

# **PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA ESPLENDOR CONDO HOTEL**

**JOSÉ IGNACIO – MALDONADO – URUGUAY  
2017**

<b>Propietario del Proyecto</b>	 <p>EMPRENURBAN DESARROLLOS INMOBILIARIOS</p> <p><b>Fën</b> Hotel Franchising &amp; Management</p>
<b>Desarrollo Programa de Actuación Integrada</b>	 <p><b>FB&amp;A</b> FEDERICO BERVEJILLO Y ASOCIADOS CONSULTORES URBANISTAS</p>

<b>0. DATOS DEL PROGRAMA</b>		
1	<b>Denominación del Proyecto</b>	Programa de Actuación Integrada: ESPLENDOR CONDO HOTEL
2	<b>Localización del Proyecto</b>	Sobre Ruta Nº 10 y Camino Vecinal – Sección Catastral 7ª, Paraje Laguna Garzón. Padrón No. 27048
3	<b>Representante del Titular del Proyecto</b>	Gustavo Ramis, Representante legal Cikanel S.A.
4	<b>Responsable técnico del PAI</b>	Arquitecto Federico Bervejillo Terra.
5	<b>Firma del Responsable</b>	
6	<b>Domicilio y datos constituidos a efectos de notificaciones</b>	Francisco Araucho 1235 - 202, Montevideo. Correo-e: fbervejillo@gmail.com Tel: 27068023
7	<b>No. de Expediente</b>	2016-88-01-08162 Fecha: 7.6.2016
8	<b>Nombre de otros autorizados a notificarse y acceder al expediente</b>	Victor Salas Castilla Correo-e: castillart@gmail.com Tel: 092433029

Actores que intervienen en este proyecto e instrumento de actuación:

<b>Propietario:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Cikanel S.A. – Representante legal: Gustavo Ramis (Uruguay).</li></ul>
<b>El grupo inversionista y desarrollador:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Fen, Hotel Franchising &amp; Management (Argentina).</li><li>• Emprenurban, desarrolladora y consultora especializada en hotelería (Argentina).</li></ul>
<b>Elaboración del Programa de Actuación Integrada:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Federico Bervejillo, Consultores urbanistas (Uruguay). Equipo:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Federico Bervejillo Terra</li><li>○ Victor Salas Castilla</li></ul></li></ul>
<b>Desarrollo Arquitectónico:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Clotta Estudio, Arquitectura – diseño (Argentina).</li></ul>
<b>Evaluación Ambiental Estratégica:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Alessandra Tiribocchi (Uruguay)</li></ul>

## **CONTENIDO**

<b>1</b>	<b>MEMORIA DE INFORMACIÓN</b>	<b>9</b>
1.1	Perímetro de Actuación y Polígono Territorial	9
1.2	Localización y Aspectos Generales del Sitio	11
1.2.1	Información Topográfica y de Mensura	12
1.2.2	Registro Fotográfico	13
1.2.3	Caracterización del Medio Natural del Sitio y Entorno Inmediato	14
1.2.4	Caracterización del Medio Construido	18
1.2.5	Caracterización del Entorno Territorial	20
1.2.6	Características Sociodemográficas	25
1.3	Marco legal y normativo	27
1.3.1	Marco Legal	27
1.3.2	Planificación Vigente	28
<b>2</b>	<b>MEMORIA DE ORDENACIÓN</b>	<b>40</b>
2.1	Marco Planificador	40
2.2	Categorías de Suelo Propuestas	40
2.3	Directriz sobre grados y tipos de intervención	42
2.4	Parámetros de Edificación	45
2.5	Propuesta de Desarrollo	47
2.5.1	Integración de la propuesta de desarrollo y el medio natural	47
2.5.2	Características Generales del Anteproyecto	48
2.5.3	Sistema de Espacios Verdes y Forestación	51
2.6	Manejo de impactos en el medio físico natural	52
2.7	Evaluación y manejo de impactos en el medio antrópico	52
2.7.1	Población	52
2.7.2	Estructura Urbana, Vialidad y Movilidad	53
<b>3</b>	<b>MEMORIA NORMATIVA</b>	<b>55</b>
3.1	Propuesta normativa	55
<b>4</b>	<b>MEMORIA DE GESTIÓN</b>	<b>58</b>
4.1	Valorización del suelo y cálculo de la participación pública	58

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**  
**ESPLENDOR CONDO HOTEL**

4.1.1	Precio inicial y final	58
4.1.2	Participación pública en la valorización	58
<b>4.2</b>	<b>Plazos de inversión y obra</b>	<b>59</b>
<b>4.3</b>	<b>Cesión para reserva de suelo</b>	<b>59</b>
<b>5</b>	<b>ANEXOS TÉCNICOS</b>	<b>61</b>
<b>5.1</b>	<b>Avance de anteproyecto</b>	<b>61</b>
5.1.1	Planilla de Áreas y Ocupaciones	61
5.1.2	Equipamientos	64
5.1.3	Anteproyecto Vial	65
5.1.4	Accesos al Emprendimiento	66
5.1.5	Estacionamientos Públicos	66
<b>5.2</b>	<b>Anteproyecto de infraestructura básica</b>	<b>67</b>
5.2.1	Abastecimiento de Agua y Saneamiento	67
5.2.2	Anteproyecto Suministro de Energía Eléctrica	70

**ÍNDICE DE PLANOS:**

Clave y número de plano	Capítulo y Nombre
	<b>MEMORIA DE INFORMACIÓN</b>
MI-L1	Ubicación del sitio y delimitación
MI-L2	Ubicación y datos catastrales
MI-L3	Estructura urbano territorial
MI-L4	Niveles del predio
MI-L5	Mensura
MI-L6	Categorización inicial del suelo y unidades de gestión
MI-L7	Zonificación secundaria y clasificación vial
MI-L8	Zonificación terciaria
MI-L9	Delimitación de perímetro de actuación y polígono territorial
MI-L10	Registro fotográfico polígono territorial
MI-L11	Registro fotográfico perímetro de actuación
MI-L12	Registro fotográfico vegetación de importancia en el perímetro de actuación
MI-L13	Registro fotográfico histórico
	<b>MEMORIA DE ORDENACIÓN</b>
MO-L1	Subcategoría de Suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica (SSF)
MO-L2	Áreas de intervención antrópica
MO-L3	Plano normativo

## **INTRODUCCIÓN**

Se presenta el Programa de Actuación Integrada correspondiente al emprendimiento ESPLendor CONDO HOTEL localizado en el municipio de Garzón y José Ignacio, del Departamento de Maldonado.

El procedimiento a seguir para la elaboración y aprobación de los Programas de Actuación Integrada, como instrumento para la transformación de suelo, está definido en el Decreto 3866 del año 2010, que regula el conjunto de la gestión territorial en el Departamento.

Posteriormente, por la Resolución 8322 del 2011, el Intendente procedió a reglamentar en detalle las formalidades y requerimientos técnicos de los PAI.

De acuerdo con esta reglamentación, el procedimiento del PAI se desarrolla en dos etapas:

*Etapas del procedimiento. El procedimiento consta de dos fases o etapas. En una primera fase preliminar se evaluarán las principales variables territoriales a efectos de habilitar la prosecución de la gestión. En la segunda fase específica se completarán los informes correspondientes a los estudios imprescindibles para la justificación de la aprobación de la transformación de la categoría de suelo.*

Este documento corresponde a la segunda fase de elaboración del PAI, o “fase específica”, y constituye el Documento de Avance del PAI, incluyendo su Informe Ambiental Estratégico, tal como especifica la norma vigente:

### *Artículo R.33*

*Fase específica. Una vez viabilizada la fase preliminar, el gestionante queda habilitado para presentar la documentación exhaustiva mínima correspondiente a la elaboración del Programa de Actuación Integrada PAI con el objeto de permitir evaluar la posible aprobación de la transformación de la categoría de suelo en el marco de los artículos 17 a 27 del Decreto N° 3866 y el artículo 70 del Decreto N° 3867.*

*Para la gestión de la fase específica se seguirán los criterios básicos siguientes:*

*a) Documentación. La presentación consistirá en la propuesta de redacción del **Documento de Avance del Programa de Actuación Integrada PAI, incluyendo el Informe Ambiental Estratégico** en los términos requeridos por el Decreto del Poder Ejecutivo N° 221/009. Se acompañará con el resumen ejecutivo volcado en el formulario "Fase específica";*

*b) Estudio técnico. La evaluación de la información y documentación recibida será realizada por la UPU con el apoyo de las oficinas técnicas de la Intendencia a través del Comisión Técnica dispuesta. A lo largo del estudio se podrán requerir del gestionante ampliaciones de información o rectificaciones en los contenidos del Documento de Avance;*

*c) Informe técnico. La UPU elevará sus conclusiones a la Dirección General de Planeamiento Urbano y Territorial;*

*d) Resolución. La Dirección General de Planeamiento Urbano y Territorial, en uso de las facultades delegadas según el literal d del Artículo 45° del Decreto N° 3866/2010, dictará resolución para la Puesta de Manifiesto del Documento de Avance del Programa de Actuación Integrada, estableciendo la fecha de comienzo, el plazo no menor de 30 días y los locales donde se podrá consultar dicho documento;*

*e) Puesta de Manifiesto. La mencionada resolución será comunicada en los términos establecidos por el Artículo 45° del Decreto N° 3866/2010, lo que incluye: la Junta*

*Departamental, el Municipio o municipios en que se localice la iniciativa y las Mesas Representativas de los Talleres Territoriales de la Microrregión correspondiente, en caso de estar constituidas o que se constituyan. Se insertarán en la página web de la Intendencia, se publicará un aviso de prensa y se librerá oficio al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente MVOTMA a efectos de lo dispuesto por los artículos 25 y 47 de la ley N° 18.308 de 18-06-08;*

## **PRESENTACIÓN DEL PROYECTO**

El emprendimiento ESPLENDOR CONDO HOTEL está ubicado en el Departamento de Maldonado, municipio de Garzón y José Ignacio.

Ocupa un padrón actualmente fusionado con el número 27048, dicha fusión es el resultado de la unión de los 4 padrones: 20930, 20931, 20934 y 20935, que sumados tienen una superficie de 230.491 m<sup>2</sup>.

Las características principales del padrón a desarrollar con este nuevo emprendimiento son:

<b>Elementos</b>	<b>Características</b>
Padrón	27048
Padrones fusionados	20930, 20931, 20934, 20935
Ubicación	Sobre Ruta N° 10 y Camino Vecinal – Sección Catastral 7ª, Paraje Laguna Garzón.
Región	Municipio Garzón y José Ignacio, Departamento de Maldonado
Superficie total	Según Mensura: 230.491 m <sup>2</sup>
	Según Títulos Catastrales: 230.615 m <sup>2</sup>
Dimensiones limítrofes	Frente sobre R 10: 289m
	Lateral derecho: 359m + 48m + 443m
	Lateral izquierdo: 545m + 403m
	Fondo: 77m

El potencial de desarrollar un emprendimiento del tipo turístico en un lugar como este, es principalmente sus atributos naturales, tanto el paisaje, como el estar frente a la barra de la Laguna Garzón y al mar Atlántico, hace que sea aprovechable para actividades turísticas, como lo es un Hotel en condominio de bajo impacto, con funciones y actividades diversas para atracción y principalmente de albergue temporario de personas con servicios hoteleros de alta gama. Se pretende que por las diferentes actividades que se proyecta ofrecer, principalmente las deportivas y otras alternativas al turismo de sol y playa, el conjunto puede, además, impactar positivamente en la creación de empleos (temporales y fijos) así como complementar a la activación económica turística de la zona. Sumado a lo anterior, por tener un concepto ecológico integrado en el diseño, se promueve la interrelación con el medioambiente y la concientización sobre su cuidado.



# 1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

## 1.1 Perímetro de Actuación y Polígono Territorial

La normativa departamental que regula los PAI, y el Plan Entre Lagunas, requieren que todo PAI esté referido a una Unidad de Actuación, delimitada por un Perímetro, y tome en cuenta un Polígono Territorial más extenso a los efectos del análisis y las propuestas de ordenación que correspondan.

En la Resolución 8322/2011, que reglamenta la transformación de suelo, se establece la definición del polígono y de la unidad de actuación:

*“Art. 2) Delimitación del polígono. El polígono o área territorial comprendida en los estudios para la transformación en la categoría de suelo deberá:*

- a) contener la totalidad de la Unidad de Actuación o de las Unidades de Actuación;*
- b) delimitar un área territorial en contigüidad; la que deberá contar con una superficie suficiente como para constituir una realidad territorial con cierta identidad.*
- c) comprender áreas con accesibilidad y conectividad vial pública continua;*

*La Intendencia podrá modificar en forma fundada los límites del polígono propuesto por el gestionante.”*

Por su parte, en el Decreto 3297 de 2014, correspondiente al Plan Local, se establece en su Art. 26 lo siguiente:

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

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

Corresponde señalar que el concepto de Perímetro de Actuación está definido también en la LOTDS en su Art. 56:

*“El perímetro de actuación constituye un ámbito de gestión de un instrumento de ordenamiento territorial, en una superficie delimitada en el suelo categoría potencialmente transformable, o urbano no consolidado, para ejecutar las previsiones del mismo y efectuar el cumplimiento de los deberes territoriales de cesión, equidistribución de cargas y beneficios y retorno de las mayores valorizaciones.”*

En atención a estas definiciones se especifica a continuación el Polígono Territorial a considerar junto con el Perímetro de Actuación.

El Ámbito o Perímetro de Actuación es el área donde se propondrá un cambio de categoría y donde la totalidad del predio en superficie es de: 230.494,30 m<sup>2</sup>, cabe mencionar que a esta

superficie se le restará el 10%, puesto que serán destinados para cesión a la Intendencia; por lo tanto, queda una superficie de: 207.444,87 m<sup>2</sup>.

El Polígono Territorial desde un punto de vista ambiental: en este polígono conformado por los predios que se encuentran en el entorno inmediato al ámbito de actuación, no se destacan ambientes distintos a los presentes y descritos en el predio en la EAE. En este polígono coexisten ambientes de pradera, forestaciones artificiales, y la continuación hacia los predios laterales del curso de agua intermitente generado a pie de duna.

El Perímetro de Actuación limita directamente con dos parcelas rurales situadas al noreste, y a través de una calle, es vecino de otras 6 parcelas, de las cuales 4 son chacras rurales, y dos corresponden al fraccionamiento de chacras vecino hacia el sureste.



Perímetro de Actuación (polígono en amarillo) y Polígono Territorial (polígono en anaranjado).  
Como referencia, el polígono en marrón corresponde a padrones más pequeños con uso de Suelo Urbano (SU), el restante, en todo el polígono territorial es Suelo Rural Potencialmente Transformable (SRPT).

Ver plano anexo MI-L9

En el plano se indica la situación de las parcelas del entorno en cuanto a usos del suelo. La mayoría se encuentran vacantes y sin construcciones. Dentro del Polígono Territorial, se identifican apenas tres chacras con construcciones, al norte del Perímetro de Actuación.

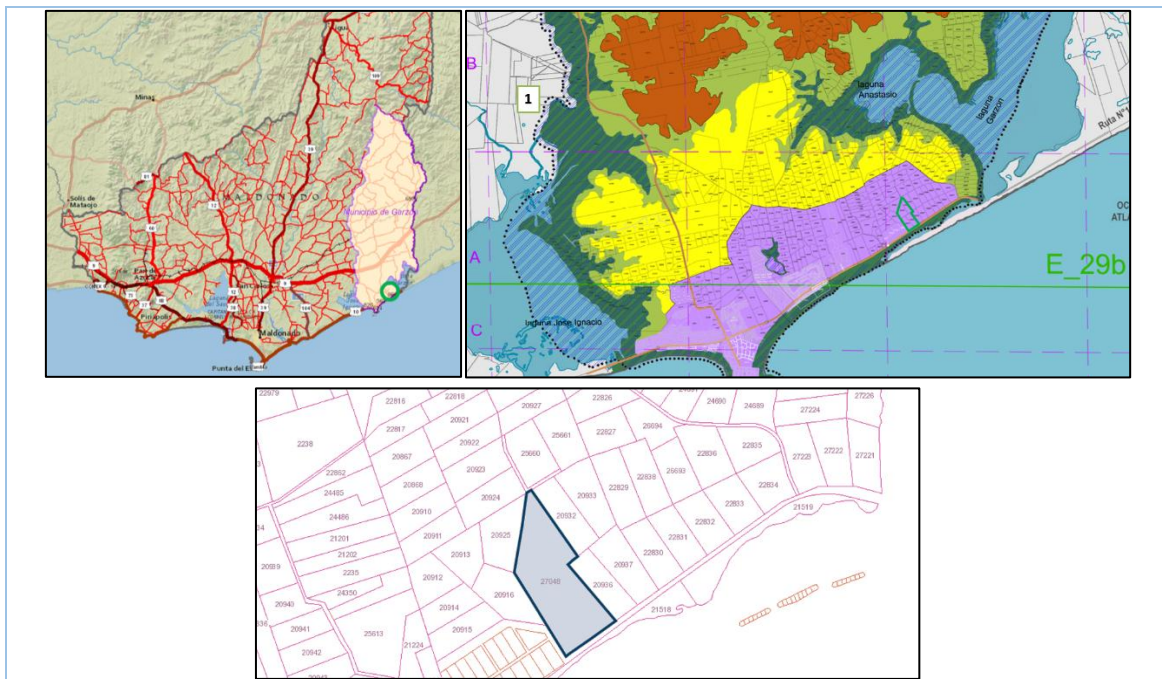
La categorización del suelo en el Polígono Territorial distingue un sector de Suelo Urbano Consolidado al suroeste del Ámbito de Actuación, estando el resto del suelo en la categoría de Suelo Rural Productivo con el Atributo de Transformable a Suelo Suburbano.

## 1.2 Localización y Aspectos Generales del Sitio

El padrón No. 27048 se localiza al Sureste del Departamento de Maldonado, en la Microrregión y Municipio denominada Garzón – José Ignacio, con las coordenadas aproximadas: 34°48'31.8"S 54°35'29.8"W.

Está ubicado entre las dos lagunas más importantes de la región, Laguna Garzón y Laguna José Ignacio; con una conexión franca hacia el mar y una extensión de la propia Laguna Garzón.

Un punto medular es su ubicación frente a la Ruta 10 llamada Juan Díaz de Solís. Las localidades y urbanizaciones más cercanas son José Ignacio y La Juanita (a una distancia por la Ruta 10 de entre 5 y 7 km lineales respectivamente) y a una distancia aproximada de 35 km está Punta del Este. La frontera con el Departamento de Rocha está a solo 2 km, donde como referencia está el nuevo puente circular que cruza la barra de la Laguna Garzón y une los dos departamentos.



Ubicación del Padrón No. 27048:

- Mapa de la región del emprendimiento donde se muestra el Departamento de Maldonado y dentro el Municipio de Garzón y José Ignacio, el círculo verde marca la localización del padrón de este estudio.
- Detalle de la Microrregión Garzón – José Ignacio. Donde se indica que el predio pertenece a la Sección catastral 7, Lámina catastral E29B.
- Acercamiento al Padrón No. 27048, en plano catastral ubicado en la Microrregión mencionada

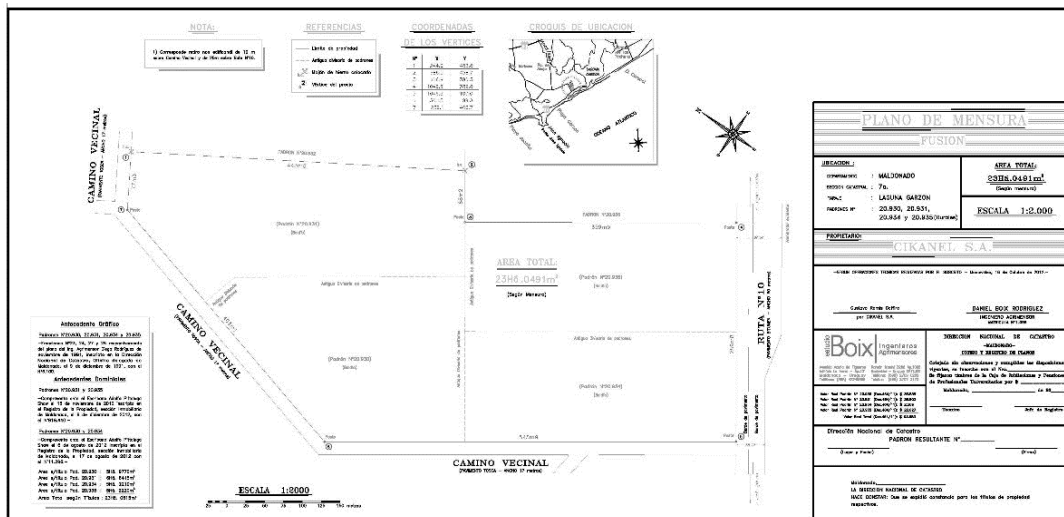
Fuente: Dirección Nacional de Catastro, página web: [visor.catastro.gub.uy](http://visor.catastro.gub.uy) y Plan Local de Ordenamiento Territorial del Territorio entre las Lagunas José Ignacio y Garzón.

Intendencia de Maldonado, Sistema de Información Geográfica de [www.maldonado.gub.uy](http://www.maldonado.gub.uy)

Ver plano anexo MI-L2

### 1.2.1 Información Topográfica y de Mensura

A continuación, se presentan las imágenes de las láminas correspondientes a mensura y topografía, así como las cotas de comparación que definen la creciente con un periodo de recurrencia de 100 años, según datos de la Dirección Nacional de Aguas, referidas al puerto de Punta del este y la Paloma, para el cumplimiento del Artículo 66 del Decreto 3927/14. Ambos planos fuerondesarrollados y formados por el Ing. Agrimensor Boix.



Imágenes de los planos de topografía y mensura que contienen, curvas de nivel, elementos del medio físico natural y de medio físico construido, linderos, vialidad, mensura, fusión y superficie, además de las cotas de comparación que definen la creciente con un periodo de recurrencia de 100 años.

Fuente: Relevamiento topográfico y de mensura. Ingeniero Agrimensor Boix.

Ver plano anexo MI-L4 Y MI-L5

### 1.2.2 Registro Fotográfico

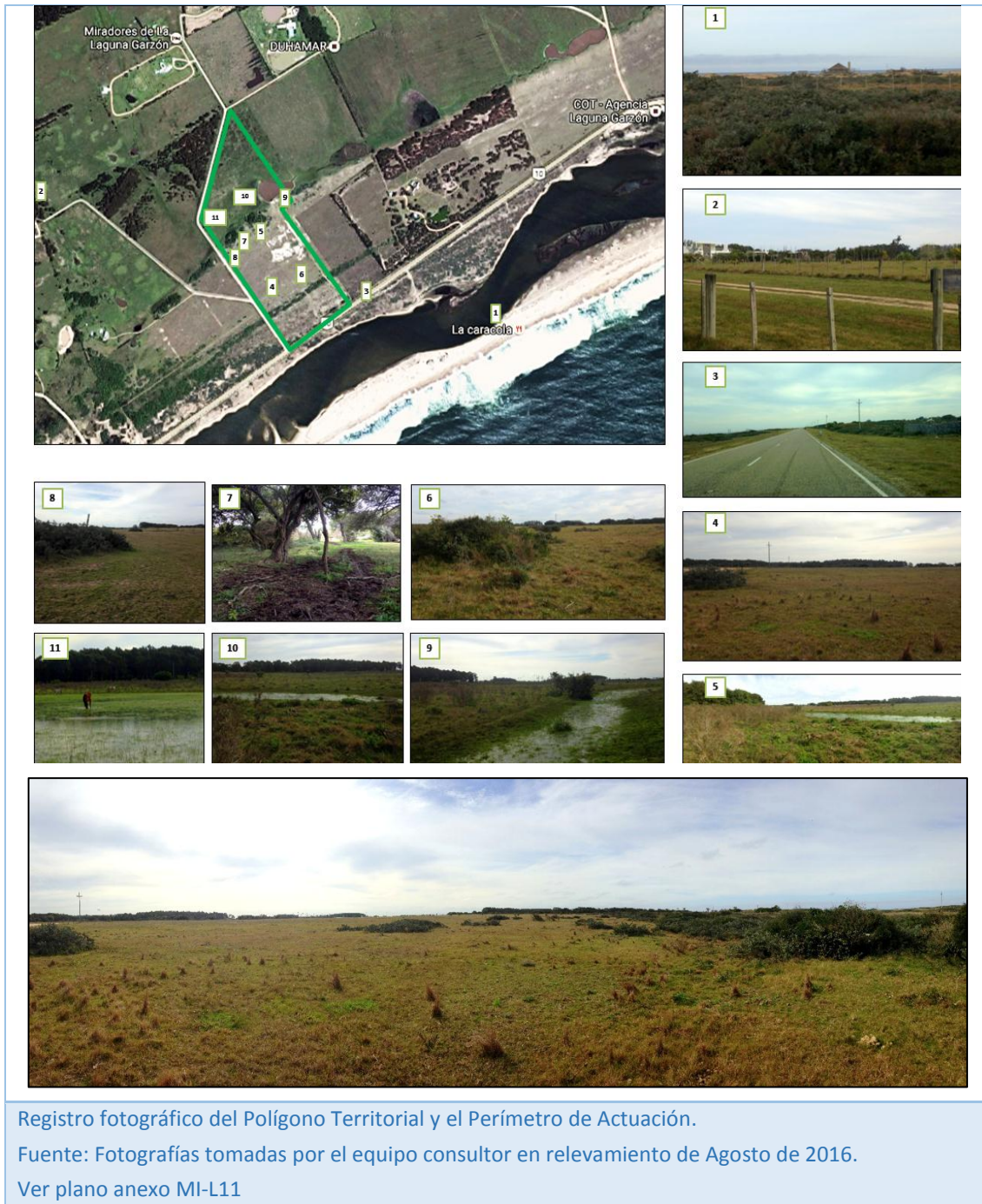
La siguiente serie de fotografías permite apreciar el estado actual del sitio o Perímetro de Actuación y su entorno o Polígono Territorial. Cabe mencionar que estas fueron tomadas por el equipo consultor en agosto del año 2016.



