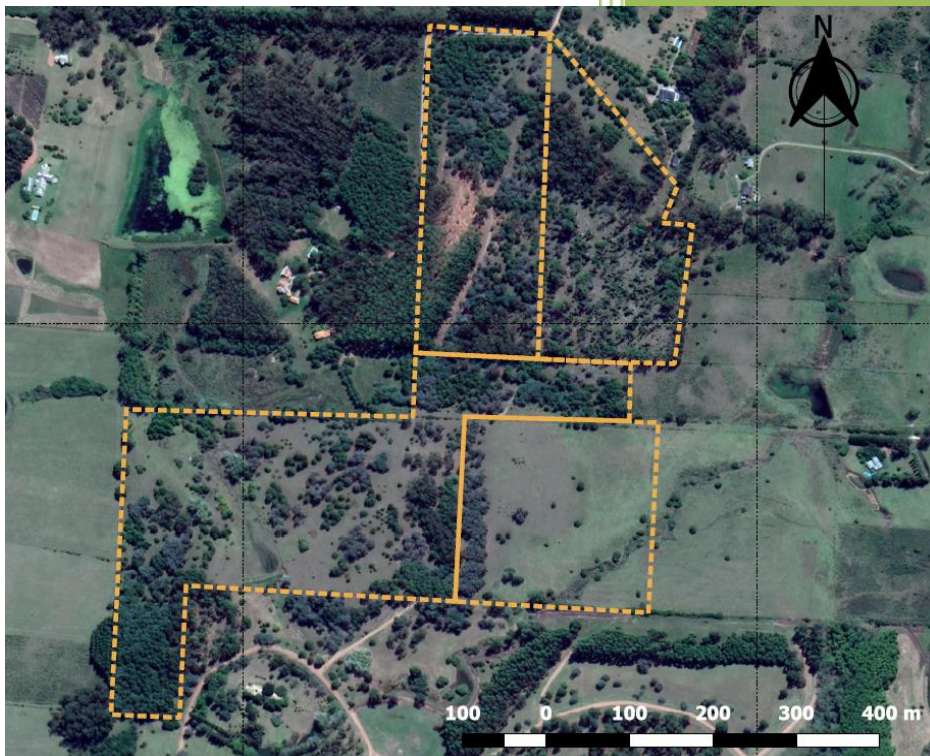


ANEXO: Programa de Actuación Integrada Fase 2 - Dimegar S.A.



julio 2020

Maldonado

Contenido

1.	DATOS DEL PROGRAMA	1
2.	INTRODUCCIÓN	1
3.	LOCALIZACION Y ASPECTOS GENERALES.....	6
4.	MARCO LEGAL	8
5.	PROPUESTA DE DELIMITACION	24
5.1.	Ámbito territorial propuesto.....	25
5.1.1.	Delimitación del PAI: Unidad de Actuación.....	25
5.1.2.	Delimitación del polígono	27
6.	MEMORIA DE INFORMACION	29
6.1.	Situación Territorial.....	29
6.2.	Medio Físico-Natural	30
6.2.1.	Medio Biótico	30
6.2.2.	Medio Abiótico	34
6.3.	Medio Antrópico	48
7.	MEMORIA DE ORDENACIÓN	51
7.1.	Descripción del emprendimiento.....	51
7.2.	Evaluación Económico-Financiera del Emprendimiento.....	55
8.	EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA	56
8.1.	ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL	57
	Área de influencia	57
8.2.	Medio biótico	61
8.2.1.	Ambientes y ecosistemas.....	61
8.2.2.	Medio Antrópico	68
8.2.3.	Elementos Susceptibles del Medio Receptor.....	70
8.2.4.	Evolución tendencial del área	71
8.3.	OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	73
8.4.	EFFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS.....	75
8.4.1.	Aspectos Ambientales relacionados al cambio de categoría del suelo.....	75
8.5.	MEDIDAS PARA PREVENCIÓN DE EFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS	76
8.6.	MEDIDAS PREVISTAS PARA SEGUIMIENTO DE EFECTOS AMBIENTALES.....	78
8.7.	RESUMEN	80
	ANEXOS	86

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**DIMEGAR S.A.****1. DATOS DEL PROGRAMA**

Representante del titular del proyecto	Tomas Torres
Domicilio constituido a efectos de las notificaciones	Bv. España 2421
Teléfono	27080785-27060400
Ingeniero Agrimensor	Sergio Bonilla Piriz
Autorizados a acceder al expediente	Oscar Caputi, Daniel Sztern, Tomas Torres
Técnico Responsable del proyecto	Ing. Agrim. Sergio Bonilla Piriz
Técnico Responsable del Instrumento de OT	Ing. Agrim. Daniel Sztern
Dirección	Bvar. España 2421
Teléfono	27080785
E-mail	daniel@enviro.com.uy

2. INTRODUCCIÓN

El PAI (Programa de Actuación Integrada) es un instrumento de ordenamiento y gestión, definido como uno de los instrumentos especiales en la Ley N° 18.308, para la planificación territorial. Esta Ley indica como requisito para la transformación del suelo el desarrollo de un PAI, estableciendo como condición que este suelo deberá tener el atributo de Potencialmente Transformable.

El ámbito territorial en estudio cuenta con dicho atributo, de acuerdo a la categorización de suelos del Departamento de Maldonado. Se adjuntan en anexo II las láminas L1 y L2 de la Categorización Inicial de Suelos del departamento de Maldonado (Unidad de Gestión Territorial).

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.



REFERENCIAS










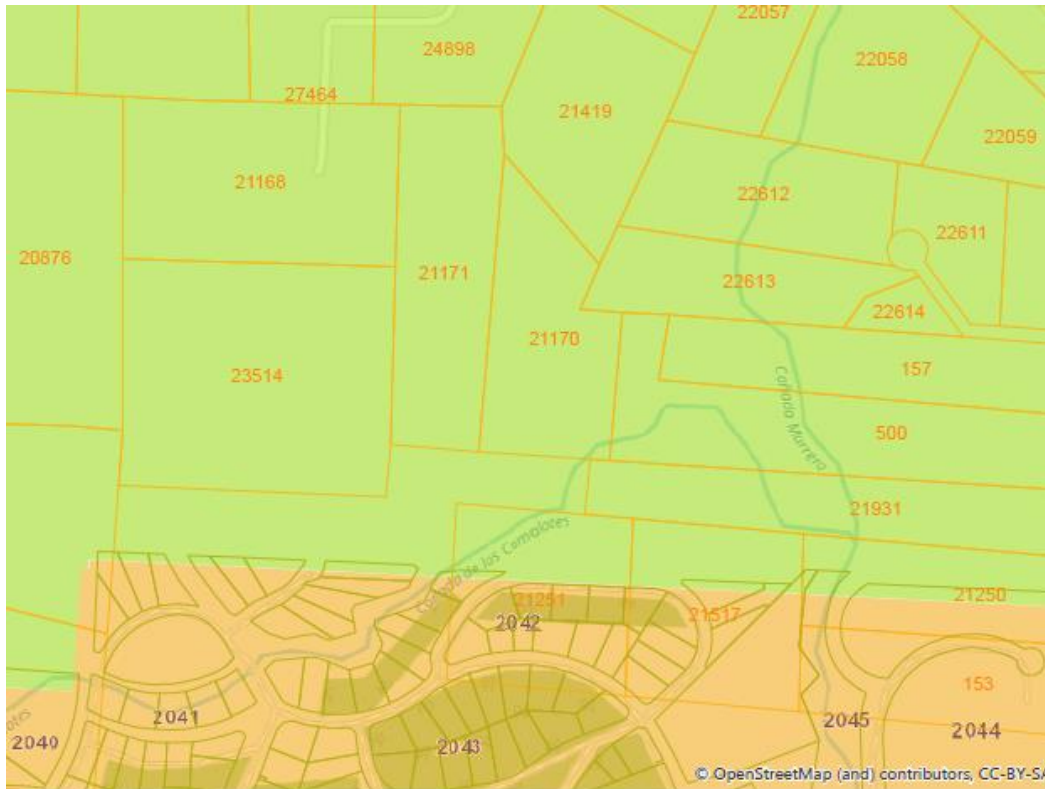
-  SU_Suelo Urbano
-  SS_Suelo Suburbano
Incluye emprendimientos Aprobados o con Informe favorable municipal anterior a la
Categorización de Suelos
-  SSI_Suelo Suburbano de Actividades Productivas de Bienes y Servicios
-  SRPT_Suelo Rural Potencialmente Transformable
-  SRPTI_Suelo Rural Potencialmente Transformable a Actividades de Bienes y Servicios
-  SUF_Suelo Urbano de Fragilidad Ecosistémica
-  Suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica
-  SRN_Suelo Rural Natural
-  SR_Suelo Rural

Ilustración 1 Área de actuación sobre detalle de lámina L1 de correspondiente a las Directrices de OT de Maldonado

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.



Categorizacion_Suelos













-  OPERACION CONCERTADA CON DERECHO ADQUIRIDO
-  PAI EN PROCESO
-  RURAL
-  RURAL NATURAL
-  RURAL POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE
-  RURAL POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE A ACTIVIDADES DE BIENES Y SERVICIOS
-  SUBURBANO
-  SUBURBANO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS DE BIENES Y SERVICIOS
-  SUBURBANO DE DESARROLLO TURISTICO Y DISFRUTE DE TIEMPO LIBRE
-  SUBURBANO DE FRAGILIDAD ECOSISTEMICA
-  URBANO
-  URBANO DE FRAGILIDAD ECOSISTEMICA

Ilustración 2 categorización de suelos del Departamento de Maldonado (SIG IM)

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

La determinación del ámbito tiene en cuenta los instrumentos aprobados: las Directrices Nacionales (Ley 19525), las Estrategias Regionales de Ordenamiento de la Región Este (Decreto 3919/2013) el decreto 3866 (Decreto reglamentario de implementación de la Ley 18.308 para Maldonado) y las Directrices Departamentales de Maldonado (Decreto 3867 y modificativos) para lograr la ordenación integrada del ámbito territorial que comprende el PAI, en concordancia con el planeamiento de mayor escala.

En la Resolución Nº 08322/2011, que reglamenta la elaboración y aprobación de los PAI para el Departamento de Maldonado, se establecen los ámbitos territoriales que se deberán definir como un polígono que abarca los predios linderos al área del programa sobre los cuales este podría tener impactos y una “unidad de actuación”, que representa el área específica a transformar a partir de un proyecto.

Con este PAI se busca la transformación de un sector de suelo rural potencialmente transformable a sub-urbano turístico para iniciar un proceso de urbanización en régimen común. Se propone realizar un fraccionamiento para el desarrollo de áreas residenciales, en el marco de la Ley 19149 – Art. 282, en un área total de 26 hás 6615 m² 67 dm², incluyendo 2 hás 6661 m² 57 dm² de espacios públicos a ceder y 6 hás 3889 m² 10 dm² de calles.

El ámbito propuesto constituye una unidad territorial, integrada por predios de suelo rural potencialmente transformable. La propuesta obedece a una demanda de suelo urbanizado para residencias tanto temporales como permanentes que se ha incrementado durante la última década.

La zona de implantación del presente fraccionamiento cuenta con el antecedente de la reciente aprobación del fraccionamiento Chacras del Pinar al sur de la zona actualmente propuesta, mediante un proceso similar.

Se propone mediante un crecimiento ordenado y con visión integral, la estructuración del ámbito territorial objeto del PAI, en su ordenación interna y en relación a su inserción territorial.

El polígono de estudio planteado para el análisis del programa se presenta en la ilustración II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

El polígono propuesto abarca un área aproximada de 500 hectáreas que rodean la Unidad de Actuación. Dicho polígono incluye la urbanización Chacras del Pinar, además de varios emprendimientos turísticos y está delimitado por el Camino Vecinal 956A (Cno. La Pataia) al Norte y Este, Av. Antonio Lussich al Sur, camino vecinal (Cno. La Pataia) al oeste y Cno. Lussich Viejo al sureste.



Ilustración 3 Polígono de estudio en amarillo, la unidad de actuación se marca en celeste.

El programa atiende aspectos de conectividad y accesibilidad desde el territorio, considera condiciones ambientales, físicas, naturales, valores paisajísticos del entorno, la morfología dominante así como las infraestructuras preexistentes y previstas.

La elaboración de este programa permitirá ordenar esta parte del territorio en el marco de la planificación estratégica departamental, la cual contempla especialmente el aspecto ambiental de la planificación. En este sentido, el criterio de sostenibilidad ambiental está incorporado desde la propuesta de ordenación, en cada uno de los elementos del programa.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

3. LOCALIZACIÓN Y ASPECTOS GENERALES

El Programa de Actuación Integrada (en adelante, PAI) está localizado en el Departamento de Maldonado, en la 1ª Región Catastral. Se encuentra ubicado aproximadamente a 1.27 km al Norte de la Av. Antonio Lussich.

