreación o la contemplación, un punto de partida interesante para el componente de espacios públicos, y propuestas específicas de vivienda para la población que trabaja en esta área. Este último aspecto merece destacarse ya que constituye un avance a efectos de evitar la exclusión social y su segregación espacial. Independientemente que puedan incluirse más propuestas o mayor desarrollo de las presentadas, este plan es un punto de inflexión de la trayectoria pasada en la zona costera urbanizada de Maldonado.

La interacción entre los sistemas naturales y humanos se analiza de forma adecuada en términos generales. Resulta muy clara la intención de preservar ecosistemas, patrimonio y paisajes singulares. El plan articula las propuestas con otras iniciativas en curso como el ingreso de Laguna Garzón al Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Finalmente, en este componente es interesante también mencionar los aportes y medidas concretas propuestas en infraestructura y servicios como los planes de movilidad y circulación vial, así como en la escala domiciliaria: las pautas de jardinería o el manejo de residuos sólidos domiciliarios.

+ El plan constituye una estrategia adaptativa ya que contempla procesos pautados de modificación, evaluación y revisión.

+ Además de los límites geográficos del presente plan, se indican las articulaciones e interacciones imprescindibles con otros territorios y planes. En el plan se comprueba un avance en lo referido a los conflictos generados entre los límites naturales de los ecosistemas y aquellos resultantes de los ámbitos de la gestión y administración. Es interesantes destacar las interacciones previstas entre el nivel Departamental y el Municipal.

Aspectos generales a contemplar o incorporar

+ La **dimensión económica** es componente clave de este plan. Compartimos las siguientes afirmaciones:

“Consolidación y diversificación de la actividad económica. Estimulo 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.”

Es importante que el documento incluya información básica de este componente. A modo de ejemplo, cuál es el aporte de esta región en términos de fuentes de trabajos permanentes o estacionales o ingresos por concepto de tributos e impuestos. En esta línea, también existen valores de mercado que pueden asociarse a bienes y servicios ecosistémicos generados por los ecosistemas naturales, los cuales deberían incorporarse en la ecuación. Al mismo tiempo, el plan debería incluir algunas proyecciones de los impactos que se prevén en el campo económico, contemplando aquellos potencialmente asociados a la pérdida o revalorización del capital natural.

“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”.

El comentario anterior también se aplica al financiamiento de los programas de control, monitoreo y seguimiento del plan. En Uruguay existe una larga tradición de no evaluar la implementación de planes debido a múltiples factores, uno de los principales es la falta de recursos económicos. Si se desea realmente incrementar nuestra capacidad de aprendizaje sobre que estrategias funcionan y cuáles no, es

crucial contemplar este aspecto, por otra parte fundamental para poder adoptar verdaderos esquemas adaptativos.

+ El **paisaje** aparece en el plan como un componente importante en términos de los objetivos, medidas y planes. Sin embargo, no se cuenta en el documento (o en estudios previos citados en la propuesta) con un análisis de sus principales características, singularidades, vulnerabilidades actuales y futuras.

+ Resulta muy destacable la identificación de puntos de interés paisajístico, sin embargo es recomendable plantear sectores concretos que funcionen como **espacio público**, por ejemplo reservas o parques naturales con proyectos concretos que garanticen la accesibilidad real y un uso acorde a la preservación de los ecosistemas de interés.

Reforzando las propuestas para la población permanente y turística, es interesante pensar en una red de sistemas de espacios libres- poner énfasis en el rol social, de intercambios, de formación de identidades- más allá del rol ambiental. Red de sistema de espacios libres coordinada en un plan de gestión de espacios libres, articulando los espacios públicos y privados.

+ Desde el punto de vista **Patrimonial**, el plan menciona el concepto sin indicar una definición precisa. En general se utiliza una concepción absolutamente restrictiva del término (vinculado a estructuras edilicias en centros poblados).

Existen dos aspectos fundamentales para la gestión integral del área que sugerimos sean contemplados:

El Patrimonio Cultural respecto a formas tradicionales de vida (incluyendo paisajes de significación cultural, oficios tradicionales) que son importantes y representativos de la zona.

El Patrimonio Cultural respecto a evidencias materiales del pasado prehistórico e histórico de la zona. Existe literatura que refiere la presencia de yacimientos arqueológicos en el área, lo cual, sumado a la expectativa de otros hallazgos en contextos de paisajes y/o geformas similares, debe ser objeto de ponderación particular para el desarrollo de medidas cautelares tendientes a su preservación, investigación y difusión.

+ Es conveniente una actualización de los datos cuantitativos en relación a la **ocupación del suelo** ya que se han registrado cambios muy importantes entre el período de elaboración de los mapas del plan y la actualidad. En el mismo sentido, la cartografía de parches naturales de comunidades únicas o relictuales podría incorporarse al sistema actual, ya que además las medidas de su cantidad y/o calidad podrían incorporarse como indicadores de calidad ambiental.

+ Algunas de las propuestas indicadas para la ordenación de áreas en modalidades urbanas planteadas son dependientes de una **capacidad de control** (por ejemplo policía territorial) que no está garantizada en las condiciones actuales de estructura y dotación de recursos humanos a nivel institucional, y no se prevén estrategias para superar estas limitaciones.

+ El éxito del plan depende de la **apropiación** del mismo por parte de la población permanente y visitantes. Es relevante incorporar explícitamente en el plan todos los ámbitos de interacción, reuniones y jornadas de trabajo con la población, grupos de vecinos y fuerzas vivas en general, que precedieron a la elaboración del mismo.

Además, es importante pensar en estrategias concretas de difusión e intercambios futuros, más allá de las instancias previstas en la ley.

+ La articulación con el Departamento de Rocha resulta crítica a efectos de no generar un doble estándar dependiendo del margen de Laguna Garzón donde el o los emprendimientos o las propuestas se encuentran. El plan indica claramente la voluntad de avanzar en esta dirección, pero resulta conveniente indicar un esquema pautado de interacciones entre el nivel departamental y entre este y el nivel nacional.

Comentarios y observaciones específicas

Página 20: "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"

Página 21: "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".

En este tipo de afirmaciones es importante indicar que informe técnico previo o artículo científico lo sustenta. Esta observación específica debería contemplarse en toda la sección titulada: 1.4.1. Factores de valorización del área.

Adicionalmente, se establece que " (la biodiversidad) ...presenta funciones ambientales a escala local y regional..". Se sugiere redactar de la siguiente forma: "...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.

Página 21: "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, aunque existe una interconexión con el sistema de Arroyo San Carlos - Laguna Blanca de reducida capacidad".

Sugerimos incluir el nombre de Laguna Escondida a continuación desde adentro de su área. Es importante que la gente local comience a conocer cuál es su fuente de agua potable.

Página 38. "Desde dejar operar las fuerzas del mercado con las, rudimentarias, regulaciones actuales en un escenario tendencial hasta plantear una estrategia de ruptura, fuertemente conservacionista."

Ruptura o transformación en la dinámica de sistemas socio-ecológicos implica cambio en la tendencia actual y una trayectoria futura nueva. El plan constituye una ruptura ya que modifica la trayectoria actual independiente del escenarios al que se apunte (sea conservacionista o no).

Página 39. "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".

En términos de servicios ecosistémicos, las praderas naturales de este sector son tan importantes como los otros ecosistemas señalados, es recomendable incorporar estos ecosistemas.

Página 48. "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".

Sin lugar a dudas que esta comunidad debe ser incluida en la propuesta y pueden constituir un elemento de control en el territorio, sin embargo puede resultar difícil ponerla en práctica en las condiciones actuales de articulación entre el nivel nacional y local en esta materia. Se sugiere identificar estrategias precisas para revertir esta situación, de manera de compatibilizar la actividad pesquera artesanal con los objetivos centrales de preservación de la biodiversidad y la calidad del agua. En tal sentido, resulta imprescindible la articulación con la Dirección Nacional de Recursos Acuáticos.

Página 51. "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".

Totalmente de acuerdo con la estrategia, sin embargo en el documento no se explicitan figuras específicas de protección para áreas particulares de interés ecosistémico como Laguna Escondida (en este caso por los servicios que brinda). Los problemas actuales de calidad de agua en Laguna Blanca y Laguna del Sauce sugieren conservar la Laguna Escondida como fuente de agua potable a efectos de aumentar la diversidad de opciones y la capacidad de resiliencia en períodos secos. Las nuevas urbanizaciones, construidas o en construcción en el entorno de este sistema no respetan los límites naturales de este sistema y la conservación de interfases claves como zonas litorales y humedales asociados. Sugerimos incluir a este sistema dentro de los ZPA o ZPF.

Con relación al sistema Laguna Escondida conviene analizar con mayor detalle los siguientes aspectos:

Jerarquización vial: Sería conveniente evaluar la necesidad de un estudio en mayor detalle sobre la vía paralela a la 10 propuesta, por sus condiciones de cercanía a la Laguna Escondida (ver plano OR 10).

Centralidad: Respecto a este punto se plantea una conectividad a fortalecer en Arenas de José Ignacio (páginas 22 y 59), aparentemente muy cerca a Laguna Escondida.

Página 52. "El saneamiento en base a otros sistemas, cuya área se grafica, se regula en sus condiciones con exigencias de alto estándar. Se exige la disposición final a través de conexión a red pública de saneamiento para emprendimientos cuando su lote menor no alcance los 4.000 metros cuadrados de superficie. Podrán considerarse

excepciones a este concepto para aquellos casos en que exista capacidad de infiltración de subsuelo no inferior a los 150 litros/metro cuadrado x día".

Totalmente de acuerdo con la estrategia, sin embargo recomendamos revisar con cuidado en aquellos sitios cercanos a sistemas acuáticos en suelos suburbanos y con predominio de sustratos arenosos.

Página 68. "ZV. Zona de Protección de Cuerpos de Agua"

En términos técnicos y de acuerdo a los objetivos del Plan, planes y medidas propuestas, corresponde a una Zona de Protección de Cuerpos de Agua y Humedales asociados.

Página 76. "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), 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 curva de nivel más 5 (referida a Cero Oficial), o que se encuentra por debajo de la cota que se espera sea alcanzada por la inundación asociada a una recurrencia de 100 años".

Este criterio representa un avance sustancial de acuerdo a la situación actual. La estrategia definida es clara y operativa, sin embargo los límites externos de humedales (su interfase con el sistema terrestre) pueden quedar mal definidos. Es importante recordar que los humedales incluyen los sectores cubiertos por agua y aquellos donde el sustrato está saturado de agua (sin una película de agua por encima del sustrato). Para ello puede ser conveniente complementar la estrategia anterior, con relevamiento en campo de indicadores biológicos y el análisis de imágenes satelitales en periodos de precipitaciones elevadas.

Página 103. 2.5.8 ZV Zona de Prioridad Ambiental "Sobre lagunas y cursos de agua contribuyentes. Esta zona estará compuesta por el cauce de los cuerpos de agua más el territorio aledaño cuyo nivel topográfico natural se encuentre en la cota más 5 metros (referida a Cero Oficial). La ZIV Zona Rural se podrá prolongar, a través del respectivo Programa de Actuación Integrada, hasta 0,50 metros por encima de la máxima creciente conocida".

El territorio aledaño tiene un nombre técnico específico que conviene incorporar: humedal. La cota 5 puede funcionar en la zona costera pero no en el conjunto del territorio del Plan. El límite de 0.50 metros por encima de la máxima creciente conocida es un criterio más robusto. Ver comentarios anteriores.

Página 107. "En el área de la ZI.1 regirán las siguientes disposiciones: Cotas. Quedan prohibidas las construcciones en cotas inferiores al nivel + 0,50 metros (referida al Cero Oficial) por encima del límite superior de la ribera (se presupone espacio batido por las olas). Si se tratara de puntas pedregosas, las construcciones sólo podrán desarrollarse a partir de + 1 metro por encima del límite superior de la ribera. A tales efectos cada expediente requerirá un informe de las oficinas competentes, referida a la correcta determinación de la línea de máxima creciente. (Artículo 240º del Decreto 3.718 de 23 de diciembre de 1997)".

El límite de + 0.50 metros resulta demasiado ajustado de acuerdo a los escenarios previstos de incremento del nivel del mar o de acuerdo a escenarios previstos de mayor variabilidad climática y ocurrencia de eventos meteorológicos extremos. Es

importante incluir en la propuesta estos análisis ya que la infraestructura que se construye en estas zonas abarca ventanas de tiempo de varias décadas.

Página 119. "a) los impactos previstos sobre los ecosistemas, la geomorfología, la flora y la fauna"

La geomorfología, la flora y la fauna son componente de los ecosistemas, para que la frase no quede redundante puede ser convenientes modificarla de la siguiente manera: los impactos previstos sobre los ecosistemas y los servicios que proveen.

Página 127. "g) de calidad ambiental: evolución en la superficie de territorio con protección ambiental efectiva, evolución del sostenimiento de la calidad ambiental y del paisaje"

El término "evolución del sostenimiento de la calidad ambiental ..." resulta demasiado ambiguo en este contexto; los atributos a evaluar tienen que quedar definidos en el plan, sugerimos señalar en el texto los atributos específicos de calidad ambiental y paisaje a considerar. Asimismo, se considera conveniente indicar o sugerir responsabilidades institucionales en el plan de monitoreo.

Evaluación ambiental estratégica

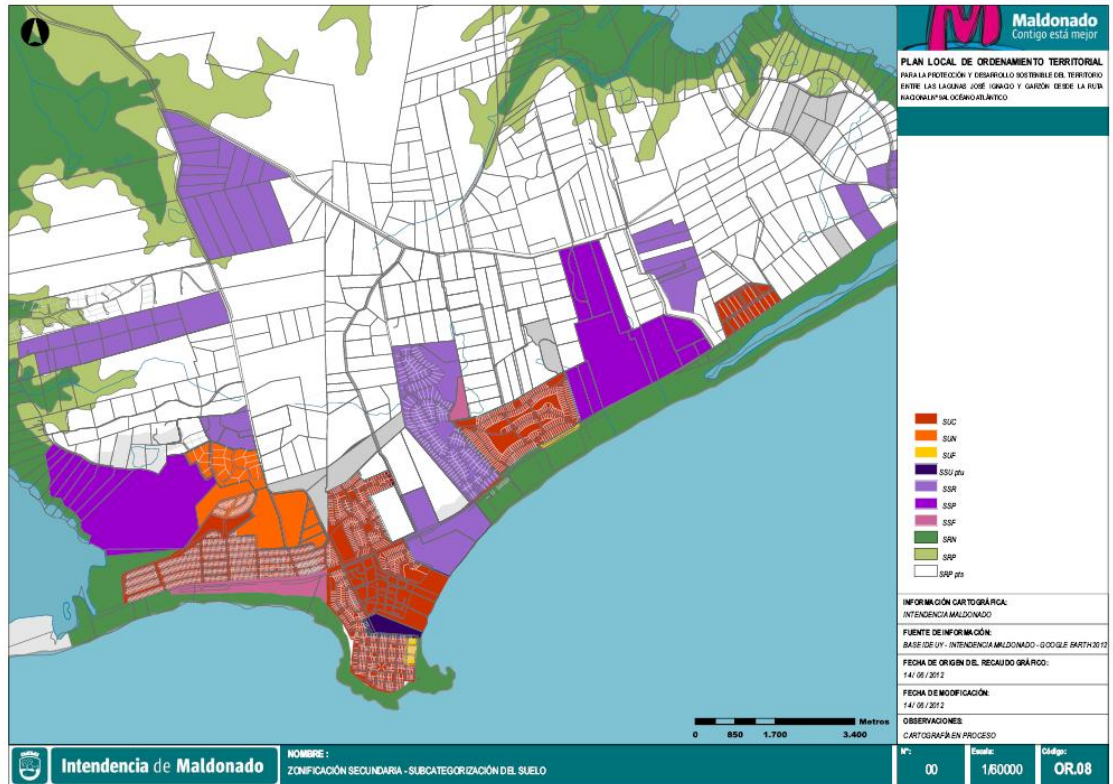
El documento presentado sugiere que la evaluación se está realizando en estos momentos ya que se indica que es un borrador y aparecen una serie de aspectos a definir. En función de esta versión preliminar realizamos algunos aportes que seguramente los autores piensan incorporar en la versión final.