Registro fotográfico del Polígono Territorial y el Perímetro de Actuación.

Fuente: Fotografías tomadas por el equipo consultor en relevamiento. Agosto 2016.

Ver plano anexo MI-L10



### 1.2.3 Caracterización del Medio Natural del Sitio y Entorno Inmediato

Las principales características que distinguen al predio en su situación actual, a reserva de detallarlo en el Informe Ambiental Estratégico (IAE), son las siguientes.

Se trata de un suelo intervenido con anterioridad, con topografía más bien plana, donde la mayor parte de la vegetación endémica ha sido removida o está deteriorada por el uso ganadero y en algunas pequeñas zonas de hecho, se encuentra vegetación exótica como palmeras de tamaño mediano. También contiene dos cuerpos de agua (una pequeña laguna y un humedal) que son potencialmente rescatables para fomentar su conservación y atractivo.

Pueden ser pocos los elementos a proteger y conservar por su fragilidad ya que se trata de un predio intervenido, aun así, los elementos que sin duda son los más frágiles son los cuerpos de agua y la vegetación endémica.

Su fertilidad en general se considera de media a baja, según el Índice relativo de áreas homogéneas, definidas por su capacidad productiva de CONEAT, tanto por el material del que están compuestos sus suelos, su condición actual y su vegetación.



Imagen esquemática de los principales elementos que definen el medio ambiente natural del predio. Los elementos de mayor importancia son los cuerpos de agua, y las franjas de vegetación psamófila que es susceptible a rescatar y potenciar con programas adecuados de forestación.  
Fuente: EAE en relevamiento de Agosto de 2016.

El contexto geográfico, está dado especialmente por los dos cuerpos de agua principales de la región, al lado Este se tiene a la Laguna Garzón y al lado Oeste la Laguna de José Ignacio, además, enfrente se tiene al Océano Atlántico. Estos grandes elementos otorgan un perfil natural a la zona, y generan un paisaje de calidad singular. Además, el paisaje se enriquece por la presencia de diversos cursos de agua, bosques artificiales, relictos de bosques psamófilos, pastizal costero, monte artificial y monte nativo.

A nivel regional se localiza en la subcuenca Barra de la Laguna Garzón, perteneciente a la cuenca de la Laguna Garzón. El predio se encuentra aproximadamente a 300 metros de la barra de la laguna Garzón y a 1.700 metros hacia el Este se encuentra la Laguna Garzón. Es atravesado en dirección paralela a la costa por un curso de agua intermitente, el que presenta algunos pequeños embalses artificiales en su recorrido, desembocando en el cuerpo principal de la laguna.



Arriba: Visuales al interior del sitio y su morfología  
Abajo: Visuales de la playa desde la Ruta 10 frente al predio del proyecto  
Fuente: Fotografías tomadas por el equipo consultor en relevamiento de Agosto de 2016.

Por su ecosistema y los ambientes de gran valor que crea en cuanto al paisaje y el patrimonio, así como por su diversidad de fauna y flora, la Laguna Garzón desde 1977 es parte del Parque Nacional Lacustre y Área de Uso Múltiple Laguna José Ignacio, Laguna Garzón, Laguna Rocha, por Decreto Nº 260/977. Asimismo en el año de 2014 se decreta la figura de “Área Protegida Laguna Garzón”.



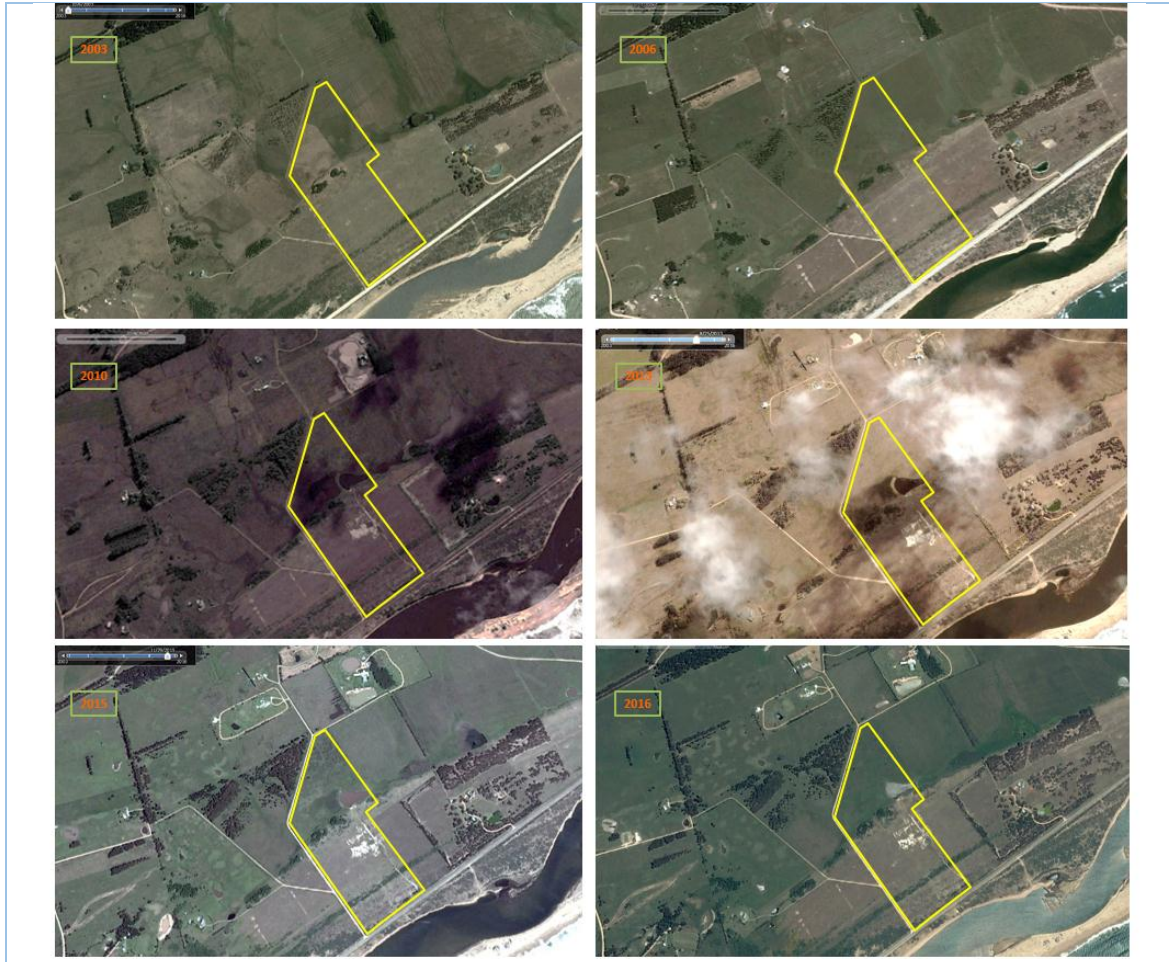
Imagen izq: Cuenca hidrográfica Laguna Garzón y subcuenca Barra de Laguna Garzón.  
Imagen der: Barra de Laguna Garzón  
Fuente: Plan Local entre Lagunas, Intendencia de Maldonado, Mapa Hidrografía- Cuencas.  
Fotografía tomadas por el equipo consultor de la EAE en relevamiento de Agosto de 2016.



**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
ESPLENDOR CONDO HOTEL**

A continuación, algunas imágenes que muestran cronológicamente cómo ha evolucionado el suelo y la vegetación existentes en el perímetro de actuación; también un registro fotográfico reciente que muestra la situación del bosque psamófilo, algunas otras especies autóctonas y de la laguna artificial en el terreno, y que son objeto de futura conservación y mejora.





Imágenes históricas en orden cronológico que muestran la evolución del suelo del predio y sus elementos, como el tajamar inexistente antes del año 2010, seguramente construido en ese año en donde pasaba un pequeño curso endorreico de agua, que no formaba un sistema lótico; además se muestra que los parches de bosque psamófilo se han mantenido en mayor o menor grado.

Fuente: Google Earth

Ver plano anexo MI-L13

### 1.2.4 Caracterización del Medio Construido

El padrón se sitúa al frente de la Ruta 10 y a su vez, adyacente a esta importante vía, hacia el frente de los cuerpos de agua, primero la playa del “brazo largo” de la Laguna Garzón, para continuar con la playa del propio mar Atlántico.

Circundando a dicho padrón, tenemos hacia el lado Este, predios también en breña y sin uso actual, que al parecer alguna vez fueron intervenidos con uso ganadero y alguna vegetación exótica; hacia el lado Norte, se pueden apreciar grandes predios, varios de ellos usados para actividades ganaderas y uno de ellos, adyacente al camino que rodea nuestro predio, alberga el Spa Duhamar, y un poco más al Norte se encuentra el Hotel Miradores de la Laguna Garzón. Un poco más separados, pero en la misma zona, se encuentran la Hacienda La Rinconada y la granja ecológica Cruz del Sur Farm, los cuales ofrecen algunas actividades turísticas.

Hacia el lado Oeste del padrón, se encuentra adyacente un camino vecinal de terracería (que de hecho lleva a estos servicios turísticos mencionados y algún par más de predios dedicados a la agricultura y/o ganadería), al costado de dicho camino vecinal, se notan predios también en breña, alguna vez intervenidos, también por uso ganadero y actualmente al parecer están ociosos.

Ahondando más acerca de los servicios hoteleros que existen por la zona, se puede apuntar que los más cercanos están en las urbanizaciones de Arenas de José Ignacio, el centro poblado de José Ignacio y el balneario La Juanita; en estas poblaciones y en sus inmediaciones hay unos 20 establecimientos que ofrecen alojamiento, la mayoría ligados por la Ruta 10 (de mayor o menor jerarquía, desde los bed & breakfast, hasta los dirigidos a estratos de más alto poder adquisitivo).

En cuanto a la localidad de José Ignacio y otras urbanizaciones como La Juanita, son de las más representativas por su población y localización en la zona, están ubicadas a aproximadamente 5 y 7 kilómetros respectivamente del sitio a intervenir.

De las mencionadas, solamente se podría considerar como centralidad a José Ignacio por sus equipamientos y demás elementos que le dan esa jerarquía, como pueden ser comercios y servicios que, aunque en pequeña escala, son los únicos oferentes en la microrregión; asimismo tiene un rol de estructuración social y física en el territorio.

Cabe señalar por la importancia que tiene como nodo reciente, que el puente circular de la Laguna Garzón está a casi 2 km siguiendo la Ruta 10 hacia el Este.

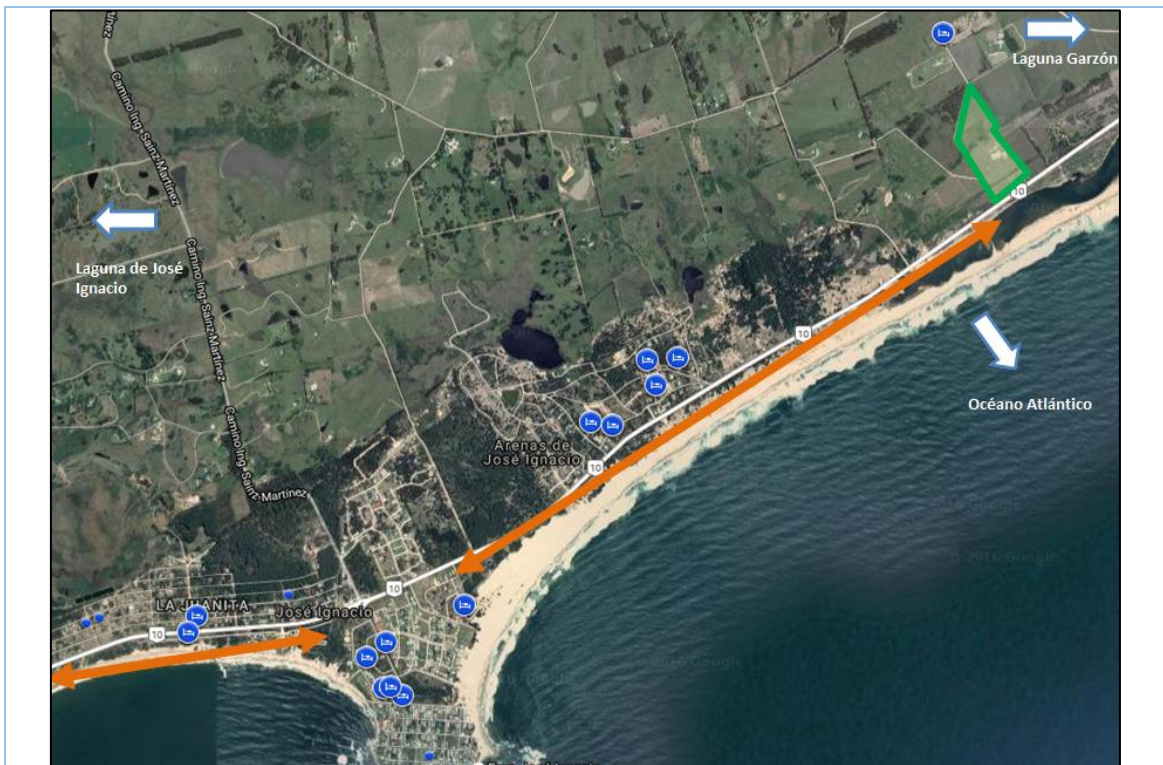


Imagen satelital que muestra la localización de diversos establecimientos con servicios de alojamiento, además de otros elementos que estructuran el territorio como la vialidad principal y el sistema de caminería.

Fuente: [www.tripadvisor.com](http://www.tripadvisor.com) y [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com)

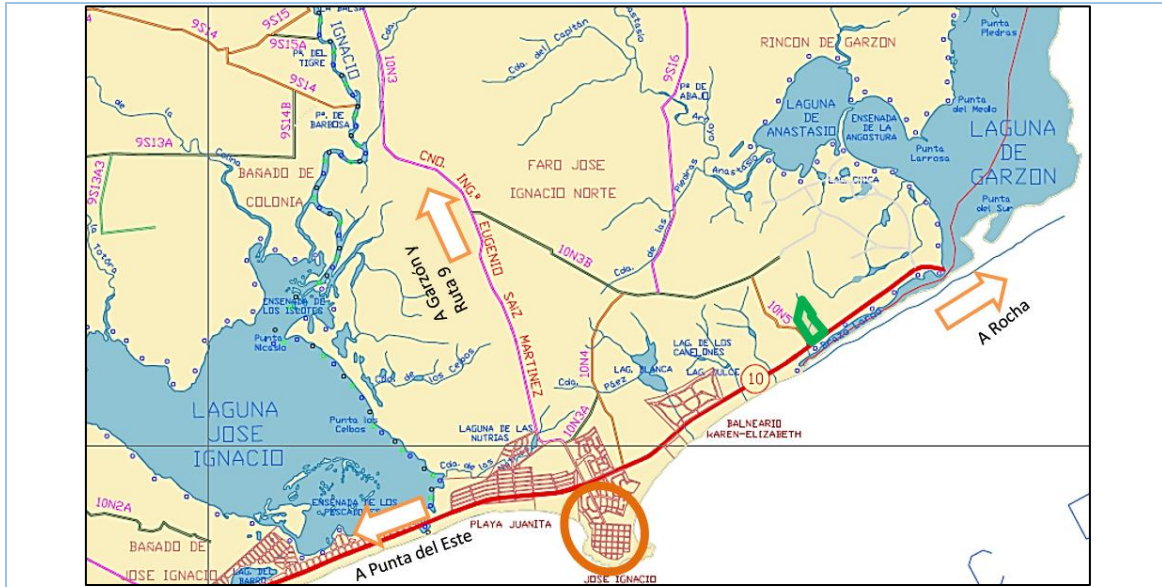


Imagen que muestra los destinos de la vialidad, los principales cuerpos de agua y sus afluentes, así como las urbanizaciones y sus trazas.

Fuente: Mapa de la Intendencia de Maldonado con información de la Dirección Nacional de Catastro.

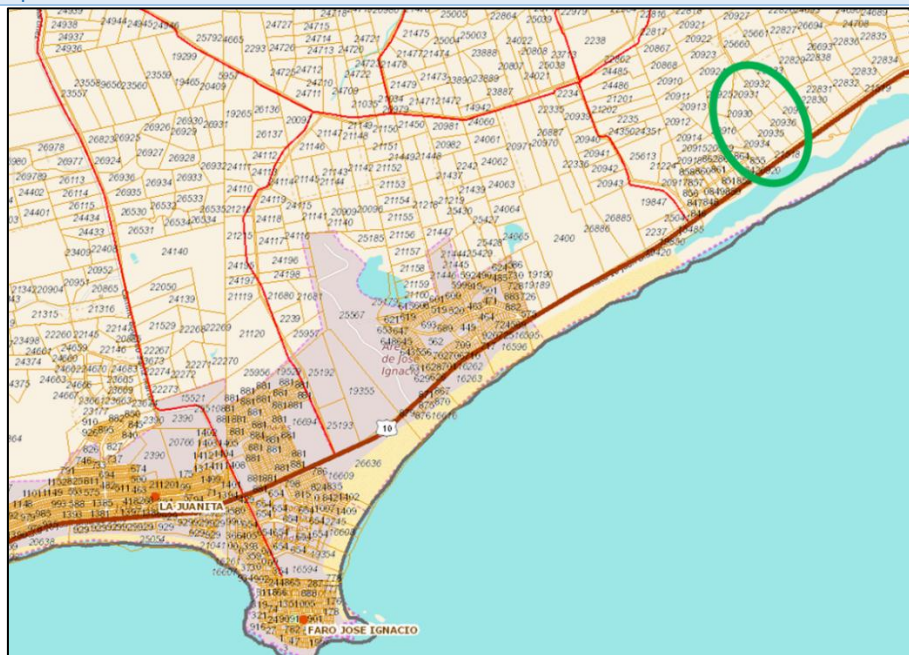


Imagen que muestra el mapeo de la microrregión donde se ubica el sitio del emprendimiento, donde se puede apreciar predominio de las parcelas rurales pequeñas, destinadas a chacras residenciales. También se aprecia las dos localidades que se encuentran más cercanas al sitio y los caminos vecinales más importantes, ligados a la Ruta 10.

Fuente: Sistema de información geográfica de [www.maldonado.gub.uy](http://www.maldonado.gub.uy)

### 1.2.5 Caracterización del Entorno Territorial

En este capítulo se describen de manera general las principales particularidades del entorno territorial que influye en el sitio, desde la caracterización física construida hasta los datos

generales de la población cercana al emprendimiento, así como los elementos urbanos que estructuran de uno u otro modo la microrregión donde se ubica el predio.

**Estructura territorial:** En esta región y microrregión, la estructura que distribuye y ordena usos y actividades es claramente la Ruta 10, sobre el borde costero, y el Camino Saiz Martínez, como principal conexión con la Ruta 9, que en su recorrido va comunicando y dándole accesibilidad a los predios rurales y alguno que otro predio destinado a servicios turísticos. Además de estas vías principales, existen varios caminos vecinales que forman una red poco densa y dan acceso a predios rurales de mediana y gran dimensión.

Además, están los elementos naturales que sin duda rigen lo que sucede en el territorio, siendo los principales las lagunas de Garzón y de José Ignacio. De hecho, estos dos grandes cuerpos de agua, son los que se toman como referente para la normativa vigente a la cual se ciñe esta microrregión: el 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 Nº 9 al Océano Atlántico de octubre de 2013.

**Estructura Vial:** La Ruta 10 es un antiguo camino costero que conecta la costa este de Montevideo con la frontera de Brasil en el Chuy. Su traza es discontinua, ya que por su recorrido muy próximo a la desembocadura de los arroyos nunca dispuso de puentes en los principales cursos de agua o inclusive tiene tramos que nunca se construyeron. Con el pasar de las décadas y el desarrollo de las ciudades sobre la costa, el suelo adyacente a la misma fue adquiriendo uso urbano y la misma se fue transformando en viario urbano.

En el departamento de Maldonado la Ruta 10 se inicia en el balneario Solís, comunicando los balnearios Bella Vista, Las Flores, Playa Verde, Playa Hermosa y Playa Grande, hasta Piriápolis y transformarse en viario urbano.

La Ruta 10 es el eje vial estructurante principal en la zona de estudio. Permite la conectividad entre las localidades costeras de la región entre lagunas de José Ignacio y Rocha, que tienen una importante vinculación entre si y más al oeste de la laguna José Ignacio con la Barra del arroyo Maldonado y con Punta del Este.

Cabe señalar que la Resolución No. 1055/015 “Desafectación tramo de Ruta Nacional. Ruta 10”, promulgada en diciembre de 2015, dio la desafectación nacional de dicha ruta, pasándose a jurisdicción departamental (desde su intersección con el camino Sainz Martínez en José Ignacio, hasta la intersección con la Ruta Nº 15 en La Paloma).

La vía de conexión externa a la región es la Ruta nacional nº 9 que se sitúa aproximadamente 9 km al norte de la Ruta 10. Esta es una ruta de jurisdicción nacional de jerarquía superior, que conecta la capital del país con las localidades del sureste. Se trata de una ruta con funcionalidad diversa, además de ser el eje principal de conexión al este, es una carrera turística, que en temporada canaliza los viajes a la zona balnearia de Rocha y del este de Maldonado. La ruta posee un trazado moderno, siendo escasos los tramos con restricción prolongada del adelantamiento, cuenta con calzada pavimentada en concreto asfáltico, con banquina pavimentada en tratamiento bituminoso y adecuadamente demarcada y señalizada.

La conexión entre ambas rutas se da a través de la ruta 12 (en las proximidades de Santa Mónica, inmediatamente al oeste de la laguna José Ignacio), por el camino Sainz Martínez, que conecta José Ignacio directamente con ruta 9, y por el camino que lleva a Las Garzas, al este de

la laguna José Ignacio. Los dos primeros se encuentran pavimentados en tratamiento bituminoso.

**Usos del suelo actuales:** En la microrregión Garzón – José Ignacio, se dan mezclas de usos residenciales, comerciales, de servicios y equipamiento; principalmente en José Ignacio, ya que en las demás urbanizaciones que se van dando a lo largo de la Ruta 10, los usos responden a actividades meramente locales. La mayor parte de las urbanizaciones y/o balnearios cuenta con apenas unas pocas centenas de habitantes.

Se da un sistema parcelario rural con actividades principalmente de ganadería y algo de cultivos. Al sur de la Ruta 9 se hacen más numerosos los predios destinados a chacras, vivienda unifamiliar, pequeños hoteles de diversas categorías y algunos elementos incipientes relacionados con actividades recreativas dirigidas al turismo.

En cuanto a la dinámica poblacional, como se mencionó, las localidades aquí asentadas, son más bien urbanizaciones pequeñas y la mayoría ligadas a los servicios para el turismo y en menor medida las actividades rurales. En las temporadas estivales el turismo se incrementa sustancialmente con visitantes extranjeros y nacionales, como población flotante que demanda servicios y a su vez genera una derrama económica.

**Microrregión:** Una manera de planificar y ordenar el territorio por parte de la Intendencia es la de crear microrregiones, que responden a los propios municipios. De hecho, la administración central municipal designa ocho microrregiones: Punta Ballena, Piriápolis, San Carlos, Maldonado - Punta del Este; Pan de Azúcar; Solís Grande, Aiguá, y Garzón – José Ignacio. Esta última microrregión tiene las siguientes características:

Características principales de la Microrregión Garzón – José Ignacio	
<b>Límites de la Microrregión</b>	Al Oeste: Arroyo y Laguna José Ignacio (Microrregión San Carlos)
	Al Norte: Camino Vecinal que va por Sierra de Garzón y Cuchilla de los Cerrillos (Microrregión Aiguá)
	Al Este: Arroyo Garzón (límite departamental con Rocha)
	Al Sur: Océano Atlántico
<b>Superficie:</b>	630,5 Km <sup>2</sup> (13.1% del Departamento)
<b>Población:</b>	785 habitantes (0.6% del Departamento)
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Intendencia de Maldonado (sitios web) y Talleres territoriales de Maldonado. Vol. 8, Microrregión Garzón – José Ignacio.	

**Área del Plan Local entre Lagunas:** Por la importancia de la microrregión y sus elementos que también juegan un papel medular en la región, la Intendencia en el año de 2013, se propone ordenar y estructurar el desarrollo del territorio y desarrolla este Plan Local, que constituye una zona más pequeña que la propia microrregión, estableciendo normas y reglas claras de intervención, pensado principalmente para el mejoramiento de la calidad de vida de la población y su sostenimiento en base a la sustentabilidad ambiental.

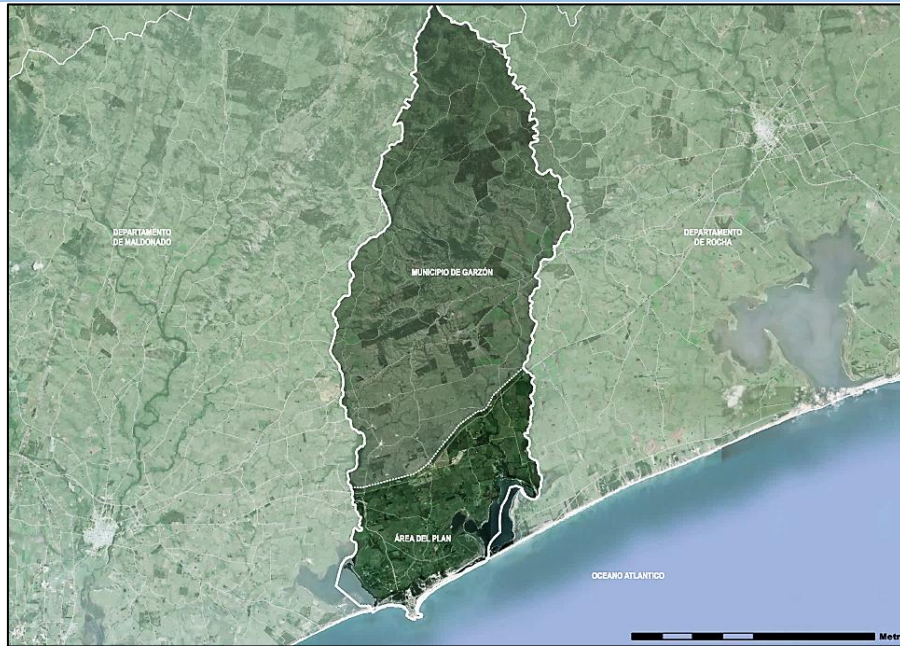


Imagen que muestra al Sur de la Microrregión los límites del Plan Local de Ordenamiento Territorial para la protección y el desarrollo sostenible del área entre las lagunas José Ignacio y Garzón  
Fuente: Plan Local entre Lagunas. Intendencia de Maldonado [www.maldonado.gub.uy](http://www.maldonado.gub.uy)

Los límites del área de este Plan Local son: la Laguna José Ignacio y el Arroyo José Ignacio al Oeste/Suroeste, una paralela a 500 metros al Norte de la Ruta Nacional Nº 9 al Norte/Noroeste, el Arroyo Garzón y la Laguna Garzón al Este/Noreste -límite departamental con Rocha- y el Océano Atlántico al Sur/Sureste. Esto se origina en las “Directrices Departamentales y Microrregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible” para la Microrregión Garzón-José Ignacio, perímetro que comprende sólo una parte de la Microrregión.