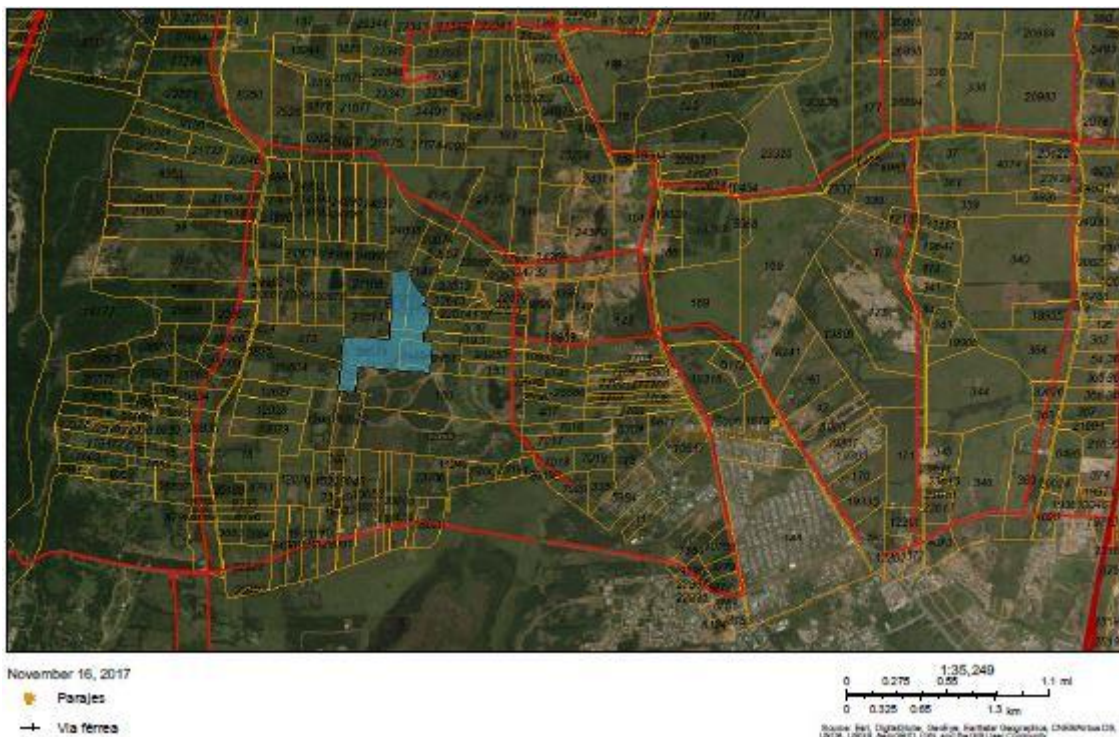


Ilustración 4 Unidad de Actuación

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

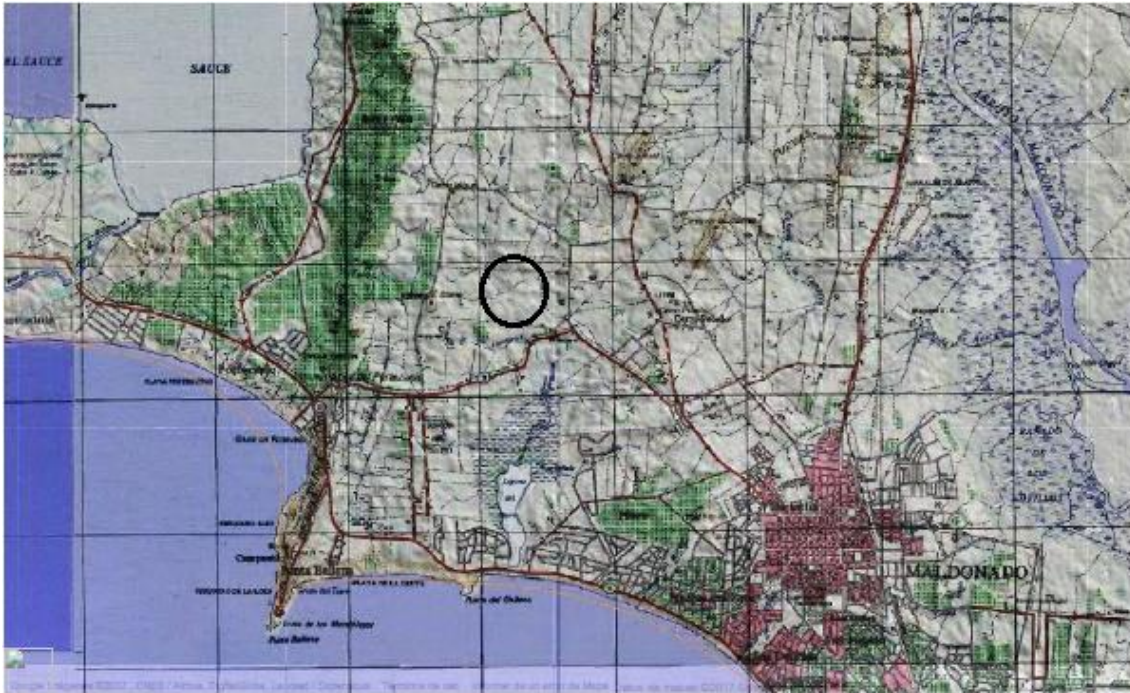


Ilustración 5 Ubicación del polígono en carta del SGM.

El ámbito territorial que abarca la presente propuesta está clasificado como suelo rural con el atributo potencialmente transformable (Decreto N° 3.867) y a través de este instrumento será posible su transformación a suelo suburbano, requisito indispensable para su posterior fraccionamiento y urbanización.

El PAI se desarrolla para la transformación de un perímetro de actuación que abarca 26 há 6615 m² 67 dm², correspondientes a los padrones N° 21.170, 21.171, 23.513 y 21.251, definido como ámbito de actuación de este programa.

Este instrumento de ordenamiento tiene el objetivo de transformar el suelo de la categoría rural con el atributo de potencialmente transformable a categoría suburbana. Este objetivo se sustenta en la tendencia a la consolidación de la trama urbana de la zona, incorporando la propuesta de fraccionamiento que se presenta (168 lotes de 1050 m² promedio) modificando mínimamente el paisaje.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

4. MARCO LEGAL

El presente instrumento de ordenamiento se desarrolla en cumplimiento con lo establecido en la legislación nacional y departamental. A continuación se destacan las principales disposiciones a considerar.

Normativa Nacional

Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (LOTDS)

La propuesta de elaboración del PAI, se inscribe en el marco que establece esta ley en el artículo 21 sobre los Programas de Actuación Integrada, el cual indica las determinaciones generales que estos deberán incluir:

- a) La delimitación del ámbito de actuación en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación.
- b) La programación de la efectiva transformación y ejecución.
- c) Las determinaciones estructurantes, la planificación pormenorizada y las normas de regulación y protección detalladas aplicables al ámbito.

Así mismo se ajusta al Art. 34 sobre la transformación de sectores con el atributo de potencialmente transformable:

“Únicamente será posible incorporar terrenos a los suelos categoría urbana y categoría suburbana mediante la elaboración y aprobación de un programa de actuación integrada para un perímetro de actuación específicamente delimitado dentro de suelo con el atributo de potencialmente transformable”.

Ley Nº 19.525 Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

La ley contiene las Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, previstas como instrumento de planificación territorial del ámbito nacional, en el Título III de la Ley Nº 18.308.

El Art. 5° define los siguientes objetivos estratégicos integrales de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

- A) Promover y consolidar el desarrollo de las actividades de todos los sectores de la economía, orientando y regulando su localización ordenada, su articulación consistente y sustentable, de manera tal que contribuyan a la integración y cohesión social en el territorio.
- B) Coordinar los planes de inversión pública definiendo su ubicación en el territorio y orientando la localización complementaria de la inversión privada asociada.
- C) Potenciar la ubicación estratégica del país, posicionándolo como centro logístico regional, identificando y localizando las actuaciones específicas apropiadas para tal fin, disponiendo las infraestructuras tales como carreteras, vías ferroviarias y puertos; servicios tales como suministro de agua, energía eléctrica, saneamiento y telecomunicaciones, así como la institucionalidad necesaria para ello.
- D) Fomentar el desarrollo de los mencionados equipamientos, servicios e infraestructuras, ordenando y orientando su localización de modo de favorecer la integración social en el territorio, garantizar el servicio universal y la equidad de acceso.
- E) Proteger el ambiente, promoviendo la conservación y uso sustentable de la biodiversidad y de los recursos naturales y culturales, según lo que establecen las disposiciones en la materia.
- F) Las políticas orientadas a la observancia de los objetivos integrales de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible serán definidas y desarrolladas en acuerdo con las entidades públicas estatales y no estatales competentes.

El Art. 6° define como objetivos estratégicos sectoriales de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible los siguientes:

- A) Promover el desarrollo de la producción primaria, agropecuaria, minera, y pesquera y su cadena de valor, articulando acciones para asegurar el uso y manejo sustentable y democrático de los recursos naturales atendiendo a su aptitud, capacidad y a su importancia estratégica para el desarrollo local y nacional, como criterio de ordenación y localización; siguiendo los criterios de desarrollo sostenible y protección del medio ambiente y la producción nacional.
- B) Fortalecer el desarrollo de la actividad industrial, promoviendo y regulando su localización en áreas de uso preferente, de acuerdo con los criterios,

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

lineamientos y orientaciones generales definidos en el Capítulo IV de esta ley, potenciando sinergias y complementariedades locales y regionales, reconociendo la diversidad de escalas y privilegiando los procesos de descentralización de dichas actividades.

- C) Fomentar el desarrollo de la infraestructura de transporte de personas y bienes y su conectividad transversal para permitir una ágil movilidad de la población, y el acceso a terminales logísticas y puertos de la producción, interconectando las distintas regiones del territorio nacional y con los países limítrofes.
- D) Promover la diversificación de la matriz energética orientando y regulando la localización de los usos e infraestructuras derivadas, universalizando el acceso y atendiendo a su compatibilidad con actividades productivas y culturales.
- E) Potenciar el desarrollo turístico integrado a nivel nacional y regional, promoviendo la imagen "Uruguay Natural" mediante el uso responsable y equilibrado de los recursos naturales y culturales, beneficiando a los residentes locales, contemplando las demandas de los visitantes.
- F) Impulsar y facilitar el acceso a las tecnologías de la información y comunicación en todo el país, ampliando y mejorando la infraestructura existente y promoviendo el desarrollo de contenidos y aplicaciones a nivel nacional.
- G) Las políticas orientadas a la observancia de los objetivos sectoriales de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible serán definidas y desarrolladas en acuerdo con las entidades públicas estatales y no estatales competentes.

Decreto N° 221/009 Reglamentación Ley Sobre Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Urbanización

El Art. 1º establece que todo proceso de elaboración de instrumentos de ordenamiento territorial integrará la dimensión ambiental desde su inicio, de conformidad con lo previsto en la Ley 18.308, de fecha 18 de junio de 2008, **mediante una evaluación ambiental estratégica**, en la forma y condiciones que establece el Decreto.

El Art. 5º expresa que El Informe Ambiental Estratégico deberá contener:

- a) La identificación de los aspectos relevantes de la situación ambiental del área comprendida en el instrumento de ordenamiento territorial previsto y su área

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

- de influencia, analizando su probable evolución en caso de no aplicarse el mismo, incluyendo los problemas ambientales existentes en el área;
- b) Los objetivos de protección ambiental contemplados en la elaboración del instrumento de ordenamiento territorial previsto, incluyendo los objetivos prioritarios de conservación del ambiente, comprendiendo los recursos naturales y la biodiversidad;
 - c) Los probables efectos ambientales significativos que se estima se deriven de la aplicación del instrumento de ordenamiento territorial previsto y de la selección de alternativas dentro del mismo, especificando las características ambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa;
 - d) Las medidas previstas para prevenir, reducir o compensar los efectos ambientales significativos negativos derivados de la aplicación del instrumento de ordenamiento territorial previsto, así como las soluciones que prevea a los problemas ambientales identificados en el área comprendida en el instrumento;
 - e) Una descripción de las medidas previstas para dar seguimiento a los efectos ambientales de la aplicación del instrumento de ordenamiento territorial que resulte aprobado;
 - f) Un resumen de los contenidos expuestos según los literales anteriores, redactado en términos fácilmente comprensibles, sin perder por ello su exactitud y rigor técnico, que incluya en forma claramente diferenciada, una declaración que indique la manera en que se han integrado al instrumento de ordenamiento territorial previsto, los aspectos ambientales contemplados en este Informe.

Normativa departamental

Decreto N° 3866. Decreto reglamentario de implementación de la LOTDS a nivel del Departamento de Maldonado

El Art. 17º establece la necesidad de realizar un PAI para hacer efectiva la transformación de categoría de un suelo rural potencialmente transformable a suelo suburbano.

El Art. 21º establece los criterios generales para la elaboración y evaluación de un PAI:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

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

El Art 22º establece el contenido de un PAI, en cuanto al perímetro de actuación y su entorno inmediato, de los impactos previstos en:

- a) el medio físico natural, el medio ambiente y los recursos naturales: agua, suelo, aire, flora y fauna;
- b) la población y la situación socioeconómica de ésta;
- c) las actividades económicas y productivas;
- d) el sistema de las infraestructuras, otras dotaciones y las comunicaciones
- e) el sistema urbano y los núcleos de población;
- f) el patrimonio cultural, histórico y arqueológico, incluyendo el paisaje;
- g) el sistema de planificación del territorio.

El Art. 24º establece que el PAI, para la transformación de suelo rural, podrá contener además, el análisis particular de los factores que establezca la reglamentación sobre la base de los siguientes:

- a) los impactos previstos sobre los ecosistemas, la geomorfología, flora y fauna;
- b) la accesibilidad a las áreas costeras y la continuidad de la red vial pública;
- c) el manejo de las aguas pluviales;
- d) el sistema de disposición de efluentes;
- e) el sistema de abastecimiento de agua potable;
- f) el sistema de gestión de residuos sólidos;
- g) el sistema de espacios públicos
- h) las demás dotaciones: energía eléctrica, comunicaciones, etc.;
- i) la influencia en la accesibilidad territorial y el transporte público;
- j) las variaciones previstas para el empleo, su calidad y otras consecuencias sociales;

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**DIMEGAR S.A.**

- k) la significación social y económica de la eventual pérdida de suelo productivo rural;
- l) los cuidados para la preservación del patrimonio cultural y las acciones para el reconocimiento arqueológico;
- m) las previsiones para el manejo de las áreas verdes privadas y de los ecosistemas comprendidos en sus lotes;
- n) la evaluación económico-financiera del emprendimiento y seguridades de su viabilidad;
- o) la sostenibilidad en el tiempo de la nueva situación territorial;
- p) la forma de cumplimiento de los requisitos legales, en particular las exigencias de reservas de suelo para destinos de interés departamental o nacional;
- q) las actuaciones previstas de vivienda de interés social;
- r) el cronograma de ejecución;
- s) el modo de constituir las garantías reales o personales suficientes de ejecución
- t) el ajuste a las disposiciones de la planificación y demás normativa nacional o departamental aplicable.

Resolución N° 08322/2011. Reglamentación de los Programas de Actuación Integrada PAI para el Departamento de Maldonado.