- + El aporte más relevante del documento borrador es la cuarta sección: aspectos e impacto ambientales estratégicos del plan. La sensibilidad del medio receptor se define en base a diez criterios y se presenta una matriz de la forma que se afectaría los aspectos ambientales sensibles identificados frente a la aplicación potencial del plan.
- + El documento identifica los principales riesgos ambientales producto de la aplicación del plan y propone medidas de gestión concretas.
- + En el documento a presentar no resulta relevante señalar los fundamentos de la EAE, así como sus objetivos y alcances, por lo menos en la extensión del documento borrador ya que limita el espacio a los aspectos centrales de este componente.
- + Asimismo, no es conveniente repetir información del propio plan ya que este documento se adjunta al mismo y su comprensión cabal sólo resulta de la lectura del plan y el EAE de forma conjunta.
- + La descripción del medio receptor se basa exclusivamente en una revisión parcial de información científica y técnica disponible para el área de trabajo. En varios aspectos, al igual que lo señalado para el plan, debe realizarse una actualización ya que varios trabajos citados no abarcan el período de los últimos cinco años donde se han registrado importantes cambios. En caso de no existir la información o no estar disponible se recomienda indicarlo, y en el mejor de los casos generarla. La descripción territorial debe acompañarse de cartografía. En aquellos casos que estén contemplados en las láminas del plan señalar el número. Además, es importante incluir nuevas láminas con aquellos aspectos no contemplados en la cartografía del plan.

+ El plan de monitoreo y seguimiento está definido en términos generales, es recomendable una propuesta concreta de atributos a relevar, definiendo la estrategia institucional y de recursos económicos para su implementación.

Aportes de:

Néstor Mazzeo
Carlos Iglesias
Alvar Carranza
Hugo Inda



MEMORANDO 51/12
MUNICIPIO DE GARZON Y JOSE
IGNACIO
VIA:mail
FECHA: 30 octubre de 2012



MEMORANDO No.51/12

PARA: Unidad de Gestión Territorial

DE: Municipio de Garzón y José Ignacio

ASUNTO: Plan Local de Ordenamiento Territorial para la Protección y el desarrollo sostenible del área entre las Lagunas José Ignacio y Garzón desde Ruta Nacional No. 9 al Océano Atlántico.


FECHA: 30.10.12

El Concejo del Municipio de Garzón y José Ignacio, en sesión mantenida el 30.10.12, define en forma unánime que se mantenga la altura de la construcción (7 mts.) como hasta la fecha, ya que se ha considerado como una característica sumamente importante, patrimonial, en toda la zona comprendida dentro de este Plan.-

Con respecto a la calle Las Golondrinas, no se incorpore como calle comercial, sino que se mantenga como está.-

Estos dos temas son los que ha destacado considerar como prioritarios este Concejo dentro de este Plan.-

Sin otro particular, le saluda atentamente,


FERNANDO SUAREZ
Alcalde
Garzón y José Ignacio

LISTA ORADORES

PLAN LOCAL ENTRE LAGUNAS - AUDIENCIA PÚBLICA

FECHA: 16/12 Hora de Inicio: 18:00 HS. HORA DE FINAL:

NOMBRE	INSTITUCIÓN	TÉLEFONO	E-MAIL
✓ INACIO RUIBAL	✓ LIGA DE BSE IGNACIO	✓ 44862709	✓ info@pligedejoseignacio.org
✓ ROSA RIA DE VECINIA RO	✓ COMISION DE JUVENES	✓ 098216419	✓ general@comision29@gmail.com
✓ JORGE RODRIGUEZ	✓ Vecinos de la Zona del Plan	✓ 0998-6442	✓ jorge.rodriguez@hotmial.com
✓ PAULA MORALES	✓ Comunidad	✓ 094355969	✓ jorge.rodriguez@hotmial.com
✓ LIZEL IBARRA	✓ en representación de la Sección Faltas	✓ 09443945	✓ lizel.ibarra@gmail.com
✓ ALBERTO RODRIGUEZ	✓ Vecinos y grupo de Liga	✓ 094445009	✓ ashigainaya@nerekgmail.com
✓ ALBERTO RODRIGUEZ	✓ Vecino	✓ 94862286	✓ alberto@nerekgmail.com
✓ Carlos Garcia Arce	✓ vecino	✓ 44862047	✓ carlosgarcia@nerekgmail.com
✓ VERONICA LINDE	✓ Vecino	✓ 094236569	✓ delindep8@gmail.com
✓ PABLO OLS	✓ VECINO		✓ pablools@fibrete.com.uy
✓ GABRIEL BACCAR	✓ vecino		
✓ Mr. Juan, Sergio Bordin			



EVENTO: PLAN LOCAL ENTRE LAGUNAS / AUDIENCIA PÚBLICA

FECHA: 16/11/12 HORA DE INICIO: 18:00 HORA DE FINAL: []

ASISTENTES

Intendencia de Maldonado

NOMBRE	INSTITUCIÓN	TELÉFONO	E-MAIL
IGNACIO RIVERA	LIGA DE BATEADORES	4486 2278	nicofignacio@iibal.com
RODRIGO DE VECCHI	COMISION LA JUSTITIA	098 210 419	DEUCENI@COMISSAO29.GOV.UY
MARISTELA MARTINEZ		098 46 49 07	MR.MARTINEZ@actul.com.uy
RODRIGUES JORGE	Vocales de Leones del Plan	09900 - 6442	Jorge.rodri@leonesdelplan.com.uy
JOREL BRAVE	ADREUX - VENTAJAS	42241759	JOREL.BRAVE@SAMCOM.UY
CASTRO SANTI LEONET	AGROAVUS S.A	42241759	SOVARI@AGROAVUS.COM.UY
DOMINIQUE COMTE	Liga de Sois Iguaçu	4486 2664	mycomte@gmail.com
LIZA BARBERA	FOR SR. GIORGIO TABBERI	094443745	lizalbarbera@gmail.com
DIANA BOZKOFF	FOR SR. GIORGIO TABBERI	4486 2687 094.423.650	bozko@actul.com.uy
PITALUGA MARTIN	Concejal	094 34 59 64	
DELA RIVERA	CONCEJAL	094421202	concejal@delarivera.com
ROBERTO VILLUMAYNEZ	INTENDENCIA	099 606 295	villumaynez@int.maldonado.gov.uy
SERGIO BONICIA	VECINO	099432277	sergiobonicia@calvo.com
FABIANO SUAREZ	MOROS	099 044 690	fabiano@int.maldonado.gov.uy
ALEXIS COVATTA	Vecinos	094 81 66 67	Alexis@vecinos.com.uy

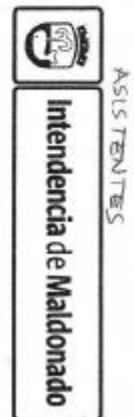


EVENTO:

FECHA:

HORA DE INICIO:

HORA DE FINAL:



NOMBRE	INSTITUCIÓN	TELÉFONO	E-MAIL
Florencia Victoria	vecino	096441045	FlorenciaVictoria@gmail.com
RIVERA ATGOSMARTA	vecino y socio UGA	094445004	astigarragovera@gmail.com
Luis Soules Abocena	vecino La Juanina		Luis Soules F. Abocena@gmail.com
Paula Vieyra	" "		
FEDERICO BERVEJILLO	asesora UGA J.I.	098900540	fbervejillo@gmail.com
Carlos Garcia Abocena	vecino FARO	44862097	carlosga@netgds.com.uy
ANA HARDOY	vecino	2011	anahardoy@ied-aj.org.ar
PABLO OKS	vecino		pablooks@fibertel.com.uy
Juan Carlos Steale		44862070	jcstale@alinet.com.uy
Musi Boverzano	vecino	44862459	boverzano200@gmail.com
GUSTAVO PASARRO	MOLETRAVO	094011414	GM. ECTORO@gmail.com
PABLO ANTONI	EMERILMIL	092995154	antonipablo@telcel.com.uy
GABRIEL BOCCAR	vecino	44862095	gabrielboccar@gmail.com
LUIS CASTELI	vecino	0941028177	lc@FUAFO.ORG
Juan Pablo Lepore	vecino	CE. 4983539	Jp.lepore@gmail.com



EVENTO:

FECHA: **HORA DE INICIO:** **HORA DE FINAL:**



NOMBRE	INSTITUCIÓN	TELÉFONO	E-MAIL
PAUL DUBO	BGE	00598 2604 2039	R.DUBO@BOLIVARES.COM
Miguel Raggio	consultas	00598 44 202540	mraggio@gmail.com
Esteban Riquelme	Vecino	4486 2286	estricer@outlook.com
Juan Carlos Paredo	GUÍA DE TURISMO	42244257/099334405	jp@calinet.com.uy
JUAN JOSÉ ESTEBAN	LA REPÚBLICA	0984738419	boyaanos@satnet.com.uy
CRISTINA BARRALES	" "	" "	" " " "
MARCELA AYA	vecino	094 - 815874	.
ZITA SIERRA	VECINA	4486 8047	
LUISA FELICIA	DINPC. (vecino) Comunas	099 713 907	maritza@rednet.com.uy
DEFINA GINGR	Liga de Béisbol	094 276569	Definad@rednet.com.uy
VAN MALDE LUC	VECINO	097424158	LUCMALDE@rednet.com
Silvia Zumarán	Asistente	099 225944	silviazumarán@rednet.com
Dominique SANDA	vecino	4486 2388	DominiqueSanda@rednet.com
Nicolae CURZARON	vecino	4486 2388	N.C. Curzon
Esteban Alejandro	Vecino	4486 2099	

EVENTO:		FECHA:		HORA DE INICIO:		HORA DE FINAL:		ASISTENTES	
								Intendencia de Maldonado	
NOMBRE	INSTITUCIÓN	TELÉFONO	E-MAIL						
Narcos balpecin	Vecino	094 360 069							
Sandra Cabrer	Vecino	099 368 806	shvintage@hotmail.com						
Ricardo Gaspari	Vecino	9486 2369	RRASSRIF " "						
Florencia Soder	Vecino del Departamento	099 906 081	feder@daol.com						
MARIE CARME HUAN	Tutor Depto de Maldonado	099 336 838	millanredin@gmail.com						
FERNANDEZ los Santos	" "	" "	099 890 686	senculo.23@lstmaldonado.com					
HA. TEREZA GAHIO	Vecina	098 69 2375	terezateregamio@outlook.com						
Emilia Paolones	Vecino	099 69 6981	teregamio@outlook.com						



Maldonado, 16 de noviembre de 2012.

**ACLARACION DE LA DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO
URBANO Y TERRITORIAL**

Asunto: Audiencia Pública del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del territorio ubicado entre Lagunas José Ignacio y Garzón, desde Ruta Nacional N° 9 al Sur.

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

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

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

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

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

Lo anterior establece una rectificación y aclaración con mayor precisión del documento del plan que se propone a la Audiencia Pública, en lo

escrito en numeral "2.6 usos y actividades" literal "f.2" y en lo que se le oponga.

b) Eliminar la zonificación comercial para la calle Las Golondrinas entre la calle Los Cisnes y la calle Las Garzas. Esta precisión establece una rectificación del documento del plan que se propone a la Audiencia Pública, en lo escrito en numeral "2.6 usos y actividades" literal "e.2" y en lo que se le oponga.

Arqto Julio Riella
Director General Planeamiento
Urbano y Territorial





Maldonado, 16 de Noviembre de 2012

Sr. Director de la Unidad de Gestión Territorial
Estimado Ing. Jorge Hourcade:

Por intermedio de la presente, solicito se revea el artículo 26, literal b del proyecto de decreto en cuanto al cálculo del retorno por mayor valor en las modificaciones de categoría de suelo;
Se encuentran en el texto propuesto problemas que afectarían seriamente la concreción de nuevas inversiones en esa área de actuación y transparencia de la Administración en el tratamiento de futuros proyectos;

1. Solicito se revea el porcentaje de 10% de la renta, ya que de la diferencia de valores de venta y compra, se descuentan obras de infraestructura, pero no la alta carga impositiva que cualquier proyecto de esta índole tiene. El texto solo se refiere a diferencia de valores y el de ventas es difícil de prever en inversiones de largo plazo como los son las de esta especie. Ya el impuesto a la Renta se lleva el 25% de esa diferencia más el impuesto al reparto de dividendos lo que redondea un total aproximado de un 30.5% (Sin contar el impuesto al Patrimonio, Impuestos Municipales y otros). Sería recomendable que se estudie por parte de un economista con experiencia el impacto económico de este artículo en cualquier inversión y más aun conociendo la inelasticidad a la baja de los precios de la tierra.
2. Se debería de tener en cuenta que los márgenes van asociados a los riesgos, los cuales en proyectos de largo plazo están muy afectados por variables económicas de todo tipo, locales, nacionales e internacionales lo cual hace imposible prever el precio de mercado al momento de la venta
3. El pago del retorno por mayor al momento de la aprobación como dice el texto **hace inviable** financieramente cualquier inversión, ya que es bastante previo y lejos del comienzo del flujo de ingresos
4. Se propone que a cualquier conclusión más realista que se obtenga, se la haga independiente de cualquier valor u opiniones subjetivas de funcionarios de turno (lo cual seguramente les creará problemas ya que las tasaciones siempre son opinables) y se fije previamente con certeza, a los efectos de ser contemplados en cualquier evaluación económica previa a la toma de la decisión de invertir.
5. La forma sugerida de fijar este retorno por mayor valor propuesta es una fórmula correctamente estudiada y calculada previamente que dependa exclusivamente del área a fraccionar en forma de porcentaje, para poder ser evaluada como un costo exacto en cualquier proyecto de inversión.

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

Copio a continuación la parte sustancial del artículo mencionado:

"En las modificaciones de categoría de suelo 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 10% (diez 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."

Desde ya le agradezco la atención dispensada y más allá de algunas discrepancias con el resto del texto valoro el gran trabajo realizado por su profesionalismo y la metodología aplicada

Lo saludo atentamente
Ing. Agrim. Sergio Bonilla Piriz

**PREGUNTAS PARA LA AUDIENCIA PÚBLICA SOBRE EL
PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
DESARROLLO SOSTENIBLE DEL TERRITORIO UBICADO
ENTRE LAS LAGUNAS JOSÉ IGNACIO Y GARZÓN.**

Lugar: Policlínico de José Ignacio.

Fecha y hora: Viernes 16 de noviembre del 2.012, a las 18:00
horas.

1) BANDA DE RESGUARDO (BR) – Zona 2.8

Leer Artículos: 63, incisos c y d (página 57) y 34 (página 23).

Luego de leer estos dos artículos he llegado a la conclusión que en la Banda de Resguardo, un propietario de 5 has. o más, puede construir un Hotel o un Parador, pero no se puede hacer su propia casa, ya que esto no está explicitado.

En caso que se pueda hacer la casa, solicito que quede explicito en alguno de los artículos.

2) CONECTIVIDAD TERRITORIAL

Si bien hay varios artículos sobre el tema me referiré al Artículo 13: Jerarquización Vial, Vías intermedias (Páginas 9 y 10).

Las "Vías Intermedias" de los Planos OR.02 y OR.03, coinciden con las "Conectividades Propuestas".

Entiendo que una "Conectividad Propuesta" significa que se hará una expropiación para hacer el camino correspondiente.

Las preguntas son:

Si la "Conectividad Propuesta" pasa por el límite entre dos propietarios:

¿Se le sacará 50% y 50% a cada propietario o 100% a uno sólo?

¿Cómo será la indemnización a los propietarios expropiados?



3) DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE Y SEGURIDAD DE LAS PERSONAS.

En el Artículo 72, inciso d2, (página 70) se habla de "perseguir la pesca clandestina y furtiva", con lo que estoy de acuerdo.

Pero, hay dos temas que no se mencionan en el proyecto de Decreto.

- a) La caza furtiva de animales silvestres y naturalizados como el ciervo.

La experiencia indica que cuando entran cazadores furtivos a un predio y se pide presencia de la autoridad policial, esta luego de capturar a los cazadores, solicita que se haga una denuncia o sea no actúa de oficio.

Con posterioridad el propietario denunciante es citado a un Juzgado, donde se tiene que ver la cara con el denunciado, identificación riesgosa para la seguridad del denunciante.

- b) El otro tema es la seguridad de las personas que habitan la zona del plan.

En los emprendimientos podrán contratar seguridad privada pero en chacras o campos: ¿Cuál es el plan para una mayor seguridad de las personas que habitan el área del Plan?

Jorge A. Rodríguez
Padrones 9756 y 23328
09990-6492
jorgearodriguez4 a hotmail.com



MEMORANDO No. 54.12

Para: Unidad de Gestión Territorial
Ing. Jorge Hourcade

CC. Unidad de Descentralización
Esc. Susana Hernández

De: Municipio de Garzón y José Ignacio

Asunto: Plan local de Ordenamiento Territorial para la Protección y el desarrollo sostenible del área entre las Lagunas José Ignacio y Garzón desde Ruta 9 al Océano Atlántico.

Fecha: 14 de noviembre de 2012.