**José Ignacio:** Esta localidad, situada en la península del mismo nombre, es de medular importancia en nuestro entorno inmediato, ya que es el principal generador económico de la zona, es un atractor de diversos mercados de turismo, y además contiene pequeños equipamientos de servicios y atención. Aparte de estos atractivos naturales cabe destacar que se compone de una estructura de residencias de estrato alto (la mayoría usadas en la temporada estival solamente). José Ignacio se transformó en el lugar preferido de artistas, escritores, ciudadanos que vienen de todas partes del mundo que encuentran en él un destino sofisticado y costoso, pero a la vez con el encanto de lo casual y hasta cierto punto, agreste.

Su conexión principal y la que le da accesibilidad es la Ruta 10, aunque el Camino Eugenio Sainz Martínez cumple la función de conector entre las Rutas nacionales 9 y 10. Es importante mencionar que como centro poblado de la zona, los transportes públicos que usa la gente para visitar (aparte del automóvil propio), son variados y por tanto se considera que está bien conectado.

Los servicios principales de ómnibus son entre otros locales, la línea 14 de CODESA, lo une con la ciudad de Maldonado a través de la ruta 10 y Punta del Este. La empresa Machado, lo une

con la ciudad de San Carlos a través de la ruta 10 y camino del Cerro Eguzquiza y COT y COPSA, que unen con las ciudades de Punta del Este, Maldonado y Montevideo.

**Garzón:** Poblado ubicado a unos 25 kms. aproximadamente del padrón del emprendimiento. Esta pequeña localidad también se vuelve un referente para este emprendimiento pues su poblado y su zona rural salen del común denominador por el empuje que se le ha dado en términos de desarrollo en los últimos años. Por una parte goza de elementos naturales que le dan una calidad paisajística de mucho valor en varios sentidos, desde el de biodiversidad, hasta el paisajístico. Se le reconoce como una zona de encuentro, por ahora equilibrado, entre tradición y modernidad, y donde se generaron entre otras cosas, iniciativas que combinan la producción orgánica, el turismo y la conservación de lo natural. Estas tres claves están marcando un proyecto de desarrollo local con grandes posibilidades futuras y que apostó por un turismo alterno de alta gama y diferente al modelo de sol y playa.

**Servicios públicos y equipamiento:** la atención al público en temas medulares tales como educación, salud, abasto y demás en esta zona, es siempre ligada al sistema de localidades y ciudades que se dan en dirección de Punta del Este y en este espacio intermedio donde se encuentran José Ignacio y La Juanita, así como Balneario Buenos Aires, San Carlos y Maldonado, donde se dan los equipamientos (públicos y privados) en diferentes escalas según el tamaño de la población, así que en mayor o menor medida se consideran centros de atención y atracción por su diversificación, complejidad y funcionalidad para solventar los requerimientos de bienes y servicios de la población local y del entorno.

**Infraestructura:** La región cercana a las localidades de José Ignacio y La Juanita cuenta con sistema de saneamiento, agua potable (sistema de Arroyo San Carlos–Laguna Blanca), electricidad (suministro externo) y telefonía. En el Plan Local Entre Lagunas se plantea la planificación y expansión de las redes.

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.

Las extensiones previstas en las redes de saneamiento cubrirán totalmente las áreas de suelo urbano en el horizonte del Plan y se analizará la modificación del sistema actual de disposición final. Se priorizarán las actuaciones en zonas actualmente servidas por redes de saneamiento. El saneamiento se regula con exigencias de alto estándar (que como mínimo deberán cumplir con lo establecido en el Decreto 253/79 y sus modificativos), exigiéndose la conexión a red pública de saneamiento.

El drenaje pluvial se planifica y gestiona sobre la base conceptual del drenaje sustentable, que permita: mitigar inundaciones, recuperación del estado natural del escurrimiento y cursos de agua, mejorar la calidad del agua permeable, protección de cuerpos de agua naturales (dunas, humedales, lagos y otros).



## 1.2.6 Características Sociodemográficas

El Departamento de Maldonado tiene una población de poco más de 164.300 habitantes, de los cuales más de 159.000 viven en localidades consideradas urbanas, el resto en localidades o campos rurales. La población permanente crece a una Tasa Anual Media del 2.19% (intercensal 2004-2011), que se puede considerar como baja, y aun así Maldonado, junto con Canelones y San José, son los departamentos con mayor crecimiento poblacional (tanto por nacimientos como por migración).

A la vez, en el Departamento existen poco más de 110 mil viviendas, donde la gran mayoría están en zonas urbanas y un poco más de la mitad se considera que están ocupadas la mayor parte del año, es decir con población fija. Se puede apuntar que por las actividades turísticas tan arraigadas en este Departamento, se sigue la dinámica de dependencia de las temporadas estivales de turismo, lo cual conlleva algunos riesgos, como pudiera ser el depender de una sola actividad, o en este caso, casi de una sola rama de dicha actividad, es decir, depender del turismo y de la rama de sol y playa. La población rural, según los censos de 2004 y 2011 ha venido disminuyendo poco a poco, principalmente en las zonas interiores del municipio, caso que se da un poco más por cierto, en las temporadas bajas de turismo.

**Tabla de población y viviendas en las principales localidades cercanas al emprendimiento**

	Faro José Ignacio	Garzón	Arenas de José Ignacio	Santa Mónica	B. Buenos Aires	El Chorro	La Barra	Manantiales	San Rafael	Punta del Este
Población	292	198	38	111	1551	392	339	149	3146	9277
Hombres	153	96	15	69	758	201	159	66	1724	4406
Mujeres	139	102	23	42	793	191	180	83	1422	4871
Viviendas	708	202	59	197	1233	540	1210	486	2302	23954
Ocupadas	116	75	12	42	566	158	135	60	870	4011
Desocupadas	592	127	47	155	667	382	1075	426	1432	19943

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, censo de 2011

Estadísticas de población y vivienda del Departamento de Maldonado	
<b>Tot. Población</b>	164300
Hombres	80865
Mujeres	83435
Urbana	159141
Rural	5159
<b>Tot. Viviendas</b>	110794
Viv. Urbanas	106981
Viv. Rurales	3813
Viv. Ocupadas	58702
Viv. Desocupadas	52092



Estadísticas básicas de población y vivienda del Departamento de Maldonado.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, censo de 2011

Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) las localidades y demás urbanizaciones en la Microrregión y Municipio Garzón – José Ignacio, son más bien consideradas pequeñas en términos del número de sus habitantes y sus viviendas, en este sentido tenemos que las principales son: Faro José Ignacio, (ligada por la Ruta 10) y Garzón (al Norte del Municipio). En la región las de mayor tamaño de pobladores, así como de viviendas son Punta del Este, San Rafael y Balneario Buenos Aires.

De las localidades de la microrregión de Garzón – José Ignacio se tiene que, el total de su población representa por poco más del 0,6% del total de la población del Departamento, a pesar que su superficie (630,5 kms<sup>2</sup>) representa el 13% del total departamental (4793 kms<sup>2</sup>); en cuanto a las viviendas pasa algo parecido, ya que su número apenas supera el 0,9% del total. Con estos datos se tiene una densidad de 78,7 habitantes por ha. para las zonas urbanas y 0,7 para las rurales.

En la relación entre población permanente y población de temporada, José Ignacio y demás localidades de la Microrregión prácticamente multiplican por nueve su población durante la alta temporada según la propia Intendencia de Maldonado.

En las estadísticas dadas por el INE se pueden apreciar estas dinámicas, por ejemplo en la población José Ignacio, una de las de mayor poder adquisitivo del País, se asienta una población de casi 300 habitantes fijos y tiene un número de viviendas que rebasa las 700 casas, las cuales, unas 600, la mayor parte del año están vacías; lo mismo se refleja con las demás poblaciones, principalmente las ligadas al turismo de sol y playa. El pueblo de Garzón por estar en un contexto más rural y al tener algunas actividades alternas, tiene una población que aunque pequeña es un poco más fija, pero que sin duda se rige por estos movimientos. Cabe señalar que consecuentemente por estos flujos de población, se refleja en la economía de los habitantes, ya que muchos comercios y servicios pueden quedar ociosos gran parte del año, lo cual haría a su vez que alguna de esa población se desplace a otras localidades a trabajar en actividades alternas al turismo.

## **1.3 Marco legal y normativo**

### **1.3.1 Marco Legal**

Este instrumento de actuación se basa en la legislación nacional, departamental y local, y en ese sentido se describen a continuación las principales disposiciones que inciden en el desarrollo de este emprendimiento.

#### **1.3.1.1 Ley No. 18.308, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible**

Establece el marco general para que se dé el ordenamiento territorial y el desarrollo sostenible: “Define las competencias e instrumentos de planificación, participación y actuación en la materia. Orienta el proceso de ordenamiento del territorio hacia la consecución de objetivos de interés nacional y general. Diseña los instrumentos de ejecución de los planes y de actuación territorial”. Su importancia reside en declarar como de interés general las políticas de gestión, actuación y ordenación de los gobernantes nacionales y departamentales, a partir de una exhaustiva regulación de la materia.

#### **1.3.1.2 Ley 16.466, De Impacto Ambiental**

Se declara de interés general y nacional la protección del medio ambiente contra cualquier tipo de depredación, destrucción o contaminación, así como la prevención del impacto ambiental negativo o nocivo y, en su caso, la recomposición del medio ambiente dañado por actividades humanas.

#### **1.3.1.3 Decreto 435/994, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental**

Donde se declara que una serie de actividades, construcciones u obras, públicas o privadas, quedan sometidas a la realización previa de un estudio de impacto ambiental, regulando el procedimiento para la tramitación y el otorgamiento de la autorización el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente a través de la Dirección Nacional de Medio Ambiente (DINAMA), como responsable.

El sistema de evaluación de impacto ambiental se rige esencialmente por dos instrumentos jurídicos:

- La Ley 16.466/94, que define el régimen de Evaluación de Impacto Ambiental.
- El Decreto 349/2005. Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental y Autorizaciones Ambientales. Este reglamenta el régimen de Evaluación de Impacto Ambiental.

#### **1.3.1.4 Ordenamiento Ambiental Nacional: Áreas Protegidas**

En el Decreto No. 17.234 del año 200 se constituye el Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas.

Con respecto a la Laguna Garzón, desde 1977 por medio del Decreto No. 260/977, se incluye en el Parque Nacional Lacustre y Área de Uso Múltiple: Laguna José Ignacio, Laguna Garzón,

Laguna Rocha. En 2014, por el Decreto 341/14, la Laguna Garzón y su entorno ingresaron al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) en la categoría “Área de Manejo de Hábitats y/o Especies”, que define: El objetivo de estas áreas de la categoría Área Protegida con manejo de Hábitats y Especies, es la protección de hábitats y/o especies concretas y su gestión refleja dicha prioridad. Cabe mencionar que aún no hay un “plan de manejo” definido para esta área.

### **1.3.2 Planificación Vigente**

#### **1.3.2.1 Decreto 3867/2010, Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (DDOTDS)**

Constituyen el marco general de la planificación a escala del Departamento de Maldonado: “Dividen el Departamento en un conjunto de ocho microrregiones: (01) Laguna del Sauce / Portezuelo / Punta Ballena / Laguna Del Diario; (02) Piriápolis; (03) San Carlos; (04) Maldonado / Punta del Este; (05) Solís Grande; (06) Pan de Azúcar; (07) Aiguá; y (08) Garzón / José Ignacio”, a estas se les asignan objetivos de desarrollo y de ordenamiento territorial. Además, las Directrices consagran una primera categorización general de suelos, que después son ajustadas por instrumentos de planificación de escala local.

En el Capítulo X, referente a la Microrregión Garzón / José Ignacio, se plantea:

*“Artículo 54º. Imagen Objetivo año 2025. Retoma la visión planteada en el Taller de la Microrregión de Garzón-José Ignacio, donde se la avizora como un territorio de alta naturalidad que integra y abarca toda su diversidad -De la Campaña a las Lagunas y el Mar-. Esto implica afirmar su identidad como lugar eco-turístico alternativo, articulando con las actividades productivas y culturales emergentes y promoviendo un manejo responsable del ambiente:*

- a. Con sus acontecimientos geográficos singulares preservados y puestos en valor: Borde costero, Sistema lagunar y Sierra de Garzón.*
- b. Conectada al Este (Rocha) de la Costa Uruguaya a través de un puente fluvial blando e infraestructuras con salvaguarda de sustentabilidad ambiental.*
- c. Con la localidad balnearia de José Ignacio apostando a su perfil de enclave singular desde el punto de vista ambiental y paisajístico, implementando normas que cooperen a ordenar su desarrollo.*
- d. Con el pueblo de Garzón, transformado en paraje de interés turístico debido a nuevos emprendimientos que involucran a la población local, con la puesta en valor de su patrimonio histórico, social y cultural, y bien conectado con la región”.*

*“Artículo 55º) Directrices Generales.*

- a. Promoción y manejo responsable de la significativa oferta ambiental de la Microrregión: la franja costera, las Cuencas de las Lagunas de José Ignacio y Garzón y la Sierra de Garzón.*
- b. Fomento de un desarrollo sustentable con Identidad Local de los centros poblados de José Ignacio y Garzón, en base a su perfil de enclaves singulares desde el punto de vista ambiental, paisajístico y de su patrimonio urbano-edilicio.*

- c. *Manejo de urbanizaciones puntuales y controladas, compatibles con el paisaje de alta naturalidad predominante, así como con los establecimientos agro productivos existentes”.*

*“Artículo 56º) Directrices Específicas según la dimensión Físico - Espacial.*

- a. *Reconocimiento de áreas singulares de la Microrregión. Línea de acción: puesta en valor de las cualidades de paisaje natural, productivo y cultural del área rural de la Microrregión.*
- b. *Manejo prudente de la mancha urbana para coadyuvar a la protección y valorización de las áreas rurales y de paisaje natural o construido. Línea de acción: ordenamiento sostenible para las urbanizaciones y otras formas de ocupación residencial, tanto en zona costera como en zona rural.*
- c. *Fortalecimiento del carácter singular de los pueblos de José Ignacio y Garzón.*
- d. *Mejoramiento de la accesibilidad de la Microrregión. Líneas de acción: fortalecimiento de los medios e infraestructura de transporte público; mejoramiento del sistema de interconexión vial de la Microrregión a nivel regional; superación de los conflictos de accesibilidad peatonal a las playas, de accesibilidad vehicular y estacionamiento en zonas costeras.*
- e. *Mejoramiento de sistemas de disposición final de efluentes domiciliarios. Línea de acción: completamiento y mejora de disposición final de efluentes domiciliarios”.*

*“Artículo 57º) Directrices Específicas según la dimensión Socio – Económica.*

- a. *Mejoramiento sustancial del hábitat de la población más vulnerable del área.*
- b. *Consolidación y diversificación 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.*
- d. *Fortalecimiento del tejido social organizado. Línea de acción: promoción y/o consolidación de organizaciones sociales del área.*
- e. *Promoción de Garzón Cultural. Línea de acción: complemento y fortalecimiento del perfil cultural del área”.*

*“Artículo 58º) 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: manejo responsable del sistema de accesibilidad de la faja costera; conservación de playas y espejos de agua del sistema lagunar; recuperación, conservación y desarrollo sustentable de los recursos hídricos principalmente del sistema lagunar”.*

En el Capítulo XI, Disposiciones Especiales, designa los instrumentos que derivan de este mismo y que entre ellos está el que incide en nuestra microrregión:

*“Artículo 60º) Planificación derivada. Las Directrices Departamentales y Microrregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible identifican los instrumentos derivados que se establecen por el artículo siguiente:*

*Artículo 61º) Planes Locales:*

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)”.  
1.3.2.2 Decreto No. 3927, Plan Local de Ordenamiento Territorial Para la Protección y Desarrollo Sostenible del Territorio Entre las Lagunas José Ignacio y Garzón

Este plan local que va de entre las lagunas y de la Ruta Nacional Nº 9 al Océano Atlántico se enmarca en lo dispuesto por el literal b del Artículo 61º del Decreto 3867/2010 Directrices Departamentales y Microrregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del año 2010. El decreto plantea un conjunto de propósitos simultáneos, a efectos de orientar y ordenar las actuaciones de los diversos agentes, tanto privados como públicos, incluyendo no sólo a la Intendencia y el Municipio, sino muy especialmente los demás organismos del Estado, instituciones y empresas públicas.

El Plan categoriza los diferentes usos del suelo con zonificaciones diversas, y en lo que atañe al predio del emprendimiento se mostrará con las siguientes láminas del propio Plan Local a que normativa se ceñirá:

En la lámina No. 3 del Plan Local, se muestra la “categorización de suelos” primaria y que muestra que el padrón No. 27048 está ubicado en la categoría de suelo “rural potencialmente transformable” (SRPT) a suelo suburbano; y que señala:

*“Artículo 26º) Atributo de Potencialmente Transformable: Para los ámbitos de territorio en los cuales es posible llevar a cabo el proceso para su transformación por poseer el atributo de potencialmente transformable y en cada zona establecida, en las propuestas de urbanización o fraccionamiento se deberán de cumplir con condiciones específicas y parámetros que se disponen por el presente Decreto, que limitan la subdivisión predial y la edificación, con factores de ocupación restrictivos. A efectos de mantener las características ambientales de cada zona, también se limita la extensión del área a subdividir o urbanizar”.*



La lámina OR-7 del mismo Plan Local, que se refiere a la “Zonificación Secundaria - Subcategorización del Suelo”, designa al padrón a la zona “Suelo Rural Productivo potencialmente transformable en suelo suburbano, SRP, pts”, de hecho el padrón se encuentra adyacente a varios padrones que están en la categoría de “Suelo Urbano No Consolidado” (SUN).

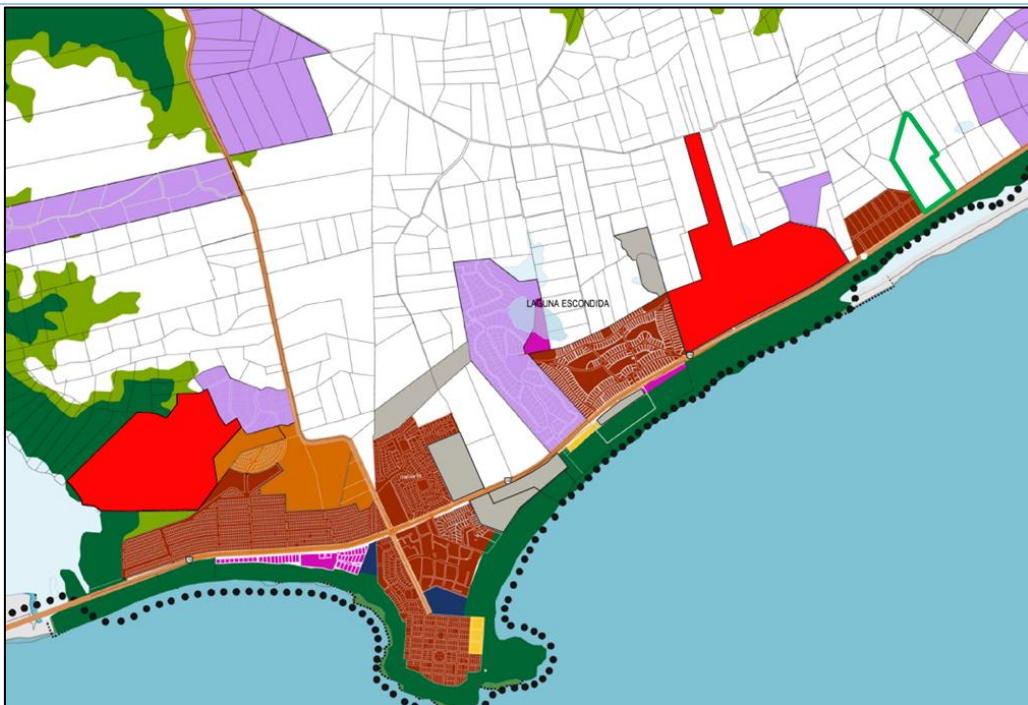
El Plan indica para los ámbitos de suelo rural a los que se aplique el atributo de Potencialmente Transformable a Suburbano (pts), corresponderá la realización del Programa de Actuación Integrada a efectos de evaluar su pertinencia y de poder concretar la transformación de la categoría.

Como se le designa “pts” se relaciona con los siguientes artículos:

“Artículo 42º) Condiciones generales. Incorpórese el Artículo 247.3º al Decreto Nº 3718/1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación (TONE), con la siguiente redacción:

Artículo 247.3º) Zona Costera Sur ZI. La Zona Costera Sur (Z1) comprende cuatro marcos normativos según la categoría de suelo y la aplicación del atributo de Potencialmente Transformable, según se indica (la que nos interesa):

- d. Zona Costera Sur en Suelo Rural (SR) con el atributo de Potencialmente Transformable en Suburbano (pts), comprendida a los efectos de la aplicación de la normativa de edificación como Zona 2.3. Resto de ZI”.



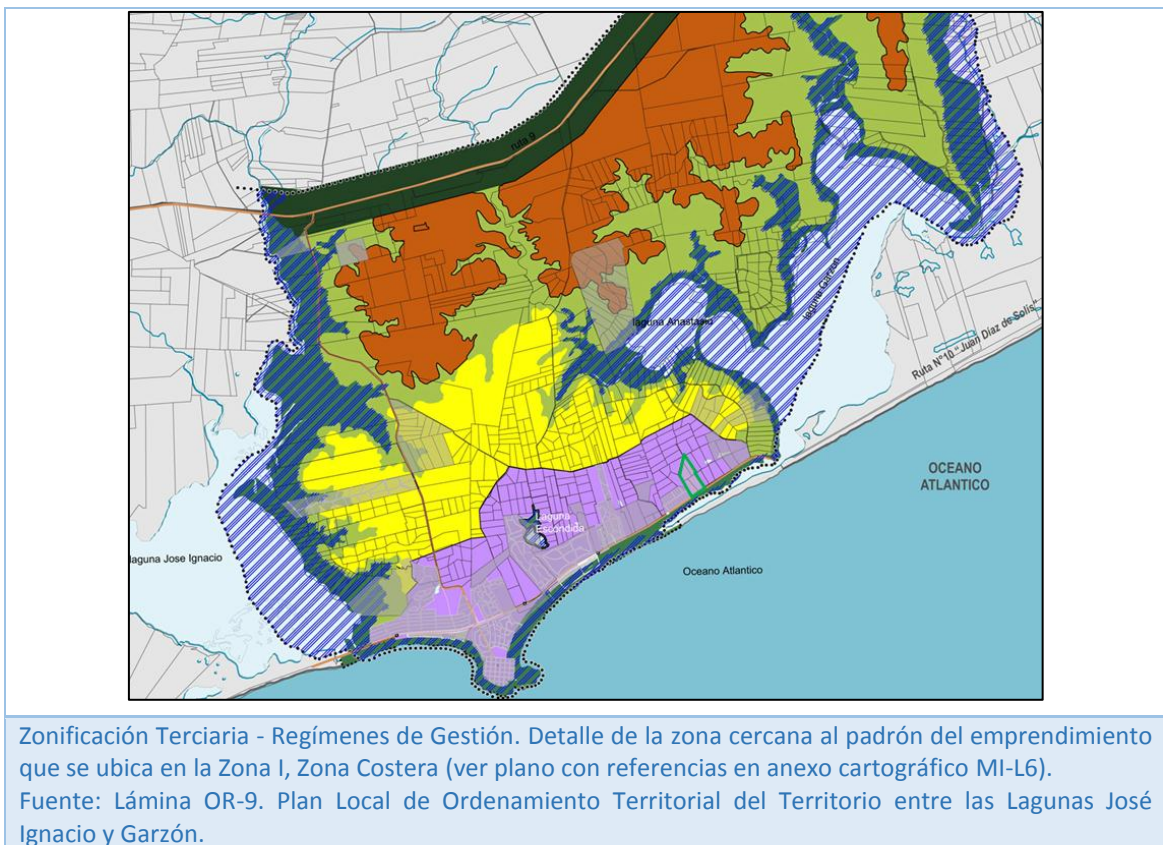
Zonificación Secundaria - Subcategorización del Suelo. Detalle de la zona cercana al padrón del emprendimiento en zona de Suelo Rural Productivo potencialmente transformable en suelo suburbano, SRP, pts. (ver plano con referencias en anexo cartográfico MI-L7).

Fuente: Lámina OR-7. Plan Local de Ordenamiento Territorial del Territorio entre las Lagunas José Ignacio y Garzón.