A través de ésta se reglamenta la Ley N° 18.308 en todos los artículos referidos a los PAI así como los decretos departamentales 3866/2010 y 3867/2010. Se incorpora la Fase Preliminar y Fase Específica al procedimiento de elaboración y aprobación de los PAI. En el artículo 2º se establece la delimitación de un Polígono como área de influencia con identidad territorial, que contendrá la Unidad de Actuación a desarrollar.

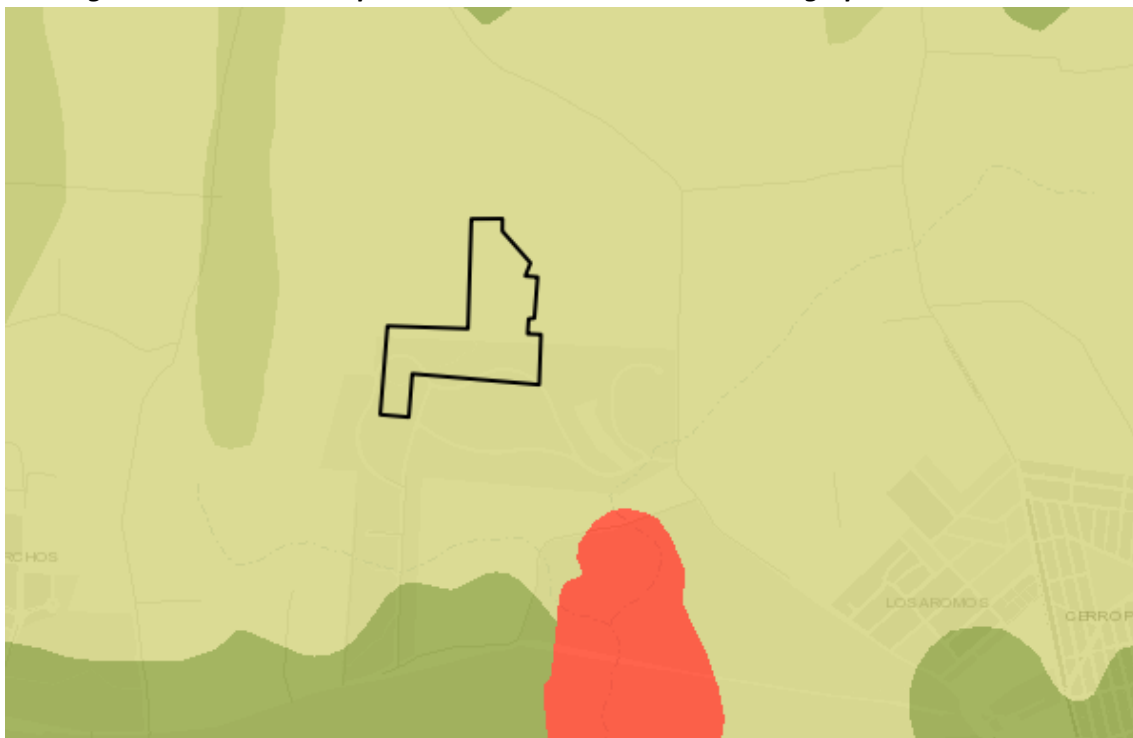
En las directrices Departamentales de Maldonado (Decreto 3867/2010 y modificativos) se clasifica con el atributo de potencialmente transformable a la unidad territorial de referencia, los artículos 70 y 71 de la mencionada Directriz establecen criterios y delimitan zonas con regímenes de gestión y sus correspondientes estrategias de manejo.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

Artículo 70º) Transformación de Categoría. Para la implementación de la transformación de suelo rural en suburbano o en urbano, en los ámbitos en que esto es posible, además de las previsiones generales estipuladas, al realizarse el respectivo Programa de Actuación Integrada deberá tenerse en cuenta:

- a) **El uso preferente agropecuario en los ámbitos cuya aptitud de uso de la tierra corresponda a “tierras cultivables con muy escasas limitaciones para la generalidad de los tipos de utilización de tierras” y en las “tierras cultivables con moderadas limitaciones para la generalidad de los tipos de utilización de tierras”, según la determinación del Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca, caracterizados respectivamente como A1 y A2 en el mapa de aptitud de suelo que se adjunta (Lámina N° 2) y que forma parte del presente decreto. Estos ámbitos en general se reservarán para usos vinculados a la actividad agropecuaria.**




 APF - Tierras cultivables en condiciones especiales. Tierras aptas para forestación pasturas y cultivos agrícolas especiales.

Ilustración 6 Área de la unidad de actuación y su aptitud de uso SIT MVOTMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

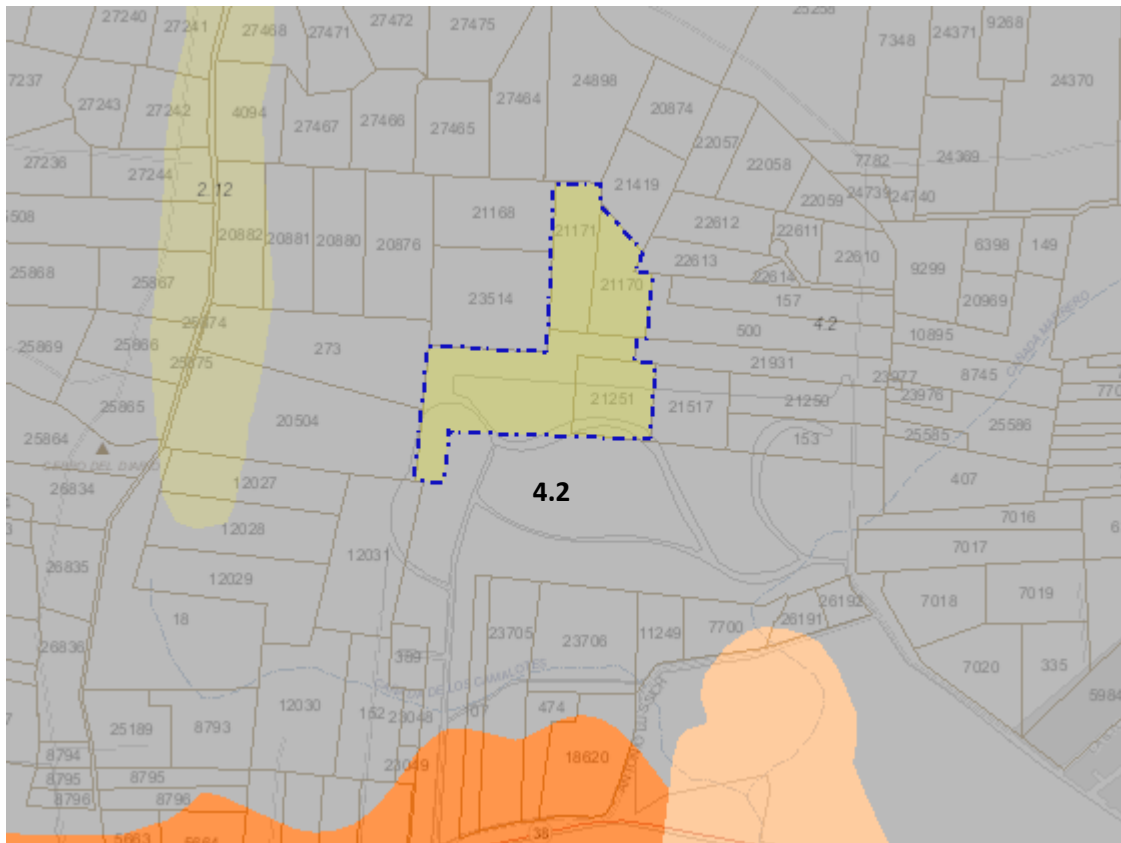


Ilustración 7 suelos CONEAT en la unidad territorial

4.2 Comprende las colinas localizadas al sur de los Dptos. de Rocha y Maldonado, ocupando un área importante en los alrededores de la ciudad de Soca. El relieve es fuertemente ondulado con 4-8% de pendiente con interfluvios convexos y laderas extendidas con afloramientos rocosos muy escasos. Una característica saliente de esta unidad es la presencia de abundantes cárcavas que se extienden a través de las concavidades del relieve. Los suelos dominantes ocupan, dentro del paisaje, las laderas extendidas y son Argisoles Subéutricos Ócricos Típicos/Abrúpticos, de texturas francas, profundos, de drenaje moderadamente bueno a imperfecto y fertilidad media a baja (Praderas Pardas máximas). En las partes altas fuertemente convexas se desarrollan suelos de menor profundidad y Litosoles. El material madre está constituido por sedimentos limo arcillosos de poco espesor que recubren el basamento cristalino alterado. La vegetación es de pradera, predominantemente invernla, de tapiz denso y algo abierto. El uso actual es pastoril y parcialmente agrícola.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

Este grupo corresponde a la unidad San Carlos de la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F.).
Índice de Productividad 61.

Como puede observarse, de acuerdo a la información del área la aptitud del suelo no presenta características que ameriten su conservación para destinos productivos.

b) La fundamentación socioeconómica y ambiental concreta para los usos en los ámbitos cuya aptitud de uso de la tierra corresponda a “tierras cultivables con severas limitaciones para la generalidad de los tipos de utilización de tierras” según la determinación del Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca, caracterizado como A3 en el mapa de aptitud de suelo que se adjunta (Lámina Nº 2) y que forma parte del presente decreto. Se identifican los siguientes ámbitos: 1) norte de Pan de Azúcar, 2) tramo del Arco del Sol entre Pueblo Edén y la Sierra de los Caracoles, 3) norte de Ruta 9 en la zona cercana al Arroyo Garzón hasta alrededores de Pueblo Garzón, 4) sur de Ruta 9 entre la Sierra de la Ballena y el Arroyo Maldonado, 5) sur de la Ruta 9 entre el Arroyo Maldonado y el Arroyo y Laguna José Ignacio, 6) sur de la Ruta 9 entre el Arroyo y Laguna José Ignacio y el Arroyo y Laguna Garzón, 7) sur de las rutas 9 y 73 al oeste de Piriápolis.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

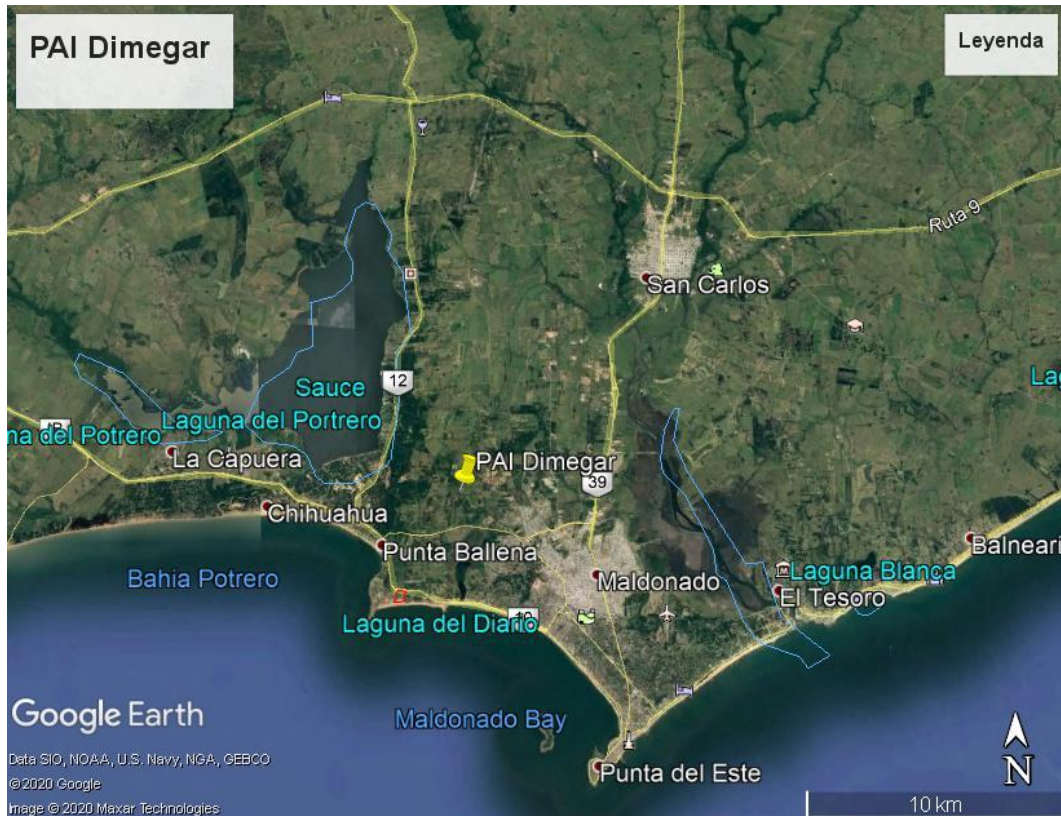


Ilustración 8 Ubicación del PAI en imagen satelital

Como puede observarse en la imagen satelital, el área de actuación se encuentra en una de las zonas definidas por el artículo 70 inciso b, Sur de Ruta 9 entre la Sierra Ballena y arroyo Maldonado. La unidad de actuación se encuentra sobre suelo con aptitud productiva APF, tierras cultivables en condiciones especiales. Aptas para forestación pasturas y cultivos agrícolas especiales.

De acuerdo al SIT del MVOTMA, la unidad territorial se encuentra en una región agropecuaria de tendencia ganadera sobre la cual actualmente se desarrollan procesos de urbanización de baja densidad acompañando la vocación turística de la zona.