El Concejo del Municipio de Garzón y José Ignacio, en la sesión del día de hoy vuelve a ratificar lo mencionado en Acta No. 2.1012, referente al tema de hotelería. Y en su oportunidad se le remitiera Memorando No. 18.12 a la Dirección General de Planeamiento, Arq. Julio Riella, se le remitiera copia al Area Planes, Arq. Adolfo Pieri, y oficio No. 1.12 a la Junta Departamental de Maldonado, Comisión de Tierras.-

Se adjunta en este Memorando copia del Acta 2.2012.-

Y también ratifica en el día de hoy el tema tratado el 30.10.12, referente a la altura de la construcción (7 mts.) como hasta la fecha, ya que es una característica importante y patrimonial en toda la zona comprendida dentro de este Plan.

Y con respecto a la calle Las Golondrinas, no se incorpore como calle comercial, sino que se mantenga como está.

Estos últimos dos temas fueron remitidos a Ud. via Memorando No. 51.12 a vuestra Unidad.-



**Intendencia
de Maldonado**

Se hace aclaración que habría mayores aportes para agregar con respecto al tema, pero el Concejo ha definido estos tres temas como prioritarios.-

Sin otro particular, le saluda muy atentamente,


FERNANDO SUAREZ
Alcalde
Garzón y José Ignacio



Acta 2/2012

En la localidad de José Ignacio, el día lunes 26 de marzo de 2012, se reúne el Concejo del Municipio de Garzón y José Ignacio, siendo las 9.30 horas.- Asisten el Alcalde, Sr. Fernando Suárez, los Concejales: Sres. Dionisio Techera, Clever Riera y Daniel Lalinde por el Partido Nacional, y Martín Pittaluga por el Partido de Frente Amplio.-

Se da lectura al Acta No. 1/2012, siendo aprobada por unanimidad de los presentes.-

El alcalde trata el tema de hotelería en José Ignacio, y comenta que el aporte que realice en Municipio no es vinculante.-

Martín Pittaluga comenta que hay hotelería que funciona desde hace unos años atrás y que no está ordenada como tal.- Está de acuerdo con una pequeña hotelería, de muy bajo impacto, no más de 5 habitaciones y servicios ya sea en un padrón de 800 mts. o en más de uno, del proyecto a desarrollar, cuidando estrictamente la altura, fos, fot, etc.- Limitar a no más de 10 habitaciones por proyecto, aunque tengan una ocupación de más de 2 lotes de 800 mts.-Y dentro de la zona comercial.-

La mayoría está de acuerdo en que se maneje de esta forma.- Apoyando esta propuesta.-

Clever Riera, mantiene su postura en que se excluya el articulado.-

O sea que sería 4 en 5, la postura con respecto a este tema.-

En oportunidad de reunión con la Junta Departamental, se les informará sobre lo definido por el Municipio.-

El alcalde informa que se presentará el Sr. Gaucher – ref. al expediente 2012-88-01-04295 – el cual estarán en P.Garzón realizando un rodaje para una miniserie italiana, y se le solicitará apoyo con el combustible, para el centro escolar No. 18 de los Cerrillos ref. al traslado del equipo docente.-

El alcalde presenta informe del Capataz, de los meses de verano, referente a los trabajos realizados por la cuadrilla de Vialidad rural, y presenta agenda de trabajo planificado para el mes de marzo.-

Algunos trabajos realizados por el camión y la retro, iniciados por el Municipio.-

Dionisio Techera le sugiere que el capataz recorra el camino de la costa, hay algunos caños rotos debido a las recientes lluvias.

Daniel Lalinde comenta que se está realizando la cosecha forestal en lo de Mora, y que va a producir un gran impacto en el tránsito de camiones y deterioro de la caminería.- Sugiere de realizar una reunión para coordinar la salida de los camiones y a su vez la posibilidad de colaborar en los arreglos de la caminería que posiblemente ellos deterioren.-

El alcalde propone que para el próximo lunes, después de turismo se efectúe una reunión con los coordinadores de la cosecha forestal.-



Informa que se estaría comenzando a trabajar en el camino de Valeria.-
Siendo las 10.30 hs. se presenta la sra. Lic. Carmen Vilar Navas e Inés
Moreira.- (ref. al exp.2012-88-01-02927), las que se les solicitó ampliar
información.-

La propuesta es la explotación del faro de José Ignacio, como un centro
turístico-cultural, realizar un museo, trabajar en conjunto con el Serpa.-
Se les solicita que realicen contactos directos con la Liga de Fomento de
José Ignacio, se les comenta que hoy el Municipio no cuenta con recursos.-
Se aconseja por parte del Municipio que eleven un proyecto factible de
concretar.-

Se retiran y prosigue la reunión.

Se trata el tema de recursos humanos del Municipio, el alcalde explica la
renuncia de la funcionaria de José Ignacio.-

El Concejo sugiere se tomen las medidas con respecto al recurso
administrativo, que es notoriamente escaso.-

El alcalde explica la factura del Exp.2012-88-01-05134 - de empresa
Senglan, con respecto a los viajes de piscina de los niños durante el mes de
enero.-

Se trata el tema de las líneas interdepartamentales, que sería interesante que
alguna ingresara al Pueblo, y que hubieran más servicios para la gente.-

Se sugiere hablar con Tránsito de la Intendencia Deptal., y Sanabria por la
línea que está haciendo desde Maldonado a la Paloma y viceversa.-

Sobre el tema de inversiones para este año, el alcalde comenta que se
comprará un nuevo camión y que la intención es tener un equipo vial
propio del Municipio.-

Siendo las 11.15 hs. se recibe al Sr. Jean Paul Gaucher, de la empresa que
realizará la miniserie en P.Garzón, se le comenta la necesidad de
combustible para apoyar al equipo docente que estaría trasladándose desde
Garzón a los Cerrillos, a la Escuela No. 18.-

Queda en hacer la consulta a la empresa y el alcalde le solicitará a la
Escuela un presupuesto estimado.-

Se tratan los siguientes expedientes:

**Exp. 2011-88-01-10497 – Obra nueva prefabricada sin permiso (se
toma conocimiento y vuelve a Div. De Control Edificio)**

**Exp. 2010-88-01-13807 - Jose Adolfo Fredes sol/limpieza de terreno
lindero (se toma conocimiento)**

**Exp. 2012-88-01-04895 - Daniela Passano sol l viaje de arena y
balasto.(están de acuerdo en autorizar)**

**Exp. 2011-88-01-00860 - Gonzalo Silva Panela sol/apertura de calle
manz.72 la Juanita(pasa a Dir.de Obras para que remitan presupuesto
y si tienen disponibilidad en esa Dirección)**



- Exp.2010-88-01-13955 - Soler Esteban sol/apertura de calle No. 4 en La Juanita(pasa a Dir. De Obras para que remitan presupuesto y si tienen disponibilidad en esa Dirección)**
- Exp.2010-88-01-09571- Barcos, Rodrigo sol/ apertura calle manz. 72-La Juanita (pasa a la Dir. De Obras para que remitan presupuesto y si tienen disponibilidad en esa Dirección)**
- Exp.2009-88-01-05178- Correa Héctor, 7ma. Sec. Jud. Camino deptal. Cañada del Sauce (se toma conocimiento y sigue al Capataz para que se coordinen los trabajos de mantenimiento)**
- Exp.2012-88-01-05130 - Mtra. Silvia Orce sol/ orquesta para kermesse bailable (están de acuerdo, previo consulta con la Mtra. Sobre que orquesta y presupuesto)**
- Exp. 2012-88-01-05126 – Mtra. Silvia Orce sol/Exoneración de impuesto del beneficio de la kermese.(están de acuerdo)**
- Exp. 2012-88-01-05134 – Factura de pago No. 1158 empresa Senglán/ traslado de Garzón a San Carlos (a piscina).-(están de acuerdo en que se efectue el pago).-**
- Exp. 2012-88-01-05194 – Adriana Bentancor sol/balasto .-(están de acuerdo en colaborar)**
- Exp. 2012-88-01-05270 – Ricardo Fasseri reclama cese actividad comercial Luna Brava y ruidos molestos.-(sugieren el pase al Cuerpo Inspectivo de J.Ignacio a efectos de que controle)**

Pendiente de Reunión:

- Exp. 2012-88-01-04628 – Mtra. Carolina Rodríguez, sol/vehículo para traslado de docentes (el alcalde informa que mantendrá reunión con la Mtra. Y comisión de la escuela y llevará la propuesta del Sr. Gaucher sobre el tema de colaborar con el combustible).-**

**Se fija la próxima sesión para el lunes 9 de abril, en Garzón.-
Siendo las 12.30 horas se da por finalizada la reunión.-**

MARGARITA RUIZ
FICHA 5584 - A9

FERNANDO SUAREZ
Alcalde
Garzón y José Ignacio

MEMORANDO 18/12 FS/ep

Para : Dirección General de Planeamiento
Arq. Julio Riella

CC: Area Planes
Arq. Adolfo Pieri

De : Municipio de Garzón y José Ignacio

Asunto : Hotelería en José Ignacio

Fecha : 25/04/12

Por medio del presente, El Concejo del Municipio de Garzón y José Ignacio en sesión ordinaria de fecha 26 de marzo de 2012, define su postura referente al tema de hotelería en José Ignacio; tal como surge de acta n° 2/2012 (adjunta al memorando).-

Sin otro particular; saluda atentamente.-



MEMORANDO No.51/12

PARA: Unidad de Gestión Territorial

DE: Municipio de Garzón y José Ignacio

ASUNTO: Plan Local de Ordenamiento Territorial para la Protección y el desarrollo sostenible del área entre las Lagunas José Ignacio y Garzón desde Ruta Nacional No. 9 al Océano Atlántico.

FECHA: 30.10.12

El Concejo del Municipio de Garzón y José Ignacio, en sesión mantenida el 30.10.12, define en forma unánime que se mantenga la altura de la construcción (7 mts.) como hasta la fecha, ya que se ha considerado como una característica sumamente importante, patrimonial, en toda la zona comprendida dentro de este Plan.-

Con respecto a la calle Las Golondrinas, no se incorpore como calle comercial, sino que se mantenga como está.-

Estos dos temas son los que ha destacado considerar como prioritarios este Concejo dentro de este Plan.-

Sin otro particular, le saluda atentamente.

FARO JI

JOSE IGNACIO, 16 de noviembre de 2012.

Sr. Director de la Unidad de de Gestión
Territorial de la Intendencia de Maldonado
Ing. Jorge Hourcade
Presente.

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. en mi carácter de vecino del Faro de José Ignacio (vecino propietario de la casa "Cosas del Mar" calle Los Cisnes s/n entre Los Tordos y Las Calandrias, manzana 33 lote 282 Faro J.I.) a fin de expresar mis consideraciones respecto a la "APROBACION PREVIA DEL PLAN ENTRE LAGUNAS JOSÉ IGNACIO Y GARZÓN" presentada en la Audiencia Pública en los siguiente términos:

Previamente debo aclarar que me referiré solamente al ámbito del Casco de José Ignacio y sus adyacencias por ser lo que más conozco y vengo trabajando desde hace muchos años para su conservación.

1) El proyecto es confuso y de difícil comprensión para la mayoría de los vecinos. Las reuniones preparatorias se realizaron en días y horarios (habiles de entre semana) y con deficiente publicidad, circunstancias que dificultaron el conocimiento y participación de los vecinos residenciales, la mayoría de los cuales, somos extranjeros y no vivimos en forma permanente en nuestras casas.

2) La consecuencia del punto anterior es que no se puede hablar de "Consensos" bajo estas circunstancias, y la evidente prevalencia de la visión político-comercial de los actores empresarios del pueblo por sobre los residenciales.

3) Existe una franca contradicción entre la expresión de motivos y directrices del proyecto y las medidas propuestas.

Así se habla de preservar el paisaje, la naturaleza y de afianzar el carácter en enclave particular del pueblo y en la práctica se observa

Page 1



FARO JI

lo contrario. Ampliación de zona comercial a la calle más larga y ancha del pueblo "Los Cisnes", la hotelería para todo el casco, el ensanche de la mencionada calle sobre médanos, todo sin respetar los derechos de la mayoría de los vecinos residenciales de dicha calle.

4) Resulta totalmente infundada, innecesaria y lesiva la conversión de la calle "Los Cisnes" de residencial a comercial.

Es "INFUNDADA", porque no existen motivos para seguir ampliando las "zonas comerciales" dentro del Casco si es que como se dice en las directrices, se busca la descentralización y la descongestión del pueblo. Además desalienta los emprendimientos comerciales que se encuentran en pleno proceso de desarrollo dentro de las zonas comerciales actuales, sumada a la buena perspectiva de aquellos que se encuentran fuera del pueblo como el polo ubicado a su entrada sobre la ruta 10.

Es "INNECESARIA", porque contrariamente a lo que informa el proyecto, las zonas comerciales actuales lejos de estar "potencialmente saturadas" no tienen una ocupación mayor al 40% de sus padrones. Basta con recorrer la zona comercial en forma de F como para ver todas la potencialidad y especia vacante existente, lo mismo que la que se encuentra afuera del Casco precedentemente mencionada.

Es "LESIVA" porque desbarata los derechos de los propietarios frentistas a la misma que somos en el 90% residenciales, la final de obra aprobada que tenemos en esos términos, y la convivencia con los actuales y futuros comercios destruirá la calidad y destino de nuestras casas.

5) Las ampliaciones propuestas tanto para la calle Los Cisnes, los Tordos y/o Las Calandrias sobre médanos resultan lesivas tanto para la normativa ambiental vigente como para nuestras casas.

Tal como manifestara en mi presentación anterior, la normativa de protección ambiental distingue dos zonas de protección ambiental. Una de máxima denominada "zona de exclusión" y otra de mínima denominada "Protección de la Faja Costera.

Dado que actualmente la calle Los Cisnes es la más "ancha" del pueblo con casi 14 metros de ancho y que la única forma de ensancharla es a costa de médanos, tanto el carácter comercial de la misma como un nuevo ensanche ó bien, la extensión de calles y/o senderos sobre médanos dentro de los 250m resultaría ilegal y comprometería la calidad de uno de nuestro mejores paisajes de dunas, y la sustentabilidad y calidad de las playas que el mismo asegura.

Asimismo, tanto el ensanche y/o la extensión de calles ó senderos

Page 2



FARO JI

sobre médanos dentro de la Zona de Protección de la Faja Costera (250m de la pleamar) afecta también nuestras casas porque las mismas fueron construidas con las alturas, y vistas acordes con una calle (no con una avenida o boulevard) y con vistas a dichas maravillas naturales.

De ensanchar ó afectar la calle Los Cisnes ó también llamada perimetral, dejarían nuestras casas frente a una verdadera Avenida comercial sin las alturas necesarias para mantener nuestra privacidad, y mucho menos aún, conservar las vistas naturales por la cuales elegimos el lugar.

En tal sentido, la altura máxima de 9m (2 más que la actual) sería insuficiente, y en tal sentido, resultan infundadas y contradictorias aquellas alegaciones que aceptan la conversión comercial de la calle Los Cisnes dentro de la zona de protección de la Faja Costera, y por otro lado, se manifiestan en contra de la modificación de la legislación de construcción en altura.

PROPUESTA

A) Tal como lo expresaría anteriormente y siguiendo las directrices del decreto en cuestión, propongo el mantenimiento de la zonificación actual del Casco de José Ignacio.

B) Se haga de cumplimiento efectivo la legislación vigente, revocando las habilitaciones comerciales en zona residencial en la medida que no cumplan con la legislación vigente en todos los sentidos. Ya sea porque se encuentran afectando médanos por no estar contruidos en palafitos y/o tengan destino diferentes a los permitidos (hoteles, casas de fiestas, etc). Esto resguardará y motivará el desarrollo comercial de aquellas zonas comerciales la que se están iniciando prometedoras actividades comerciales cumpliendo en un todo con la legislación vigente.

C) Se respete y haga respetar las normas de protección de la Faja Costera haciendo cumplir la normas pertinente dentro de la Zona de Protección y Exclusión (250m de la pleamar) impidiendo que se sigan derribando las bases de médanos que apoyan sobre la calle Los Cisnes para generar estacionamiento -especialmente para La Huella- y en cambio, esa zona se haga "PEATONAL" a fin de que no sufra la naturaleza, el paisajes, nuestras casas familiares ni los peatones y bañistas que hoy día debemos competir con el estacionamiento, movimiento, frenética criculación y riesgo de automóviles.

FARO JI

D) Se adecúe tanto las actividades como la normativa que se dicte en el futuro para la calle "Los Cisnes" a la normativa ambiental vigente ya que la misma linda y forma parte de la Franja Costera. Y el deseo de todos de mantener la residencialidad, paisaje y características de enclave singular del Casco de José Ignacio.

En tal sentido, propongo además del mantenimiento del carácter residencial de la calle Los Cisnes, su peatonalización permanente dentro del tramo de los 250m de Protección de la Faja Costera, pudiéndose por cuestiones prácticas reducir a los 200m. en coincidencia con la intersección de dicha calle con Los Tordos.