En la lámina OR-09 del Plan Local, se indica la “Zonificación Terciaria - Regímenes de Gestión”, es decir, el modelo de ocupación territorial a mediano y largo plazo: la zona costera, las zonas de chacras Sur y Norte, y las áreas de suelo natural o productivo no transformable o de fragilidad ecosistémica. En esta lámina se señala que el padrón pertenece a la “Zona I”, Zona Costera, aquí el Plan prevé un modelo de desarrollo en densidades medias, y que en el siguiente artículo describe:

*“Artículo 29º) Zona Costera Sur ZI. Comprende el suelo ubicado entre la faja costera del Océano Atlántico y el primer parteaguas de las microcuencas de las lagunas menores y de la atlántica, con la excepción de las fajas costeras de protección de las lagunas y del Océano, que quedan comprendidas en la ZV Zona de Protección Ambiental. En el suelo de la ZI se establecen subzonas en Régimen Particular a efectos del régimen de gestión de suelo:*

*b) Zonas de ordenamiento concertado, ámbitos de suelo en régimen especial de gestión considerados como áreas de oportunidad para su desarrollo. Se plantea su desarrollo por iniciativa privada y se aspira su planeamiento y ejecución por cooperación público-privada. Su delimitación queda establecida en la cartografía, identificadas por las iniciales ZOC”.*



Por estar en la Zona Costera Sur en Suelo Rural (SR) con el atributo de Potencialmente Transformable en Suburbano (pts), para efectos de edificación, el Plan indica que se pertenece a la “Zona 2.3 – Resto de la Zona Costera Sur”, que en el siguiente apartado describe su normativa con más detalle:



*“Artículo 49º) Zona 2.3 Resto de la Zona Costera Sur. Modificase el Artículo 254º del Decreto N° 3718/1997, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, el que quedará redactado como sigue:*

*Artículo 254º) Zona 2.3. Resto de la Zona Costera Sur. En el resto de la Zona Costera Sur (ZI) se establecen dos cuerpos normativos, según la categoría de suelo:*

- *2.3.1. en Suelo Suburbano (SS),*
- *2.3.2. en Suelo Rural (SR)”.*

Para nuestro caso, corresponde la categoría 2.3.1:

*“Artículo 50º) Subzona 2.3.1. Costera Sur en suelo suburbano. Incorpórese el Artículo 254.1º al Decreto N° 3718/1997 concordantes y modificativos, Texto Ordenado de Normas de Edificación TONE, con la siguiente redacción:*

*Artículo 254.1º) Subzona 2.3.1. Resto de la Zona Costera Sur en Suelo Suburbano (SS).*

- a. Límites: corresponde a los ámbitos de suelo de categoría Suburbano (SS) en el Resto de la Zona Costera Sur.*
- b. Normas especiales: No se admiten bloques, ni unidades locativas apareadas, salvo en las zonas comerciales.*
- c. Dimensiones mínimas de los predios para conjuntos de unidades locativas aisladas: 1000 metros cuadrados de área, 15 metros de frente por cada unidad y 6 metros de separación entre volúmenes.*
- d. Retiros mínimos:*
  - *d1) Retiros frontales: 4 metros.*
  - *d2) Retiros bilaterales: 2 metros.*
  - *d3) Retiros de fondo: 3 metros.*
- e. Altura máxima: 7 metros.*
- f. Ocupación:*
  - *F.O.S.: 20%*
  - *F.O.S.SS.: 20%,*
  - *F.O.S. natural no pavimentado: 60%*
  - *F.O.T.: 40%*
- g. Salientes y cuerpos cerrados salientes, máximo: 1,50 metros.*
- h. Índice de Ponderación: no aplica”.*

La zona costera, en la que se incluye el sitio del proyecto, quedó posteriormente incluida en la delimitación del Área Protegida de la Laguna Garzón, Decreto 341/14, por tanto, está también sujeta a regulaciones de uso y ocupación del suelo proveniente de la legislación ambiental.

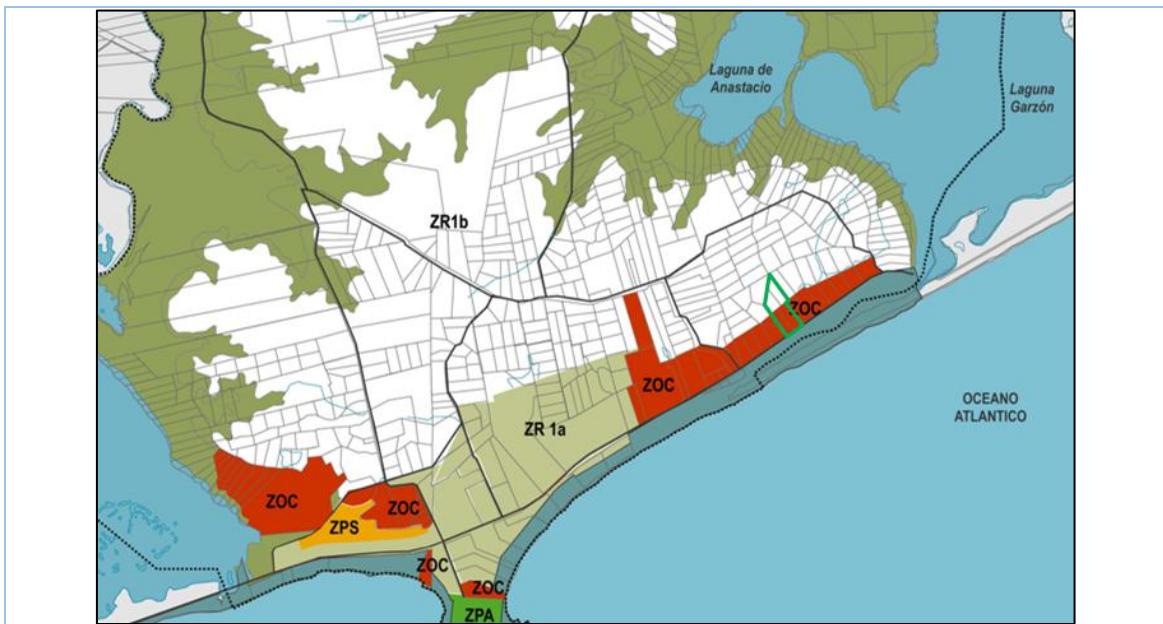
En la lámina OR-10 de “Zonificación Terciaria - Detalle”, se indica con precisión la zona en la cual se ubica el sitio del proyecto. Para nuestro caso se reconoce que el predio fusionado quedó particionado por la zonificación actual y queda en dos zonificaciones terciarias distintas, una, la del frente que da hacia la Ruta 10 y al mar está en la “ZOC - Zona de Ordenamiento Concertado” y la parte restante posterior está en “ZR1b - Zona Reglamentada”.

La definición de ZOC, la da el siguiente apartado:

“Artículo 72º) Regímenes particulares. Se establecen condiciones especiales para los ámbitos territoriales delimitados bajo régimen particular de gestión de suelo, según se indica:

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

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



Zonificación Terciaria – detalle de la zona cercana al padrón del emprendimiento, donde se dan dos zonificaciones terciarias distintas, una, la del frente que da hacia el mar está en la ZOC - Zona de Ordenamiento Concertado, en rojo y la parte restante está en ZR1b - Zona Reglamentada, en blanco (ver plano con referencias en anexo cartográfico MI-L8).

Fuente: Lámina OR-10. Plan Local de Ordenamiento Territorial del Territorio entre las Lagunas José Ignacio y Garzón.

Para la definición de la ZR1b - Zona Reglamentada, que corresponde a la parte Norte del padrón, la define el:

“Artículo 29º) Zona Costera Sur ZI. La ZR1b corresponde a suelo en régimen general de gestión que puede ser sometido a una regulación detallada en las condiciones para la división de suelo y en los parámetros para la ocupación y la edificación, de acuerdo con el Decreto Nº 3718 TONE.

- f. Zona Reglamentada, corresponde a suelo en régimen general de gestión que puede ser sometido a una regulación detallada en las condiciones para la división de suelo y en los parámetros para la ocupación y la edificación, identificada por las iniciales ZR.
- Zona Reglamentada 1b (ZR 1b), coincide con la zona 2.3 Resto delimitada por el Texto Ordenado de Normas de la Edificación (TONE) de Maldonado.
  - Para los ámbitos de suelo rural a los que se aplique el atributo de Potencialmente Transformable a Suburbano (pts), corresponderá la realización del Programa de Actuación Integrada a efectos de evaluar su pertinencia y de poder concretar la transformación de la categoría”.

“Artículo 71º) Régimen general. En los ámbitos territoriales delimitados bajo el régimen general de gestión de suelo como Zona Reglamentada (ZR) corresponde la tramitación regulada por la normativa vigente y aplicable en cada caso, siendo las autorizaciones de competencia directa de las dependencias de la Intendencia facultadas para ello. Si la actuación requiere transformación en la categoría de suelo corresponderá la realización del Programa de Actuación Integrada en las condiciones establecidas, sin que ello implique la revisión de las determinaciones para la división de suelo o los parámetros de ocupación y edificación”.

Con el objetivo de adquirir el cambio de régimen de suelo, a Suelo Suburbano (SS), se alude al Artículo y numeral que le corresponde a esta transformación:

“Artículo 24º) Suelo suburbano. En la siguiente subcategoría:

- a) Suelo Suburbano con destino a actividades vinculadas al desarrollo turístico y el disfrute del tiempo libre, constituidas por fracciones de territorio sin uso agropecuario comprendidas en la categoría, identificado por las iniciales SST”.

Con los valores y factores de ocupación que le corresponden a la Zona Costera Sur y que marca a su vez, el ya mencionado Artículo 50 de este instrumento.

### **1.3.2.3 Regulación específica de los establecimientos de hospedaje**

Referente a la normativa que regula los establecimientos de hospedaje, en el Digesto Departamental del Texto Ordenado de Normas de la Edificación (TONE), en su Título II de Hotelería y afines, los siguientes artículos designan las principales particularidades:

“Artículo D.339: Parámetros. Los edificios destinados a establecimientos de hospedaje se regirán por los parámetros generales de edificación.

Las normas específicas de cada zona podrán determinar parámetros especiales, tanto de edificación como de uso con destino hotelero.

Hoteles, Hoteles Condominio, Apart hotel, hosterías, moteles, hostales, albergues y pensiones podrán optar por los parámetros que se indican en el Artículo D.340.

La altura máxima podrá ser superada en hasta un 20%, con excepción de la altura máxima para la tipología de bloque alto, en cualquier zona en que esta sea permitida”.

“Artículo D.340: Parámetros opcionales.

- a) Límites: Áreas urbanas y suburbanas del departamento.  
b) Superficie mínima del predio: 2000 m<sup>2</sup>  
c) Retiros:

*Frontales: 2/7 de la altura con un mínimo de 4m. prevalecen los RF propios de las vías que enfrentan cuando estos son Mayores.*

*Retiros laterales y de fondo: 2/7 de la altura con un mínimo de 4m.*

d) *Altura máxima: 9m (PB + 2PA)*

e) *Ocupación:*

*FOS SS: 35%*

*FOS PB: 35%*

*FOS PA: 20%*

*FOS V: 50%*

*FOT: 75%*

f) *Índice de ponderación. Decreto 3870, 0 (cero)"*

Por tratarse de un emprendimiento con establecimientos de interés turístico y que cumple con los requisitos del siguiente artículo, se menciona como referencia:

*"Artículo D.344: Establecimientos de interés turístico. Los hoteles que se implanten en áreas de interés turístico y que cumplan con los siguientes requisitos adicionales:*

- Ser de las categorías cinco, cuatro o tres estrellas, con 100% de baños privados, de 4m.c. (mínimo).*
- Incrementar en un 100% las áreas de relación establecidas: salas de reunión, comedores y similares.*
- Prestar especial atención al tratamiento de los espacios exteriores, instalaciones deportivas, jardinería y forestación.*

*Podrán optar por los parámetros especiales que para cada sector se determine".*

*"Artículo D.346: Hoteles de cinco y cuatro estrellas. En caso de hoteles de las categorías cinco y cuatro estrellas los parámetros de edificación podrán ser motivo de consulta previa.*

*Se podrán admitir, por resolución fundada de la Administración aumentar en hasta un 20% los valores para los parámetros de FOS, FOSS, FOT y altura, a excepción de la altura máxima para la tipología de bloque alto en cualquier zona en la que ella sea permitida, con comunicación a la Junta Departamental. Cuando se superen dichos parámetros la aprobación de la consulta será motivo de anuencia expresa de la Junta Departamental.*

*Para los hoteles de las categorías cinco y cuatro estrellas se admiten establecimientos con menos de diez habitaciones, con alojamiento, servicios e instalaciones excepcionales y personalizadas, del tipo "hotel boutique", "hotel design" o similares".*

#### **1.3.2.4 Decreto N° 341/014. Incorporación de "Laguna Garzón" Al Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas**

El Área Protegida Laguna Garzón, creada por **Decreto del 21/11/2014**, fue asignada la categoría de "Área de manejo de hábitats y/o especies."

Esta categoría fue definida por el Decreto 52/2005 del 16/02/2005, que reglamenta la Ley de creación del SNAP (Ley 17.234), como sigue:

*“Área terrestre y/o marina sujeta a intervención activa con fines de manejo, para garantizar el mantenimiento de los hábitat y/o satisfacer las necesidades de determinadas especies.”*

Mediante el Decreto emitido en 2014, se incorpora la Laguna Garzón al Sistema de áreas naturales protegidas por su valor y diversidad de ambientes representativos de la costa atlántica uruguaya, y que por tanto le da prioridad para su conservación.

En este mismo Decreto, se señala que:

*“se establecerán medidas de protección generales para toda el área, de conformidad con las limitaciones y prohibiciones previstas por el artículo 8° de la Ley de constitución del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, contestes con la categoría de “Área de manejo de hábitats y/o especies”*

Cabe mencionar que hasta el momento de presentar este PAI, el Plan de Manejo para la Laguna Garzón, no se ha realizado.

Aún con esta situación, en el siguiente artículo del Decreto, se indica una serie de restricciones que se adelantan a la efectividad del plan de manejo. La primera de ellas refiere a procesos de urbanización y establece lo siguiente:

*“Artículo 4: Establézcanse como medidas de protección del área protegida, las limitaciones y prohibiciones siguientes:*

*A) Las edificaciones o urbanizaciones no previstas en los instrumentos de ordenamiento territorial aprobados a la fecha del presente decreto o en el plan de manejo del área.*

Esta restricción supone que toda urbanización, para ser admisible, debe estar prevista, ya sea en los IOT vigentes, o en el plan de manejo, o en ambos. En este caso, la urbanización se encuentra prevista en el Plan Local, aprobado por el Decreto departamental 3297, que otorga el atributo de Potencialmente Transformable al suelo en que se ubica el emprendimiento y define los parámetros urbanísticos para su desarrollo. Las definiciones del Plan Local, por su parte, confirman lo previamente definido en las Directrices Departamentales (Decreto 3866 y 3867).

En conclusión, en el suelo del emprendimiento, el proceso de urbanización se encuentra plenamente previsto y regulado en los IOT vigentes de escala departamental y local. Se destaca, además, que el Plan Local aprobado por el Decreto 3297 se caracteriza por un enfoque riguroso de protección paisajística y ambiental, que se manifiesta, entre otros aspectos, en las normas que regulan el entorno de la Laguna Garzón, los cursos de agua de la microrregión, y el frente costero.

El Decreto de 2014 que define el ingreso de la Laguna Garzón y su entorno al SNAP contiene también referencia a otras restricciones, previstas en la norma general, que se aplican con valor cautelar sin necesidad de contar con un plan de manejo, y que serán estrictamente respetadas en la elaboración del presente PAI y su normativa. Ellas abarcan:

*B) La ejecución de obras de infraestructura o la instalación de monumentos no autorizados a la fecha del presente decreto y que alteren el paisaje y/o los procesos ecosistémicos del área.*

*C) La introducción de especies alóctonas de flora y fauna silvestre.*

*D) La recolección, la muerte, el daño o la provocación de molestias a animales silvestres, incluyendo la captura en vivo y la recolección de sus huevos o crías.*

*E) La actividad de caza de especies nativas y la pesca que por su modalidad o intensidad pudiera afectar a las poblaciones de vertebrados e invertebrados lacustres y marinos, salvo que se encuentre específicamente contemplado en el plan de manejo del área.*

*F) Las actividades de tala u otras que modifiquen la superficie y/o calidad de los ambientes de matorral y bosque costero, así como la alteración o destrucción de otras asociaciones vegetales, que no cuenten con autorización ambiental de la Dirección Nacional de Medio Ambiente.*

*G) El desarrollo de aprovechamientos productivos tradicionales o no, que por su naturaleza, intensidad o modalidad, conlleven la alteración de las características ambientales del área y muy especialmente aquellos que afecten la dinámica costera del área, que no cuenten con autorización de la Dirección Nacional de Medio Ambiente, hasta tanto el administrador del área sea designado, y posteriormente de este último.*

*H) Los aprovechamientos y el uso del agua, que puedan resultar en una alteración del régimen hídrico natural.*

*I) Los vertidos de residuos, así como el desagüe de efluentes o la liberación de emisiones contaminantes, sin el tratamiento que se disponga.*

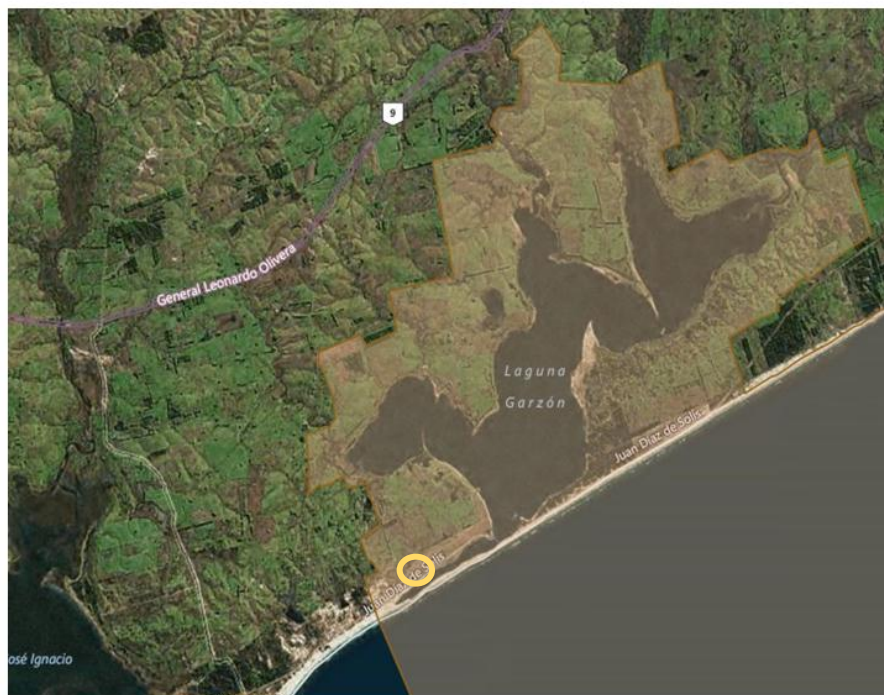
*J) La emisión o producción de niveles de ruido perturbadores para el entorno.*

*K) El uso de fuego para la quema de campos. Podrán establecerse excepciones, las que deberán ser autorizadas por la Dirección Nacional de Medio Ambiente, hasta tanto el administrador del área sea designado y posteriormente de este último”.*

Como se verá más adelante, la Memoria de Ordenación del PAI propuesto contempla cada una de estas prohibiciones, y cuando corresponde se las integra explícitamente en la Memoria Normativa como disposiciones vinculantes ajustadas a la realidad del perímetro a transformar.



**Detalle del polígono del Plan Local de Ordenamiento Territorial Para la Protección y Desarrollo Sostenible del Territorio Entre las Lagunas José Ignacio y Garzón**



**Detalle del polígono del área protegida de la Laguna Garzón**

Imágenes que muestran una comparación del polígono del Plan local entre lagunas, y el área protegida de la Laguna Garzón. El círculo amarillo indica la zona aproximada donde se encuentra el perímetro de actuación. Fuente: Plan Local de Ordenamiento Territorial del Territorio entre las Lagunas José Ignacio y Garzón y Visor de DINAMA en [www.dinama.gub.uy](http://www.dinama.gub.uy)

## 2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 2.1 Marco Planificador

El presente Programa de Actuación Integrada está destinado al desarrollo de un Condo Hotel y sus servicios como uso principal y unitario, abarcando la totalidad del perímetro a transformar.

El marco general de regulación está dado por el Decreto N° 3927, el Plan Local entre las lagunas José Ignacio y Garzón, que define los parámetros de usos y densidad. Igualmente se toma en cuenta lo señalado en el Decreto del Área Protegida de la Laguna Garzón, así como las indicaciones del Texto Ordenado de Normas de la Edificación (TONE), Decreto N° 3718, que proporciona las indicaciones y características edilicias.

Con la ordenación propuesta se regirá el proyecto, la construcción y los diversos elementos que intervendrán en la unidad de actuación, donde se apunta a preservar el valor del paisaje y la calidad ambiental del entorno, ya que estos conforman su principal atractivo.

En este sentido, el proyecto es acorde al artículo 54 del Decreto 3867 y al artículo 3ro. del Decreto 3927, que plantean que la imagen objetivo al 2035 del territorio del Municipio de Garzón – José Ignacio, se avizora como “un territorio de alta naturalidad que integra y abarca toda su diversidad, “De la Campaña a las Lagunas y el Mar”. Por lo que se afirma su identidad como lugar eco-turístico alternativo, que articula con las actividades productivas y culturales emergentes y donde se promueve un manejo responsable del ambiente”.

### 2.2 Categorías de Suelo Propuestas

El objetivo general de la transformación de suelo apunta al cambio de categoría, de suelo rural (SR) a suburbano turístico (SST).

El SST es una subcategoría del suelo suburbano, que fue definida inicialmente en el Decreto No. 3866, con validez para todo el Departamento:

*Artículo D.6: “Se categoriza como suelo suburbano de desarrollo turístico y disfrute de tiempo libre a las fracciones de territorio de suelo suburbano destinadas a actividades vinculadas directa o indirectamente al desarrollo turístico o al disfrute de tiempo libre, aunque tengan uso agropecuario asociado.*

*La denominación suelo suburbano de desarrollo turístico y disfrute del tiempo libre se abrevia con las letras SST”.*

Posteriormente, el Plan Local la integra en el Decreto No. 3927:

*Artículo D.185: “Suelo suburbano. Se reconocen en el suelo suburbano las siguientes subcategorías:*

*a) Suelo suburbano con destino a actividades vinculadas al desarrollo turístico y el disfrute del tiempo libre, constituidas por fracciones de territorio sin uso agropecuario comprendidas en la categoría, identificado por las iniciales SST”.*



Además de plantear la subcategoría de SST para el conjunto del terreno, se plantea la aplicación en dos zonas específicas, caracterizadas por rasgos singulares de ambiente y paisaje, de la subcategoría de Suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica (SSF), la que se encuentra definida en los siguientes decretos.

El Decreto 3866 sobre Disposiciones de Suelos para el Territorio del Departamento, establece lo siguiente:

*“Artículo 9º) Suelo suburbano de fragilidad ecosistémica. Se puede categorizar como suelo suburbano de fragilidad ecosistémica a la porción de aquellas fracciones que, teniendo parte de su superficie comprendida en suelo rural natural, sean categorizadas como suelo suburbano.*

*Puede comprender áreas y zonas del territorio con especial protección. Su categorización tiene por objeto preservar el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales”.*

Entretanto, el Decreto Nº 3927/14, por el que se aprueba el Plan Local entre Lagunas José Ignacio y Garzón, define lo siguiente:

*“Artículo 24º) Suelo suburbano. Se reconocen en el suelo suburbano las siguientes subcategorías:*

*(...) c) suelo suburbano en áreas de fragilidad ecosistémica, en general fracciones por debajo de la cota correspondiente a la máxima creciente con un período de recurrencia de 100 años o fracciones con más del 40% de su superficie localizada por debajo de la mencionada cota, identificado por las iniciales SSF”.*

Se observa que en el caso del presente PAI, no aplican los criterios previstos en la normativa, ya que no existe suelo rural natural, ni se cumple la segunda condición referida al 40% de superficie por debajo de la cota de máxima creciente de 100 años.

No obstante, como se verificó en el análisis, existen dos fajas o corredores ecosistémicos que atraviesan el predio, de disposición paralela a la costa, en las que se da la presencia discontinua de vegetación nativa (parches de bosque y matorral psamófilo), asociada a rasgos topográficos y al régimen hídrico presentes.

En consideración a lo anterior, se propone asignar la subcategoría de SSF a las fajas que se indican en el siguiente plano. Se trata de los dos corredores que atraviesan el conjunto del predio, y en ellos se plantea la conservación del régimen hídrico y de los parches de bosque y matorrales psamófilos existentes (ver ilustración y plano anexo en A3).

Como se describe en el análisis del PAI, el corredor interior se corresponde con la presencia de un desnivel topográfico que da origen a cursos y espejos de agua intermitentes, al operar como barrera para el escurrimiento por gravedad de las cuencas interiores hacia la costa. Asociados a estos, se observa la presencia de parches de matorral y bosque psamófilo de variada importancia.

La asignación de la subcategoría SSF en este caso impone la conservación y consolidación de los parches de bosque psamófilo existentes, así como la no afectación del régimen hídrico, y la conservación de espejos de agua y zonas húmedas en la franja.

El corredor más cercano a la costa por su parte presenta una combinación de matorral y bosque psamófilo, formando una faja estrecha, casi continua, que se extiende por varios

cientos de metros. En este caso, la subcategoría SSF impone la mínima afectación de la conservación de la franja de matorral psamófilo.

La delimitación que se presenta en la siguiente imagen es indicativa, y cubre los conjuntos de vegetación con importancia. Se entiende que los futuros PAI y proyectos de desarrollo deberán proceder a la delimitación precisa de los sistemas ambientales a proteger en cada caso, comprendidos en esta franja, procedimiento que ya fue adoptado para el presente.



Se muestran dos corredores que atraviesan el conjunto del predio y serán considerados como Suelo suburbano de fragilidad ecosistémica (SSF). Se propone establecer esta categoría para ambos corredores con flora nativa.

Fuente: Elaboración Estudio Bervejillo.  
Ver plano anexo MO-L1

## 2.3 Directriz sobre grados y tipos de intervención

Dado que el Polígono y el Perímetro de Actuación son parte del Área Protegida de Laguna Garzón, se adopta en la propuesta un enfoque general de conservación, que busca contener los impactos de la ocupación del suelo, adoptando un factor de ocupación inferior al previsto en la normativa del Plan Local.