La capacidad de uso de los suelos también permite el desarrollo de cultivos forestales,

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

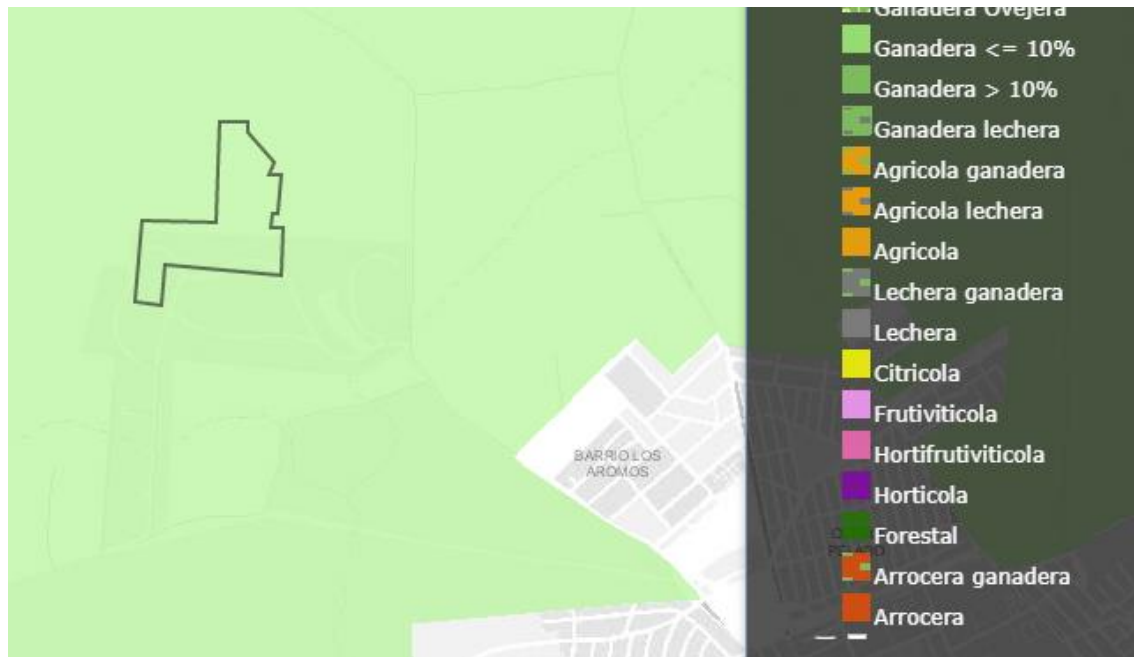


Ilustración 9 Zonas según actividad agropecuaria. Zona 4.2 actividad ganadera, SIT MVOTMA

Con respecto al desarrollo forestal, el área presenta una productividad baja del orden de los 20 mcs /ha /año teniendo como base el rendimiento de Eucaliptus grandis en huertos semilleros (Anuario Opya 2016 pag. 529). La aptitud baja para un desarrollo forestal de tipo industrial, sumado a la baja aptitud para el desarrollo de emprendimientos agropecuarios fortalece la propuesta de cambio de uso a suburbano con el posterior desarrollo de un fraccionamiento de baja densidad.

- c) *En estos ámbitos las divisiones de suelo y otras actuaciones (que impliquen nuevos usos del suelo rural potencialmente transformable), podrán afectar hasta un 10% de la superficie total del ámbito y se deberá justificar cualitativa y cuantitativamente sus aportes concretos para la mejora de las condiciones sociales, ambientales y económicas en el área. Para la cuantificación del porcentaje de transformación del territorio rural y por ende su control para estar por debajo del 10% aludido, se tomarán amplias áreas de territorio de superficie no menor a 1.000 hectáreas de área del territorio no transformado a la fecha del presente decreto.*
- d) *La fundamentación socioeconómica y ambiental concreta para los usos en los ámbitos cuya aptitud de uso de la tierra corresponda al resto de tierras del departamento, excluidas las caracterizadas como A1, A2, A3 mencionadas en los literales anteriores. Las divisiones de suelo y otras actuaciones (que impliquen*

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

nuevos usos del suelo rural potencialmente transformable) podrán afectar hasta un 20% de la superficie total del ámbito y deberán justificar cualitativa y cuantitativamente sus aportes concretos para la mejora de las condiciones sociales, ambientales y económicas en el área. Para la cuantificación del porcentaje de transformación del territorio rural y por ende su control para estar por debajo del 20% aludido, se tomarán amplias áreas de territorio de superficie no menor a 1.000 hectáreas de área del territorio no transformado a la fecha del presente decreto.

El polígono de actuación propuesto por la Intendencia de Maldonado es de aproximadamente 500 ha, la unidad de actuación propuesta en el presente PAI 26,7443 ha, representando un 5,3 % del polígono de estudio propuesto.

La fundamentación socioeconómica y ambiental para la transformación a suelo suburbano del área de referencia se fundamenta básicamente en la vocación turística del área. La baja densidad de viviendas de la propuesta y los proyectos de saneamiento, agua potable, drenaje pluvial y vialidad permiten un desarrollo sustentable de la misma.

e) El especial cuidado en la atribución de usos en las zonas altas y bajas del territorio, siendo obligatoria la realización de una evaluación de los impactos en los ecosistemas y en el paisaje con sus principales conos visuales.

Actualmente el área se caracteriza por la presencia de conjuntos de vegetación exótica los que serán conservados de forma estratégica para el desarrollo de una propuesta integral de parquización que tenga en cuenta el mínimo uso de nuevos ejemplares exóticos potenciando el uso de ejemplares de la flora nativa.

f) La consideración del manejo costero integrado, para las zonas cercanas a la costa, destacando entre otras la consideración del paisaje, del ambiente y del acceso público a la costa.

g) Las perspectivas de los sistemas estructurantes del territorio en todas las actuaciones, especialmente en la red vial actual y las previsiones mínimas para su desarrollo futuro que aseguren la conectividad general y local, evitando la generación de áreas extensas no atravesables. En suelo suburbano se podrán admitir superficies mayores a diez mil metros cuadrados para las áreas comprendidas entre los componentes de la trama de la circulación pública en función de la estructura territorial adoptada y del uso turístico como destino principal, siempre que se asegure la continuidad de la trama de la circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y a aquéllos que se

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

creen o se encuentren previstos. El diseño urbano-territorial concreto deberá atender a las singularidades de cada sitio, con diversos grados de formalización y equipamiento acorde, asegurando la accesibilidad a puntos notables y las costas de los cuerpos de agua.

- h) En los ámbitos de suelo rural que se transformen a la categoría suburbano sólo se podrán implantar emprendimientos de clubes de campo, urbanizaciones en régimen común, de propiedad horizontal o similar. En las áreas adyacentes a suelo de categoría urbana, este tipo de emprendimiento no podrá implantarse en forma continua entre sí. Con excepción de aquellos casos en que el gobierno Departamental promueva una continuidad por razones de un Plan de desarrollo Territorial.*
- i) En los ámbitos de suelo de la categoría suburbano según la Lámina N° 1, se podrán efectuar fraccionamientos con un mínimo de 4.000 metros cuadrados por fracción, además de los emprendimientos de los tipos antes indicados, que deberán asegurar una densidad de ocupación bruta similar. En zonas de prioridad social o adyacente a éstas, el mínimo será de 300 metros cuadrados. Con carácter excepcional en las actuaciones de los programas públicos de viviendas de interés social llevados a cabo por la Intendencia o por convenio con ésta, se admitirán superficies menores. Para el caso de zona suburbana al Norte de Punta del Este, el mínimo de superficie será de 1.000 metros cuadrados. Para el caso de la subcategoría de suelo suburbano de actividades productivas de bienes y servicios, la superficie mínima será de 1.000 metros cuadrados.*

Si se trata de suelo adyacente o contigua a zona categorizada urbana y que no sean de interés de desarrollo social, los lotes correspondientes a los fraccionamientos deberán respetar un mínimo de mil metros cuadrados.

Toda transformación en la categoría de suelo requiere de un Programa de Actuación Integrada. En estas zonas y siempre que el emprendimiento (tales como: club de campo, hotel de campo, resort, cancha de golf o actividades hípcas, emprendimiento de salud y tratamientos médicos, emprendimiento cultural, etc.) se ajuste en su totalidad a las condicionantes establecidas en las Directrices Departamentales y Microrregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y los decretos vigentes y aplicables, se faculta al Ejecutivo Departamental para la aprobación de la transformación en la categoría de suelo rural con el atributo de potencialmente transformable a Suburbano, sin perjuicio de las facultades de contralor de la Junta Departamental.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**DIMEGAR S.A.**

- j) Los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible específicos redimensionarán los ámbitos territoriales en los que se aplicó cautelarmente por la presente norma el atributo de potencialmente transformable en función de los objetivos y estrategias que desenvuelvan.*
- k) No necesariamente significará la transformación de categoría emprendimientos de la figura de Centrales de Generación Eólica, Parques Ecológicos – Ecotemáticos, Hotel de Campo u otro establecimiento turístico de hospedaje en la zona de categoría Rural. Todos estos programas deberán contar necesariamente con la anuencia de la Junta Departamental.*
- l) l) En aquellos padrones que corresponden a la faja costera, deberá preverse la accesibilidad pública a la playa a distancias no mayores a trescientos metros entre sí.
La localización de puertos deportivos y/o de cruceros, darán lugar a un cambio de categoría de aquellos terrenos rurales que sean afectados por este tipo de proyecto, sin necesidad de cursar los procedimientos de transformación de categoría del Suelo estipulados. Este tipo de proyectos se realizarán de manera concertada con la Intendencia Departamental de Maldonado. Requiriéndose la realización del PAI y el EIA que corresponda.*

Artículo 71º) Régimen de gestión. Los ámbitos territoriales de aplicación para las estrategias cautelares generales de manejo se establecen (casi en su totalidad) en la Lámina Nº 2 adjunta, la que forma parte integrante del presente Decreto.

Sin perjuicio de las normativas vigentes y aplicables, en tanto se aprueben instrumentos específicos de ordenamiento territorial, las zonas delimitadas quedan sujetas a las estrategias generales de manejo que con carácter cautelar y por 5 años se establecen más adelante.

En general para las zonas aquí establecidas la Intendencia deberá extremar los cuidados en las autorizaciones y en las actuaciones en vía de proteger los bienes sociales y ambientales cautelados y promover la elaboración de instrumentos particulares de ordenamiento territorial para su desarrollo sostenible.

Las estrategias generales de manejo comprenden:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**DIMEGAR S.A.**

a) Zonas de Prioridad Social en: La Capuera, Balneario Buenos Aires, barrios Halty, Rodríguez Barrios, F. de León, Lavagna, Abasolo de la ciudad de San Carlos, Cerro Pelado y alrededores, Maldonado Nuevo y alrededores en la ciudad de Maldonado, Barrio Obrero de Piriápolis, Estación Las Flores y barrios Sur y Goicochea de la ciudad de Pan de Azúcar y demás barrios de la periferia de los principales centros poblados del departamento así como barrios pertenecientes a los demás centros urbanos. En estas zonas se priorizarán acciones para el mejoramiento habitacional y urbano.

b) Zonas de Prioridad Patrimonial y Ambiental, en: la totalidad de la faja costera, el ámbito de la isla Gorriti - extremo de la Península de Punta del Este - Isla de Lobos, el ámbito de Punta Ballena-Portezuelo-Solanas, el ámbito de los cerros de Piriápolis (Pan de Azúcar, del Burro-La Virgen, del Toro, del Indio-del Mono, del Inglés-San Antonio), el ámbito de la península de José Ignacio. En estas zonas, se restringirán las intervenciones, extremando los cuidados para las nuevas actuaciones de edificación. En la faja costera, se permitirán las instalaciones de paradores, pero con las condicionantes antes establecidas.

Para los padrones rurales no potencialmente transformables, ubicados entre el Río de la Plata – Océano Atlántico y la Ruta Nacional N° 93 o N° 10 (ubicada más cercana a la costa), se admitirá uso residencial unifamiliar o uso colectivo con previo programa de actuación integrada, condicionado a que:

i.-para la aprobación del permiso de construcción se obtenga la cesión de faja costera de 150 mts (ciento cincuenta metros) de ancho para los frentistas a la costa

ii.-para la aprobación del permiso de construcción se obtenga la cesión de terrenos para vía pública, si así lo requiere el conformar adecuados ingresos a la costa.

iii.-Se respete la libre circulación de las arenas a efectos de preservar en lo posible la dinámica costera

iv.-Si la construcción involucrada se ubica dentro de la Faja de Defensa de Costas definida por el artículo 153 del Código de Aguas y sus modificativos, aun cuando sea admitida por la presente ordenanza, requerirá el cumplimiento de la normativa vigente referente a Autorización Ambiental Previa.

v.-Se respeten los niveles naturales de terreno, admitiéndose modificaciones imprescindibles y leves.

vi.-Se respete la vegetación propia del lugar y no se avance con jardinería que interfiera con la dinámica costera.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

c) Zonas de Protección de las Fuentes de Agua y Recursos Hídricos, en: la totalidad de la cuenca de la Laguna del Sauce y los ámbitos delimitados de: el Bañado del Arroyo Maldonado, la Laguna José Ignacio, la Laguna Garzón, la Laguna Del Diario, la Laguna Blanca y la Laguna Escondida. En estas zonas se desestimularán los emprendimientos de usos agropecuarios de carácter intensivo y se acordarán con las autoridades nacionales competentes los mecanismos para el control en el uso de agroquímicos. Asimismo, se asegurarán densidades de ocupación extremadamente bajas. Para desarrollos turísticos se reglamentarán la jardinería de forma de limitar la incorporación de ejemplares de especies exóticas y el uso de agroquímicos.

Se destaca la zona del Bañado del Arroyo Maldonado y alrededores, por su gran importancia en la oferta ambiental, la alta fragilidad de su ecosistema y por la importante presión de modificación en el uso del territorio que hoy se está observando; para lo cual se llevará adelante un Programa de Actuación Integrada extendido a toda el área de interés, como paso previo a dar curso a futuros emprendimientos.

d) Zonas de Protección Paisajística y de Nacientes de Cursos de Agua y Biodiversidad, en: Sierra de las Ánimas, Sierra de los Caracoles-de la Ballena, Sierra de Carapé-Cerro Catedral-Salamanca, entre otros. En estas zonas se desestimulará la forestación con montes de rendimiento y se asegurarán densidades de ocupación extremadamente bajas. Se deberá preservar la vegetación nativa (autóctona) y para todo nuevo emprendimiento se deberá considerar la incidencia del impacto que el mismo produzca sobre el aspecto paisajístico, las nacientes de agua o la biodiversidad.

El área de la unidad de actuación se encuentra en la zona ZPP Zonas de Prioridad Paisajística y de Nacimiento de Cursos de Agua y Biodiversidad.

No se llevará a cabo forestación de rendimiento con especies exóticas.