Asimismo, se extreme el cuidado y no se derriben ni movilicen más médanos ni dunas para fines comerciales (eventos, paradores, restó, etc) ni se ensanchen ó extiendan calles sobre ellos.

Por último, propongo que todos los esfuerzos e intenciones de mayor salida a las playas se concentren en la actual bajada ubicada entre el Club de Mar y el padrón existente hacia el lado del Casco.

Esa calle baja directamente al parador de la Brava, y se encuentra inhabilitada para su uso porque por el momento sólo cedió su metraje correspondiente el Club de Mar.

Sería deseable que en vez de pretender seguir ensanchando una calle como Los Cisnes que obliga al público a ingresar al pueblo, afecta el paisaje y el entorno natural, además de las propiedades residenciales frentistas a la misma, todo ese esfuerzo se concentre hacia dicha calle para que haya una nueva posibilidad de bajada a la playa sin necesidad de ingresar al pueblo, cumpliendo con la directriz de preservar el Casco, su naturaleza y características singulares.

E) Finalmente, dado que de concretarse el plan cómo algunas de las observaciones formuladas me vería afectado en mi derechos y se estaría violando normativa ambiental vigente, dejo desde ya reservados los mismos para acudir a la tutela judicial en el hipotético e improbable supuesto de que llegara a ser necesario.

Esperando que tomen en cuenta mis comentarios y el trabajo realizado al respecto durante más de diez años sobre el lugar, aprovecho para saludarlos cordialmente.

Page 4



DR. RICARDO FASSER

212 212 663



Habiendo tomado conocimiento del proyecto del “**Plan de Ordenamiento Territorial para la Protección y desarrollo sostenible del Área entre las Lagunas José Ignacio y Garzón**”, donde se define a La Juanita como “Hábitat de Prioridad Social”, lo cual cambia sustancialmente la actual normativa de La Juanita como zona balnearia. Esto afecta mis derechos como propietario en la zona, por lo que me adhiero a lo planteado por la actual Comisión La Juanita, José Ignacio que respaldo y pido me represente ante la imposibilidad de estar presente en la audiencia pública del día **9 de noviembre** del corriente y posteriores instancias que se citen a fin de exponer las observaciones correspondientes en oposición al mencionado plan.

Saluda atte.

ESTEBAN M. SARKISSIAN
Nombre

1833 402-9
Documento

Padrón

Firma



Habiendo tomado conocimiento del proyecto del **“Plan de Ordenamiento Territorial para la Protección y desarrollo sostenible del Área entre las Lagunas José Ignacio y Garzón”**, donde se define a La Juanita como “Hábitat de Prioridad Social”, lo cual cambia sustancialmente la actual normativa de La Juanita como zona balnearia. Esto afecta mis derechos como propietario en la zona, por lo que me adhiero a lo planteado por la actual Comisión La Juanita, José Ignacio que respaldo y pido me represente ante la imposibilidad de estar presente en la audiencia pública del día **9 de noviembre** del corriente y posteriores instancias que se citen a fin de exponer las observaciones correspondientes en oposición al mencionado plan.

Saluda atte.

DNª MA. LINDA OAYO
Nombre

1.437.168-3
Documento

665-666-683-684
Padrón


Firma



Habiendo tomado conocimiento del proyecto del **“Plan de Ordenamiento Territorial para la Protección y desarrollo sostenible del Área entre las Lagunas José Ignacio y Garzón”**, donde se define a La Juanita como “Hábitat de Prioridad Social”, lo cual cambia sustancialmente la actual normativa de La Juanita como zona balnearia. Esto afecta mis derechos como propietario en la zona, por lo que me adhiero a lo planteado por la actual Comisión La Juanita, José Ignacio que respaldo y pido me represente ante la imposibilidad de estar presente en la audiencia pública del día **9 de noviembre** del corriente y posteriores instancias que se citen a fin de exponer las observaciones correspondientes en oposición al mencionado plan.

Saluda atte.

Regina Paola Cantoni

4.137.168 – 4

728

Nombre

Documento

Padrón



Firma

Habiendo tomado conocimiento del proyecto del "Plan de Ordenamiento Territorial para la Protección y desarrollo sostenible del Área entre las Lagunas José Ignacio y Garzón", donde se define a La Juanita como "Habitat de Prioridad Social", lo cual cambia sustancialmente la actual normativa de La Juanita como zona balnearia. Esto afecta mis derechos como propietario en la zona, por lo que me adhiero a lo planteado por la actual Comisión La Juanita, José Ignacio que respaldo y pido me represente ante la imposibilidad de estar presente en la audiencia pública del día **9 de noviembre** del corriente y posteriores instancias que se citen a fin de exponer las observaciones correspondientes en oposición al mencionado plan.

Saluda atte.

JUAN DE VECCHI
Nombre

CI 1076187-6
Documento

672
Padron


Firma



Habiendo tomado conocimiento del proyecto del **“Plan de Ordenamiento Territorial para la Protección y desarrollo sostenible del Área entre las Lagunas José Ignacio y Garzón”**, donde se define a La Juanita como “Hábitat de Prioridad Social”, lo cual cambia sustancialmente la actual normativa de La Juanita como zona balnearia. Esto afecta mis derechos como propietario en la zona, por lo que me adhiero a lo planteado por la actual Comisión La Juanita, José Ignacio que respaldo y pido me represente ante la imposibilidad de estar presente en la audiencia pública del día **9 de noviembre** del corriente y posteriores instancias que se citen a fin de exponer las observaciones correspondientes en oposición al mencionado plan.

Saluda atte.

EDUARDO MAZZUCHELLI
Nombre

1.374.311-2
Documento

665-666-683.684
Padrón


Firma



7.6 decreto 3867/2010



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

DECRETO Nº 3867/2010

LIBRO DE SESIONES XI VI TOMO III Montevideo, 27 de abril 2010

VISTO: lo informado por las Comisiones de Medio Ambiente, Planeamiento y Ordenamiento Territorial y de Legislación, que este Cuerpo comparte,

LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESIÓN DE LA FECHA, DICTA EL SIGUIENTE DECRETO, SOBRE DISPOSICIONES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO EN EL DEPARTAMENTO DE MALDONADO:

DIRECTRICES DEPARTAMENTALES Y MICRORREGIONALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º) Fundamento. Los documentos contenidos en los nueve Cuadernos, producto de los Talleres Territoriales, constituyen la fundamentación de las Directrices Departamentales y Microrregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y su exposición de motivos.

La cartografía necesaria para la correcta interpretación y aplicación de la presente norma es la incluida en los Cuadernos, que como éstos y en tal carácter, forma parte integrante de su contenido.

Se consideran también antecedentes a tener en cuenta los proyectos estratégicos más importantes incluidos a los efectos demostrativos en los documentos antecedentes.

Artículo 2º) Microrregionalización. A los efectos de la organización de las Directrices se estructura el territorio departamental en ocho microrregiones, constituidas por: (01) LAGUNA DEL SAUCE / PORTIZUELO / PUNTA BALLENA / LAGUNA DEL DIARIO; (02) MIRAMPULIS; (03) SAN CARLOS; (04) MALDONADO / PUNTA DEL ESTE; (05) SOLIS GRANDE; (06) PAN DE AZÚCAR; (07) AIGUÁ; (08) GARZÓN JOSÉ IGNACIO, correspondiendo cada una de éstas a un Cuaderno, complementándose el conjunto con el Cuaderno (09) DEPARTAMENTAL.

Artículo 3º) Definición. Las Directrices son un conjunto de intenciones, procedimientos y métodos que se consideran estratégicos para alcanzar la imagen-objetivo propuesta y se constituyen en el ordenamiento estructural del territorio departamental.

Éstas tienen como objeto planificar el desarrollo integrado y ambientalmente sustentable del territorio, mediante el ordenamiento del suelo y la promoción de los procesos de transformación del mismo.

Tanto la Directriz General para el conjunto del territorio departamental como las directrices para las ocho Microrregiones en que se ha organizado el mismo, se estructuran según sus capítulos.



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

En cada caso, inicialmente se plantea la imagen Objetivo 2025 para, consiguientemente, proponer las Directrices Generales y las Directrices Específicas en las cuales se inscriben las principales líneas de acción.

Artículo 4º) Organización. Las estrategias comprendidas en las Directrices están organizadas en cuatro conjuntos o secciones, que son: Físico – Espacial, Socio – Económica, Ecosistémica y Político – Jurídico – Institucional.

a) Las directrices de índole Físico – Espacial, constituyen las previsiones de orden general para el ordenamiento espacial del territorio departamental, con alcance físico-espacial, para la definición de las grandes estructuras y sistemas territoriales, esto es: la movilidad social, las dotaciones e infraestructuras, los espacios libres, las centralidades y grandes equipamientos, el sistema urbano, entre las principales.

b) Las estrategias para la cohesión socio territorial se incluyen como directrices Socio – Económicas y brindan las orientaciones para el fomento productivo, las actividades económicas y sus bases territoriales, la accesibilidad social y medidas para la cohesión socio territorial, como parte de la construcción de los fundamentos socio-económicos del desarrollo en el nivel del territorio.

c) Las estrategias para la sustentabilidad ambiental, están comprendidas en la directriz Ecosistémica, con el establecimiento de reglas para el aseguramiento de la sustentabilidad ambiental, en una visión ecosistémica abierta hacia la valoración social que incorpore la valoración estratégica a la evaluación del impacto ambiental.

d) La directriz Político – Jurídico – Institucional, organiza disposiciones para la gestión y el fortalecimiento institucional en las capacidades de las instituciones públicas y la sociedad civil para el ordenamiento territorial, la elaboración y ejecución de los planes y su monitoreo.

CAPÍTULO III

DEPARTAMENTO

“Construyamos el territorio departamental entre todos”

Artículo 5º) Imagen Conjunta 2025. Modelo territorial, de base turística recreativa, diversificado e integrado a las redes regionales e internacionales, orientado a priorizar la calidad de vida de la población, en especial la de los sectores más desfavorecidos.

Basado en la protección y manejo responsable de sus recursos naturales, riales y de paisaje y en una gestión descentralizada y concertada exclusivamente de todo el territorio departamental.

El mismo contempla el desarrollo del sistema urbano, cuidando la preservación de sus entornos ecosistémicos sensibles, centrado básicamente en la aglomeración Maiztena-Punta del Este-San Carlos como segundo polo de la Región Metropolitana Sur.

Aglomeración a su vez, articulada con el subsistema urbano costero revalorizado y diversificado = Zulia, Pirápolis/Pan de Azúcar, José Ignacio, relacionada a otros centros urbanos funcionales al área rural - Aznárez, Edén, Garzón, Alguá - y asiento de actividades de investigación, universitarias y de servicios avanzados.

En cuanto al Territorio Rural, se formula un modelo de producción y desarrollo sustentado de la actividad agropecuaria y agroindustrial, así como extractiva, articulado a la dinámica de una actividad turística de nuevo perfil de disfrute del ocio, complemento del tradicional de sol y playa.



**JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO**

Artículo 6º) Directrices Generales.

- a) Promoción y manejo responsable de modalidades de uso y ocupación de los bienes y recursos naturales y culturales que conformen la significativa oferta ambiental.
- b) Manejo responsable y profundización en las características de sustentabilidad para el proceso urbanizador con perfil de expansión y dispersión territorial, con una mejora significativa del soporte construido y de la calidad de vida de la población residente en especial de los sectores de menores ingresos.
- c) Protección y valorización de las áreas rurales de producción agropecuaria y las áreas rurales de paisaje natural o construido.
- d) Fortalecimiento del sistema de enlaces, terrestre, marítimo, aéreo y de flujos de información con la región y el mundo y en particular en lo concerniente a los enlaces intra e interdepartamentales.

Artículo 7º) Ampliaciones particulares.

- a) Revisión crítica y actualización del marco jurídico e institucional para la regulación y promoción de las formas de uso, ocupación y transformación del territorio departamental.
- b) Promoción y ejecución de estudios y planes tendientes a la definición y delimitación de polígonos territoriales, para la promoción diferencial de usos y actuaciones agropecuarias, urbanas, turísticas y recreativas sustentables.
- c) Definición e instrumentación de convenios interinstitucionales que apoyen la elaboración de programas de desarrollo diferencial en los polígonos territoriales que se delimiten:
 - c1) para la elaboración de un Plan Local para la Aglomeración Central orientado al ordenamiento territorial de este ámbito geográfico, que coadyuve también a la identificación de actuaciones y proyectos de diversa índole que permita la concreción del modelo de organización del territorio socialmente acordado;
 - c2) para la promoción de actividades de desarrollo agropecuario orientado a la definición de modelos productivos y medidas de estímulo y gravámenes, particulares para cada polígono;
 - c3) para la promoción de actividades de protección, turismo y recreación orientados a la recuperación de paisajes culturales, definiendo las acciones en cada caso acorde a un proyecto territorial particular y/o Plan de Manejo (Inventario detallado de recursos patrimoniales, definición de itinerarios, necesidades de equipamiento y acondicionamiento del terreno, normativa de usos y actividades, medidas de gestión), tendiente a la sustentabilidad;
 - c4) para la gestión territorial concertada con los gobiernos departamentales vecinos, especialmente en la gestión de las cuencas hidrográficas y recursos naturales compartidos.

Artículo 8º) Directrices Específicas según la dimensión Fisico - Espacial.

- a) Reconocimiento de áreas singulares de la zona rural del Departamento en su rol productivo.
Línea de acción: puesta en valor de las cualidades del paisaje natural y cultural del área rural.
- b) Mejoramiento de las infraestructuras.
Líneas de acción:
 - b1) fortalecimiento de los sistemas de accesibilidad y conectividad terrestre y marítima, acorde a la movilidad requerida para las actividades promovidas;



**JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO**

b2) ampliación de la red de evacuación, tratamiento y emisión de efluentes de los sistemas de saneamiento;

b3) fortalecimiento de los sistemas de abastecimiento de agua para potabilizar, analizando posibles fuentes alternativas y su potencialidad de agua bruta para potabilizar.

c) Reformulación del modelo de desarrollo urbano y departamental.

Líneas de acción:

c1) Revisión y/o actualización del marco normativo urbanocédulo vigente, especialmente en las regiones Maldonado-Punta del Este y Pinópola;

c2) Elaboración de planes locales y especiales de Ordenamiento Urbano y Territorial, organización del suelo en el territorio departamental y sistema de límites y espacios protegidos.

d) Revalorización de imagen urbana.

Líneas de acción:

d1) mejoramiento de la imagen urbana y reordenamiento de las actividades de "centralidades" del frente costero;

d2) reformulación de criterios de concepción y manejo de jardinería y forestación.

Artículo 9º) Directrices Específicas según la dimensión Socio – Económica.

a) Diversificación de la actividad económica.

Líneas de acción:

a1) fortalecimiento de actividades agropecuarias, rurales productivas e industriales, con promoción de usos agropecuarios, turísticos y recreativos sustentables en zonas rurales;

a2) impulso a la actividad de desarrollo tecnológico y de innovación, con la promoción de actividades de tecnología avanzada y de logística en el eje de la Ruta 39.

b) Consolidación de la Aglomeración Central como centro universitario de prestigio regional e internacional y de formación tecnológica.

Línea de acción: apoyo al desarrollo de la Ciudad Universitaria Maldonado-Punta del Este.

c) Contribución a la diversificación de la Matriz energética.

Línea de acción: creación de nuevas alternativas de generación de energía.

d) Mejoramiento sustancial del hábitat de la población más vulnerable.

Líneas de acción:

d1) regularización de tenencia y fortalecimiento del sistema de infraestructura y servicios a la población y de espacios públicos en áreas de "prioridad social";

d2) regularización y/o realojo de asentamientos irregulares en áreas de prioridad social;

d3) readecuación e incremento de la oferta de vivienda de interés social;

d4) Promoción y capacitación de hábitos saludables para el bienestar.

Artículo 10º) Directrices Específicas según la dimensión Ecológica.

a) Manejo integrado de los recursos hídricos y marítimos.

Línea de acción: Recuperación, conservación y desarrollo sustentable de los recursos hídricos, principalmente del sistema lagunar y de otras zonas de fragilidad ambiental.

CONSTITUCIÓN de figuras específicas de protección en el ámbito departamental, sin perjuicio de las competencias nacionales en la materia.

b) Protección de la línea de costa.

LÍNEA DE ACCIÓN: Recuperación de playas y manejo integrado de la zona costera y desarrollo de actividades náuticas.



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

e) Gestión sustentable de los residuos sólidos urbanos.

Línea de acción: Minimización de impactos ambientales y sociales negativos en la gestión de los residuos sólidos urbanos.