Los fundamentos normativos de un enfoque de conservación ya están presentes en las disposiciones de ordenamiento territorial, en particular en el Plan Local.

El Decreto 3927/14, por el que se aprobó el Plan Local, en su artículo 65 remite al artículo 238 del TONE, que en su inciso 3ro. indica:

*“Artículo 238.3º) Áreas verdes. Con carácter general, no se permite la modificación de las afloraciones rocosas ni de vegetación autóctona fuera del perímetro de la construcción. Cuando la índole del proyecto así lo justifique, su modificación será motivo de aprobación especial.*

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

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

Surge de la cita anterior que los controles sobre los grados de intervención ya están previstos en la normativa vinculante de ordenamiento territorial.

Además, se hace notar que cualquier nivel de intervención sobre el terreno requerirá de la Autorización Ambiental Previa, la cual establece un control detallado sobre el diseño del proyecto de urbanización y edificación, en una instancia posterior a la aprobación del PAI.

Se propone que el PAI adopte a modo de directrices las siguientes definiciones mediante las cuales se distinguen áreas referidas al grado de intervención en el Perímetro de Actuación. Dichas áreas se delimitan en función de las preexistencias ambientales y de las características del desarrollo propuesto. Se indican entre paréntesis las referencias para identificar las áreas en el plano siguiente.

1- Áreas de Intervención Mínima (1):

La intervención mínima está dirigida a conservar con el mayor grado de naturalidad los objetos de conservación. El alcance (proporción del objeto afectada) y severidad (nivel de daño a los objetos) de las actividades humanas, es casi nulo

- Parches de Bosque Psamófilo situados en el corredor norte, dentro de la franja delimitada de SSF. Se debe conservar el mayor grado de naturalidad del bosque psamófilo en condiciones tales que permitan su continua reproducción.

2- De Intervención Baja (2):

La Intervención baja es la dirigida a que los procesos ecológicos se mantengan con la presencia de actividades humanas de bajo alcance, baja severidad y baja irreversibilidad.

- Corredor de Matorral Psamófilo más cercano a la costa. Serán conservados en su mayor parte los parches de matorral psamófilo y la topografía que los contiene.
- Áreas Verdes de alta naturalidad. Se refiere a la mayor parte del suelo del predio, pues abarca extensas zonas que envuelven a los conjuntos compactos a construir. En particular abarca una faja continua sobre los bordes laterales y frontal del terreno, al sur de la zona principal de SSF. En estas áreas solo se permitirán las actividades de bajo alcance e impacto: no se implantarán construcciones ni áreas pavimentadas extensas, y se preverá un acondicionamiento paisajístico con criterios de naturalidad y adecuación a la flora nativa.
- Los senderos que se ubiquen en las zonas de intervención baja, serán diseñados para asegurar un mínimo impacto, considerando que estarán destinados a paseos a pie o en bicicleta.

3- De Intervención Media (3):

La intervención media es aquella dirigida a que los procesos ecológicos se mantengan con la presencia de actividades humanas de mediano alcance, mediana severidad y baja irreversibilidad.

Dentro del perímetro de esta área no se realizarán tendidos aéreos de redes de energía eléctrica, alumbrado, teléfono, televisión por cable, etc., No se admitirá la instalación de transformadores aéreos. Se mantendrán los perfiles naturales del terreno. Únicamente podrán realizarse las modificaciones de niveles consideradas mínimas e imprescindibles para la ejecución de obras autorizadas

- Bañados.
- Espejo de agua y zonas de humedal dentro de SSF. El espejo de agua existente, conformado por la presencia de un tajamar, será rediseñado y conservado con una superficie igual o mayor a la actual, con usos restringidos a la contemplación del paisaje. Se pondrá especial cuidado en las medidas de proyecto para no alterar el régimen hídrico existente. Se conservarán y en dado caso, se generarán las condiciones para mantener los humedales (bañados) en los extremos Este y Oeste del cuerpo de agua existente.
- Áreas Verdes Acondicionadas. Se trata de las áreas de predominio verde integradas actividades deportivas o en sectores de circulación y paseo. En ellas se permite la presencia de actividades de mediano alcance, mediana severidad y baja irreversibilidad, manteniéndose los perfiles naturales de terreno.

4- De Intervención Alta (4):

Aquella en la que se admite la construcción de edificios.

- Áreas destinadas a construcciones del Hotel y Condo Hotel, y su entorno inmediato. En dicho entorno se permite otra cobertura de suelo que no sea la natural, en función de a las actividades de soporte para la gestión del área u otras actividades necesarias, como pueden ser las áreas enjardinadas, las cuales podrán tener algún tapiz vegetal y plantas ornamentales que necesiten de riego y/o fertilización, pero no podrán superar una superficie mayor al 15% del total de áreas verdes.

En términos generales, el proyecto de paisajismo en toda la Unidad de Actuación deberá abstenerse de introducir vegetación exógena y estará orientado en forma prioritaria a conservar, preservar y en su caso, mejorar las especies presentes, pudiendo sumar especies autóctonas en armonía con las existentes.

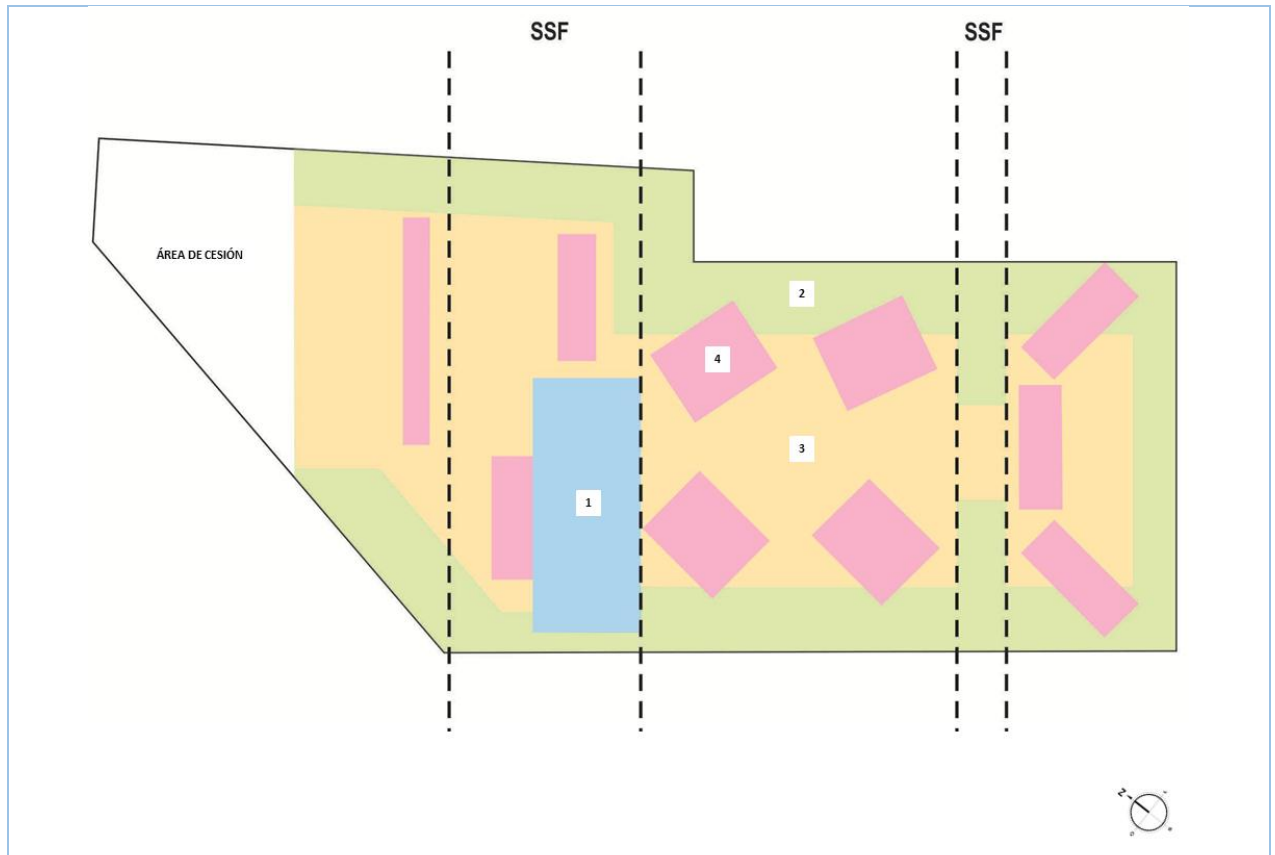


Lámina donde se muestran las diferentes áreas según niveles de intervención antrópica:

1- De Intervención Mínima: Bosque Psamófilo

2- De Intervención Baja: Arbustos psamófilo cercano a la costa, Áreas verdes de gran naturalidad

3- De Intervención Media: Bañados, Espejo de agua de la laguna, Áreas verdes acondicionadas

4- De Intervención Alta: Hotel y Condo-Hotel

SSF - Suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica

Fuente: Elaboración Estudio Bervejillo con información de Estudio Clotta  
MO-L2

## 2.4 Parámetros de Edificación

Los valores que regirán la ocupación y la edificabilidad son los previstos en el TONE y el Decreto 3927 para zona 2.3 “Resto de la Zona Costera Sur”, tal como se detalla a continuación:

- F.O.S.: 20%
- F.O.S. S.S.: 20%
- F.O.S. N.N.P.: 60%
- F.O.T.: 40%
- Área enjardinada: 15%
- Salientes y cuerpos cerrados salientes, máximo: 1,50 metros.
- Retiros mínimos: se define un retiro mínimo para todo el perímetro del emprendimiento, dado que se trata de una parcela única: Retiro en relación con todo el perímetro de la parcela: 15 metros.

Referente a las alturas, el Digesto departamental del TONE permite 7 metros de alto para esta zona, pero también remite al “Título II de Hotelería y afines”, donde los artículos que se mencionan a continuación permiten escalar dicha altura:

*“Artículo D.339: Parámetros. Los edificios destinados a establecimientos de hospedaje se registrarán por los parámetros generales de edificación”.*

*“Artículo D.340: Parámetros opcionales.*

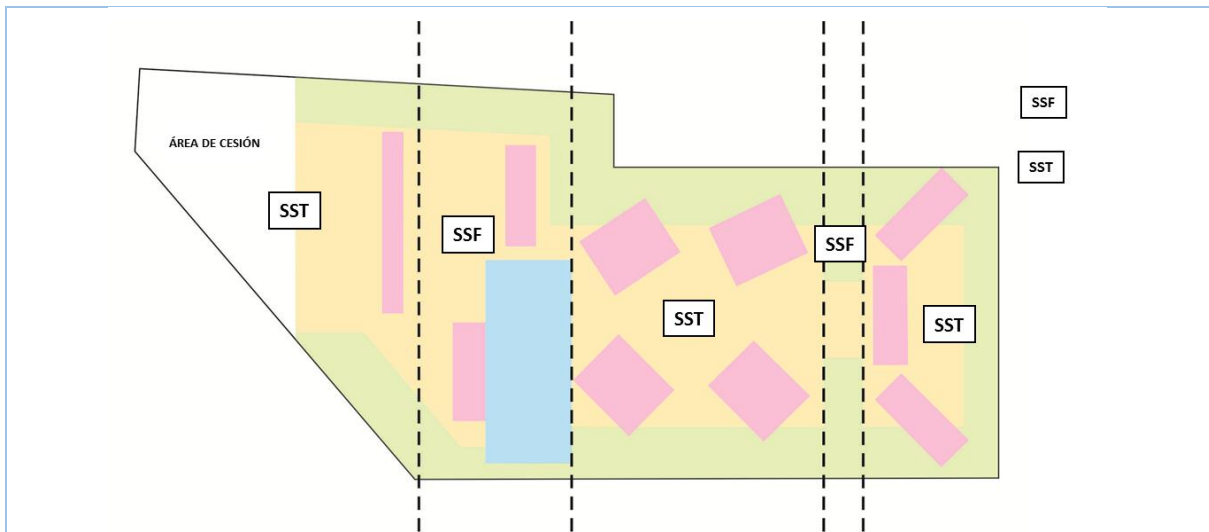
*d) Altura máxima: 9m (PB + 2PA)”*

*“Artículo D.346: Hoteles de cinco y cuatro estrellas. En caso de hoteles de las categorías cinco y cuatro estrellas los parámetros de edificación podrán ser motivo de consulta previa.*

*Se podrán admitir, por resolución fundada de la Administración aumentar en hasta un 20% los valores para los parámetros de FOS, FOSS, FOT y altura, a excepción de la altura máxima para la tipología de bloque alto en cualquier zona en la que ella sea permitida, con comunicación a la Junta Departamental. Cuando se superen dichos parámetros la aprobación de la consulta será motivo de anuencia expresa de la Junta Departamental”.*

Con estos fundamentos y en acuerdo con la Intendencia de Maldonado se define una distinción entre dos zonas dentro del Perimetro: la Zona A consiste en una faja de 100 m de profundidad con frente a la Ruta 10, y la Zona B que corresponde al resto del terreno.

- Zona A: abarca una profundidad de xm medidos desde el frente del predio: altura maxima de 12.10 m.
- Zona B: La parte posterior del terreno, altura maxima de 9.0 m.

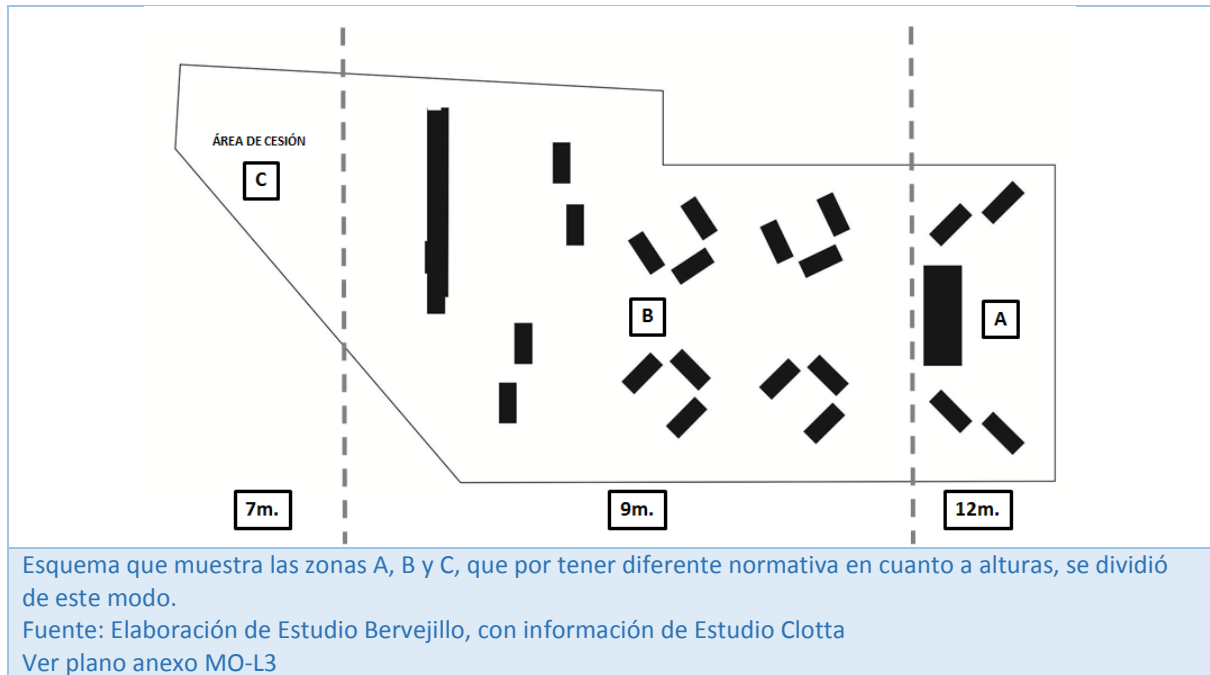


Esquema que muestra las Categorías de suelo:

SST - Subcategoría de Suelo Suburbano de Desarrollo Turístico y Disfrute de Tiempo Libre

SSF- Subcategoría de Suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica

Ver plano anexo MO-L3



## 2.5 Propuesta de Desarrollo

A partir de las condiciones del terreno y del entorno, así como de las distintas normas reguladoras que aplican sobre el territorio donde se asienta el sitio, se plantean las decisiones centrales del proyecto. Para proyectar el emprendimiento que se llevará a cabo, se consideró poner en valor sus propiedades naturales procurando que la arquitectura potencie las características del entorno y se inserte respetuosamente en el mismo.

El master plan promueve la preservación y protección de las especies naturales existentes allí donde amerita la conservación, la forestación con especies nativas, la revalorización de los lechos de desagües naturales de agua y la potenciación del cuerpo de agua existente, además de la consideración de la incidencia de los vientos y el paso de la luz solar, tratando de beneficiarse de estos elementos aprovechándolos.

Estos conceptos primordiales hacen que sea más natural el tratamiento integral del paisaje y del medio ambiente propio y determinan el carácter de la arquitectura y el diseño urbano a proponer en detalle.

### 2.5.1 Integración de la propuesta de desarrollo y el medio natural

Para ser consistentes con el Decreto 341/014 “Incorporación de la laguna Garzón al sistema nacional de áreas naturales protegidas”, se considera el cumplimiento de los siguientes literales referidos a actividades no admisibles:

- “c) La introducción de especies alóctonas de flora y fauna silvestre.*
- f) Las actividades de tala u otras que modifiquen la superficie y/o calidad de los ambientes de matorral y bosque costero así como la alteración o destrucción de otras*

*asociaciones vegetales, que no cuenten con autorización ambiental de la Dirección Nacional de Medio Ambiente.*

*h) Los aprovechamientos y el uso del agua, que puedan resultar en una alteración del régimen hídrico natural.”*

El diseño urbano, de paisaje y la arquitectura, buscarán integrarse armónicamente al medio ambiente natural existente, tanto del sitio como del entorno inmediato.

Para las diversas zonas de intervención mencionadas, principalmente las que pueden presentar cierto grado de deterioro en la actualidad, se prevé su recuperación y conservación con distintos tratamientos, como por ejemplo la plantación de especies autóctonas, generando sectores de preservación y cultivo, que a su vez doten de una buena calidad paisajística.

Los senderos, los solados y el paseo principal se formarán con materiales permeables para evitar el menor impacto posible a la permeabilización del suelo.

Está contemplado también que el proyecto deberá obtener Autorización Ambiental Previa, por estar comprendido en el numeral 23, del Artículo 2 (ámbito de aplicación), del Decreto 349/05, por lo cual este literal será salvaguardado.

Las disposiciones del PAI preverán explícitamente la prohibición de alterar el régimen hídrico. En particular el proyecto deberá respetar esta restricción en su intervención sobre el espejo de agua existente, la que deberá limitarse a su manejo paisajístico. Se debe considerar además que el curso de agua artificialmente embalsado (tajamar) existente no es un curso de agua lótico en sí mismo (ecosistemas lóticos, son aguas fluyentes y están principalmente representados por ríos y arroyos), sino que constituye una sucesión de pequeños cursos, que finalizan en zonas inundables endorreicas.

La zona del tajamar existente se localiza en un punto bajo absoluto, en el que drenan las aguas desde los dos predios linderos. En este marco la presencia de un espejo de agua mayor, no modificará el régimen hídrico natural. De hecho se propone que el cuerpo de agua se conserve y se optimice para mejora del hábitat actual y disfrute de los visitantes.

Es muy importante señalar que el humedal existente se consolidó recién por la presencia del dique que conforma el tajamar, construido entre 2006 y 2010: el agua ingresa desde el predio vecino hacia el punto bajo ya reseñado y se encuentra con el dique artificial, conformando de esa forma dicho humedal.

A pesar de ello, el espejo de agua proyectado considerará que los extremos Oeste y Este mantengan profundidades someras, a los efectos de asegurar que se mantengan áreas de humedal. Se estima que con esta medida se podrá mantener la superficie actual de bañado, que oscila entre 0,4 y 0,6 hectáreas.

## **2.5.2 Características Generales del Anteproyecto**

Teniendo como base las consideraciones anteriores, el emprendimiento se concibe como un amplio parque integrado al paisaje circundante, en el que se insertan las áreas construidas, muy limitadas en su cobertura del suelo.

La implantación de edificios se organiza en torno a un paseo lineal que recorre el eje del predio. Esta vía está concebida como un paseo recreativo que une la laguna interior con el frente con frente sobre la Ruta 10. A la vez, organiza en su recorrido los accesos,



desplazamientos vehiculares y peatonales, estacionamientos y senderos (con usos diversos como deportivo, recreativo, paseo) en la totalidad del conjunto.

Se definen dos secciones, una hacia la parte posterior con el conjunto del Condo Hotel y otra hacia la parte del frente con el conjunto del Hotel, mirando hacia el mar.

Los espacios abiertos de grandes proporciones que se manejan presentan un gran potencial de diseño del paisaje, de modo que el Condo Hotel puede ofrecer a paseantes y turistas un parque de gran escala y con diseño naturalista adaptado al paisaje del entorno.

Hacia la parte posterior del conjunto, las edificaciones se disponen a ambos lados del paseo en diferentes ángulos, generando multiplicidad y riqueza de perspectivas y configurando lugares singulares que enaltecen la percepción general del contexto, tanto desde las visuales propias de los edificios de viviendas, como también de las del propio paseo.

Los edificios que componen el Condo Hotel se ubican en pequeños conjuntos con distintas configuraciones y tamaños, creando asimismo espacios en forma de patios o plazas que ofrecerán protección de los vientos predominantes y actividades hacia dentro de estos y haciendo que esas actividades se comuniquen directamente con el paseo y demás elementos del conjunto.

### Volumetría general de la propuesta en fase de anteproyecto



Esquema de los elementos del conjunto propuesto, donde se muestra de modo general la volumetría, la relación de área ocupada y área libre, así como los diferentes tratamientos de las áreas verdes abiertas. Fuera del edificio central del Hotel, el resto de las unidades de alojamiento se organizan en conjuntos compactos de dos o de tres bloques bajos rodeados de espacios verdes de alta naturalidad.

Fuente: Elaboración propia, con información de Estudio Clotta

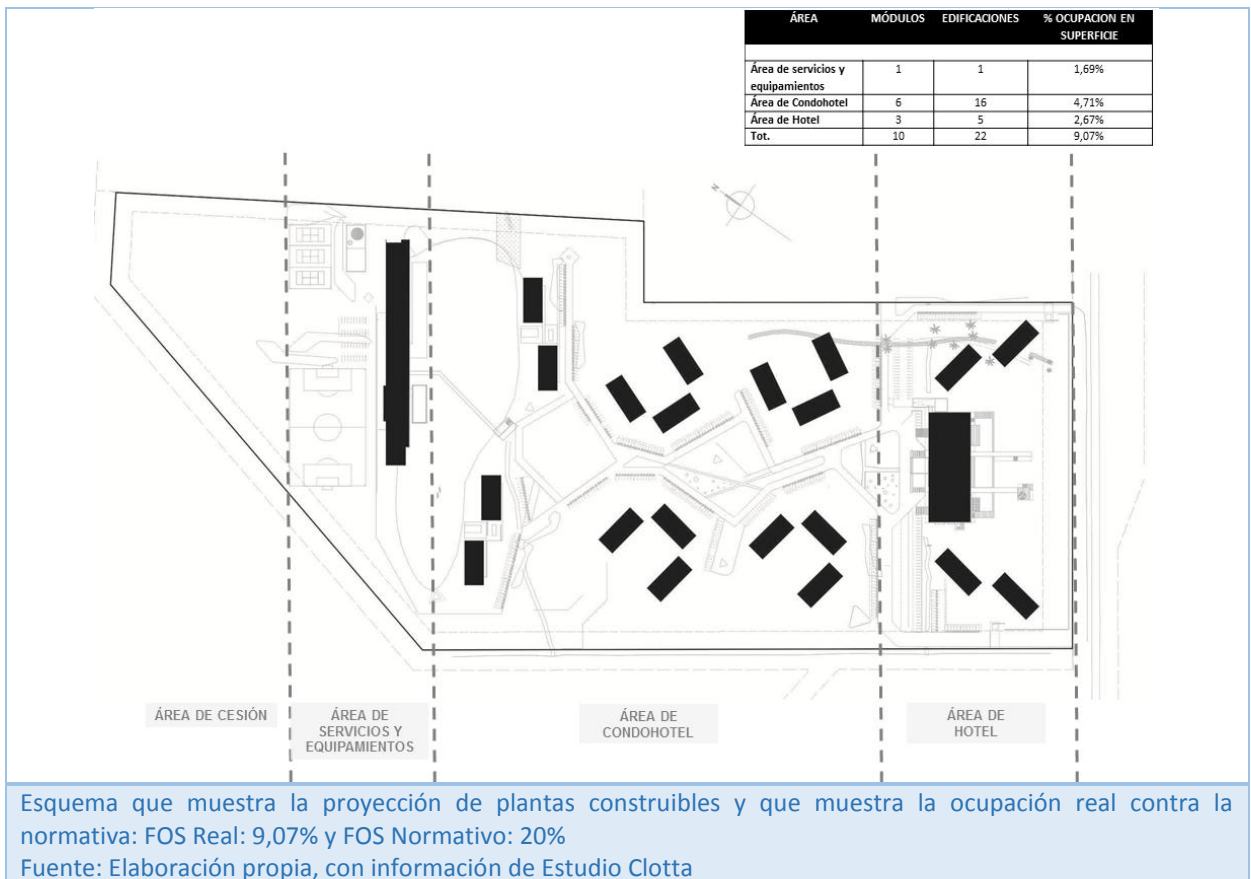


Vista que permite distinguir, en las áreas color verde oscuro se rescatan y preservan las principales zonas con valor ecológico existentes, mientras que las áreas en verde claro conforman el nuevo parque, con un diseño de alta naturalidad, atravesado por senderos informales.

Fuente: Elaboración propia, con información de Estudio Clotta

En el siguiente diagrama se muestra la ocupación del suelo prevista por las edificaciones, la que totaliza un 9.15% de la superficie total del terreno, destacándose así la modalidad compacta adoptada y el predominio del espacio abierto, del cual, a su vez, la mayor parte corresponde a un parque de alta naturalidad.