Las densidades de ocupación proyectadas de acuerdo al cambio de categorización de suelo propuesta serán bajas.

El proyecto no prevé un cambio en las características del paisaje existentes actualmente.

El tipo de emprendimiento no afectará las nacientes de cursos de agua y el drenaje pluvial puede ser manejado de una forma sustentable de acuerdo a los estudios que acompañan el documento. Se mantendrá un franja de cautela hidrobiológica en los cursos presentes en el ámbito que se ubican al sur del mismo.

e) Zonas de monte serrano, zonas de monte ripario (galería o ribereño) y zonas de monte y matorral psamófilo. En estas zonas se estimulará la preservación de la biodiversidad que allí existe y los aspectos paisajísticos asociados.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

El área de monte nativo es prácticamente inexistente salvo algunos ejemplares que bordean el curso de agua presente en el predio. El área riparia se mantendrá sin afectación de ningún tipo integrándose a la faja de cautela hidrobiológica a que se establecerá.

f) Zonas de promoción de la actividad agropecuaria, en: Valle de Aiguá, proximidades de Garzón, norte de San Carlos y cuenca baja del arroyo Solís y área de Gregorio Aznarez. En estas zonas se acordarán con las autoridades nacionales competentes mecanismos para el estímulo a los emprendimientos productivos de carácter agropecuario. Asimismo, otras actuaciones deberán ser compatibles con este uso preferente.

g) Zonas para gestión de residuos sólidos y líquidos. Para la utilización de suelo para la gestión de residuos sólidos y/o líquidos urbanos, incluyendo tratamiento, almacenamiento y disposición final deberá realizarse previamente el análisis y evaluación técnica, sanitaria, ambiental, económica y paisajística.

h) Accesos públicos. Todas las actuaciones deberán asegurar que existan accesos públicos en número suficiente a las costas y a puntos notables por las cuencas visuales que existen desde ellos hacia el paisaje. El número de accesos estará directamente proporcionado a la densidad de ocupación y división de suelo en el entorno. También se asegurará el acceso público a entornos atractivos de paisaje singular o sobre puntos significativos del territorio.

Otras normativas consideradas:

Texto Ordenado de Normas de Edificación. TONE 2011

La Ordenanza establece la regulación sobre los usos del suelo, la densidad de viviendas y las dimensiones de la edificación a partir de la definición de zonas. El ámbito territorial del PAI corresponde a la Región Maldonado – Punta del Este en el Sector 2 Maldonado.

5. PROPUESTA DE DELIMITACION

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

De acuerdo a lo establecido en la Ley 18.308 y la Reglamentación de Programas de Actuación Integrada, se delimita el ámbito territorial objeto de estudio.

Se definen dos ámbitos para el desarrollo del PAI, uno reducido, el de la Unidad de Actuación, donde este documento planteará directrices vinculantes al planeamiento general sobre clasificación de suelo y criterios de ordenación pormenorizada y otro ámbito de referencia mucho más extenso, en adelante el “polígono” de estudio que va a permitir enmarcar adecuadamente la reflexión sobre las propuestas planteadas.

5.1. Ámbito territorial propuesto

5.1.1. Delimitación del PAI: Unidad de Actuación

El ámbito propuesto está constituido por los padrones N° 21.170, N° 21.171 y N° 21.251 y el N° 23.513. Los mismos están localizados en la 1ra Sección Catastral de Maldonado. Se encuentra ubicado a 1,27 km al Norte de la Avenida Antonio Lussich y a 4,7 km al Norte de la Ruta 10 Juan Díaz de Solís.

La Ley 18.308, en el art. 21 sobre los instrumentos para la transformación de suelo, destaca que el ámbito a delimitar deberá ser un “suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación”. El perímetro de actuación propuesto constituye un área categorizada en suelo rural potencialmente transformable, con características naturales y paisajísticas que conforman una unidad.

La delimitación propuesta está de acuerdo con la legislación departamental, Decreto N° 3.866 y lo dispuesto en la Resolución N° 08322/2011.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

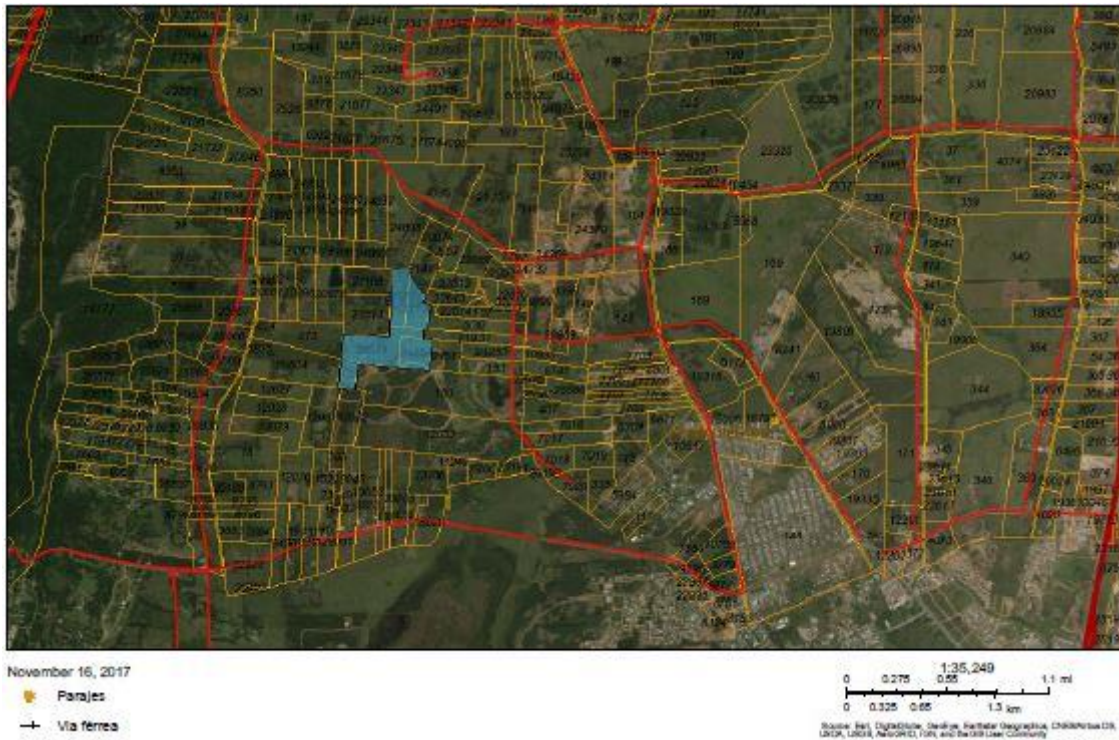


Ilustración 10 Ámbito de actuación

La unidad de actuación como área de posibles impactos debido a la transformación de categoría de suelo, está conformado por 4 padrones (21.170, 21.171, 23.513 y 21.251), que abarcan una superficie de 26 hás 6615 m² 67 dm².

Esta área es la zona considerada de influencia en el desarrollo del PAI que se propone debido a la condición de contigüidad de los predios que la integran con el desarrollo urbanístico Chacras del Pinar, aprobado en el año 2011.

Existen además otros aspectos que refuerzan la definición de este ámbito, los predios comparten elementos de la estructura vial, tienen en común ambientes naturales, sectores caracterizados del paisaje y aspectos relacionados a su ubicación.

El polígono está integrado por los siguientes padrones:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

5.1.2. Delimitación del polígono

El polígono delimitado como área de posibles impactos debido a la transformación de categoría de suelo, está conformado por 4 padrones (21.170, 21.171, 23.513 y 21.251), que abarcan una superficie de 26 há 6615 m² 67 dm².

Esta área es la zona considerada de influencia en el desarrollo del PAI que se propone debido a la condición de contigüidad de los predios que la integran con el desarrollo urbanístico Chacras del Pinar, aprobado en el año 2011.

Existen además otros aspectos que refuerzan la definición de este ámbito, los predios comparten elementos de la estructura vial, tienen en común ambientes naturales, sectores caracterizados del paisaje y aspectos relacionados a su ubicación.

El polígono está integrado por los siguientes padrones:

Nº Padrón	Superficie
21.170	5 ha 729 m ² 53 dm ²
21.171	5 ha 1892 m ² 71 dm ²
21.251	5 ha 0 m ² 79 dm ²
23.513	11 ha 4822 m ² 93 dm ²

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

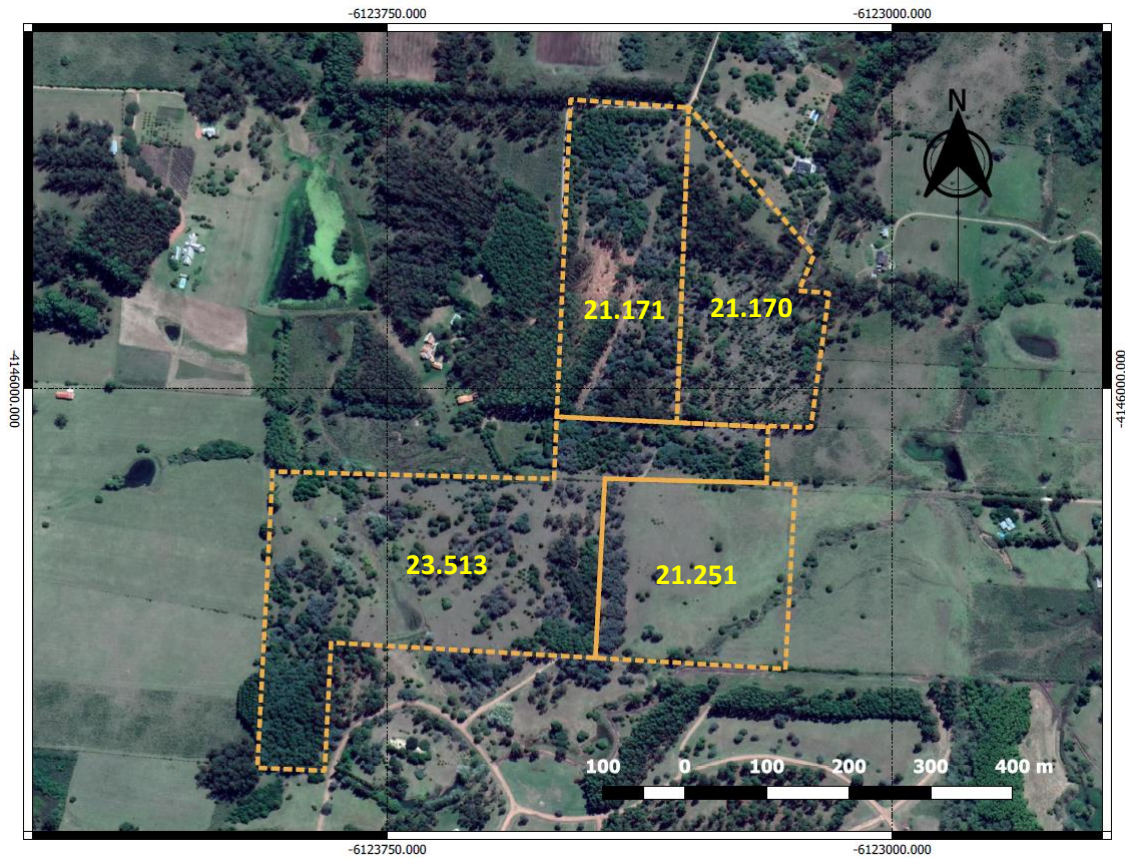


Ilustración 11 Delimitación del área de actuación y padrones que la integran

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

6. MEMORIA DE INFORMACION

Se analizan las diferentes dimensiones o aspectos que podrían verse afectados en el ámbito del PAI, por la transformación del suelo, y su área de influencia.

Se describe los aspectos referidos a:

- Situación Territorial
- Medio físico-natural
- Medio construido
- Actividades económicas
- Infraestructuras
- Núcleos de población
- Paisaje

A partir de la descripción de los aspectos más significativos, se identifican los posibles impactos a generarse por la implantación del fraccionamiento en la zona.

En el análisis de la zona y propuesta de ordenación se toman en cuenta las características y condiciones del medio biótico, abiótico y antrópico tanto de la unidad de actuación así como también del área de influencia de los padrones.

6.1. Situación Territorial

El sistema está relacionado por una estructura de ejes viales que lo conectan con el Departamento. Un sistema de caminos vecinales conecta la zona con la Avenida Antonio Lussich que lo conecta a su vez a la Ruta 10 Juan Díaz de Solís y a otras arterias importantes tales como la Ruta 39 y de ahí a otras localidades importantes del departamento.

El sitio de estudio responde a una dinámica de urbanización creciente, que se apoya en la división de grandes predios, crecimiento por proyectos de fraccionamiento de promoción privada, desarrolladas como unidades con diferentes formas de gestión.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

6.2. Medio Físico-Natural

6.2.1. Medio Biótico

Áreas de Conservación

El área de actuación se sitúa dentro de la **Celda F29** ‘San Carlos’ de la Red Física de Sitios de Interés para el SNAP. La celda F29 corresponde a la **Clase 5: Articulación con otras estrategias de conservación**. Constituyen el conjunto de sitios de interés para el SNAP, que no son prioritarios para su ingreso al sistema. Las acciones sobre este grupo de sitios se orientan a establecer estrategias de conservación alternativas, en forma conjunta con otras instituciones públicas o privadas. Son sitios que deberán ser especialmente considerados en los procesos de evaluación de impacto ambiental, evaluaciones ambientales estratégicas, y procesos de ordenamiento territorial llevados a cabo por DINAMA, DINOT o los gobiernos departamentales. Asimismo estos sitios deberán considerarse áreas de interés en otras iniciativas privadas de conservación¹.

A continuación se describen algunos grupos de especies prioritarias que han sido identificados para la celda F29 en la cual se encuentra el polígono:

Flora

El área delimitada por el polígono de actuación del predio DIMEGAR S.A. se encuentra notablemente antropomorfizada y se caracteriza por el predominio de bosques implantados y áreas modificadas en parques de recreación (figura 1 y 2) los cuales representan casi el 71 % del área total. Las áreas que aún permanecen con remanentes de vegetación natural (tabla 1,) son muy reducidas y se encuentran en todos los casos considerablemente afectadas por invasión de especies exóticas, principalmente leñosas (*Pittosporum undulatum* y *Ligustrum lucidum*) pero también herbáceas (*Cynodon dactylon*, *Senecio madagascariensis* y *Coleostephus myconis*).