Artículo 11º) Directrices Específicas según la dimensión Político- Jurídico - Institucional.

a) Adecuación político-institucional de la organización administrativa y del marco jurídico para la planificación y gestión participativa y descentralizada del territorio.

Línea de acción: extensión de la competencia de Ordenamiento del Territorio del Gobierno Departamental al área rural del Departamento, en base a las respuestas por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

b) Formación de grupos de trabajo para la gestión de territorios compartidos.

Líneas de acción:

b1) resolución de problemáticas asociadas a la gestión compartida con otros Departamentos;

b2) resolución de problemáticas asociadas a la gestión compartida entre Microrregiones.

**CAPITULO III) MICRORREGIÓN LAGUNA DEL SAUCE / PORTEZUELO / PUNTA
DALLENA / LAGUNA DEL DIARIO**

"Un lugar para vivir todo el año"

Artículo 12º) Imagen Objetivo 2025. Retomando la visión planteada en el Taller por la Administración Municipal, a la Microrregión de Punta Ballena se la avizora al 2025 como "Un lugar para vivir todo el año". Esto implica mejorar la calidad de vida de todos sus habitantes; densificar áreas urbanas sin comprometer el perfil de Ciudad Jardín que las caracteriza y convertirse en relevante puerta de entrada del turismo a nivel regional. 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: Bordo costero, Sierra de La Ballena, Laguna del Sauce y Laguna del Diario.

b) Con su patrimonio apropiadamente gestionado, incluyendo una adecuada regulación del marco construido, teniendo en cuenta los valores culturales existentes, en especial Solanas – propuesta urbana de Bonet - y el Arbolatum, iniciativa de Lussich.

c) CON LA PUNTA BALLENA, conformada por su geografía y sus protagonistas: Casa Pueblo, con sus genes y sus lunas, los populares pesqueros, la Ruta Panorámica, las Grutas y sus leyendas., valorizada como espacio público de trascendencia departamental y nacional.

d) Con la estructura económica fundamental del área, el turismo, en equilibrio con el potencial paisajístico, cultural y ecosistémico de la Microrregión.

e) Con La Capuera, finalmente jerarquizada desde el punto de vista habitacional y urbano, debidamente atendida en su crecimiento y densidad, acorde con el delicado ecosistema de la Laguna.



**JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO**

Artículo 13º) Directrices Generales.

- a) Promoción y manejo responsable de la significativa oferta ambiental de la Microrregión, especialmente la franja costera y las Cuencas de las Lagunas del Sauce y del Diaró.
- b) Afianzamiento de la Microrregión como puerta de entrada aeroportuaria y marítima del turismo regional y extra-regional.
- c) Mejora de la calidad del hábitat de la población más vulnerable del área, localizada en La Capuera.
- d) Fomento de un incremento discreto de la densidad de vivienda dentro de la zona urbana de la Microrregión, con contención de procesos de densificación en la Punta Panorámica.

Artículo 14º) Directrices Específicas según la dimensión Plano - Especial.

- a) Reconocimiento de áreas singulares.
Línea de acción: puesta en valor de las cualidades del Arboretum Lussich, Portezuelo, Paseo Punta Batena, playas y bordes de las Lagunas.
- b) Mantenimiento en general del modelo de ciudad jardín dentro de los límites actuales del *Städt imann*.
Líneas de acción:
b1) promoción de un incremento discreto de la densidad de vivienda;
b2) contención de procesos de densificación en Punta Panorámica.
c) Mejoramiento de la accesibilidad.
Línea de acción: fortalecimiento del transporte público y de su equipamiento y superación de los conflictos derivados del flujo automotor.
d) Consolidación de la infraestructura de saneamiento.
Línea de acción: extensión y mejora del saneamiento, modificación de punto de tratamiento y disposición final.
e) Fortalecimiento de la infraestructura de accesibilidad y servicios para el turismo regional y extraregional.
Línea de acción: reestructuración funcional del Área como "Puerta de Entrada" aeroportuaria y marítima de turismo masivo regional y extraregional. Dotación de equipamiento de alta complejidad.

Artículo 15º) Directrices Específicas según la dimensión Socio - Económica.

- a) Diversificación de la actividad económica.
Línea de acción: fortalecimiento de áreas agroturísticas y rurales productivas.
- b) Mejoramiento sustancial del hábitat de la población más vulnerable del área.
Línea de acción: regularización de tenencia y fortalecimiento del sistema de infraestructura y servicios a la población y de espacios públicos en el "Área de Prioridad Social" de La Capuera.

Artículo 16º) Directrices Específicas según la dimensión Ecológica. Recuperación, conservación y desarrollo sustentable de los recursos hídricos, principalmente del sistema lacustre.

- a) Manejo integrado de los recursos hídricos.
Líneas de acción:
a1) gestión de recursos naturales, productivos y recreativos de la Laguna del Sauce.
a2) gestión ambiental de la Laguna del Diaró y su cuenca.



**JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO**

b) Protección costera.

Línea de acción: recuperación de playas y manejo integrado de la zona costera y desarrollo de actividades náuticas.

Artículo 17°) Directrices Específicas según la dimensión Político- Jurídico - Institucional.

a) Adecuación del marco de ordenamiento, normativo e institucional vigente.

Línea de acción: revisión del marco normativo para la Microrregión de Punta Ballena y su entorno, que contemple nuevas realidades y la particularidad de la semana y faja costera, considerando a su vez las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

b) Descentralización administrativa.

Línea de acción: implementación de procesos de descentralización administrativa, sin desconectar de la integración de la microrregión.

CAPÍTULO IV)

MICRORREGIÓN PIRÍPOLIS

"La comarca de los cerros y el mar"

Artículo 18°) Imagen Objetivo 2025. A la Ciudad de Pirípolis y su Microrregión se la ambora en 2025 con un alto nivel de vida de su población residente y marco cultural, natural y construido, muy valorado por la población visitante.

Para tanto se ve su vocación turística -base de su economía-, potenciada al máximo por su rico patrimonio preservado y enriquecido y por sus peculiares condiciones ambientales: urbana, semana y costera únicas en el país, equilibradamente promovidas y gestionadas mediante la conjunción de la acción público, social y privada.

Artículo 19°) Directrices Generales.

a) Protección y valorización de las semanas (semana) y de semana.

b) Fortalecimiento y potenciación del sistema de equipamiento existente -portuario, hotelero, de interés paisajístico, de esparcimiento, etc.- como factores claves para el desarrollo del turismo como actividad motor de su economía.

c) Mejora de la calidad del hábitat de la población residente y en especial de las condiciones de vida de la población más vulnerable.

Artículo 20°) Directrices Específicas según la dimensión Físico -Espacial.

a) Impulso y/o revalorización del Patrimonio cultural y Paisajístico de la Microrregión.

Líneas de acción:

a1) puesta en valor de las cualidades de la Ciudad de Pirípolis y de su entorno;

a2) puesta en valor del patrimonio urbano-arquitectónico local.

b) Revalorización de la estructura e imagen urbana de la Ciudad de Pirípolis y Franja Costera con el perfil tradicional que la caracteriza.

Líneas de acción:

b1) recalificación de imagen urbana y reordenamiento de actividades en el frente costero de la Ciudad de Pirípolis;



**JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO**

n2) restauración y recuperación de tramos y sectores costeros de la Microrregión en su rol funcional y calidad espacial.

c) Mejoramiento de la accesibilidad y conectividad.

Líneas de acción:

c1) fortalecimiento de los sistemas de conectividad terrestre y marítima;

c2) recalificación del sistema vial de la Ciudad de Piriápolis.

d) Consolidación de la infraestructura de saneamiento y alcantarillado pluviales.

Línea de acción: extensión del saneamiento y tratamiento de cañadas y cursos de agua dentro de las zonas urbanas.

Artículo 217) Directrices Específicas según la dimensión Socio – Económica.

a) Impulso permanente a la actividad turística como base de la economía del Área.

Línea de acción: actuación concertada público-privata para el fortalecimiento de la actividad en la Microrregión.

b) Diversificación de la actividad económica.

Línea de acción: fortalecimiento de diversas actividades productivas articuladas a las del turismo: construcción, pesca, agropecuaria, artesanal y extractiva.

c) Mejoramiento sustancial del hábitat y condiciones de vida de la población más vulnerable del área.

Línea de acción: regularización de tenencia y fortalecimiento del sistema de infraestructura y servicios a la población y de espacios públicos en las áreas de "prioridad social": Barrio Girero y asentamientos irregulares de Selva Negra y de San Francisco.

d) Fortalecimiento del tejido social organizado.

Línea de acción: promoción y/o consolidación de organizaciones sociales del área.

Artículo 221) Directrices Específicas según la dimensión Ecológica.

a) Manejo costero integrado.

Línea de acción: coordinación de políticas interinstitucionales de manejo costero integrado.

b) Manejo integrado de laderas y cumbres.

Línea de acción: gestión y conservación de las condiciones ambientales de laderas y cumbres.

c) Mejora de calidad ambiental.

Línea de acción: gestión de residuos sólidos.

Artículo 225) Directrices Específicas según la dimensión Política- Jurídica e Institucional.

a) Adecuación del marco de ordenamiento, normativo e institucional vigente.

Línea de acción: revisión del marco normativo urbano-edilicio para la ciudad de Piriápolis y su entorno, que contemple nuevas realidades y la particularidad de la zona y faja costera, considerando a su vez las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

b) Regularización Dominial.

Línea de acción: regularización dominial en áreas de particular interés funcional y ecosistémico.



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

CAPÍTULO V)

MICRORREGIÓN SAN CARLOS

"Territorio de Integración"

Artículo 24º) Imagen Origenes 2026. Se la imagina como una microregión con un perfil que integra la valiosa diversidad territorial potenciando su desarrollo equilibrado basado en la diversificación de sus actividades productivas y el adecuado manejo de su valioso capital paisajístico y acústico.

Se vislumbró el posicionamiento de la Ciudad de San Carlos con un perfil redefinido que complementa su faceta de "ciudad dormitorio", incorporando nuevas oportunidades para sus habitantes.

Se avizora una zona balnearia con un fortalecido carácter de área costera de interfase entre la urbanidad de Punta del Este y el desarrollo costero rochense, adecuadamente conectada y servida.

Paralelamente, se vislumbró una ruralidad con un impulso al desarrollo agroproductivo complementado con actividades ecoturísticas.

Artículo 25º) Directrices Generales.

- a) Protección y valorización del paisaje natural o construido.
- b) Protección del sistema hídrico, en particular la cuenca de la Laguna del Sauce y de la Laguna Blanca y los humedales, principalmente el del arroyo Maldonado.
- c) Mejora significativa del soporte construido y la calidad de vida de la población rural y urbana, en especial la de los sectores de menores ingresos.
- d) Fomento y diversificación de las actividades productivas:
 - d1) fortaleciendo el perfil de la Ciudad de San Carlos como nodo de servicios e infraestructuras de la Aglomeración Central Maldonado/Punta del Este-San Carlos;
 - d2) promoviendo el desarrollo de tecnología y logística avanzada a lo largo del eje vial Maldonado-San Carlos;
 - d3) consolidando la actividad agropecuaria articulándola a la de ecoturismo basado en la aptitud del suelo y las cualidades paisajísticas o histórico-culturales de la Microrregión.
- e) Fortalecimiento del carácter de área costera de interfase entre la urbanidad balnearia costera de Punta del Este y la de alta ruralidad hacia el departamento de Rocha.

Artículo 26º) Directrices Específicas según la dimensión Física - Espacial.

- a) Reconocimiento de áreas singulares de la zona rural de la Microrregión.
 Línea de acción: puesta en valor de las cualidades de paisaje natural y cultural del área rural de la Microregión.
- b) Posicionamiento de la ciudad de San Carlos en relación a la conurbación Maldonado/Punta del Este.
 Línea de acción: redefinición del perfil de la Ciudad en relación a su alcance y especificidad, complementando su faceta de "ciudad dormitorio" e incorporando nuevas oportunidades para sus habitantes.
- c) Fortalecimiento del carácter de área costera de la Microregión como interfase entre la urbanidad (Punta del Este) y el ecoturismo (Rocha).



**JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO**

Línea de acción: recalificación de la franja de balnearios costera procurando afirmar la identidad de cada uno de ellos.

d) Revalorización de la estructura e imagen urbana de la ciudad de San Carlos.

Línea de acción: recalificación de la imagen urbana y reordenamiento de actividades.

e) Reformulación y/o mejoramiento del sistema de enlaces (accesibilidad y conectividad).

Líneas de acción:

a1) recalificación del sistema vial de la Ciudad de San Carlos.

a2) superación de los conflictos de accesibilidad derivados del flujo automotor en la zona costera;

a3) fortalecimiento del sistema de transporte público (medios y mobiliario) en la Ciudad de San Carlos.

f) Consolidación de la infraestructura de saneamiento y evacuación de pluviales.

Líneas de acción:

f1) extensión y promoción de conexión a la red pública de saneamiento en la Ciudad de San Carlos;

f2) mejora y ampliación del sistema de drenajes urbanos.

Artículo 27º) Directrices Específicas según la dimensión Socio Económica.

a) Diversificación de la actividad económica.

Línea de acción: estímulo a la instalación de nuevos emprendimientos productivos.

b) Fortalecimiento del tejido social organizado.

Línea de acción: promoción y/o consolidación de organizaciones sociales para el Ordenamiento del Territorio Microregional.

c) Mejoramiento sustancial del hábitat de la población más vulnerable del área.

Línea de acción: regularización de tenencia y fortalecimiento del sistema de infraestructura, servicios a la vivienda y espacios públicos en "Áreas de Prioridad Social" en la Ciudad de San Carlos.

d) Fortalecimiento del perfil cultural de La Barra.

Línea de acción: fortalecimiento y promoción de la actividad artística.

Artículo 28º) Directrices Específicas según la dimensión Ecológica.

a) Recuperación, conservación y desarrollo sustentable de los recursos hídricos principalmente de las lagunas y el sistema lagunar.

Línea de acción: protección de áreas de interés ecosistémico.

b) Protección costera.

Línea de acción: manejo costero integrado, recuperación de playas y fomento de actividades náuticas.

c) Mejoramiento de calidad ambiental.

Línea de acción: gestión de residuos sólidos, domiciliarios, vegetales y orgánicos.

d) Mitigación de los impactos negativos de las inundaciones en la ciudad de San Carlos "de la amenaza a la oportunidad".

Líneas de acción:

d1) prevención y anticipación del fenómeno;

d2) recalificación de imagen urbana y definición de usos y actividades.



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

Artículo 28º) Directriz Específica según la dimensión Político - Jurídico - Institucional. Descentralización administrativa.

Línea de acción: generación de límites de jurisdicción y competencias de la Junta Local Autónoma y Electiva de San Carlos.

CAPITULO VII) MICRORREGIÓN MALDONADO / PUNTA DEL ESTE

"Capital turística del Cono Sur"

Artículo 30º) Imagen Objetiva 2025. La Visión a futuro o Imagen- Objetivo para Maldonado-Punta del Este se explicita:

Por un lado en la idea de "Capital Turístico del Cono Sur" y al mismo tiempo constituyéndose en el segundo polo metropolitano de la región costera Colonia-Montevideo-Maldonado-Punta del Este. La aglomeración Maldonado-Punta del Este-San Carlos presenta una expectativa de crecimiento poblacional que le haría alcanzar entre 150.000 y 100.000 habitantes al 2025, en base temporal. Mientras que para esta temporalidad la prospectiva poblacional sería de 250.000 a 300.000 habitantes adicionales (población flotante).

Por otro lado con una sociedad conciliada y resuelta la gran contradicción existente entre los sectores más prósperos y los más vulnerables. El mayor ingreso de divisas a la aglomeración debido al turismo internacional, beneficiando igualmente a toda la población. Los grandes contrastes socio-económicos, generadores de situaciones de exclusión, quedando a su tiempo resueltos.

Asimismo existen consensos generales que plantean la conformación de un centro polifuncional con las siguientes cualidades:

- a) Que se centrará en la aglomeración Maldonado-Punta del Este-San Carlos como segundo polo de la Región Metropolitana Sur.
- b) Que centralizará algunas funciones urbanas que superen la escala de la Microrregión. La aglomeración puede ser funcional, en algunos aspectos, al departamento e incluso a localidades de departamentos vecinos, dadas las potencialidades de equipamientos existentes y en desarrollo que presenta.
- c) Que se articulará al Subsistema Urbano Costero en el cual se reconocen y se potenciarán diversidades.
- d) Que se vinculará y relacionará a otros centros urbanos funcionales al Área Rural.
- e) Que se constituirá en espacio de actividades de investigación, universitarias y de actividades logísticas y tecnológicas.



**JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO**

Artículo 11º) Directrices Generales.