Se destaca que el FOS normativo máximo es de 20%, pero el anteproyecto por opción está definiendo una ocupación menor al 10%.



### 2.5.3 Sistema de Espacios Verdes y Forestación

A la preservación de las especies vegetales existentes se suma la nueva forestación que tiene como objeto contener y envolver las disposiciones en el espacio de las áreas edificables, recreativas y deportivas del conjunto, con los siguientes conceptos que son acordes al Decreto 3927/14:

- Las áreas enjardinadas se prevé que de ningún modo rebasen el 15% permitido, de hecho en el anteproyecto se mantiene en menos de un 5%, siendo estas las áreas donde se permite tapiz vegetal que requiere riego y/o fertilización, como vegetación ornamental y arbustos bajos; cabe mencionar que estas áreas estarían previstas solamente en las zonas adyacentes de los conjuntos y algún punto estratégico que marque un nodo y/o ayude a la composición general del paisaje.

- Para el perímetro se trabaja la idea de gradación, es decir, sobre los contornos se disponen árboles de gran magnitud graduando su tamaño hacia el interior, creando cortinas y planos visuales, así como protección de ruidos.
- En los estacionamientos se procuran setos de arbustos bajos y árboles de media altura, de modo que se pueda ocultar la visibilidad directa de los vehículos.
- Para las franjas de tratamiento especial, incluyen un establecimiento e incremento de las especies vegetales existentes.
- Para la franja que acompaña los cuerpos de agua, el diseño del paisaje en este sector incluye la construcción de una acequia de piedra, un sotobosque del verde existente y forestación nueva de modo que al igual que las otras áreas de preservación, formen un bosque de árboles esbeltos típicos nativos, acompañando los senderos peatonales y circuitos aeróbicos.
- Se diseña un sistema de solados con diferentes superficies y diversos materiales, en su mayoría permeables, de acuerdo a su uso específico y que vayan acordes a los usos y al sistema paisajístico proyectado.

Nota: en el Informe Ambiental Estratégico adjunto, se especifican con más detalle estos temas.

## 2.6 Manejo de impactos en el medio físico natural

El análisis y evaluación de impactos al medio receptor y sus elementos, así como los aspectos ambientales del proyecto en sus componentes abióticos y bióticos, se realiza en detalle en el documento de Informe Ambiental Estratégico que acompaña el presente avance del PAI.

A continuación se mencionan aspectos que tienen que ver con el medio antrópico.

## 2.7 Evaluación y manejo de impactos en el medio antrópico

Se analizan los siguientes aspectos del medio antrópico y los impactos asociados: la población y sus actividades, así como la estructura urbana y la movilidad.

### 2.7.1 Población

Aunque no hay poblaciones o urbanizaciones en el contexto inmediato de predio, se puede apuntar que la población más cercana es actualmente el fraccionamiento Arenas de José Ignacio, con muy baja densidad de ocupación. Más al oeste se encuentra la localidad de José Ignacio, la cual, aunque pequeña, juega el papel de centralidad para esta microrregión, ya que con apenas 292 habitantes fijos (según INE) es la que contiene algunos equipamientos al servicio de toda la población circundante.

Cabe mencionar que José Ignacio y los demás balnearios ostentan muy poca población fija y reciben población flotante en la temporada estival por las actividades turísticas que aquí se ofrecen; en el resto del año y atendiendo al clima, las actividades bajan y por ende disminuye el empleo y otros impactos económicos de este sector.

En una escala regional, la aglomeración Maldonado-Punta del Este constituye la principal centralidad, donde se alojan los equipamientos más importantes tanto privados como públicos, y se produce la mayor concentración de población permanente. Este polo se liga a la zona del proyecto por medio de la Ruta 10, la cual en su recorrido va vinculando a los demás

balnearios. Hacia el Este, en el departamento de Rocha, se encuentra La Paloma, otro centro turístico y de servicios destacado, cuya vinculación con la zona se da a través de la Ruta 9, al no existir una conexión costera que atravesase la barra de Laguna de Rocha.

En el entorno más cercano del sitio de estudio, la población que existe está dispersa, es mínima y se podría considerar que está dedicada a actividades rurales (principalmente ganaderas) y a ofrecer servicios turísticos (como chacras turísticas y pequeños hoteles con servicios alternos a los de sol y playa).

El emprendimiento tendrá los siguientes impactos poblacionales:

- Población turística alojada en el complejo: Con ocupación plena en el pico de la temporada, el complejo una vez alcanzado su máximo desarrollo en un horizonte de 15 años, podrá albergar unas 1312 personas organizadas en 328 “hogares turísticos”, previendo un promedio de 4 personas por unidad.
- Población alojada en picos de ocupación fuera de la temporada estival: La realización de eventos empresariales, sociales e institucionales, así como el turismo alternativo de sol y playa, podrán generar picos de ocupación en semanas o fines de semana a lo largo del año que se estiman razonablemente en un promedio anual de 30% de ocupación, pensando que pudiera haber temporadas muy bajas (de menos del 10% de ocupación) a temporadas medias y/o días de asueto (con 50 a 60% de ocupación).

En términos de impactos, y en función de estas estimaciones, se puede afirmar que el emprendimiento va a generar ciertos movimientos de población y a crear sinergias económicas, principalmente con actividades que no dependan exclusivamente del clima estival y de las actividades de sol y playa.

Es un objetivo del proyecto generar actividades alternativas fuera de la temporada de sol y playa, pero cuidando que el número de visitantes y habitantes fijos (como trabajadores) respeten la dinámica poblacional de José Ignacio y demás balnearios cercanos y que causen un bajo impacto medio ambiental.

Las actividades de la nueva población flotante atraída por el proyecto estarán en gran parte volcadas a los servicios internos del propio emprendimiento. Además, esta población agregada hará uso en alguna medida de los espacios públicos del entorno, incluidas las playas, y de los servicios ubicados en José Ignacio y demás balnearios en materia de gastronomía, tiendas y abastecimiento, contribuyendo de esta forma en un sentido más amplio con la consolidación de la economía local de servicios.

Se considera que los impactos de esta población agregada sobre la población permanente de la microrregión son mínimos, salvo en lo referido a la generación de empleos. Respecto a los impactos en el crecimiento de la población turística, y atendiendo a las cifras mencionadas, puede estimarse que el emprendimiento se integra en el crecimiento tendencial de la microrregión, ya previsto en el marco del Plan Local vigente.

## **2.7.2 Estructura Urbana, Vialidad y Movilidad**

El emprendimiento en su fase de desarrollo completo podrá generar en el pico de la temporada estival un volumen de automóviles agregado estimado en 700 autos, la mayoría familiares.

La idea que se promueve apunta a estimular el uso de medios de transporte no motorizados o de bajo impacto ecológico para los movimientos locales de la población alojada en el complejo: recorridos a pie hacia la playa, bicicletas y vehículos eléctricos para paseos cercanos. Los automóviles eléctricos o híbridos se utilizarán para paseos de media y larga distancia en la microrregión o fuera de ella. Se asume por otra parte que en la península de José Ignacio estarán operando restricciones al acceso y/o estacionamiento vehicular, esta medida será un factor desestimulante para el uso del automóvil particular desde el complejo del Condo Hotel, como también desde otras poblaciones cercanas.

La visión del Esplendor Condo Hotel es por tanto integrarse en el modelo de turismo *slow* de esta microrregión, privilegiando la movilidad no motorizada, y promoviendo medios motorizados no contaminantes a mediano y largo plazo.

En relación con el impacto de tránsito del proyecto sobre la ruta 10, considerando que está en una zona muy poco poblada y a una distancia de casi 5 kms. de José Ignacio y casi 2 kms. del puente circular sobre Laguna Garzón, se prevé que este mínimo en el corto y mediano plazo.

Mediante un diseño adecuado y en el marco de un diálogo con la Intendencia con el objetivo de atender sus indicaciones, se espera reducir los impactos que pudieran darse en los accesos al proyecto, así como con el manejo de los estacionamientos, los cuales se plantean en su totalidad en el interior del terreno, evitando afectar a la ruta y/o a los caminos circundantes.

## 3 MEMORIA NORMATIVA

### 3.1 Propuesta normativa

Artículo 1. Aprobación del Programa de Actuación Integrada “Esplendor Condo Hotel” en el Padrón No. 27048.

Artículo 2. Además de las leyes y decretos nacionales, se toma en cuenta para la aprobación, principalmente el Decreto No. 3927, “Plan Local de Ordenamiento Territorial para la protección y el desarrollo sostenible del área entre las lagunas José Ignacio y Garzón” y el Decreto N° 3718, “Texto Ordenado de Normas de la Edificación”.

Artículo 3. Designar el Padrón No. 27048 como **Suelo Suburbano con destino a actividades vinculadas al desarrollo turístico y el disfrute del tiempo libre (SST)**, con excepción de lo mencionado en el siguiente artículo.

Artículo 4. Designar **Suelo Suburbano en Áreas de Fragilidad Ecosistémica (SSF)** a las dos franjas perpendiculares que atraviesan de Este a Oeste el padrón No. 27048 y que albergan ambientes a conservar y proteger. Estas se indican en la Lámina xx de la Memoria de Ordenación.

Artículo 5. **Perímetro de actuación:** Se define como Perímetro de Actuación al Padrón No. 27048, que se encuentra delimitado: al Este por los padrones 20936 y 29932, al Norte por los padrones 25660 y 20924, al Oeste por el Camino 10N5 y al Sur la Ruta No. 10.

Artículo 6. **Uso del Suelo:** El conjunto del perímetro se destina exclusivamente al desarrollo de un complejo turístico unitario, bajo la modalidad de Condo Hotel con servicios complementarios.

Los usos propios del emprendimiento son:

- Alojamiento Hotelero.
- Servicios diversos para los turistas: bar, spa, piscinas exteriores e interiores, gimnasio, equipamientos para actividades deportivas, así como para niños (clubes de actividades) y tienda de conveniencia.
- Salones de convenciones y encuentros empresariales o institucionales.
- Restaurantes.
- Servicios al usuario con oficinas administrativas y centro de atención.
- Servicios al conjunto de manutención e intendencia.

Artículo 7. **Ocupación y Edificabilidad:** Los valores que regirán la ocupación y la edificabilidad, son los parámetros que marcan el Texto Ordenado de Normas de Edificación en su artículo 254.1 y el Decreto 3927 en su artículo 50, y que serán tomados como base son los siguientes:

- F.O.S.: 20%
- F.O.S. S.S.: 20%
- F.O.S. N.N.P.: 60%
- F.O.T.: 40%

- Área enjardinada: 15%
- Salientes y cuerpos cerrados salientes, máximo: 1,50 metros.
- Retiros mínimos: se define un retiro mínimo para todo el perímetro del emprendimiento, dado que se trata de una parcela única: Retiro en relación con todo el perímetro de la parcela: 15 metros.

Artículo 8. **Morfología y Alturas:** Se regulan los edificios de alojamiento del Condo Hotel en el marco de los artículos 339, 340, 344 y 346 del TONE, y considerando la pertenencia del predio a una Zona de Ordenamiento Concertado, definida por el Decreto 3297 del Plan Local.

En concordancia con este marco normativo, se podrán edificar bloques bajos con los parámetros específicos que se definen a continuación, distinguiendo dos zonas: la Zona A consiste en una faja de 100 m de profundidad con frente a la Ruta 10, y la Zona B que corresponde al resto del padrón.

- Zona A: Al frente del predio, en la Zona del Hotel: 12.10 m.
- Zona B: La parte posterior del terreno, en la Zona del Condo Hotel: 9.0 m.

La altura se tomará con la “Recta de comparación” como lo marca el Decreto N° 3718, Art. 156.

Los usos y ocupación de las azoteas se regirán por lo establecido en el Decreto N° 3718, Art. 165.

No se permitirá su uso con locales habitables (dormitorios, suites, comedor, estar, etc.) y la altura interior máxima permitida es de 2.60 m.

Desde el punto de vista paramétrico se considerará que:

- a. Tanques de agua, salas de máquinas de ascensores, escaleras de salida a azotea, y los locales ubicados por debajo de estos, no se computarán en el FOT.
- b. Locales secundarios no comprendidos en la proyección del tanque de agua se computarán en el FOT y sumada su superficie con la de los locales podrán ocupar un 20% del área de azotea.

La altura máxima de tanque de agua y de las salas de máquinas será de 6 m. medidos desde el nivel de azotea. En caso que el diseño de la instalación hidráulica demande una altura superior se solicitará con la presentación del Cálculo Hidráulico.

La azotea podrá equiparse con:

- Pérgolas caladas en un 70% con una altura máxima de 3 metros;
- Piscinas o hidromasajes con una altura máxima de 1 metro;
- Plataformas livianas de madera con altura máxima de 1 metro;
- Vidrios perimetrales transparentes (cortavientos) con altura máxima de 2 metros.

Todas las alturas se medirán a partir del nivel de azotea.

Las pérgolas, las plataformas livianas, y cualquier otro equipamiento que se ubique en el nivel de azotea (con excepción de los vidrios perimetrales) deberán respetar el gálibo.



Las parrillas y sus chimeneas deberán ubicarse contiguas al volumen de las escaleras, tanques de agua, etc. No se permite su construcción exenta del área de servicio y su superficie será computada en el 20% definido precedentemente).

Artículo 9. **Definiciones específicas de protección ambiental.** Además de los requerimientos de protección ambiental generales establecidos en el Decreto 3297 y los que surgen de la creación del Área Protegida de Laguna Garzón, se establecen definiciones específicas de protección para los sistemas de flora nativa y de dinámica hídrica que fueron valorados en el análisis del sitio.

A. La conservación de los conjuntos de flora nativa deberá ser integrada en el proyecto y la gestión del complejo turístico Esplendor Condo Hotel, los cuales son dos franjas designadas como Suelo Suburbano En Áreas De Fragilidad Ecosistémica (SSF)

B. El sitio es atravesado por un curso de agua esporádico que define zonas bajas en las que actualmente existe un tajamar y un sector anegadizo, situados al norte de los conjuntos de bosque nativo. El proyecto deberá conservar la presencia de este curso y espejos de agua, integrando su diseño al conjunto.

Artículo 10. **Participación pública en la valorización del suelo**

Una vez completadas las obras de urbanización, y previo a la obtención de cualquier permiso de edificación, se deberá hacer efectivo el pago de la participación pública en la valorización del suelo que resulta de su transformación de rural a suburbano. Este se realizará acorde a las etapas en las que se organice la ejecución del proyecto.

Artículo 11. **Cesiones de suelo**

Coincidiendo con la aprobación del proyecto de urbanización, el propietario hará efectiva la cesión de una superficie de suelo equivalente al 10% del total, cumpliendo con lo establecido en la norma vigente. Esta superficie de cesión es la que se encuentra prevista y graficada en los planos correspondientes de la Memoria de Ordenación.

## 4 MEMORIA DE GESTIÓN

### 4.1 Valorización del suelo y cálculo de la participación pública

#### 4.1.1 Precio inicial y final

En relación con el Precio Inicial del terreno, se ha hecho un cálculo de US\$3.226.920,2, si se toma en cuenta el precio promedio del mercado observado recientemente de US\$14/m<sup>2</sup> en terrenos con características similares.

En relación con el Precio Final, se observa que existe una dificultad para su cálculo, derivada de la propia naturaleza del proyecto hotelero, orientado a la prestación de servicios en base a una infraestructura y edificaciones propias, y no a la venta de suelo en parcelas o en unidades. Por tanto no es posible aplicar un método comparativo, basado en estudios del mercado local, para evaluar el precio final del metro cuadrado de suelo. Se destaca que, en este caso, el suelo no se integra como mercancía, sino como base material para la prestación de servicios.

Normalmente la definición de los parámetros de inversión y precio final del suelo se aplica en los PAI referidos a proyectos de urbanización y destinados a producir parcelas o unidades para la venta, como una base para el cálculo del Mayor Aprovechamiento, y en consecuencia, la definición de la Participación Pública en la Valorización del suelo, siguiendo lo definido por la LOTDS (Ley 18.308) en su Art. 46.

Como fue señalado, en este caso el valor final del suelo no puede definirse con el mismo enfoque porque no habrá suelo a la venta.

#### 4.1.2 Participación pública en la valorización

La Intendencia de Maldonado no cuenta todavía con una reglamentación para definir la Participación Pública en la Valorización en el caso de la transformación de suelo. Se conoce que la Intendencia está elaborando un proyecto de reglamentación con este fin, el cual permitirá contar con un método aplicable a todos los casos.

Entretanto, se advierte que los PAI recientemente aprobados no definen los parámetros ni los valores finales de la Participación Pública en la Valorización del Suelo, en cambio remiten a una instancia posterior a la aprobación del PAI.

Por ejemplo, el Decreto 3960, que aprueba el PAI Rinconada de Garzón, establece lo siguiente:

*“Artículo 14º) Retorno de las Valorizaciones. Previo a la aprobación del plano de fraccionamiento definitivo, se deberá hacer efectivo el pago del precio compensatorio por Mayor Valor Inmobiliario.”*

En consecuencia se adopta similar enfoque en la Memoria Normativa del presente PAI, como se refleja en el Art. 10.

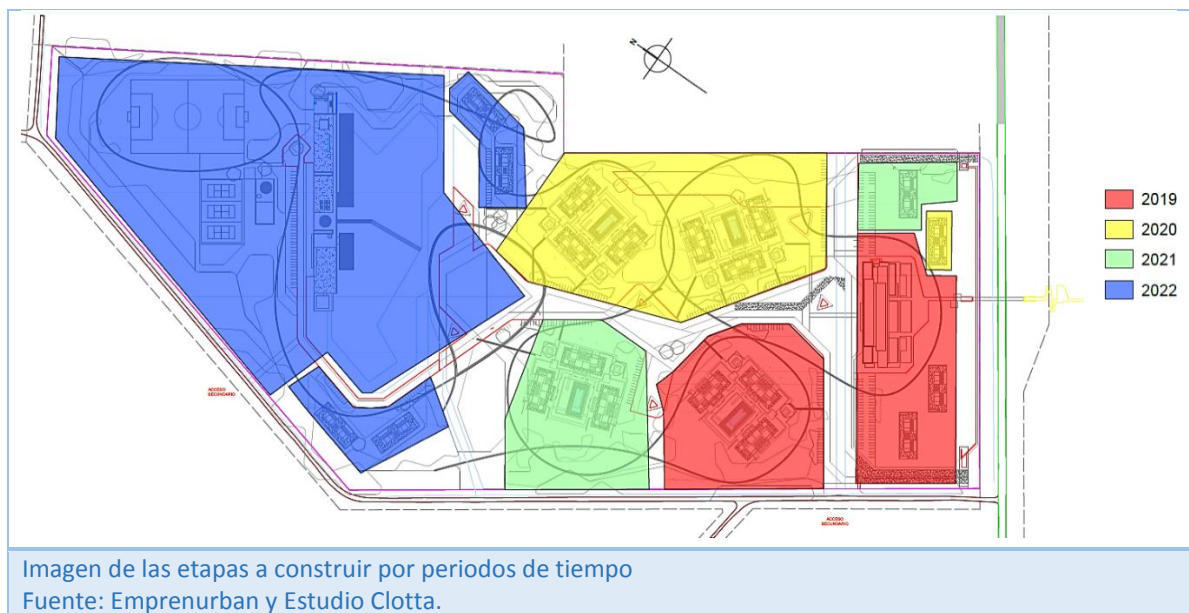
## 4.2 Plazos de inversión y obra

Los costos generales del proyecto son los siguientes correspondiendo a sus etapas específicas, siendo los años señalados a continuación las etapas de su finalización, proyectando que se empiece la obra en 2017:

Costos De Construcción		Total
Etapa y Año		Costos (U\$S)
Etapa 1 – 2019	Subtotal	45,856,049
Etapa 2 – 2020	Subtotal	19,640,561
Etapa 3 – 2021	Subtotal	29,633,833
Etapa 4 – 2022	Subtotal	31,940,032
	TOTAL	127,070,476

Fuente: Emprenurban. Octubre del 2016

Las etapas de desarrollo del proyecto, se dividen del siguiente modo:



## 4.3 Cesión para reserva de suelo

Atendiendo a lo expresado en el Digesto Departamental, Volumen VI de Ordenamiento Territorial - Desarrollo Sostenible – Medio Ambiente para la Implementación de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible en el Territorio del Departamento de Maldonado, que menciona en su Artículo D.48, que por ser este un emprendimiento que no implicará divisiones de suelo y es mayor a 10.000 metros, se destinará una superficie del 10%

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**  
**ESPLENDOR CONDO HOTEL**

Se define que el 10% del predio se cederá a la Intendencia de Maldonado. Dicho terreno se encuentra en la parte posterior del propio conjunto, y favorablemente ubicado cerca de las canchas deportivas y de las áreas libres verdes que pueden ser aprovechadas como parque semi-abierto al público, así en principio, se le puede dar un carácter también de parque público a esta cesión de tierra.

- La superficie total del Perímetro de Actuación es de 230.494,30 m<sup>2</sup>
- La superficie del área de cesión (10%) es de 23.049,43
- La superficie restante una vez realizada la cesión será de: 207,444.87 m<sup>2</sup>

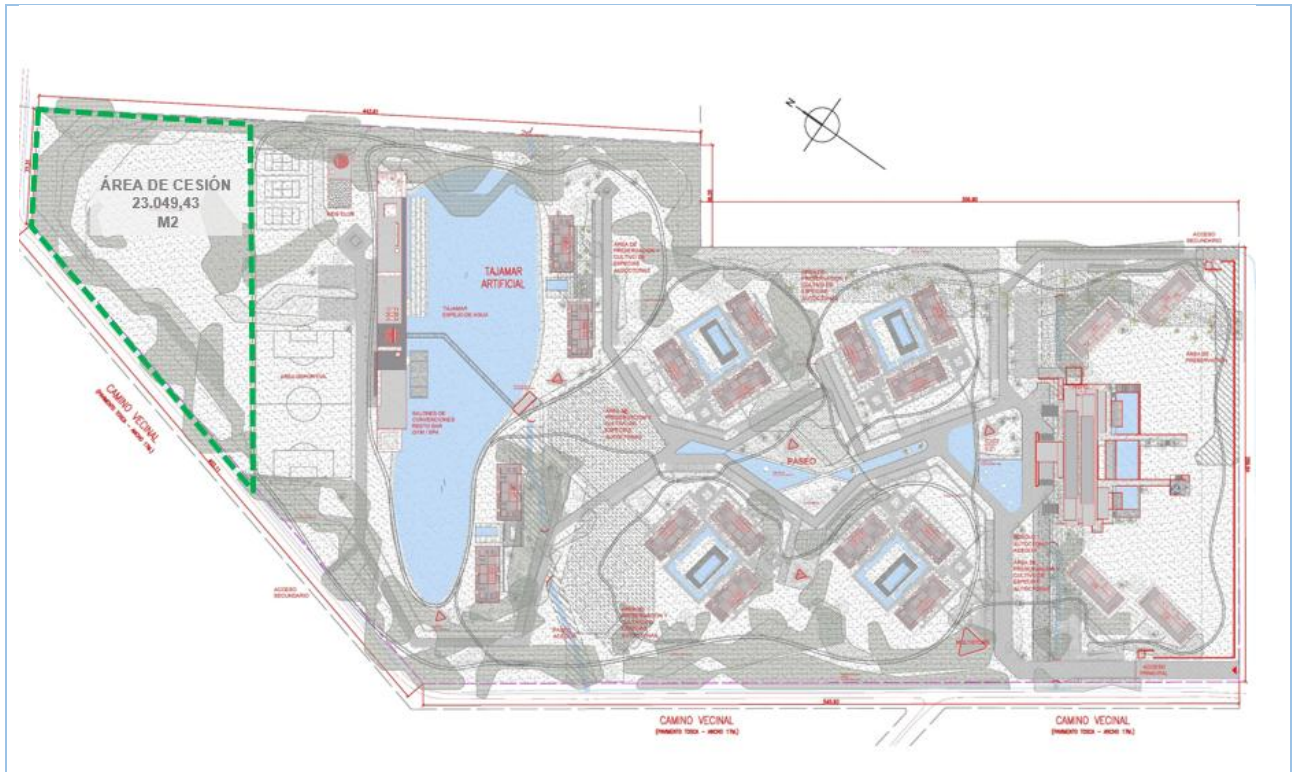


Lámina donde se muestra el área que será destinada como cesión a la Intendencia de Maldonado  
Nota: Ver plano anexo

## 5 ANEXOS TÉCNICOS

### 5.1 Avance de anteproyecto

Se presenta una descripción del avance de anteproyecto para la urbanización y edificación en el marco del PAI. El proyecto detallado será objeto de una autorización específica por la Intendencia Departamental, posterior a la aprobación del PAI, así como de una Autorización Ambiental Previa por parte de DINAMA.

#### 5.1.1 Planilla de Áreas y Ocupaciones

El proyecto se registrará por los parámetros de la norma del Decreto 3927 Plan Local Entre Lagunas y el TONE, donde la ocupación permitida para la Subzona 2.3.1 Resto de la Zona Costera Sur en Suelo Suburbano, es de:

- F.O.S.: 20%
- F.O.S.SS.: 20%,
- F.O.S. NNP natural no pavimentado: 60%
- F.O.T.: 40%
- Área enjardinada: 15%

En el Proyecto, se tiene que las superficies planeadas de modo general, se dividen en las siguientes:

- **Conjunto del Condo Hotel:** Conformado por dos tipos de módulo (dos módulos tipo A, formados cada uno por dos bloques, y cuatro módulos tipo B, formados cada uno por tres bloques dispuestos en U); con una huella total de de 12.272,5 m<sup>2</sup>, un área total de edificación de 38.854,1 m<sup>2</sup> y 6.205,60 m<sup>2</sup> de suelo no natural pavimentado.
- **Conjunto del Hotel:** Formado por un bloque central y cuatro bloques menores laterales en la parte frontal del terreno, más un bloque de equipamientos en el sector posterior del terreno, sobre la laguna. Desde el punto de vista programático, comprende el propio hotel, 4 restaurantes, locales comerciales, espacios para amenities y espacios de servicios; con una huella total de de 6.540,2 m<sup>2</sup>, un área edificada de 13.084,5 m<sup>2</sup> y 1.124,87 m<sup>2</sup> de suelo no natural pavimentado.
- **Áreas generales 1:** Corresponden a las diversas calles, veredas, paseos, sendero aeróbico, piletas y espejos de agua artificiales, así como estacionamientos; estas áreas sumadas dan un total de 52.328,87 m<sup>2</sup>.
- **Áreas generales 2:** Corresponden a áreas enjardinadas que suman 3.353,5 m<sup>2</sup>, canchas deportivas con un total de 8.449 m<sup>2</sup> y la laguna con un área de 19.044,9 m<sup>2</sup>.
- **Áreas libres verdes:** Son las áreas restantes que quedan sin ocupar y se utilizan como parque natural, las cuales suman 98.125,25 m<sup>2</sup>.