Se presenta el análisis de la vegetación del polígono en anexo IV

¹ Red Física de Sitios de Interés SNAP - Información detallada San Carlos – F29

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**DIMEGAR S.A.**Tabla 1. Unidades vegetacionales identificadas y área ocupada (en m² y % del área total)

Unidad vegetacional	Área (m2)	% del área total
Area parquizada	1444217	28.4
Bosque artificial	2157539	42.5
Bosque serrano	17463	0.3
Matorral de Acanthostyles	666163	13.1
Matorral de Dodonea	25698	0.5
Humedal	30495	0.6
Pastizal	739965	14.6

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

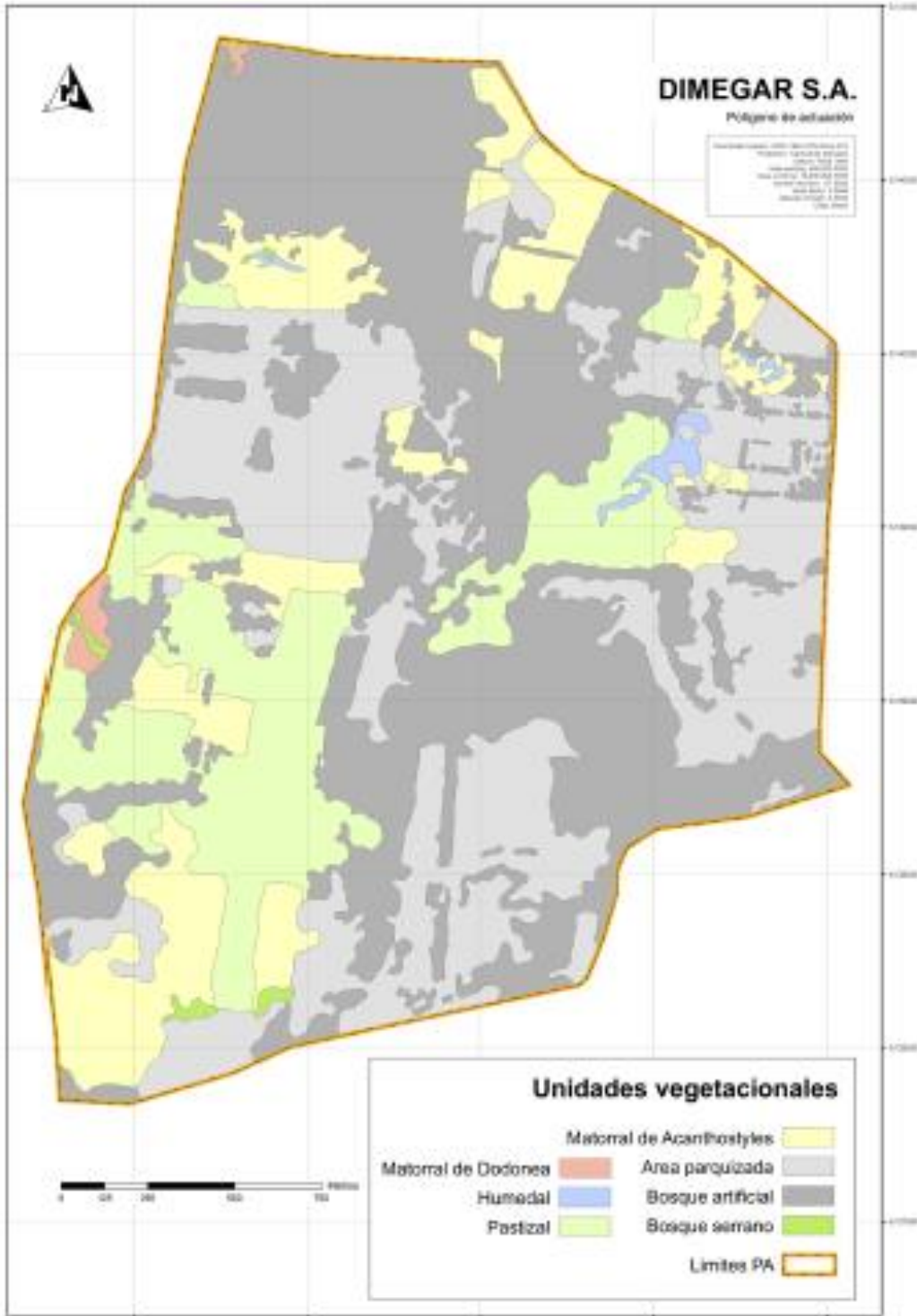


Ilustración 12 Mapa de unidades vegetacionales en el polígono.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**DIMEGAR S.A.****Fauna****Aves**

Para la celda F29 se han identificado especies con problemas de conservación y de distribución restringida. Esta celda presenta una alta riqueza con 29 especies de aves prioritarias para su conservación. Entre ellas se encuentran la gaviota cangrejera (*Larus atlanticus*), el flamenco austral (*Phoenicopterus chilensis*), la viudita blanca grande (*Xolmis dominicanus*), además de otras especies que son de presencia regular en áreas cercanas como el espartillero enano (*Spartonoica maluoides*) y la pajonlera piquirrecta (*Limnoctites rectirostris*).

Anfibios

Para la celda F29 se identificaron las siguientes especies de anfibios prioritarias para la conservación: escuerzo (*Ceratophrys ornata*), sapito de Darwin (*Melanophryniscus montevidensis*) y sapito de nariz gorda (*Melanophryniscus pachyrhynus*).

Reptiles

Las especies prioritarias de reptiles identificadas para la celda F29 son la tortuga de canaleta (*Acanthochelys spixii*), víbora de cascabel (*Crotalus durisus terrificus*), lagartija de la arena (*Liolaemus wiegmannii*), lagartija manchada (*Stenocercus azureus*), culebra acintada (*Taeniophallus poecilopogon*), lagartija de los árboles (*Anisolepis undulatus*) y la murana (*Boiruna maculata*).

Mastofauna

Para la celda F29 se identificaron las siguientes especies prioritarias para la conservación en ambientes terrestres: Marmosa (*Cryptonanus chacoensis*), tucu-tucu (*Ctenomys pearsoni*), y Margay (*Leopardus wiedii*).

Especies prioritarias en el polígono de actuación

Las especies prioritarias mencionadas son las descritas para la celda F29 para ambientes similares a aquellos existentes en el polígono de actuación, sin embargo su presencia en el polígono es posible pero no ha sido constatada. La descripción de fauna

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

se basa en el conocimiento general de este tipo de ambientes y en un relevamiento de campo básico.

Conclusión:

El polígono de estudio se encuentra en una zona antropizada en la que existen numerosos emprendimientos turístico-hoteleros. Gran parte del polígono se encuentra forestado con especies exóticas.

Se considera que en el predio las únicas especies de importancia potenciales podrían constituir aves prioritarias como visitantes ocasionales, así como también algunos ejemplares de flora nativa asociada a los cursos de agua existentes en el predio.

6.2.2. Medio Abiótico

Clima

Una de las principales características del Uruguay es que es el único país en América del Sur que se encuentra íntegramente comprendido en la zona templada. Aunque entre los distintos puntos del país es posible observar diferencias entre las variables climáticas, la ausencia de sistemas orográficos importantes contribuye a que las variaciones espaciales de temperaturas, precipitaciones y otros parámetros no son de magnitud suficiente como para distinguir diferentes tipos de clima.

De acuerdo con la clasificación climática de Köppen, Uruguay está comprendido dentro de las siguientes características:

- Templado y húmedo; tipo “C”
- Precipitaciones todo el año; tipo “f”
- Temperatura del mes más cálido superior a 22°C; tipo “a”

Por lo tanto, a Uruguay le corresponde la clasificación climática Köppen “Cfa”.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

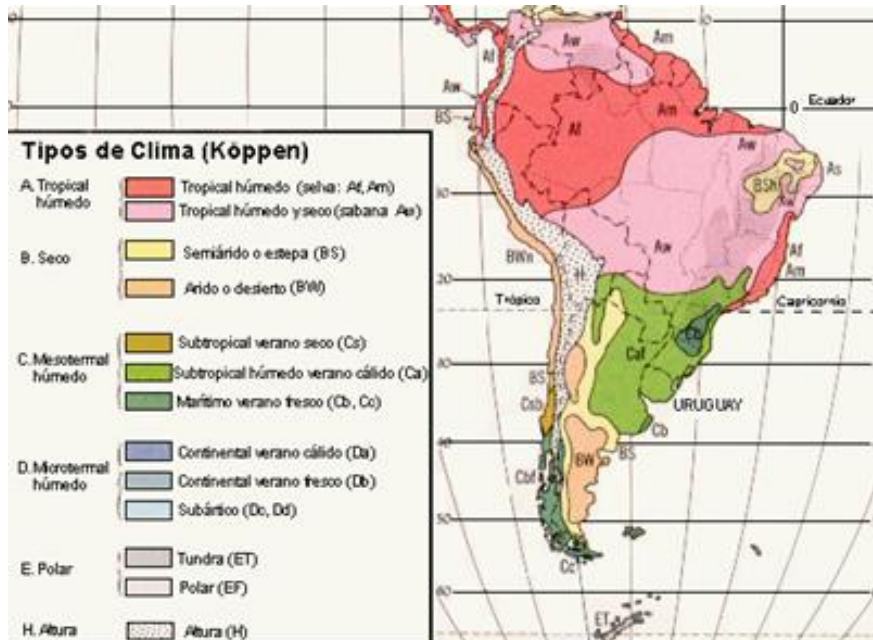


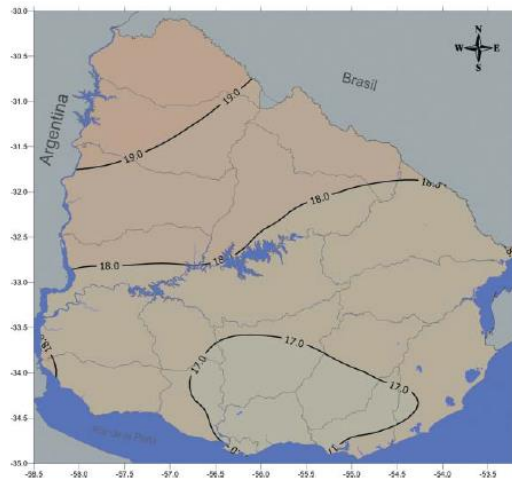
Ilustración 13 Mapa de Clasificación climática.

La temperatura media anual, es de 17.7°C, variando desde 19.8°C en la zona noreste, hasta 16.6°C en la costa atlántica. Las isoterms tienen una tendencia incremental general desde el Sur hacia el Noroeste. Las temperaturas medias más altas se presentan en los meses de enero y febrero y las más bajas en los meses de junio y julio, según la región. Las temperaturas extremas presentan grandes variaciones, los promedios nacionales de las temperaturas extremas anuales se caracterizan por una temperatura mínima media de 12.9°C y una máxima media de 22.6°C.

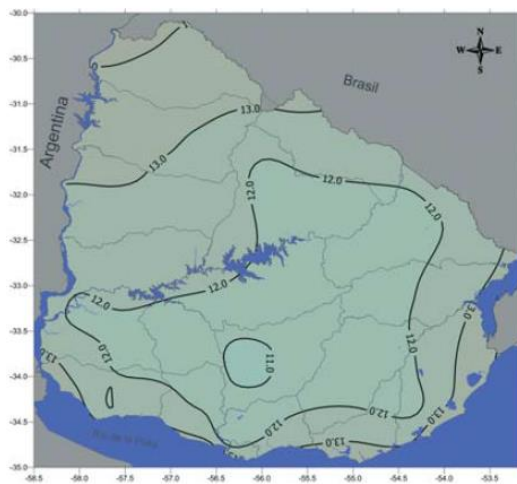
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

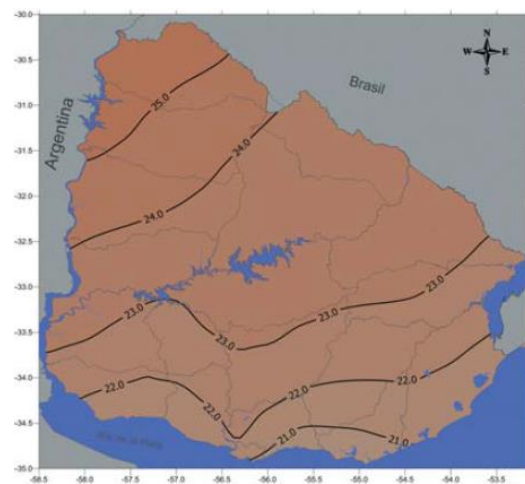
**Temperatura media anual (°C)
(1980-2009)**



**Temperatura mínima media anual
(1980-2009)**



**Temperatura máxima media anual
(1980-2009)**



Fuente: INIA - Unidad de Agroclima y Sistema de Información. 2011
Temperaturas

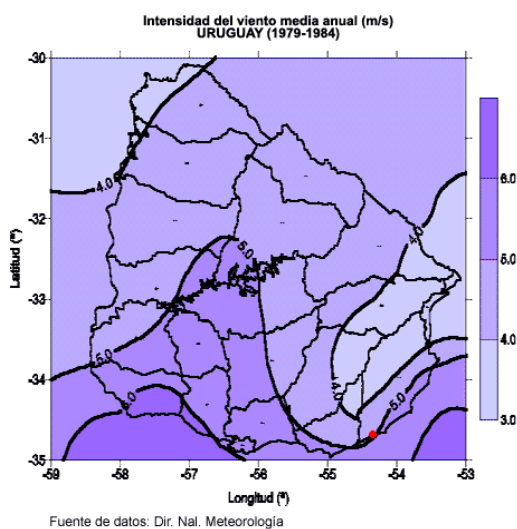
La influencia en la zona del anticiclón semipermanente del Atlántico origina un régimen de vientos con un marcado predominio del sector NE al E, con velocidades del orden de 4 m/s, con un máximo medio sobre la costa suroeste de 7 m/s. Son relativamente frecuentes los vientos superiores a 30 m/s y aporta masas de aire de origen tropical.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

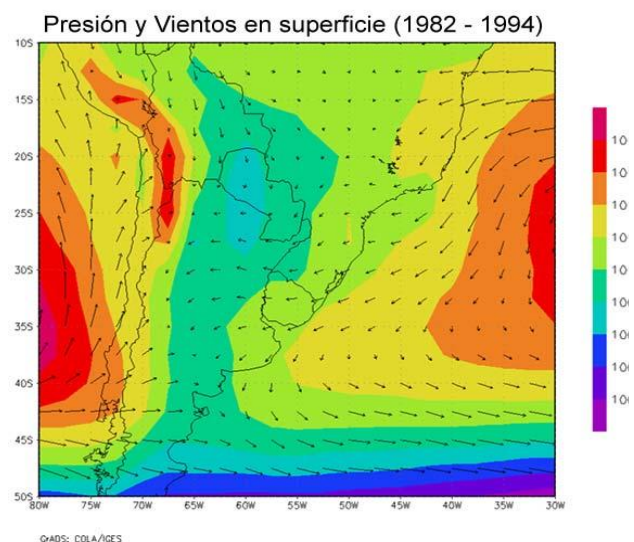
DIMEGAR S.A.