- a) Fortalecimiento y potenciación del sistema de equipamiento existente -portuario, hotelero, educativo, de servicios, de esparcimiento, de ferias y congresos, etc.- como factores claves para el desarrollo del turismo como principal motor de su economía, stimulando las tendencias recientes de oferta turística y turístico-residencial con orígenes regional y extraregional.
- b) Mejoramiento de la calidad del hábitat de la población residente, y en especial de las condiciones de vida de la población más vulnerable.
- c) Identificación, al interior del tejido urbano existente, de áreas de posible mayor densificación.
- d) Mejoramiento de la infraestructura de accesibilidad y movilidad tanto para la recepción de población flotante como para la movilidad interna.

Artículo 12º) Directrices Específicas según la dimensión Físico - Espacial.

- a) Reconocimiento de áreas singulares de la Microrregión ratificando la diversificación en la oferta turística en uso y en estacionalidad, con propuestas para baja temporada.

Líneas de acción:

- a1) puesta en valor de la costa y el sistema insular, del paisaje serano, del área rural, del sistema hídrico (arroyo Maldonado, laguna del Diario, Río de la Plata, Océano Atlántico) y del patrimonio histórico-cultural. Circuitos estacionales y temáticos diferenciados;
- a2) puesta en valor de la historia e identidad de San Fernando de Maldonado y Punta del Este;

- a3) difusión de capacidades y ofertas existentes en la aglomeración.

- b) Posicionamiento de Maldonado-Punta del Este en relación a otros centros balnearios internacionales como destino turístico, residencial, de servicio y de actividades económicas y de negocios.

Líneas de acción:

- b1) adecuación de la imagen de la localidad y su perfil turístico acorde a los requerimientos de mercados diferenciales e internacionales.
- b2) incorporación a la oferta turística del departamento de la modalidad de turismo de convenciones.

- c) Mejoramiento de la accesibilidad local.

Líneas de acción:

- c1) fortalecimiento de la movilidad en relación a las localidades próximas, a nivel regional, y de su equipamiento;
- c2) mejora de las capacidades de alojamiento en temporada;
- d) Fortalecimiento de la infraestructura de accesibilidad y servicios para la conectividad regional y extra regional.

Líneas de acción:

- d1) mejora de la infraestructura portuaria;
- d2) mejora de la infraestructura de servicios de acceso terrestre.

- e) Consolidación de la infraestructura de saneamiento.

Línea de acción: extensión de la cobertura de saneamiento en la trama urbana consolidada, según previsiones del plan al 2025.

- f) Consolidación del proceso de desarrollo de actividades educativas públicas y privadas.

Línea de acción: repositicionamiento de la región como ciudad universitaria.



**COMISIÓN DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO**

g) Recalificación de la imagen de la ciudad con el perfil que la caracteriza

Línea de acción: adecuación del marco de ordenamiento, normativo e institucional vigente para la Aglomeración (imagen urbana del frente costero y centralidades), sobre la base de la revalorización de las cualidades de la actual morfología, aumento de los espacios libres a nivel de las parcelas, asociación de edificaciones por espacio y no por medianeras, relativa esbeltez en las construcciones, retiros en todas las orientaciones en función de la altura de las edificaciones, concentración de bloques altos ("torres") en unidades satelitarias y viviendas mixtas en tres categorías de agrupamientos ("bloque bajo, medio y alto"), entre otras.

h) Mejoramiento de la imagen urbana y la calidad del espacio público.

Línea de acción: ordenamiento del espacio de uso público y de las áreas verdes urbanas, estudios especiales de las rambas urbanas.

Artículo 33º) Directrices Específicas según la dimensión Socio – Económica.

a) Diversificación de la actividad económica.

Línea de acción: estímulo a la instalación de nuevos emprendimientos productivos, de servicios y de otras actividades económicas.

b) Fortalecimiento del tejido social organizado.

Línea de acción: promoción y/o consolidación de organizaciones sociales del área, en particular las comités de vecinos de los barrios de Maldonado.

c) Mejoramiento sustancial del hábitat de la población más vulnerable del área.

Línea de acción: fortalecimiento de obras y programas de equipamiento, servicios y espacios públicos en las "áreas de prioridad social".

d) Fortalecimiento de identidades locales.

Línea de acción: llamado a propuestas con el fin de contribuir a la valorización de las identidades locales.

Artículo 34º) Directrices Específicas según la dimensión Ecológica.

a) Manejo integrado de los recursos hídricos: Recuperación, conservación y desarrollo sustentable de los recursos hídricos principalmente el frente marítimo, los humedales, el sistema lagunar y el sistema insular.

Línea de acción:

a1) coordinación de políticas respecto al sistema costero: Recuperación, conservación y desarrollo sustentable de los recursos hídricos principalmente el frente marítimo, los humedales, el sistema lagunar y el sistema insular;

a2) gestión y conservación de las condiciones ambientales de la Laguna del Diablo (compartido con Dirección de la Microrregión Punta Ballena);

a3) concreción de figura de Protección para las áreas de interés ecológico, vinculado a la propuesta del Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas.

b) Puesta en valor de la flora y fauna local.

Línea de acción: relevamiento y difusión de capacidades y valores.



**COMUNIDAD DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO**

Artículo 35º) Directrices Específicas según la dimensión POLÍTICA - JURÍDICA - Institucional.

a) Descentralización y fomento de la participación ciudadana.

Línea de Acción: aproximación de los mecanismos de toma de decisión a los organismos involucrados.

b) Adecuación del marco de ordenamiento, normativo e institucional vigente.

Línea de Acción: reformulación del Marco Normativo actual en función de nuevos requerimientos y de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

c) Promoción e impulso de la confianza mutua entre la administración y la sociedad.

Línea de Acción: acentuación de la transparencia de los procedimientos municipales.

CAPÍTULO VIII

MICRORREGIÓN SOLÍS GRANDE

"Portal oeste de Maldonado"

Artículo 36º) Imagen Objetiva 2026. Retomando la visión preliminar de futuro asumida por los participantes en la Sesión de Apertura del Taller Territorial, a la Microrregión se la atribuye al 2026 con su potencial productivo agropecuario diversificado y articulado con la actividad turística; contemplando a la vez la protección y valorización del sistema de serranía y de la costa, ambas de singular belleza, aprovechados al máximo como las palancas fundamentales de un desarrollo sostenible, integrado armoniosamente con el resto del Departamento, asegurando así el empleo y la calidad de vida de su población.

Artículo 37º) Directrices Generales.

a) Promoción y manejo responsable de modalidades de uso y ocupación de los bienes y recursos naturales y culturales que conforman la significativa oferta ambiental.

b) Mejora significativa del soporte construido y de la calidad de vida de la población residente en especial de los sectores de menores ingresos.

c) Protección y administración de las áreas rurales de producción agropecuaria y las áreas rurales de paisaje natural o construido, conjuntamente con la promoción de nuevas actividades productivas (incluyendo las industriales de tradición en áreas con esa vocación) en la búsqueda de la diversificación de las actividades económicas.

d) Mejora significativa del sistema de interconexión entre la faja costera y el interior de la Microrregión y de ésta con el resto del Departamento.

Artículo 38º) Directrices Específicas según la dimensión POLÍTICA - Espacial.

a) Reconocimiento de áreas singulares de la Microrregión.

Línea de acción: puesta en valor del área rural, paisaje serrano y del arroyo Solís.

b) Mantenimiento de la imagen de "balneario verde" manteniendo responsablemente la expansión del tejido urbano.

Líneas de acción:

b1) incremento discreto de la densidad de vivienda a partir de la recuperación de áreas vacías en fraccionamientos ya existentes;

b2) puesta en valor e incremento de la masa vegetal en espacios públicos y privados.

c) Mejoramiento sustancial del hábitat de la población más vulnerable del área.

Línea de acción:



**JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO**

- m) Fortalecimiento de servicios públicos y sociales;
- c2) fortalecimiento del sistema de infraestructura y servicios a la población.
- d) Mejoramiento de la accesibilidad.

Líneas de acción:

- d1) fortalecimiento del transporte público (medios y equipamiento);
- d2) mejora del sistema vial
- e) Reestructuración del espacio urbano costero a la costa del departamento.

Línea de acción: reestructuración funcional del Área como "puerta de entrada" terrestre del turismo regional y extrarregional.

Artículo 38º) Directrices Específicas según la dimensión socio – económica.

- a) Diversificación de la actividad económica.

Líneas de acción:

- a1) Involucramiento en la modificación de la matriz energética nacional;
- a2) fortalecimiento del área agroturística y áreas rurales productivas;
- a3) dotación de alternativas de alojamiento de pequeña escala (camping, albergues, host & breakfast).

- b) Fortalecimiento del tejido social organizado.

Línea de acción: promoción y/o consolidación de organizaciones sociales del área (AFODOPA, DOLYAGUA, Club Las Flores, Comités Vecinales de Dos Puertos, Cerna Azules, Estación Las Flores, Balneario Las Flores, Bellavista y Balneario Solís).

- c) Mejoramiento sustancial del hábitat y condiciones de vida de la población más vulnerable del área.

Línea de acción: fortalecimiento del sistema habitacional, de infraestructura y servicios a la población y de espacios públicos en las áreas con mayor proporción de hogares con carencias críticas (Cerros Azules, Estación Las Flores y norte de Balneario Solís).

Artículo 40º) Directrices Específicas según la dimensión Ecológica.

- a) Protección costera.

Línea de acción: recuperación de la línea de costas en las playas del estuario y de Barra de Arroyo Solís Grande.

- b) Mejoramiento de calidad ambiental.

Línea de acción: gestión de residuos sólidos.

Artículo 41º) Directrices Específicas según la dimensión Político - Jurídico - Institucional

Resolución de problemáticas asociadas a la gestión compartida del territorio con los Departamentos de Canelones y Lavalleja.

Línea de acción: Formación de grupos de trabajo interdepartamentales para la gestión de territorios compartidos.



INTENDENCIA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

CAPÍTULO VIII

MICROREGIÓN PAN DE AZÚCAR

"Vocación productiva y turística en el paisaje serrano"

Artículo 42º) Imagen Objetivo 2025. Se avizora la Microrregión y la ciudad de Pan de Azúcar al 2025 con un perfil productivo reactivado donde Parque Industrial desempeña un rol fundamental en el eje agro-industrial y de industria liviana Pan de Azúcar-Amérez con una intensa actividad extractiva y un impulso de carácter turístico alternativo, desarrollado en el marco de un protegido y valorado sistema de serranía e hídrico. Paralelamente, se vivifica una ciudad con un desarrollo socio-especial equilibrado con infraestructura y servicios de calidad.

Artículo 43º) Directrices Generales:

- a) Promoción y valorización del paisaje natural o construido.
- b) Protección del sistema hídrico, en particular la Laguna del Sauce.
- c) Mejora significativa del soporte construido y la calidad de vida de la población rural y urbana, en especial la de los sectores de menores ingresos.
- d) Avanzamiento de nuevas actividades productivas en de la Microrregión.
- e) Consolidación de las actividades extractivas.
- f) Fortalecimiento de la Ciudad de Pan de Azúcar como nodo de servicios e infraestructuras.
- g) Consolidación de la Ciudad de Pan de Azúcar, como polo de desarrollo agro-industrial y de industria liviana del sistema productivo Pan de Azúcar-Amérez, impulsado por el Parque Industrial.
- h) Diseño de un perfil turístico alternativo de la Microrregión basado en sus cualidades paisajísticas e histórico-culturales.

Artículo 44º) Directrices Específicas según la dimensión Físico - Espacial.

- a) Reconocimiento de áreas singulares de la Microrregión.
Línea de acción: puesta en valor del área rural y del paisaje serrano y zona lacustre.
- b) Posicionamiento de la ciudad de Pan de Azúcar en relación a Piriápolis demás localidades del Departamento.
Línea de acción: redefinición del perfil de la Ciudad en relación a su alcance y especificidad, con una faceta turística complementaria a la de "nueva montaña".
- c) Consolidación de la infraestructura de saneamiento.
Línea de acción: corrección de la problemática de ANAVIVAS clandestinas de pluviales al saneamiento operativo existente que afecta la Cuenca de la Laguna del Sauce y extensión de la red de saneamiento.
- d) Fortalecimiento de la infraestructura de accesibilidad y servicios.
Línea de acción:
d1) fortalecimiento del transporte (público y otros medios) y equipamiento para la movilidad en relación a otras localidades;
d2) fortalecimiento de las Rutas de accesos terrestres y conexión con otras localidades.



**JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO**

Artículo 437) Directrices Específicas según la dimensión Socio – Económica.

a) Diversificación de la actividad económica.

Líneas de acción:

- a1) Fortalecimiento de emprendimientos agroindustriales;
- a2) apoyo a la generación de nuevos emprendimientos productivos, agropecuarios, de generación de energías limpias, industriales y agroindustriales;
- a) Fortalecimiento del tejido social organizado.

Línea de acción: promoción y/o consolidación de organizaciones comunitarias de la ciudad de Pan de Azúcar y de Gerona.

c) Mejoramiento sustancial del hábitat de la población más vulnerable del área.

Línea de acción: fortalecimiento del sistema de infraestructura y servicios a la población y de espacios públicos en el área de "prioridad social" de la Ciudad de Pan de Azúcar.

Artículo 438) Directrices Específicas según la dimensión Ecológica.

a) Manejo integrado de los recursos hídricos.

Línea de acción: coordinación de políticas públicas centrales y sectoriales respecto al Arroyo Pan de Azúcar (efluentes industriales, saneamiento, etc.) y otros cursos de agua de la zona.

b) Mejoramiento de calidad ambiental.

Línea de acción: gestión de residuos sólidos.

Artículo 439) Directrices Específicas según la dimensión Político - Jurídico - Institucional.

Actualización del marco de ordenamiento, normativo e institucional vigente.

Línea de acción: revisión del marco normativo urbano-edilicio para la Ciudad de Pan de Azúcar y su entorno, que contemple nuevas realidades y el rol futuro de la Ciudad de Pan de Azúcar.

CAPITULO IX

MICROREGIÓN AGUÁ

"Capital de la aventura"

Artículo 440) Imagen Objetiva 2028. Rescatando la visión preliminar de futuro asumida por los participantes en la Sesión de Apertura del Taller Territorial, a la Microrregión se le avizora el 2028, con su potencial productivo agropecuario diversificado y articulado con la actividad turística. Contemplando a la vez la protección y valorización del sistema de costas de singular belleza, aprovechadas al máximo como las palancas fundamentales de un desarrollo sostenible, integrado armoniosamente con el del resto del Departamento, asegurando así el arraigo y la calidad de vida de su población.

Más específicamente a la Microrregión se la imagina a futuro:

a) Con la Ciudad de Aguá, definitivamente consolidada como capital del turismo ecológico y rural y como centro estratégico de su Microrregión y de un área de influencia extendida también a los departamentos de Lavalleja, Treinta y Tres y Rivera.

b) Con una modalidad de gestión y de marco institucional operativo de desarrollo local interdepartamental, de carácter transversal y multidimensional y posibilitador de la participación ciudadana.



**JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO**

Artículo 48º) Directrices Generales.

- a) Valorización y promoción de las áreas rurales de producción agropecuaria de pequeña y mediana escala, con la matriz actual ampliamente diversificada (lechería, cultivos permanentes, cultivos anuales)
- b) Protección y valorización del paisaje natural o construido.
- c) Protección del bosque natural y control del desarrollo forestal de manera de no comprometer el ecosistema natural y paisajístico de la Microrregión.
- d) Fomento del ecoturismo y el turismo rural.
- e) Mejora significativa del soporte construido y de la calidad de vida de la población rural y urbana, en especial la de los sectores de menores ingresos.
- f) Consolidación de la Ciudad de Aguá, importante nodo de la red vial nacional (rutas 13, 39 y 109), como centro de servicios para la actividad agropecuaria y como puerta de entrada de una parte importante del turismo receptivo procedente de Brasil hacia los centros turísticos de la franja costera.

Artículo 49º) Directrices Específicas según la dimensión Física - Espacial.

- a) Reconocimiento de Áreas Singulares de la Microrregión.
Línea de acción: puesta en valor del área rural y del singular paisaje de valle y sierra.
- b) Posicionamiento de la ciudad de Aguá como capital del sistema urbano y rural, y puerta de entrada Norte del Turismo extrarregional.
Líneas de acción:
 - b1) redefinición del perfil de la ciudad en relación a la especificidad y atracción de la zona urbana y a su imagen urbana;
 - b2) dotación de infraestructura de saneamiento.
- c) Fortalecimiento de la infraestructura de accesibilidad y servicios para la conectividad regional y extra regional.
Línea de acción: fortalecimiento de Ruta 39 como conexión a la zona costera y a la Ruta 8 (conexión a la frontera), y de la 13 y 109 como conexión a Rocha.

Artículo 51º) Directrices Específicas según la dimensión Socio - Económica.