Con las cifras de superficies mencionadas y que se muestran en las planillas más adelante, los porcentajes de ocupación quedan del siguiente modo:

- **F.O.S.:** 9,07%  
Huella de planta de construcción, tanto de áreas cubiertas, como de las semicubiertas, como porcentaje de la superficie total del terreno.
- **F.O.S.SS.:** 0,42%

Construcción debajo del nivel de P.B. en subsuelo de hotel y restaurante: 872,92 m<sup>2</sup>.

- **F.O.S. NNP:** 32,83%  
Sumatoria de los elementos en suelo que no son naturales.
- **F.O.T.:** 25,04%  
Sumatoria de todas las áreas construidas, por cada nivel y contando las áreas cubiertas y semicubiertas, como porcentaje de la superficie total del terreno
- **Áreas libres:** 47,30%  
Área agreste restante del predio que queda como suelo sin modificar; libre, verde y aprovechable como parque.
- **Área enjardinada:** 3,42%  
Áreas destinadas para riego y posible fertilización, se localizan anexas a los conjuntos como jardines (Nota: el 3,42% corresponde al porcentaje del área enjardinada en relación al área libre verde; en cambio, el porcentaje sobre el total del terreno es de 1,62%).

ELEMENTOS	M2	M2 Huella Planta cub+semic FOS 20%	M2 Suelo no natural pavimentado o FOS NNP 60%	M2 Suma tot niveles cub+semic FOT 40%	M2 Áreas enjardinadas 15%	M2 Cuerpo de agua	M2 Área libre verde restante	M2 Área construida en Subsuelo FOS SS 20%	Tot=área libre+FOS+FOT NNP+JARD+A GUA. Sin FOT, sin FOSSS
TOTAL DEL TERRENO EN M2	230,494.30								
TERRENO CON CESIÓN EN M2 - 10%	207,444.87								
Cesion	23,049.43								
Conjunto Condo Hotel - subtot		2,272.6	18,478.2	38,854.2					
Conjunto Hotel - subtot		6,540.2	7,665.1	13,084.6					
Áreas Generales 1 - subtot			52,328.9						
Áreas Generales 2 - subtot			8,449.0						
Áreas enjardinadas generales					3,353.5				
Laguna						19,045.0			
Áreas verdes libres							98,125.3		
Áreas construidas en Subsuelo								872.9	
			86,921.1						
<b>Total</b>		<b>18,812.8</b>	<b>68,108.3</b>	<b>51,938.7</b>	<b>3,353.5</b>	<b>19,045.0</b>	<b>98,125.3</b>	<b>872.9</b>	<b>207,444.8</b>
<b>% ocupación en predio con cesión</b>		<b>9.07%</b>	<b>32.83%</b>	<b>25.04%</b>	<b>1.62%</b>	<b>9.18%</b>	<b>47.30%</b>	<b>0.42%</b>	<b>100.00%</b>

Notas:

El Total es la sumatoria de: FOS + FOS NNP + a.enjardinada.+ a.libre

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**  
**ESPLENDOR CONDO HOTEL**

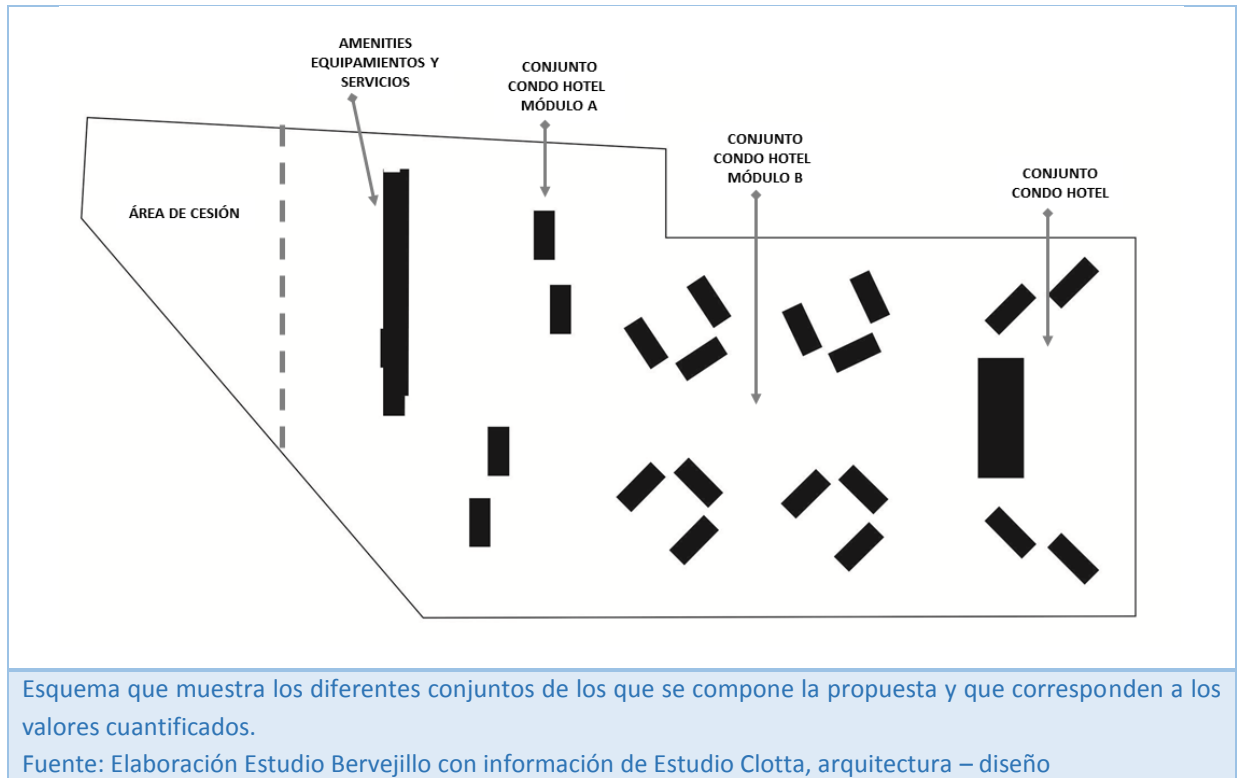
Las Áreas Libres es la suma de las áreas verdes agrestes que no se ocuparán de ningún modo, además de la superficie del cuerpo de agua.

Para las áreas enjardinadas, la norma exige que no ocupen una superficie mayor al 15%; en el proyecto se está destinando un área de 3.353,50 m<sup>2</sup> (estas áreas son las adyacentes a los conjuntos), lo cual representa en todo el predio un 1,62% y con relación a las áreas libres, que suman un total de 98,125.25 m<sup>2</sup>, un 3,42%.

Asimismo se está destinando para canchas deportivas (tenis y futbol) una superficie de 8.449,04 m<sup>2</sup> y esto representa con relación al total del terreno un 4,07% y con relación a las áreas libres verdes, un 8,61%.

ELEMENTOS	CUBIERTO m2	SEMICUBIERTO m2	DESCUBIERTO m2	M2 Huella Planta cub+semic FOS 20%	M2 Suelo no natural pavimentado FOS NNP 60%	M2 Suma tot niveles cub+semic FOT 40%	M2 Áreas enjardinadas 15%	M2 Cuerpo de agua	M2 Área libre verde restante	M2 Área construida en Subsuelo FOS SS 20%
Bloque A	6,345.60	1,180.56	2,523.84	2,324.40	3,132.56	7,526.16				
Bloque B	23,513.28	7,814.72	12,542.20	9,948.16	15,345.60	31,328.00				
<b>Conjunto Condohotel - subtot</b>	<b>29,858.88</b>	<b>8,995.28</b>	<b>15,066.04</b>	<b>12,272.56</b>	<b>18,478.16</b>	<b>38,854.16</b>				
Hotel	5,353.33	660.61	1,326.81	896.54	896.54	6,013.94				
Restaurantes	1,171.47	260.56	260.00	1,150.34	1,410.34	1,432.03				
Locales	163.05	-	-	163.05	163.05	163.05				
Amenities	2,809.98	1,527.43	5,008.50	3,192.15	3,557.15	4,337.41				
Servicios	425.87	712.26	500.00	1,138.13	1,638.00	1,138.13				
<b>Conjunto Hotel - subtot</b>	<b>9,923.70</b>	<b>3,160.86</b>	<b>7,095.31</b>	<b>6,540.21</b>	<b>7,665.08</b>	<b>13,084.56</b>				
Calles			14,061.26	-	14,061.26	-				
Veredas + paseos no absorbente			17,728.81	-	17,728.81	-				
Sendero aeróbico			5,913.04	-	5,913.03	-				
Piletas + espejos de agua			6,417.61	-	6,417.61	-				
Estacionamientos			8,208.15	-	8,208.15	-				
<b>Áreas Generales 1 - subtot</b>			<b>52,328.87</b>	<b>-</b>	<b>52,328.86</b>	<b>-</b>				
Área deportiva	-	-	8,449.04	-	8,449.04	-				
Áreas enjardinadas generales			3,353.50	-	-	-	3,353.50			
Laguna			19,044.98					19,044.98		
<b>Áreas Generales 2 - subtot</b>			<b>30,847.52</b>	<b>-</b>	<b>8,449.04</b>	<b>-</b>				
<b>Áreas en Subsuelo</b>										872.92
<b>Áreas libres verdes</b>			<b>98,125.25</b>						<b>98,125.25</b>	
<b>Total</b>	<b>39,782.58</b>	<b>12,156.14</b>	<b>105,337.74</b>	<b>18,812.77</b>	<b>68,108.37</b>	<b>51,938.72</b>	<b>3,353.50</b>	<b>19,044.98</b>	<b>98,125.25</b>	<b>872.92</b>
					Tot - Fos					
					41.90%		3.42%			
<b>% ocupación en predio con cesión</b>				<b>9.07%</b>	<b>32.83%</b>	<b>25.04%</b>	<b>1.62%</b>	<b>9.18%</b>	<b>47.30%</b>	<b>0.42%</b>

SUPERFICIES	ELEMENTOS
<b>109.319,62</b>	<b>Sumatoria m<sup>2</sup>: FOS + FOS NNP + A. Enjardinadas + Laguna (Sin sumar FOT, ni FOS SS)</b>
<b>98.125,25</b>	<b>Áreas libres verdes m<sup>2</sup>: Restante de FOS, FOS NNP, A. Enjardinadas y Laguna</b>
<b>207.444,87</b>	<b>Total terreno menos cesión m<sup>2</sup></b>
<b>100,00%</b>	<b>Total: Á. libre verde + FOS + FOT NNP + A. Enjardinadas + Laguna (Sin sumar FOT, ni FOS SS)</b>

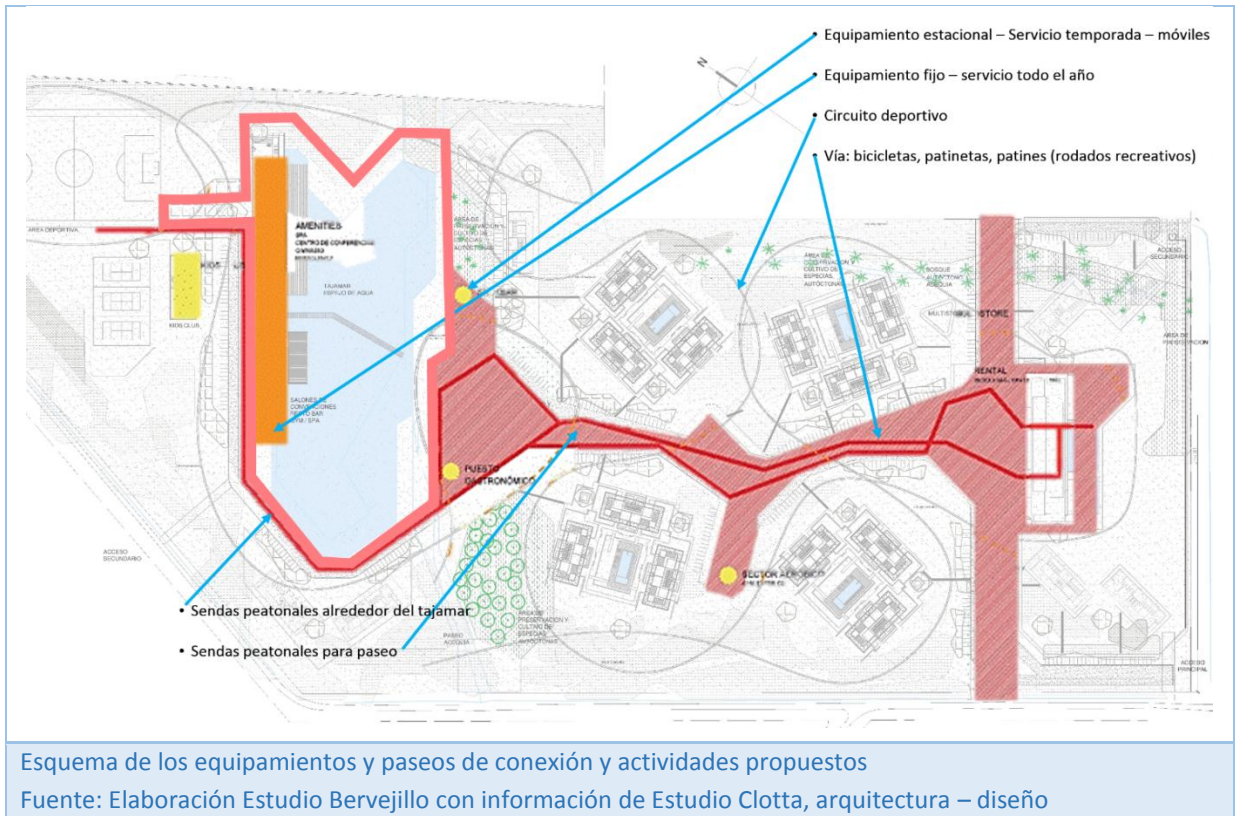


### 5.1.2 Equipamientos

El conjunto está pensado para satisfacer las necesidades de vida sana al aire libre, deporte y recreación para los visitantes y usuarios de todas las edades, con los siguientes elementos:

- En la mayor parte de la superficie del parque se diseñan senderos naturales que integralmente se presten para realizar actividades deportivas y recreativas, como footing, caminatas aeróbicas y de paseo.
- En el propio paseo recreativo se ubican equipamientos para ejercicios físicos al exterior, como pueden ser: gimnasio, pistas de skate y otras actividades deportivas compatibles.
- Igualmente es compatible la ubicación de equipamientos recreativos como pueden ser: juegos infantiles y mini anfiteatro para la realización de pequeños espectáculos y espacios verdes abiertos para actividades sociales – familiares
- Se prevé la localización de estaciones de préstamo y/o alquiler para fomentar diversas actividades: bicicletas, rollers y skates; así como de kayak en el tajamar y junto al mar de kite surf y windsurf, entre otras.
- En el paseo se puede dotar en diferentes puntos, de equipamiento gastronómico estacional: Snack bar, brunch, heladería, etc., a través de espacios destinados a estos usos y/o asignando lugares para la ubicación de food trucks que por sus particularidades pueden ir cambiando entre sí y su impacto al suelo es mínimo ya que se pretende que sus requerimientos de abasto y desechos que generen sean portátiles.





### 5.1.3 Anteproyecto Vial

La Ruta 10 es la vía que le da accesibilidad y comunicación al predio, comunicando de manera franca al emprendimiento. A pesar que el predio se encuentra en una zona muy poco densa y con poco tráfico vehicular, y que la localidad de José Ignacio sería el punto que más podría atraer tráfico (principalmente en temporada vacacional), se ha planificado que el diseño no afecte la Ruta de ningún modo, ni en su circulación, ni en su sección vehicular, ya que se prevé que el principal movimiento vehicular se dé hacia el interior sin afectar al exterior, más que en sus puntos de llegada y salida.

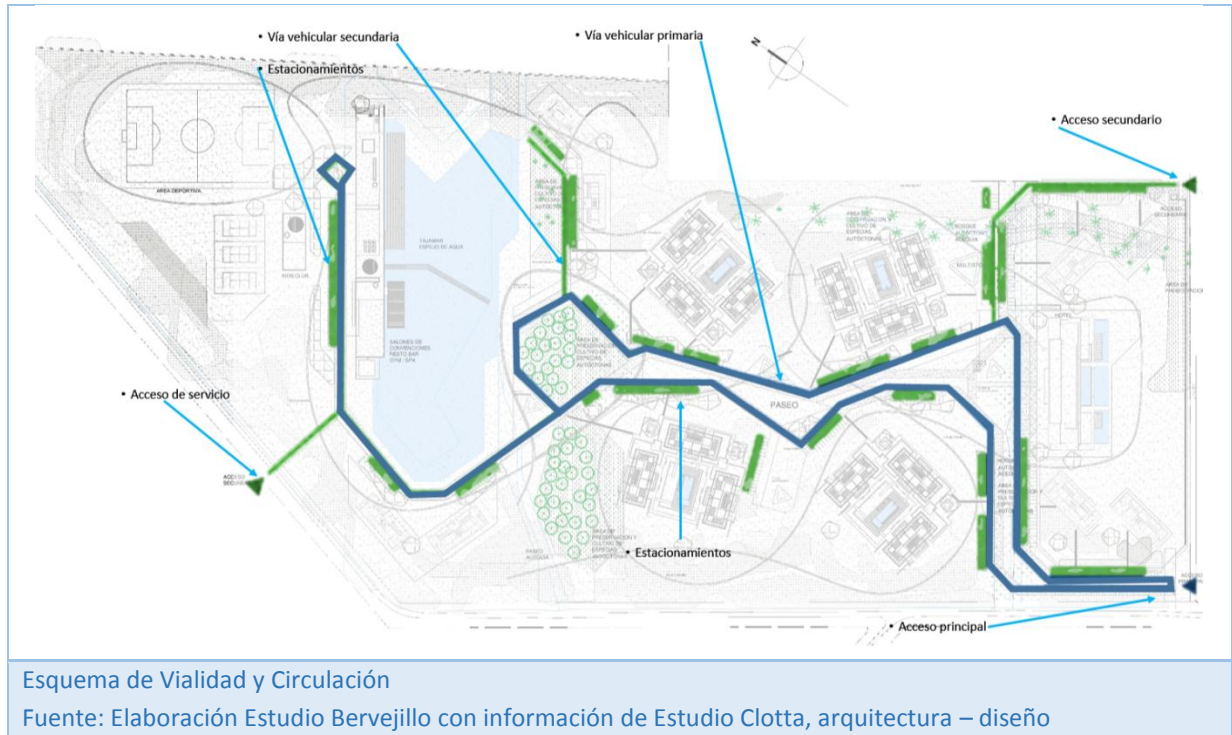
La vía principal interior, está considerada como integral pues alberga no solo el uso automotor, sino que se diseña para combinar uso peatonal y de bicicleta. Es conectora ya que enlaza todos los usos y tractivos que tienen que ver con los servicios generales que ofrece el Condo Hotel, y es distribuidora, pues junto con otras 3 vías secundarias distribuye al usuario a los diversos puntos del cual se conforma el conjunto.

Con esta vía principal y las 3 vías secundarias cortas, se mantiene el mínimo espacio de rodamiento para el auto, resaltando la idea de movilidad alterna en el interior. Además, se prevé un diseño correcto de accesos y desaceleración, así como de estacionamientos al interior.

### 5.1.4 Accesos al Emprendimiento

Los accesos principales del proyecto se dan por la Ruta 10. Su diseño prevé que tengan mínimo impacto sobre la circulación de la Ruta.

Los accesos para servicios se dan por el Camino 10N5, localizado a un costado del predio, el deberá ser mejorado y mantenido para ofrecer dicho servicio.



### 5.1.5 Estacionamientos Públicos

Los estacionamientos se dan en su totalidad dentro del sitio del proyecto, evitando al máximo se estacionen fuera del predio. Se dota de hecho, de 363 unidades para estacionar vehículos particulares, expresamente pensados para cubrir la demanda de los usuarios del Condo Hotel y demás elementos edificados.

Los estacionamientos estarán distribuidos en el predio y a la vez, cercanos los conjuntos rodeados con vegetación mediana y baja, reduciendo el impacto visual de los autos estacionados para quienes circulan por el Paseo. Por lo demás, los suelos serán de materiales permeables para aprovechar los espacios abiertos y se filtre agua pluvial al manto freático.

## 5.2 Anteproyecto de infraestructura básica

### 5.2.1 Abastecimiento de Agua y Saneamiento

**Alimentación de Agua Potable:** El agua potable se abastecerá desde tanques de polietileno de 30.000 L por intermedio de equipos de presurización que dará presión y caudal para la alimentación de cada edificio directamente sin reservas parciales. Como los desagües cloacales se ejecutarán por etapas, agregando tanques y bombas según las necesidades. Los tanques se abastecerán desde la red pública. De no poder suministrar, por parte de la empresa prestataria del servicio, el suficiente caudal, se completará con perforaciones semisurgentes con algún dispositivo potabilizador.

Los equipos de presurización serán de velocidad fija y se modularán según el consumo. Cada equipo a agregar será de 2 o 3 bombas de 19 m<sup>3</sup>/h a 45 mca.

Como en los desagües cloacales, en la red de distribución, se colocarán cámaras con llaves de paso para poder continuar con la etapa siguiente si tener que cortar el suministro al resto.

Desde la perforación, se podrá colocar una derivación, para alimentar los tanques de recolección de desagües pluviales que se utilizaran para el riego del complejo.

Las etapas para la dotación de agua potable se dan en 4 diferentes plazos que corresponden a los avances de obra y tienen los siguientes elementos:

Etapas y elementos para sistema de agua potable:	
<p><b>Etapa 1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agua potable: 150.000 L/día.</li> <li>• 5 tanques de polietileno de 30.000 L.</li> <li>• Equipo HN 3 bombas Q: 19 M<sup>3</sup>/H a 45 mca.</li> <li>• Colector Ø100</li> <li>• Volcamiento 136 M<sup>3</sup>/Día</li> <li>• Pozo de bombeo 25 M<sup>3</sup></li> <li>• 2 bombas 14 M<sup>3</sup>/H a 40 mca</li> </ul>	<p><b>Etapa 2:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agua potable: 122.000 L/día.</li> <li>• 4 tanques de polietileno de 30.000 L.</li> <li>• Equipo HN 3 bombas Q: 19 M<sup>3</sup>/H a 45 mca.</li> <li>• Se agrega en el Colector de la E1 Ø100</li> <li>• Volcamiento 109 M<sup>3</sup>/Día</li> <li>• Pozo de bombeo 20 M<sup>3</sup></li> <li>• 2 bombas 14 M<sup>3</sup>/H a 40 mca</li> </ul>
<p><b>Etapa 3:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agua potable: 71.000 L/día.</li> <li>• 3 tanques de polietileno de 30.000 L.</li> <li>• Equipo HN 2 bombas Q: 19 M<sup>3</sup>/H a 45 mca.</li> <li>• Se agrega en el Colector de la E1 Ø100</li> <li>• Volcamiento 20 M<sup>3</sup>/Día</li> <li>• Pozo de bombeo 25 M<sup>3</sup></li> <li>• 2 bombas 14 M<sup>3</sup>/H a 40 mca</li> </ul>	<p><b>Etapa 4:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agua potable: 69.000 L/día.</li> <li>• 3 tanques de polietileno de 30.000 L.</li> <li>• Equipo HN 2 bombas Q: 19 M<sup>3</sup>/H a 45 mca.</li> <li>• Se agrega al equipo de etapa 3 Colector Ø100</li> <li>• Volcamiento 61 M<sup>3</sup>/Día</li> <li>• Pozo de bombeo 20 M<sup>3</sup></li> <li>• 2 bombas 14 M<sup>3</sup>/H a 40 mca</li> </ul>
<p>Fuente: Elaboración de Estudio GNBA – Consultores en Ingeniería.</p>	

**Desagües Cloacales:** La instalación se ejecutará según el plano por gravedad desde los edificios hasta un pozo o tanque de bombeo. Las capacidades variarán según las etapas. Se construirán pozos modulados, conectando las bombas a un colector general a medida que se incremente el volcamiento con las etapas estipuladas.

Estos pozos de bombeo elevarán el líquido a una estación de bombeo pública a aproximadamente 2.000m del complejo.