Por su parte, el anticiclón del Pacífico provoca los empujes de aire de origen polar de dirección predominante del SW. Estas masas de aire al provenir de zonas tropicales o de componentes marítimas aportan abundante humedad en sus capas más bajas, o bien de trayectoria continental con un contenido de humedad menor.

La interacción de ambas influencias, unida muchas veces a la presencia del sistema semipermanente de baja presión situada en el noroeste argentino, provee el mecanismo básico para la producción de lluvias sobre el país.



Intensidad del viento medio anual



Presión y vientos en superficie

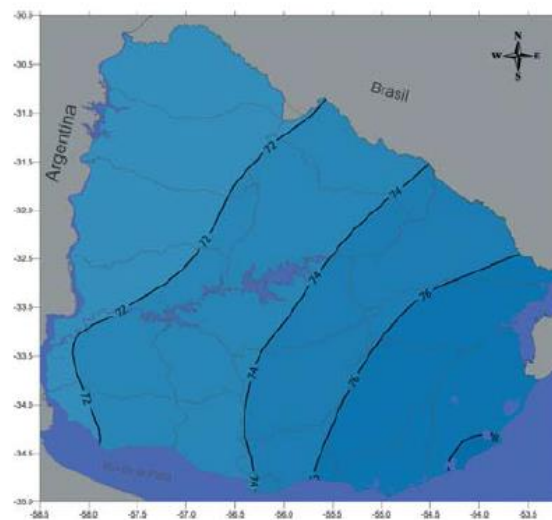
La humedad relativa del aire se mide a 1.5 m sobre el nivel del suelo, al abrigo de la radiación y sobre una superficie de césped corto. La humedad relativa indica el contenido actual de vapor de agua en la atmósfera en función de la temperatura considerando la atmósfera saturada. La humedad relativa media diaria es obtenida a través del promedio de las 24 observaciones horarias. Los valores medios de humedad relativa media anual para todo el Uruguay se encuentra entre 70 y 78%, con los mayores valores situados al sureste (departamento de Rocha) y los mínimos al noroeste (departamentos de Salto y Artigas). Se observa un crecimiento de las líneas de igual humedad relativa de noroeste a sureste.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

Humedad relativa del aire media anual (%)

(1980-2009)



Fuente: INIA - Unidad de Agroclima y Sistema de Información. 2011

La precipitación se mide a 1.5 m sobre el nivel del suelo con un pluviómetro. Las precipitaciones son generalmente líquidas y excepcionalmente sólidas (granizo o nieve). Los valores medios de precipitación acumulada anual sobre el país se encuentran entre 1200 y 1600 mm, los menores valores se observan al suroeste en el departamento de Colonia y los máximos al noreste en los departamentos de Rivera y Artigas. Se observa un decrecimiento de las isoyetas (líneas de igual precipitación) de noreste a suroeste.

El régimen de precipitaciones en Uruguay presenta características marítimas en su región sureste (litoral Atlántico) y este (cuenca de la Laguna Merín), con un máximo de precipitaciones en el invierno. El resto del país se podría definir como una región de transición entre las lluvias de carácter marítimo y las lluvias veraniegas del interior del continente. Ambas influencias resultan en un ciclo anual con una doble estación lluviosa, con un máximo principal en otoño y un máximo secundario en primavera y un mínimo principal en invierno (excepto en la zona este y sureste) y un mínimo secundario a mitad del verano.

Considerando los valores acumulados de lluvia a través del año no existe ni una estación seca ni una estación lluviosa bien definida, registrándose valores acumulados

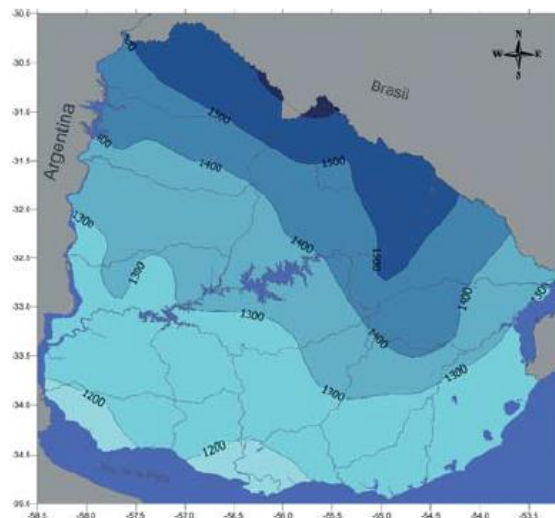
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

medios mensuales entre 60 mm/mes y 120 mm/mes. A su vez se observa una gran variabilidad interanual.

Precipitaciones acumuladas medias anuales (mm)

(1980-2009)



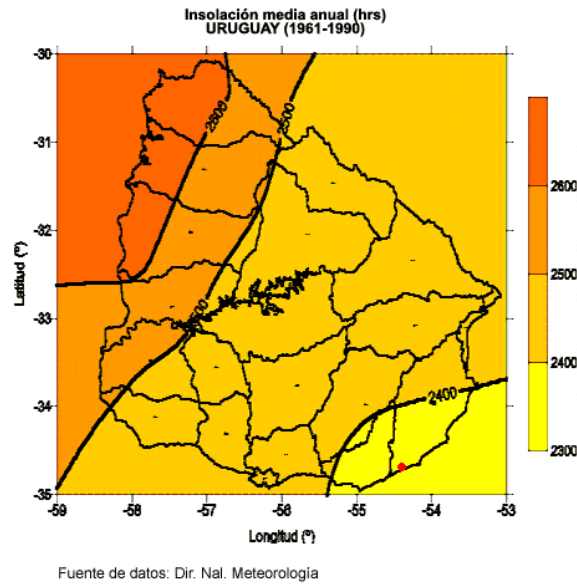
Fuente: INIA - Unidad de Agroclima y Sistema de Información. 2011

La insolación u horas de sol efectivas se mide a 1.5 m sobre el nivel del suelo con un heliógrafo y sobre una superficie de césped corto. La insolación acumulada mensual es obtenida a través del acumulado de totales diarios.

Las líneas de igual insolación crecen de sureste a noroeste. La insolación acumulada media para todo el Uruguay es 2500 horas, con un máximo de 2600 horas en Salto y un mínimo de 2300 horas en la costa oceánica.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.



En la zona de estudio la temperatura media anual 17°C y la precipitación media anual se encuentra entre 1200 y 1300 mm.

Suelos

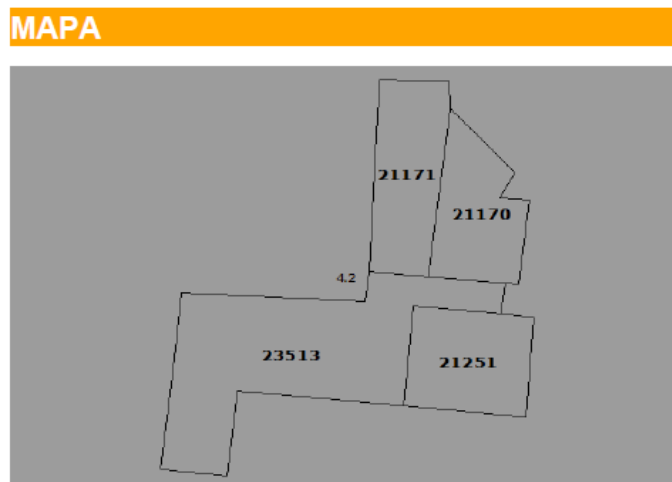


Ilustración 14 Suelos clasificación CONEAT

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

PADRONES

23513

Departamento	MALDONADO
Ind. Productividad	63
Area(ha)	11.0

Grupo	Indice	%
4.2	61	100.0

21170

Departamento	MALDONADO
Ind. Productividad	63
Area(ha)	5.0

Grupo	Indice	%
4.2	61	100.0

21171

Departamento	MALDONADO
Ind. Productividad	63
Area(ha)	5.0

Grupo	Indice	%
4.2	61	100.0

21251

Departamento	MALDONADO
Ind. Productividad	63
Area(ha)	5.0

Grupo	Indice	%
4.2	61	100.0

El área donde se ubica el polígono se encuentra sobre suelos CONEAT 4.2, comprende las colinas localizadas al sur de los Dptos. de Rocha y Maldonado, ocupando un área importante en los alrededores de la ciudad de Soca. El relieve es fuertemente ondulado con 4-8% de pendiente con interfluvios convexos y laderas extendidas con afloramientos rocosos muy escasos. Una característica saliente de esta unidad es la presencia de abundantes cárcavas que se extienden a través de las concavidades del relieve. Los suelos dominantes ocupan, dentro del paisaje, las laderas extendidas y son

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

Argisoles Subéutricos Ocricos Típicos/Abrúpticos, de texturas francas, profundos, de drenaje moderadamente bueno a imperfecto y fertilidad media a baja (Praderas Pardas máximas). En las partes altas fuertemente convexas se desarrollan suelos de menor profundidad y Litosoles. El material madre está constituido por sedimentos limo arcillosos de poco espesor que recubren el basamento cristalino alterado. La vegetación es de pradera, predominantemente invernal, de tapiz denso y algo abierto. El uso actual es pastoril y parcialmente agrícola. Este grupo corresponde a la unidad San Carlos de la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F.). Índice de Productividad 61.

Hidrología Superficial

El área del polígono, corresponde a la parte alta de la cuenca de la Laguna del Diario, el emprendimiento se encuentra próximo a la Cañada de los Camalotes y la Cañada Marrero, de escaso caudal que se conforma esporádicamente. Corresponde a una zona no inundable donde se observa una erosión ligera y moderada².

² Diseño de estrategias para recuperar Laguna del Diario de acuerdo a sus usos actuales. 2012 PDT, MEC, UdelAR, DICyT, IMFIA-FING.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

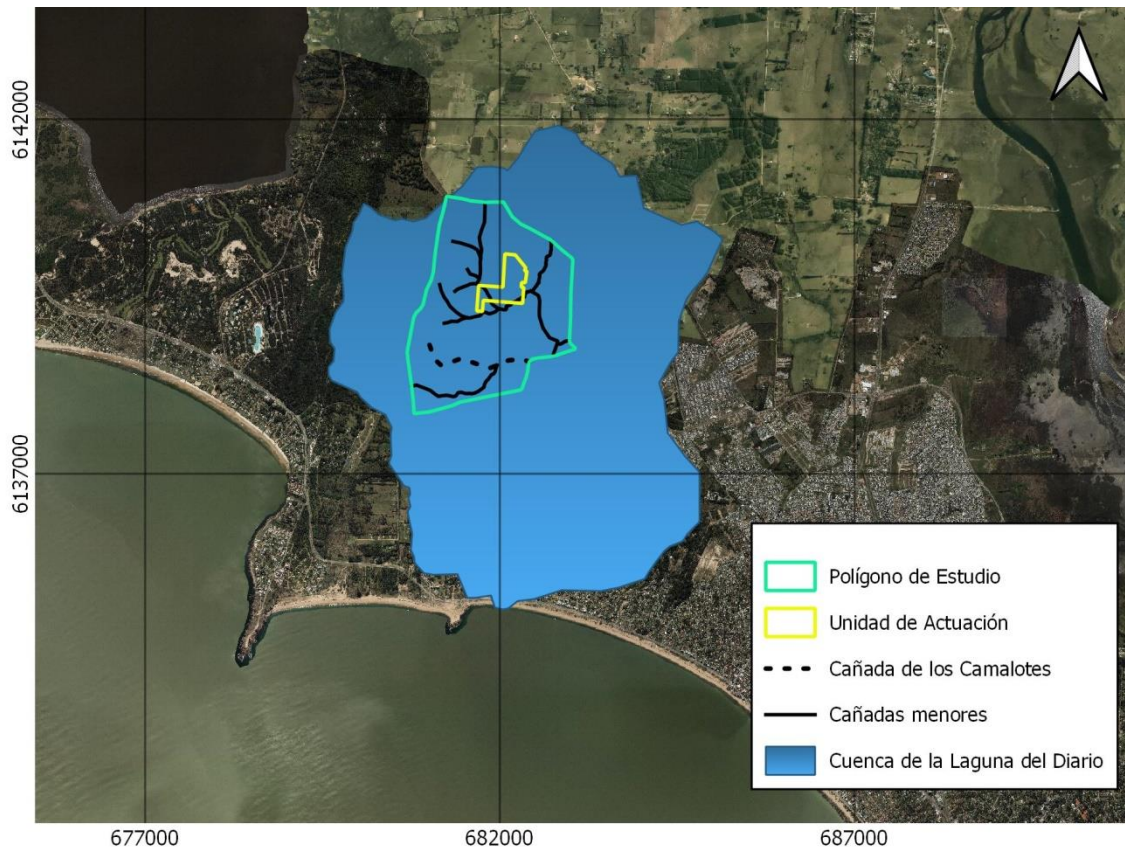


Ilustración 15 Cuenca de la Laguna del Diario donde se ubica la Unidad de Actuación

Geología e Hidrogeología

Descripción del Área

El programa se desarrolla a sobre los padrones 21.170, 21.171, 23.513 y 21.251 de la 1ra. Sección Catastral del Dpto. de Maldonado, al Oeste de la localidad de Cerro Pelado, sobre una superficie total de 26 hectáreas.