- a) Diversificación de la actividad económica.
Líneas de acción:
 - a1) fortalecimiento de la producción rural agrícola ganadera y promoción de actividades productivas emergentes;
 - a2) implementación de servicios y equipamiento de apoyo a la actividad ecoturística basada en perfil de desarrollo rural, promoción de Turismo alternativo a Ciel y Playa.
- b) Mejoramiento sustancial del hábitat de la población más vulnerable del área.
Línea de acción: fortalecimiento de los sistemas de infraestructura, accesibilidad y servicios a la población más vulnerable de la zona de Aguá, Los Talas, y parajes Cerandi de Aguá, Centinela, la Coronilla, Cerro Negro, Valdivia, Cemilios.
- c) Fortalecimiento del tejido social organizativo.
Línea de acción: promoción y consolidación de la red de organizaciones sociales de Aguá y de productores rurales, especialmente los jóvenes.

Artículo 52º) Directrices Específicas según la dimensión Ecológica.

Protección y manejo integrado del paisaje urbano.



**JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO**

Línea de acción: protección, conservación, manejo integral y sustentable de lagunas y humedales acorde a las calidades paisajísticas y ambientales.

Artículo 53º) Directrices Específicas según la dimensión Política - Jurídica - Institucional.

a) Aplicación del Derecho de Paso a áreas de alto valor paisajístico y patrimonial.

Línea de acción: acceso a áreas privadas de excepcional interés paisajístico.

b) Formación de grupos de trabajo para la gestión de territorios compartidos.

Línea de acción: resolución de problemáticas asociadas a la gestión compartida con otros departamentos.

c) Formación de grupos de trabajo para el desarrollo y mejoramiento de las actividades productivas.

Línea de acción: apoyo a las instituciones existentes.

CAPÍTULO X) MICHORREGIÓN GARZÓN / JOSÉ IGNACIO

"De la campaña a las lagunas y el mar"

Artículo 54º) Imagen Objetivo 2025. Retomando la visión planteada en el Taller por la Administración Local, a la Michorregión de Garzón-José Ignacio se le avizora el 2025 con un territorio de alta naturaleza que integre 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 Michorregión se la visualiza:

a) Con sus acontecimientos geográficos singulares preservados y puestos en valor: Bordo costero, Sistema lagunar y Siema de Garzón.

b) Generado el Coto (Rocha) de la Costa Uruguaya a través de un puente fluvial dando a 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 formas que cooperen a ordenar su desarrollo.

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

Artículo 55º) Directrices Generales.

a) Promoción y manejo responsable de la significativa oferta ambiental de la Michorregión: la franja costera, las Cuencas de las Lagunas de José Ignacio y Garzón y la Siema 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 naturaleza preminente, así como con los establecimientos agro productivos existentes.



**COMISIÓN LEGISLATIVA
DE MALDONADO**

Artículo 56°) Directrices Específicas según la dimensión Paisaje - Especial.

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 sustentable 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 acceso vehicular y estacionamiento en zonas costeras.

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

Línea de acción: cumplimiento y mejora de disposición final de efluentes domiciliarios

Artículo 57°) Directrices Específicas según la dimensión Socio - Económica.

a) Mejoramiento sustancial del hábitat de la población más vulnerable del área.

Línea de acción: fortalecimiento del sistema de infraestructura y servicios a la población y de espacios públicos en área de "prioridad social" al norte de La Juanita.

b) Consultaridad y dinamización de la actividad económica.

Línea de acción: estímulo a la instalación de nuevos emprendimientos productivos (agropecuarios, eco-turismo).

c) Definición y fomento de medidas tendientes a la permanencia de la población local de Garzón.

Línea de acción: apoyo a la capacitación de jóvenes y de emprendimientos productivos de carácter familiar/local.

d) Fortalecimiento del tejido social organizativo.

Línea de acción: promoción y/o consolidación de organizaciones sociales del área.

e) Promoción de "Garzón cultural".

Línea de acción: complemento y fortalecimiento del patrimonio cultural del área (costumbres locales, conservación de la tradición oral).

Artículo 58°) Directrices Específicas según la dimensión Ecosistémica.

a) Protección de la faja costera de la Microrregión. Interfase entre la urbanidad (Punta del Este) y el ecoturismo (Rocha).

Líneas de acción:

a1) manejo responsable del sistema de accesibilidad de la faja costera;



**JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO**

- b3) conservación de playas y espejos de agua del sistema lagunar.
b) Recuperación, conservación y desarrollo sustentable de los recursos hídricos principalmente del sistema lagunar.
Línea de acción: generación de figuras de Protección para las áreas de interés ecológico.

Artículo 59°) Directrices Específicas según la dimensión Política - Jurídica - Institucional.

- a) Actualización del marco de ordenamiento, normativo e institucional vigente.
Línea de acción: revisión del marco normativo para la Microrregión de Garzón-José Ignacio en consonancia con las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.
b) Formación de grupos de trabajo para la gestión de territorios compartidos.
Línea de acción: resolución de problemáticas asociadas a la gestión conjunta con otros departamentos.

CAPÍTULO XI DISPOSICIONES ESPECIALES

Artículo 60°) Planificación derivada. Las Directrices Departamentales y Microrregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible identifican los instrumentos normativos que se establezcan por los artículos 61° y siguientes.

La enumeración no excluye otros instrumentos que puedan resultar necesarios o pertinentes y para cuya elaboración se sigan los procedimientos establecidos.

El orden en que se listan corresponde al de su exposición en los antecedentes, sin que indique prioridad alguna entre ellos.

Artículo 61°) Planes Locales.

- a) Plan Local para la Aglomeración Central Maldonado-Punta del Este-San Carlos;
b) Plan Local para José Ignacio y Área adyacente entre Lagunas José Ignacio y Garzón desde Ruta 9 al Sur y Plan Especial de Uso, ocupación y Manejo Integral (Zona de Protección de Fuentes de Aguas y Recursos Hídricos);
c) Plan Local para Pirápolis;
d) Plan Local para el Frente Costero de la Punta Panorámica de Punta Ballena-Piedras del Chileno y de Ordenamiento Urbano para la Avenida 10 (Ruta Nacional Nº 10) La Dársena-Manantiales;

Artículo 62°) Planes Parciales.

- a) Planos parciales para la Aglomeración Central Maldonado-Punta del Este-San Carlos;
b) Plan Parcial de Ordenamiento Urbano para la ciudad de Pan de Azúcar;
c) Plan Parcial de Ordenamiento Urbano para Alguá;
d) Plan Parcial de Ordenamiento Urbano para Garzón;
e) Plan Parcial de Ordenamiento Urbano para Soñá;
f) Plan Parcial de Ordenamiento Urbano para el Frente Costero de Pirápolis (Rambla de los Argenones-Rambla de los Ingleses-Cerro de San Antonio);
g) Plan Parcial de Ordenamiento Urbano para el Centro Histórico de la Ciudad de Maldonado y Plan Parcial de Ordenamiento Urbano para su Área Cuerna;



**JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO**

- h) Plan Especial para el Frente Costero del Tramo Costero de la Punta Panorámica de Punta Ballena-Piedras del Chileno;
- i) Plan Parcial de Ordenamiento Urbano para la Península de Punta del Este y el área de La Pastora;
- j) Plan Parcial para La Capuera "Área de Prioridad Social";
- k) Plan Parcial de Ordenamiento Urbano para Tramos y Sectores Costeros en áreas singulares de la franja costera (Playa Verde, Playa Hermosa, Playa Grande, San Francisco, Punta Colorado, Punta Negra);
- l) Plan Parcial de Ordenamiento Urbano para la ciudad de San Carlos y Plan Especial de ordenación e saneamiento;
- m) Plan Parcial para Parte de los barrios Italy, Rodríguez Barrios, F. de León, Lavagna y Abasco de la ciudad de San Carlos;
- n) Plan Parcial y Proyecto Urbano de Detalle para la Rambla, Paseo y Parque de San Carlos;
- o) Planes Parciales para los barrios Cufetti, Cerro Pelado, Maldonado Nuevo y otros de la ciudad de Maldonado;
- p) Plan Parcial para los barrios Sur y Colococha de la ciudad de Pan de Azúcar.

Artículo 83º) Planes Especiales.

- a) Plan de Manejo para la promoción de actividades de protección, turismo y recreación orientadas a la delimitación de paisajes culturales, definiendo las acciones en cada caso acorde a un proyecto territorial particular, que incluye inventario detallado de recursos patrimoniales, definición de zonas, necesidades de equipamiento y acondicionamiento del territorio, delimitación de usos y actividades, medidas de gestión;
- b) Plan Especial Departamental de Vivienda de Interés Social, en conjunto con Plan de Acción "Producción Social del Hábitat";
- c) Plan Especial Departamental de Huertas a nivel familiar;
- d) Plan de Manejo Integral de la Cuenca de la Laguna del Sauce;
- e) Plan Especial para el desarrollo de actividades logísticas y tecnológicas avanzadas en el Eje San Carlos-Maldonado;
- f) Plan de Manejo para el Área de los humedales del arroyo Maldonado, Laguna Blanca y Laguna de José Ignacio;
- g) Plan Especial de protección del monte sustento a nivel de las riberas de los cursos de agua de todo el departamento;
- h) Plan de Manejo de conservación, mantenimiento, restauración, incremento y control de la Masa Vegetal a nivel público y privado en las áreas urbana y rural en conjunto con plan de Mantenimiento y Difusión del valor de la Flora y Fauna Local;
- i) Plan de Manejo Conjunto para los bordes del Arroyo Salto Grande;
- j) Plan Integrado de Manejo para las Orillas de Salanca;
- k) Plan de Movilidad para todo el departamento;

Artículo 84º) Inventario y Catálogos de Bienes y Espacios Patrimoniales, para la implementación de un Sistema Departamental de Protección.

- a) Inventario del patrimonio urbano-arquitectónico existente y categorización, en Pirigótti;
- b) Inventario de bienes de interés patrimonial y definición de zonas de protección para Punta Luján;



**JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO**

Artículo 65º) Implementación de las Directrices. Los postulados y determinaciones de las presentes Directrices Departamentales y Micromregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible se implementan a través de las regulaciones normativas y de las determinaciones de orientación para las actuaciones de la Intendencia que contienen.

La orientación para las actuaciones de gobierno quedan determinadas por el conjunto de instrumentos de planificación identificadas.

La conducción de la gestión para la implementación de las Directrices se hace en el Ejecutivo Departamental. La Intendencia estructurará su actuación en el territorio del departamento en función de sus determinaciones.

Con la actual estructura organizativa de la Intendencia, corresponde a la Unidad de Gestión del Plan Estratégico Territorial, dependiente de la Dirección General de Manejamiento Urbano y Planeamiento 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.

Artículo 66º) Monitoreo, Evaluación. A efectos del seguimiento técnico y el monitoreo social para la evaluación del proceso de implementación del plan y de sus resultados, la Intendencia establecerá un sistema para el seguimiento de la vigencia de las presentes Directrices Departamentales y Micromregionales y el cumplimiento de los factores en el territorio.

Artículo 67º) Vigencia y revisión. La vigencia de las Directrices Departamentales y Micromregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible será indefinida a partir de su promulgación.

Se iniciará el proceso para la revisión de las presentes Directrices cuando se cumplan alguna de las siguientes circunstancias:

- a) se cumplan siete años de la vigencia del Plan;
- b) sea solicitada por la Junta Departamental o dispuesta por el Intendente, al valorar el mérito por variación en alguna de sus supuestos o la necesidad de ajustes por la variación de las condiciones que la promueven.

La revisión de las Directrices podrá ser parcial o general. La revisión será general cuando se hayan alterado los objetivos y finalidades de las Directrices 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 y no se alteren sus objetivos y finalidades.

CAPÍTULO XII) DISPOSICIONES CAUTELARES

Artículo 68º) Alcance. Las disposiciones del presente Decreto son aplicables al territorio de jurisdicción del Departamento de Maldonado hasta tanto se aprueben instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible específicos, sin perjuicio de las demás normativas contenidas en los Decretos y Ordenanzas departamentales vigentes.

Todas las divisiones de tierra, cualquiera sea su finalidad o régimen, quedan sujetas a las disposiciones contenidas en las normativas departamentales. Para proceder a cualquier división territorial en el departamento deberá contarse con la aprobación de la Intendencia,



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

la que tendrá en cuenta en su consideración las estrategias contenidas en el presente Decreto.

Quedan sujetos a permiso de construcción todos los actos de edificación, sean de construcción nueva, de renovación de edificios existentes o de demolición y de todas las obras reguladas por el Decreto Departamental N° 3718 (TONE). El alcance para esta determinación se extiende para todas las propiedades ubicadas en zonas urbanas, suburbanas y rurales del departamento.

Artículo 89°) Categorización inicial de suelo. Se reestiman las categorías y subcategorías de suelo cuya delimitación surge de la Lámina N° 1 que se adjunta y que forma parte integrante del presente Decreto.

En forma aneja se realiza el distingo de las delimitaciones asociadas con referencias expresadas por escrito, en la redacción de estos instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible específicos.

89.1 Para todos aquellos casos, en el ámbito rural de todo el departamento de Maldonado, en que existan 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 a la tabla descrita en el Art. 41 inc. 1 del Decreto Departamental N° 3718 (TONE) para Viviendas Quilicinas y Grandes Residencias respectivamente, se faculta al Ejecutivo Departamental para la aprobación de la transformación del suelo categoría rural - que a tales efectos y en forma cautelar (art. 30 de la ley 18 308) - se le otorga el atributo potencialmente transformable en forma genérica sobre todo el departamento - a suelo suburbano residencial campestre. El plazo máximo de aplicación de la medida cautelar será de 5 años.

Para operar la transformación del suelo rural en suburbano en el marco del Decreto Departamental N° 3833/ 2007 y de la presente normativa, el Ejecutivo Comunal deberá promover de oficio un Programa de Actuación Integrada (art. 21 de la ley 18 308; en adelante PAI) en el que además del cumplimiento de los condicionantes legales sobre el particular se tendrá especialmente en cuenta lo dispuesto por el art. 6 y concordantes del decreto departamental citado.

Una vez transformado el suelo rural en suburbano en el marco del presente artículo, los padrones afectados y los que de ellos se deriven, estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

a) En caso de ser predios rurales de superficie menor a 10 Ha, el procedimiento antes descrito se podrá aplicar solo por única vez.

b) La parte del padrón que pasa a ser suburbano deberá ser sujeto de división respecto del padrón original cumpliéndose los requisitos catastrales vigentes lo que será de cargo del titular del inmueble. Si así no se realiza en el plazo de un año desde que se aprueba el PAI, se cobrará contribución inmobiliaria suburbana sobre la totalidad del predio original donde se encuentren construidas las fincas sustráneas. Para este tipo de situaciones el Ejecutivo Departamental quedará facultado para realizar la transformación a suelo suburbano de la totalidad del predio original.

c) Sobre la parte del padrón afectado que continúa categorizado rural, solo se reconoce el derecho a construir una vivienda que por sus características constructivas no esté comprendida en las categorías D y E, de acuerdo a la tabla descrita en el Art. 41 inc. 1 del



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

Decreto 3718 para Viviendas Suntuosas y Grandes Residencias respectivamente y siempre de conformidad con lo dispuesto por el art. 39 de la ley Nº 18.308. A los efectos de la aplicación de este literal, se computarán exclusivamente las áreas habitables (vivienda). Los techados, departamentos, galpones, etc., no se considerarán y su monto no significará la aplicación de una categoría superior.

d) El inmueble que se transforma en sub urbano solo se puede usar con destino de vivienda familiar, salvo que otro instrumento de ordenamiento territorial hubiera hecho otra cosa.

e) En el marco de aplicación del presente artículo, se podrán autorizar la existencia de predios rurales con una superficie mínima de 45.000 (cuarenta y cinco mil) metros cuadrados.

En el caso de detectar errores materiales como consecuencia de la aplicación práctica de las disposiciones del presente decreto, en lo referente a la categorización de suelo a nivel de parcería, se hará presente al Ejecutivo Departamental para que los corrija por medio de resolución en la que se exprese el fundamento de la medida. Dichas resoluciones serán publicadas en el Diario Oficial y notificadas expresamente a la Junta Departamental.