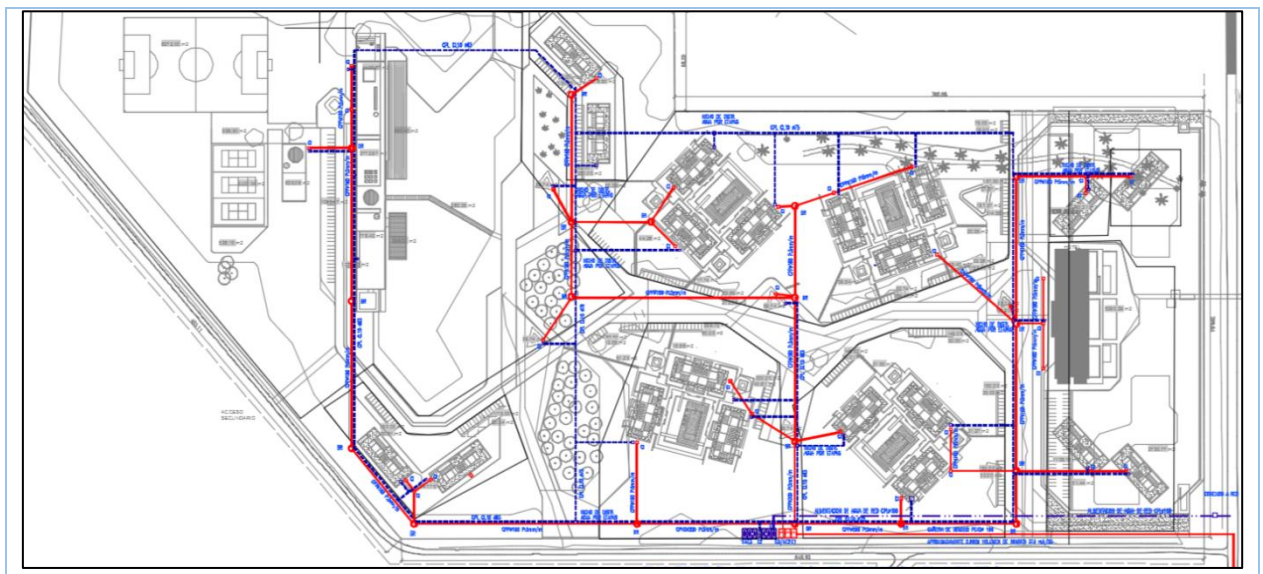
Cada etapa sumará un juego de bombas sumergibles de 14m<sup>3</sup>/h a 40mca.

La red tendrá bocas de registro ubicadas aproximadamente cada 100m, las cuales marcarán el límite de cada etapa. Las cañerías en su arranque, tendrán pendientes desde 5mm/m. Para las ubicadas entre bocas de registro será de 3mm/m

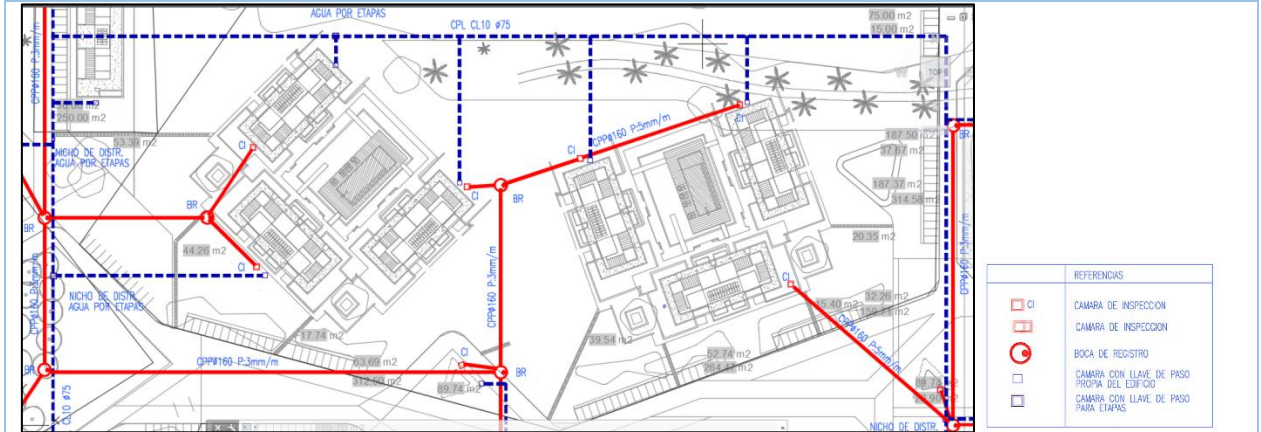
**Desagües Pluviales:** Se tomarán los desagües pluviales de las zonas impermeables de cada edificio y se coleccionarán en tanques de almacenaje para utilizarlos como agua de riego. Cada tanque será de capacidad suficiente para el riego de cada sector por un período tal que mantenga el césped, árboles y arbustos en buenas condiciones, completándose la capacidad de agua para riego, con la perforación, en los períodos de poca lluvia. Estos pozos tendrán rebalses que desaguarán en los lagos artificiales o en los badenes que cruzan el terreno.

**Riego:** Como se menciona en el párrafo anterior se tomará el agua de lluvia almacenada en los tanques colectores y se dispondrán los circuitos de riego por aspersión en las zonas abiertas y por goteo en canteros y maceteros. En la medida que se necesite se llenarán los pozos con agua de perforaciones dispuestas en el terreno.

Nota: ver Plano No. P-13 y P-14 en anexo cartográfico.

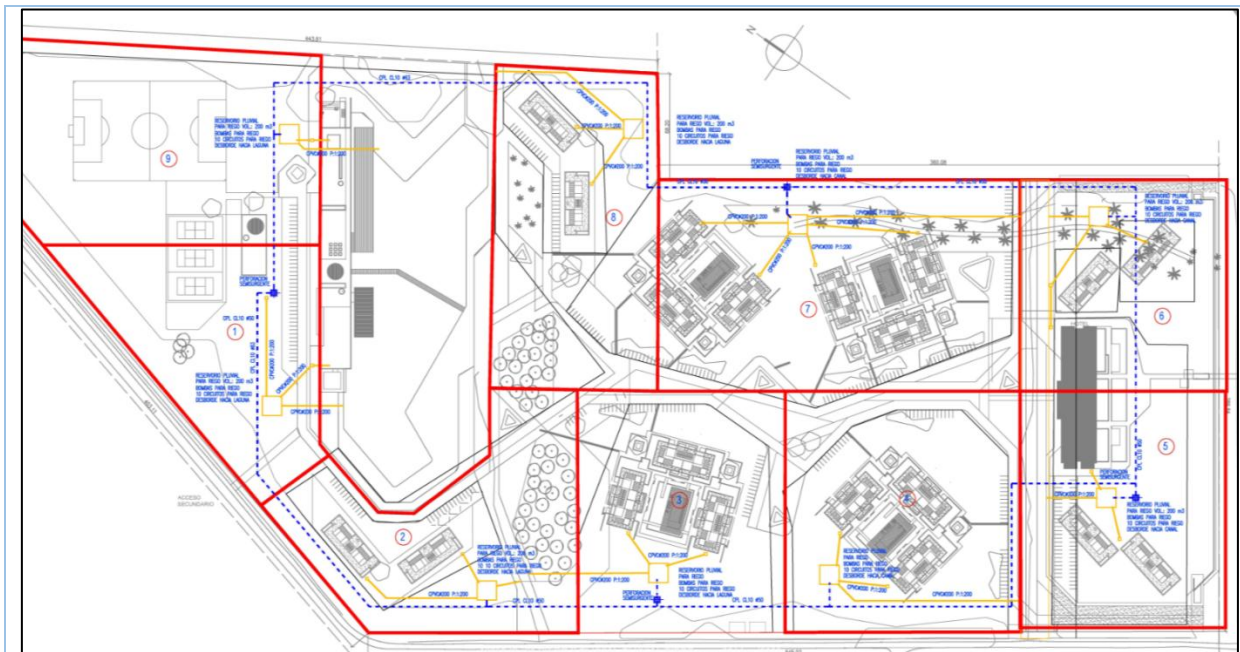


**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
ESPLENDOR CONDO HOTEL**



Imágenes del plano de conjunto y acercamiento a zonas determinadas que muestran con más detalle el sistema de distribución de agua potable y el sistema cloacal.

Fuente: Elaboración de Estudio GNBA – Consultores en Ingeniería.



Imágenes del plano de conjunto y acercamiento a zonas determinadas que muestran con más detalle del sistema pluvial y de riego propuesto.  
Fuente: Elaboración de Estudio GNBA – Consultores en Ingeniería.

## 5.2.2 Anteproyecto Suministro de Energía Eléctrica

### 5.2.2.1 Instalaciones Eléctricas

Unidades funcionales:

- Cada unidad funcional contará con un suministro independiente provisto por la compañía distribuidora de la zona.
- A la salida del medidor de la compañía se contará con un interruptor termomagnético de capacidad adecuada, desde el que se acometerá al tablero de cada unidad funcional donde se instalarán las protecciones de los circuitos de dicha unidad.
- Se contará con protección diferencial y termomagnética.
- Se considera que todo el equipamiento de la unidad funcional es eléctrico, contemplando iluminación, tomacorrientes, equipamiento de cocina general, anafe y horno eléctrico, equipo de aire acondicionado frío – calor.
- Las potencias estimadas para cada unidad funcional se pueden ver en las planillas de potencias adjuntas.

Servicios generales:

- Cada edificio del barrio contará con un suministro independiente provisto por la compañía distribuidora de la zona.
- En un local destinado a tal efecto se instalará un tablero de servicios generales
- En este tablero se instalarán las protecciones diferenciales y termomagnéticas de los distintos componentes del edificio (ascensores, bombas cloacales, pluviales, elevadoras, sistemas de seguridad, etc.)

Potencia total estimada por sectores:

- Previo al análisis de potencias por cada sector vale la aclaración de que las potencias indicadas son estimadas y que serán ajustadas en la etapa de anteproyecto y de proyecto.
- Para el análisis de potencia se ha considerado una distribución tentativa de circuitos por cada tipología de viviendas – ver planillas adjuntas potencia por tipología – considerando como resumen las potencias que se indican a continuación:
  - Unidades funcionales Tipología A - 12 Kw
  - Unidades funcionales Tipología B - 10 Kw
  - Unidades funcionales Tipología C - 6.50 Kw
  - Unidades funcionales Tipología D - 12,50 Kw
  - Unidades funcionales Tipología E - 18 Kw
- Para el cálculo del hotel – restaurantes – amenities – locales comerciales se ha considerado una potencia estimada por m<sup>2</sup> – ver planilla adjunta – que da como resultado la potencia estimada siguiente:
  - Hotel + Servicios - 1022 Kw

- Amenities - 322 Kw
- Para el cálculo del barrio se ha tenido en cuenta las simultaneidades de uso por cada tipología de vivienda, la simultaneidad de uso de cada edificio, la simultaneidad de uso general de todo el complejo. Con estas consideraciones se ha obtenido una potencia total – estimada - para el barrio como sumatoria de todos los componentes del complejo
  - Potencia total del barrio – 2858 Kw

Potencia total estimada por Etapas:

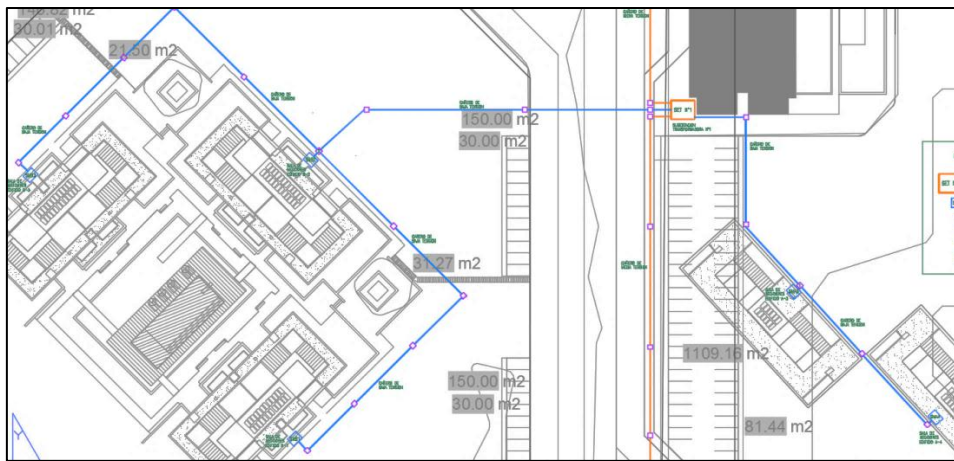
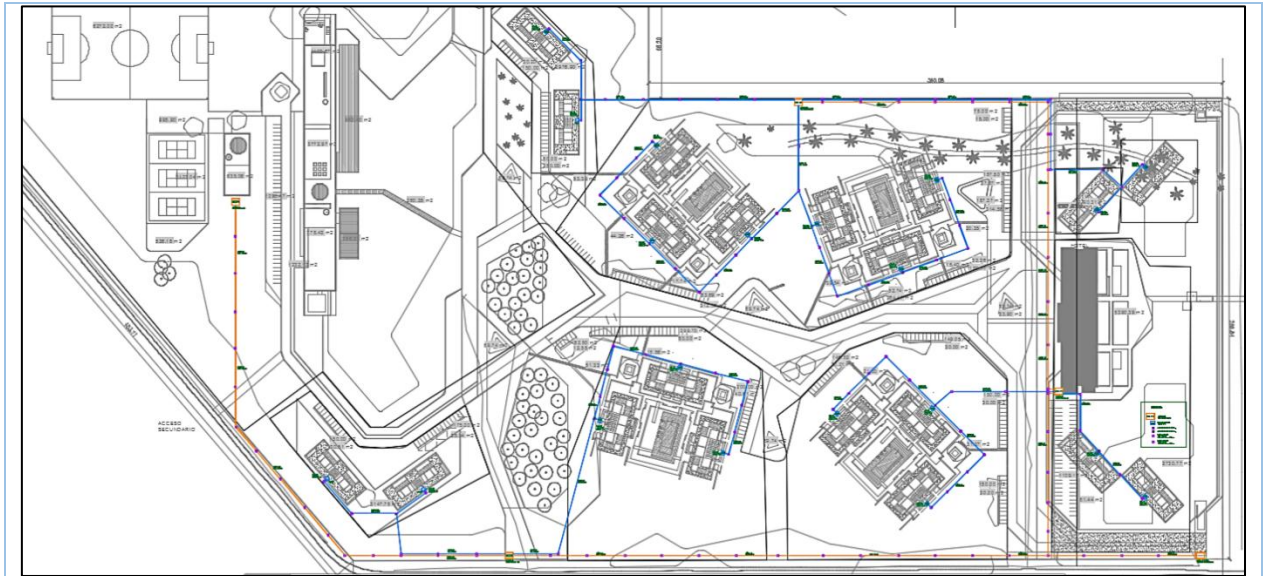
- De acuerdo con la planificación de etapas se ha considerado la potencia que requerirá cada una de ellas y que serán de utilidad para el pedido de suministro a la compañía proveedora.
  - Etapa nº1 – 2019 - 137 Kw
  - Etapa nº2 – 2020 - 536 Kw
  - Etapa nº3 – 2021 - 298 Kw
  - Etapa nº4 – 2022 - 652 Kw

Potencia total estimada por Subestaciones:

- Tomando en consideración la planificación de etapas se ha realizado un análisis de potencia por nodos o centros de distribución que llamaremos subestaciones transformadoras.
- Estas subestaciones – indicadas en planos como SET – siguen el criterio de distribuir la alimentación eléctrica del barrio por medio de una red de media tensión que llega a 4 subestaciones distribuidas de forma que no afecten visualmente los aspectos paisajísticos del barrio.
- Se cuenta con una Cabina de entrada y de medición del suministro de media tensión ubicada en la entrada del predio. Desde esta cabina partirán los ramales de media tensión que darán alimentación a la SET nº 1 y a la SET nº2 para cubrir los requerimientos de las etapas iniciales
- Para las etapas siguientes se dispondrá de las SET nº3 y SET nº4 que contarán con un ramal que las alimentará desde la cabina de entrada y medición.
- Todos los ramales y cada una de las salidas contarán con su protección en media tensión.
- Como se puede apreciar la distribución de potencias por etapas difiere de la distribución de potencias pro SET ya que se han considerado alimentaciones cruzadas
  - SET nº1 – 1374 Kw
  - SET nº2 – 752 Kw
  - SET nº3 – 400 Kw
  - SET nº4 – 332 Kw
- Desde cada SET se realizará la distribución por medio de ramales en baja tensión los que llegarán a las salas de medidores de cada edificio y/o área del barrio.
- Desde la sala de medidores se dará alimentación a cada unidad, ya sea de viviendas, local comercial, restaurante, etc

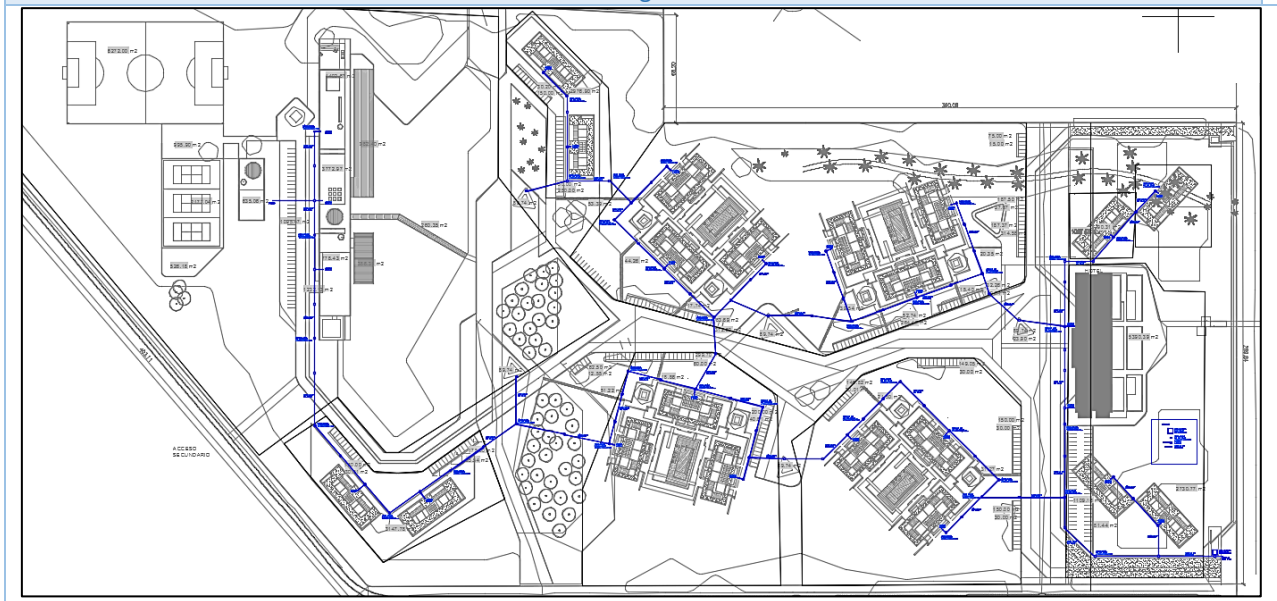
Nota: ver Plano No. P-15 y P-16 en anexo cartográfico.

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
ESPLENDOR CONDO HOTEL**

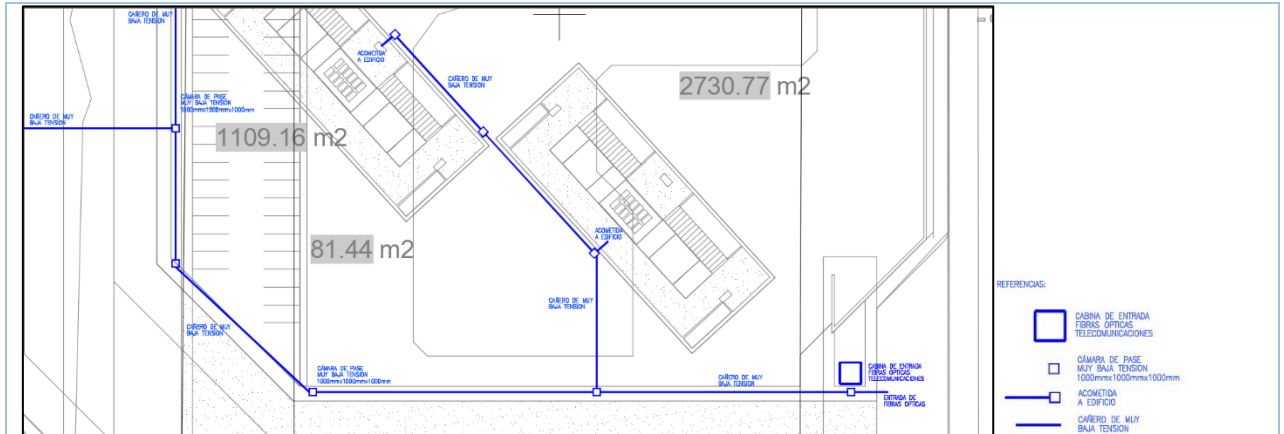


- REFERENCIAS:
- SET N°1 SUBESTACION TRANSFORMADORA N°1
  - SMA1 SALA DE MEDIDORES EDIFICIO A-1
  - 1 CAJA DE DERIVACION 250 Amp
  - 2 CAJA DE DERIVACION 500 Amp
  - 3 CÁMARA DE PASE BAJA TENSION 1000mmx1000mmx1000mm
  - 4 CÁMARA DE PASE MEDIA TENSION 1000mmx1000mmx1500mm

Imágenes del plano de conjunto y acercamientos a 2 zonas que muestran el sistema de la instalación eléctrica, donde se muestra: subestación transformadora, salas de medidores, cajas de derivación de 250 y 500 amp., cámaras de pase de baja tensión y cámaras de pase de media tensión.  
Fuente: Elaboración de Estudio GNBA – Consultores en Ingeniería.







Imágenes del plano de conjunto y acercamientos a 2 zonas que muestran el sistema de la instalación eléctrica, donde se muestran y ubican: cabinas de entrada de fibras ópticas, telecomunicaciones, cámaras de pase de muy baja tensión, acometidas a edificios, cañero de muy baja tensión.

Fuente: Elaboración de Estudio GNBA – Consultores en Ingeniería.

### 5.2.2.2 Instalaciones de Corrientes Débiles:

- Se ha previsto el ingreso al predio de fibras ópticas para la distribución de los servicios de telefonía e internet.
- Estos servicios serán provistos por terceros y el alcance del Master Plan se limita proveer un conjunto de cañeros distribuidos de manera tal que se pueda acometer a cada uno de los edificios.
- Se ha previsto una cabina de acometida junto al ingreso principal del Barrio.
- Por medio de tritubos plásticos de 2" enterrados, de modo que no se afecten las vistas y no se genere polución visual, se distribuirán en forma radial por medio de cámaras de pase distribuidas estratégicamente.
- Los sistemas posibles de canalizar por medio de estos cañeros son los siguientes:

Circuito cerrado de TV:

- El complejo contará con un sistema de circuito cerrado de TV para vigilancia, compuesto por cámaras de seguridad, video grabadoras y monitores de supervisión.
- Inicialmente se considera que los equipos de grabación se instalarán en la oficina administrativa o en el puesto de guardia del acceso principal

Sistema de televisión:

- El complejo contará con un sistema de televisión provisto por Direct TV
- Cada propietario deberá contratar el servicio en forma particular.
- Para las áreas comunes la contratación la realizará la Administración

Detección de incendio:

- El complejo contará con un sistema de detección de incendio para las áreas comunes, compuesto por central de detección, detectores de humo, avisadores manuales y sirenas con luz estroboscópica
- Inicialmente se considera que la central de detección se instalará en la oficina administrativa o en el puesto de guardia del acceso principal

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**  
**ESPLENDOR CONDO HOTEL**

Servicio de Internet:

- Cada uno de los propietarios deberá contratar el servicio en forma particular
- Para las áreas comunes la contratación la realizará la Administración

## **Certificados de Viabilidad de Electricidad, Agua Potable y Saneamiento**

### 0.1. Certificados de Viabilidad de Electricidad, Agua Potable y Saneamiento

Se anexa copia **Factibilidad UTE**



Maldonado, 06 de marzo de 2017

De: Depto. De Proyectos  
Gerencia Sector Regional Este  
A: J.T. de Leon S.A.

Ref: Consulta sobre infraestructura para dotar del servicio eléctrico al suministro de 1300 kW a ubicarse en la Ruta 10 km 189, Laguna Garzon, Maldonado.

De nuestra mayor consideración:

Ponemos en su conocimiento que es factible la entrega del servicio eléctrico para entregar el suministro solicitado para el complejo hotelero, por 1300 kW, para lo cual será necesario:

- El montaje de un puesto de medida en media tensión y transformador en un local de piso.
- Tendido de 2700 mts aproximados de cable de media tensión, por la acera norte, para la alimentación de dicho local.
- Tendido de cable de media tensión desde el local hasta conectar con la línea aérea existente por frente al padrón.
- Tendido de 3500 mts de cable de 30 kV, 500 mm<sup>2</sup>, que funcionara en media tensión, desde la desembocadura de la laguna hasta el acceso a Jose Ignacion.

Sin otro particular, quedando a sus órdenes le saluda atentamente:

Ing. FELIPE TERRA  
Jefe Depto. de Proyectos  
Gerencia de Obras y Proyectos  
Sector Regional Este

Se anexa copia **Factibilidad AGUAS DE LA COSTA**



La Barra, 3 de marzo de 2017

### **SRES DE ALIREY S.A. - INSTALACIONES SANITARIAS**

#### **Atención: Adolfo Alhers - Instalador Sanitario**

Por nota fechada en el día de ayer, se nos consulta sobre la viabilidad de dotar con agua potable y saneamiento para un emprendimiento que se está proyectando - **Complejo JIG Condo-Hotel** - a ubicarse en la futura fusión de los padrones 20930 al 20936 inclusive en zona José Ignacio.

Se destaca que dicha ubicación está en el área de concesión donde prestamos servicios de agua y saneamiento.

Se hacen estimaciones de los volúmenes de saneamiento a verter así como de las necesidades de agua potable para las distintas etapas proyectadas de habilitación del complejo.

Podemos informar que es factible realizar el suministro de agua así como recibir los efluentes domésticos generados y luego verterlos en la actual planta de tratamiento de efluentes.

Como línea de trabajo, será necesario que los interesados, con su equipo técnico, presenten un anteproyecto de suministro y de efluentes para ser analizado por Aguas de la Costa S.A.

En líneas generales, y visto la proyección de la demanda tanto en agua potable como en saneamiento, además de la llegada con los servicios y la recepción de los efluentes, será necesario realizar algún tipo de ampliación de la planta potabilizadora, así como de aumentar la capacidad



de tratamiento de la planta de efluentes y realizar algunos refuerzos de las líneas de distribución como de canalización.

Esto justamente resultará del proyecto que se analizará para poder dar respuesta al solicitante sin afectar a los actuales clientes de la zona.

Sin otro particular, saludamos atentamente



Ing. Germán D. Alvarez  
Gerente General  
Aguas de la Costa S.A.