Artículo 79°) Transformación de Categoría. Para la implementación de la transformación de suelo rural en suburbano o en urbano, en los ámbitos en que esto es posible, además de las previsiones generales estipuladas, al realizarse el respectivo Programa de Actuación Integrada deberá tenerse en cuenta:

- a) El uso preferente agropecuario en los ámbitos cuya aptitud de uso de la tierra correspondiera a "tierras cultivables con muy escasas limitaciones para la generalidad de los tipos de utilización de tierras" y en las "tierras cultivables con moderadas limitaciones para la generalidad de los tipos de utilización de tierras", según la determinación del Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca, caracterizados respectivamente como A1 y A2 en el mapa de aptitud de suelo que se adjunta (Lámina Nº 2) y que forma parte del presente decreto. Estos ámbitos en general se reservarán para usos vinculados a la actividad agropecuaria.
- b) La fundamentación socioeconómica y ambiental concreta para los usos en los ámbitos cuya aptitud de uso de la tierra correspondiera a "tierras cultivables con severas limitaciones para la generalidad de los tipos de utilización de tierras" según la determinación del Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca, caracterizado como A3 en el mapa de aptitud de suelo que se adjunta (Lámina Nº 2) y que forma parte del presente decreto. Se identifican los siguientes ámbitos: 1) norte de Pan de Azúcar, 2) tramo del Arroyo del Sol entre Pueblo Estón y la Sierra de los Corrales, 3) norte de Ruta 9 en la zona cercana al Arroyo Garzón hasta alrededores de Pueblo Garzón, 4) sur de Ruta 9 entre la Sierra de la Ballena y el Arroyo Maldonado, 5) sur de la Ruta 9 entre el Arroyo Maldonado y el Arroyo y Laguna José Ignacio, 6) sur de la Ruta 9 entre el Arroyo y Laguna José Ignacio y el Arroyo y Laguna Garzón, 7) sur de las rutas 9 y 73 al oeste de Pinópola. En estos ámbitos las divisiones de suelo y otras actuaciones (que impliquen nuevos usos del suelo rural potencialmente transformable), podrán afectar hasta un 10% de la superficie total del ámbito y se deberá justificar cuantitativa y cualitativamente sus aportes concretos para la mejora de las condiciones sociales, ambientales y económicas en el área. Para la cuantificación del porcentaje de transformación del territorio rural y por ende su control para estar por debajo del 10%.



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

ajudado, se tutarán amplias áreas de territorio de superficie no menor a 1.000 hectáreas de área del territorio no transformado a la fecha del presente decreto.

- c) La fundamentación socioeconómica y ambiental concreta para los usos en los ámbitos cuya aptitud de uso de la tierra correspondía al resto de tierras rústicas rústicas, excluidas las caracterizadas como A1, A2, A3 mencionadas en los literales anteriores. Las divisiones de suelo y otras actuaciones (que impliquen nuevos usos del suelo rural potencialmente transformable) podrán afectar hasta un 20% de la superficie total del ámbito y deberán justificar cualitativa y cuantitativamente sus aportes concretos para la mejora de las condiciones sociales, ambientales y económicas en el área. Para la cuantificación del porcentaje de transformación del territorio rural y por ende su control para estar por debajo del 20% aludido, se tutarán amplias áreas de territorio de superficie no menor a 1.000 hectáreas de área del territorio no transformado a la fecha del presente decreto.
- d) El especial cuidado en la atribución de usos en las zonas altas y bajas del territorio, siendo obligatoria la realización de una evaluación de los impactos en los ecosistemas y en el paisaje con sus principales conchas visuales.
- e) La consideración del manejo costero integrado, para las zonas cercanas a la costa, destacando entre otras la consideración del paisaje, del ambiente y del acceso público a la costa.
- f) Las perspectivas de los sistemas estructurantes del territorio en todas las actuaciones, especialmente en la red vial actual y las provisiones mínimas para su desarrollo futuro que aseguren la conectividad general y local, evitando la generación de áreas exánimas no navegables. En suelo suburbano se podrán admitir superficies mayores a diez mil metros cuadrados para las áreas comprendidas entre los componentes de la trama de la circulación pública en función de la estructura territorial adoptada y del uso turístico como destino principal, siempre que se asegure la continuidad de la trama de la circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y a aquéllos que se creen o se encuentren previstos. El diseño urbano-territorial concreto deberá atender a las singularidades de cada sitio, con diversas grados de formalización y equipamiento acorde, asegurando la accesibilidad a puntos notables y las costas de los cuerpos de agua.
- g) En los ámbitos de suelo rural que se transformen a la categoría suburbano sólo se podrán implantar emprendimientos de clubes de campo, urbanizaciones en régimen común, de propiedad horizontal o similares. En las áreas adyacentes a suelo de categoría urbana, este tipo de emprendimientos no podrá implantarse en forma continua entre sí. Con excepción de aquellos casos en que el Gobierno Departamental promueva una continuidad por razones de un Plan de desarrollo Territorial.
- h) En los ámbitos de suelo de la categoría suburbano según la Lámina Nº 1, se podrán efectuar fraccionamientos con un mínimo de 4.000 metros cuadrados por fracción, además de los emprendimientos de los tipos antes indicados, que deberán asegurar una densidad de ocupación bruta similar. En zonas de prioridad social o adyacentes a éstas, el mínimo será de 300 metros cuadrados. Con carácter excepcional en las actuaciones de los programas públicos de viviendas de interés social llevados a cabo por la Intendencia o por convenio con ésta, se admitirán superficies menores. Para el caso de zona suburbana el Norte de Punta del Este, el mínimo de superficie será de 1.000



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

sueros cuadrados. Para el caso de la subcategoría de suelo sub urbano de actividades productivas de bienes y servicios, la superficie mínima será de 1.000 metros cuadrados.

Si se trata de suelo adyacente o contiguo a zona categorizada urbana y que no sean de interés de desarrollo social, las leyes correspondientes a los fraccionamientos deberán respetar un mínimo de mil metros cuadrados.

- i) Toda transformación en la categoría de suelo requiere de un Programa de Actuación Integrada. En estas zonas y siempre que el emprendimiento (tales como: club de campo, hotel de campo, resort, cancha de golf u actividades lúdicas, emprendimiento de salud y tratamientos médicos, emprendimiento cultural, etc.) se ajuste en su totalidad a las condiciones establecidas en los Decretos Departamentales y Microregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y los decretos vigentes y aplicables, se faculta al Ejecutivo Departamental para la aprobación de la transformación en la categoría de suelo rural con el atributo de potencialmente transformable a Suburbano, sin perjuicio de las facultades de control de la Junta Departamental.
- j) Los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible específicos redimensionarán los ámbitos territoriales en los que se aplicó cautelarmente por lo presente norma el atributo de potencialmente transformable en función de los objetivos y estrategias que desenvuelvan.
- k) No necesariamente significará la transformación de categoría emprendimientos de la figura de Centrales de Generación Eólica, Parques Ecológicos – Ecoturísticos, Hotel de Campo u otro establecimiento turístico de hospedaje en la zona de categoría Rural. Todos estos programas deberán contar necesariamente con la presencia de la Junta Departamental.
- l) En aquellos padrones que corresponden a la faja costera, deberá preverse la accesibilidad pública a la playa a distancias no mayores a trescientos metros entre sí.
- m) La localización de puertos deportivos y/o de ensenas, darán lugar a un cambio de categoría de aquellos terrenos rurales que sean afectados por este tipo de proyecto, sin necesidad de cursar los procedimientos de transformación de categoría del Suelo estipulados. Este tipo de proyectos se realizarán de manera concertada con la Intendencia Departamental de Maldonado. Requiriéndose la realización del PAI y el EIA que corresponda.

Artículo 17º) Régimen de gestión. Los ámbitos territoriales de aplicación para las estrategias cautelares generales de manejo se establecen (casi en su totalidad) en la Ley N° 2 adjunta, la que forma parte integrante del presente Decreto.

Sin perjuicio de las normas vigentes y aplicables, en tanto se aprueban instrumentos específicos de ordenamiento territorial, las zonas delimitadas quedan sujetas a las estrategias generales de manejo que con carácter cautelar y por 5 años se establecen más adelante.

En general para las zonas aquí establecidas la Intendencia deberá extremar los cuidados en las autorizaciones y en las actuaciones en vía de proteger los bienes sociales y ambientales cautelados y promover la elaboración de instrumentos particulares de ordenamiento territorial para su desarrollo sostenible.

Las estrategias generales de manejo comprender:

- a) Zonas de Prioridad Social en: La Capuera, Balneario Buenos Aires, Laros Halls, Rodríguez Barrios, F. de León, Lavayna, Alameda de la ciudad de San Carlos, Cerro



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

Bañado y alrededores, Maldonado Nuevo y alrededores en la ciudad de MALDONADO, Barrio Obrero de Piriápolis, Estación Las Flores y barrios Sur y Golcochee de la ciudad de PAN DE AZÚCAR y demás barrios de la periferia de los principales centros poblados del departamento así como barrios pertenecientes a los demás centros urbanos. EN ESTAS ZONAS se priorizarán acciones para el mejoramiento habitacional y urbano.

b) **ZONAS de Prioridad Patrimonial y Ambiental**, en la totalidad de la faja costera, el Bañado de la Isla Corti - extremo de la Península de Punta del Este - Isla de Lobos, el ámbito de Punta Ballena-Portezuelo-Solanas, el ámbito de los cerros de Pinapote (Pan de Azúcar, del Fuerte-La Virgen, del Toro, del Indio-del Miso, del Inglés-San Antonio), el ámbito de la península de José Ignacio. En estas zonas, se restringirán las intervenciones, extremando los cuidados para las nuevas actuaciones de edificación. En la faja costera, se permitirán las instalaciones de paradores, pero con las condicionantes antes establecidas. Para las estructuras rurales no potencialmente transformables, ÚNICAMENTE ante el Río de la Plata - Océano Atlántico y la Ruta Nacional Nº 93 o Nº 10 (ubicada más cercana a la costa), se admitirá uso residencial unifamiliar o uso colectivo con previo programa de actuación integrada, condicionado a que:

- i. para la aprobación del permiso de construcción se obtenga la cesión de faja costera de 150 mts (ciento cincuenta metros) de ancho para los frentistas a la costa
- ii. para la aprobación del permiso de construcción se entregue la cesión de terrenos para vía pública, si así lo requiere el conformar adecuados ingresos a la costa.
- iii. Se respete la libre circulación de las aguas a efectos de preservar en lo posible la dinámica costera
- iv. Si la construcción involucrada se ubica dentro de la Faja de Defensa de Costas definida por el artículo 153 del Código de Agua y sus modificativos, aún cuando sea admitida por la presente ordenanza, requerirá el cumplimiento de la normativa vigente referente a Autorización Ambiental Previa.
- v. Se respeten los riegales naturales de terreno, admitiéndose modificaciones imprescindibles y leves.
- vi. Se respete la vegetación propia del lugar y no se avance con jardinería que interfiera con la dinámica costera.

a) **Zonas de Protección de las Fuentes de Agua y Recursos Hídricos**, en: la totalidad de la cuenca de la Laguna del Sauce y los ámbitos delimitados de: el Bañado del Arroyo Maldonado, la Laguna José Ignacio, la Laguna Garzón, la Laguna Del Diario, la Laguna HANNA y la Laguna Escurrida. En estas zonas 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. Asimismo, se asegurarán densidades de cobertura extremadamente bajas. Para desarrollo turístico se reglamentarán la jardinería de forma de limitar la incorporación de ejemplares de especies exóticas y el uso de agroquímicos. Se resalta la zona del Bañado del Arroyo Maldonado y alrededores, por su gran importancia en la oferta ambiental, la alta fragilidad de su ecosistema y por la IMPORTANTE presión de modificación en el uso del territorio que hoy se está observando; para lo cual se llevará adelante un Programa de Actuación Integral extendido a toda el área de interés, como paso previo a dar curso a futuros emprendimientos.



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MALDONADO

- d) **Zonas de Protección Paisajística y de Naturaleza de Cursos de Agua y Biodiversidad**, en: Sierra de las Animas, Sierra de los Caracoles-de la Ballena, Sierra de Carapá-Cerro Catedral-Salamanca, entre otras. En estas zonas se desestimulará la forestación con montes de sembrado y se asegurarán densidades de ocupación extremadamente bajas. Se deberá preservar la vegetación nativa (autóctona) y para todo nuevo emprendimiento se deberá considerar la incidencia del impacto que el mismo produzca sobre el aspecto paisajístico, las nacientes de agua o la biodiversidad.
- e) **Zonas de monte serrano, zonas de monte ripario (galería o ribereño) y zonas de monte y natural pamfílico**. En estas zonas se estimulará la preservación de la biodiversidad que allí existe y los aspectos paisajísticos asociados.
- f) **Zonas de promoción de la actividad agropecuaria**, en: Valle de Agua, proximidades de Garzón, norte de San Carlos y cuenca baja del arroyo Sofía y área de Gregorio Álvarez. En estas zonas se acordarán con las autoridades nacionales competentes mecanismos para el estímulo a los emprendimientos productivos de carácter agropecuario. Asimismo, otras actuaciones deberán ser compatibles con este uso preferente.
- g) **Zonas para gestión de residuos sólidos y líquidos**. Para la utilización de suelo para la gestión de residuos sólidos y líquidos urbanos, incluyendo tratamiento, almacenamiento y disposición final deberá realizarse previamente el estudio y evaluación técnica, sanitaria, ambiental, económica y paisajística.
- h) **Accesos públicos**. Todas las actuaciones deberán asegurar que existan accesos públicos en número suficiente a las costas y a puntos notables por las cuencas visuales que existen desde ellos hacia el paisaje. El número de accesos estará directamente proporcional a la densidad de ocupación y división de suelo en el entorno. También se asegurará el acceso público a puntos atractivos de paisaje singular o sobre puntos significativos del territorio.

Artículo 73º) Pasa al Ejecutivo Municipal a sus efectos. Deseñase un sello


Secretaria General




Presidente

7.7 acrónimos y abreviaciones

AES	Área Ecológica Significativa
AFE	Administración de Ferrocarriles del Estado
ANCAP	Administración Nacional de Combustibles, Alcohol y Portland
ANTEL	Administración Nacional de Telecomunicaciones
CLJ	Comisión La Juanita
DDM	Directrices Departamentales y Microrregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Maldonado
DINAGUA	Dirección Nacional de Aguas y Saneamiento MVOTMA
DINAMA	Dirección Nacional de Medio Ambiente MVOTMA
DINOT	Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial MVOTMA
DNC	Dirección Nacional de Catastro MEF
EAE	Evaluación Ambiental Estratégica
ECH	Encuesta Continua de Hogares INE
FARQ	Facultad de Arquitectura, UdelaR
FC	Facultad de Ciencias, UdelaR
FI	Facultad de Ingeniería, UdelaR
IDE	Infraestructura de Datos Espaciales
IIA	Informe de Impacto Ambiental
IM	Intendencia de Maldonado
INE	Instituto Nacional de Estadística
IR	Intendencia de Rocha
JDM	Junta Departamental de Maldonado
LFJI	Liga de Fomento de José Ignacio
LIA	Ley de Impacto Ambiental N° 16.466
LOTDS	Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible N° 18.308 y su modificativas N° 18.367 y N° 18.719
LPMA	Ley de Protección del Medio Ambiente N° 17.283
MG	Municipio de Garzón y José Ignacio
MGAP	Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca

MIDES	Ministerio de Desarrollo Social
MIEM	Ministerio de Industria y Energía
MINTURD	Ministerio de Turismo y Deporte
MTOP	Ministerio de Transporte y Obras Públicas
MVOTMA	Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente
OPP	Oficina de Planeamiento y Presupuesto
OSE	Administración de las Obras Sanitarias del Estado
PAI	Programa de Actuación Integrada
PJI	Propuesta de 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
PNA	Política Nacional de Aguas Ley N° 18.610
SGM	Servicio Geográfico Militar MDN
SNAP	Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas Ley N° 17.930
UdelaR	Universidad de la República
UTE	Administración de las Usinas y Trasmisiones Eléctricas

7.8 créditos

Intendencia del departamento de Maldonado

Óscar De los Santos | Intendente

Municipio de Garzón y José Ignacio

Fernando Suárez | Alcalde

Planeamiento Urbano y Territorial

Arq. Julio Riella | Director General

Arq. Nélica López | Subdirectora General

Unidad de Gestión Territorial UGT

Ing. Jorge Hourcade | Director

Arq. Ricardo H. Pereira Medina

Arq. Jhoanna Fernández La Banca

Arq. Santiago Pons

Bach. Nicolás Olmedo

Bach. Natalia de los Santos

Bach. Silvina Bonet (2009)

Bach. Diego Venturini (2009)

Arq. Roberto Villarmarzo | Asesor, coordinación del Plan

Bach. Osvaldo Savañó

Bach. Javier Fagúndez

Informe de Evaluación Ambiental Estratégica

Lic. Aramís Latchinián | Grupo Gesta

7.9 cuaderno 08 Garzón / José Ignacio

Ver carpeta adjunta: "7.9 Cuaderno 08 Garzón José Ignacio"

7.10 cuaderno 00 Departamento

Ver carpeta adjunta: "7.10 Cuaderno 00 Departamento"