Geográficamente se localiza en la cuenca superior (vertiente Noroeste) de la Laguna del Diario en el tercio superior de la Cañada Marrero, a cotas comprendidas entre los +30 y +10m SNM con pendientes medias de 5 a 6%.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.



Ilustración 16 Localización de la unidad de actuación sobre base geográfica oficial (Hoja F29-30, "San Carlos – Punta del Este").

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

El acceso se realiza desde la Ruta 38 por el “Abra de Portezuelo” hacia el Norte por caminos vecinales hasta el punto de coordenadas UTM 572365 – 6142140m.

El predio se encuentra forestado con especies exóticas en gran parte de su superficie, sin otras afectaciones dignas de mención.

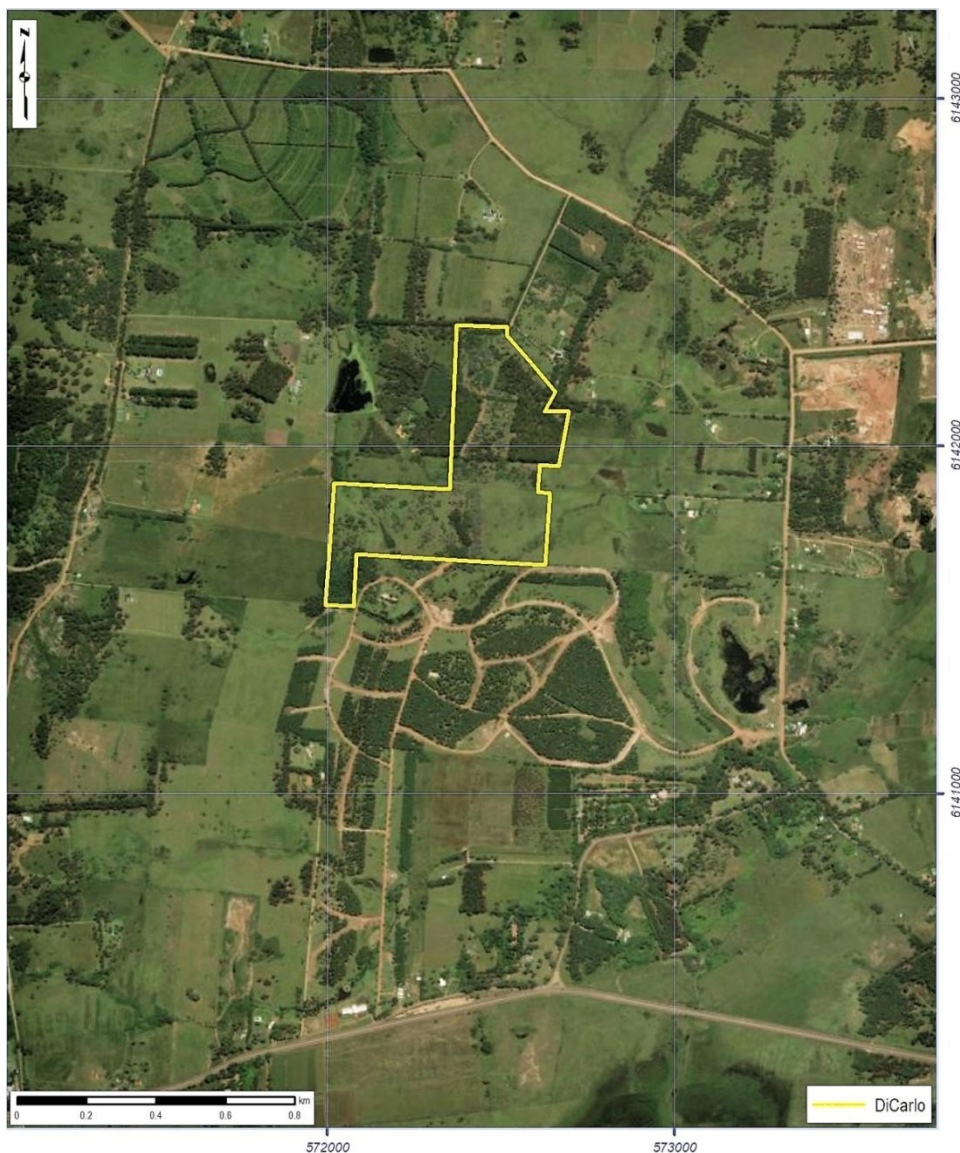


Ilustración17 Área del proyecto sobre imágenes satelitales BING-ESRI. A la izquierda se distinguen canteras que explotan el basamento cristalino. Abajo, ruta 38 (Avda. Lussich) que da acceso desde el Sur.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

Contexto Geológico

En la carta geológica que se adjunta (DINAMIGE, 2016) se puede apreciar la composición del subsuelo en el área del polígono y su región circundante. Tal como allí se ve, casi el 100% se corresponde con el basamento cristalino aflorante, con una delgada cobertura sedimentaria que podría asignarse a la Fm. Libertad que se encuentra completamente edafizada, dando lugar a los suelos del grupo CONEAT 4.2, moderadamente profundos y con escasos afloramientos rocosos.

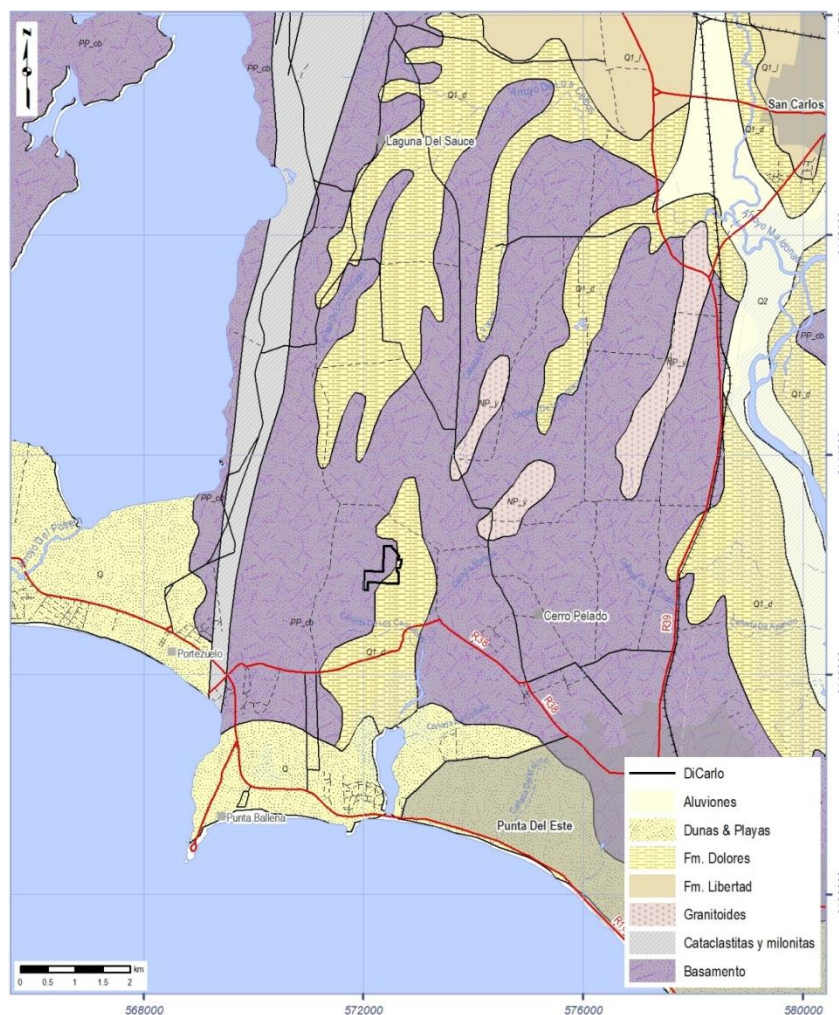


Ilustración 18 Geología en el sitio

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

Dentro del basamento cristalino se pueden encontrar dos tipos litológicos en los escasos afloramientos naturales existentes, cunetas y sobre todo en las canteras vecinas por el Este. Uno de ellos es un granito rosado de grano medio, exclusivamente biotítico, con una alteración meteórica que suele desarrollar un manto saprolítico explotado en calidad de balastro y/o tosca. El otro es un término metamórfico, clasificable como gneis a dos micas o eventualmente – dependiendo del afloramiento que se analice – una milonita recrystalizada.

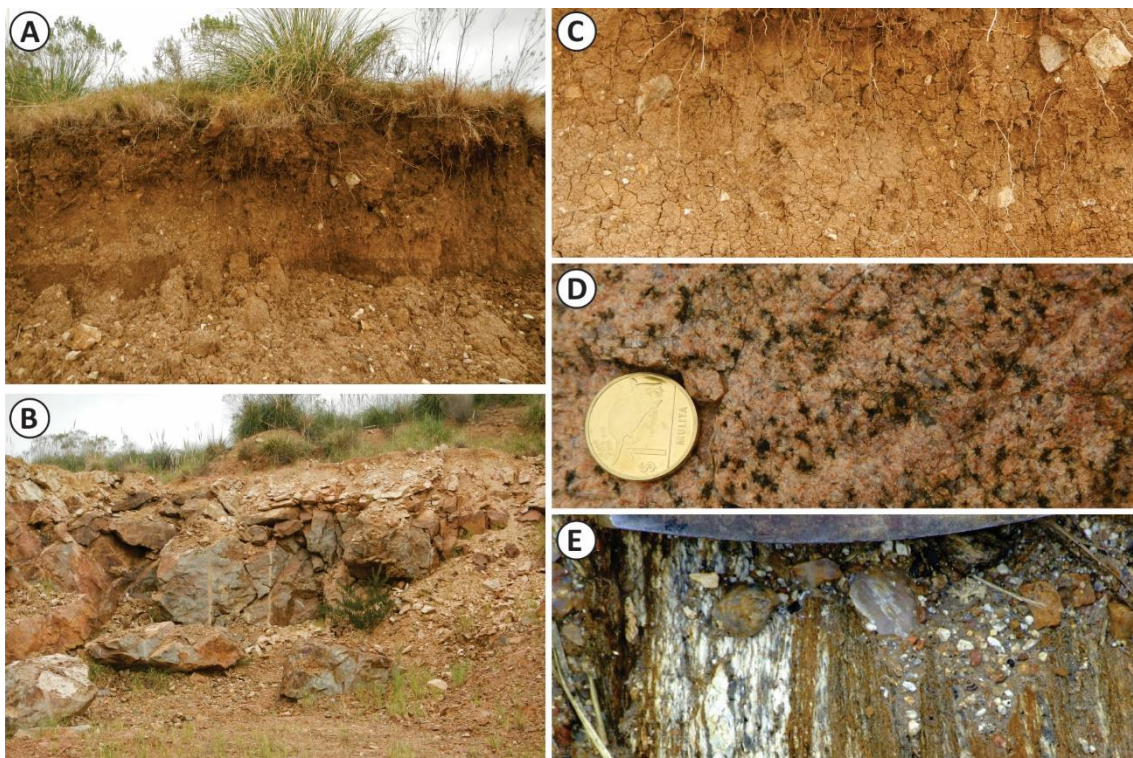


Ilustración 19 A: cobertura de la Fm. Libertad parcialmente edafizada a escasa distancia del contacto basal con el basamento cristalino. **B:** perfil en cantera cercana al predio hacia el Este. Se aprecia el grado de fracturación del basamento cristalino. **C:** detalle de la Fm. Libertad, se aprecian clastos de gran tamaño del basamento. **D:** basamento granítico a biotita. **E:** basamento metamórfico gnéisico a dos micas.

Salvo algunos macizos graníticos bien conocidos – que se mapean en la carta geológica adjunta – el basamento se encuentra cubierto por las lodolitas de la Fm. Libertad, bien conocidas, de color marrón/pardo (10YR 5/4) con concreciones de carbonato de calcio y fuerte enriquecimiento de clastos del basamento en el cuarto o tercio basal.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

Hidrogeología

Según el mapa hidrogeológico del Uruguay editado por la Dirección de Minería y Geología en el año 2003, el polígono de estudio se encuentra sobre un acuífero de carácter fisurado, la productividad de dicho acuífero es muy baja situándose en el entorno de 0,5 m³/h.



Figura 20. Polígono de estudio sobre mapa hidrogeológico

6.3. Medio Antrópico

Núcleos de Población

El Departamento de Maldonado, con 164.300 habitantes presenta un crecimiento mayor que en el período intercensal 2004-2011.³ La migración interna es el componente de la dinámica demográfica que más influye en el crecimiento poblacional del departamento.

³ INE – Censo 2004-Fase I y Censo 2011.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

El proyecto se localiza en la zona Noroeste de la ciudad de Maldonado, próximo a sectores urbanizados al Sureste del emprendimiento, tales como el “Cerro Pelado”, que cuenta con una población de 8.177 habitantes según INE 2011, así como también la urbanización “Los Aromos” que cuenta con una población de 956 habitantes. Al Sur del emprendimiento se encuentra en desarrollo el fraccionamiento Chacras del Pinar aprobado en el año 2011.

Actividades económicas

Los sectores de especialización relativa más dinámicos de la economía departamental son la construcción, el comercio y servicios vinculados al turismo. Se destaca la población ocupada en el sector de la construcción, que comprende el 13,5 % del total, que por sus características muestra la fuerte incidencia del turismo en el territorio bajo estudio.⁴

Medio Construido

El medio construido está compuesto principalmente por las infraestructuras de caminería presente y algunas edificaciones aledañas.

Infraestructura de caminos

La caminería existente en la zona consta de la Avda. Antonio Lussich como eje articulador principal de comunicación con la ciudad. A ésta se conectan el Cno. Lussich, el Cno. a la Pataia y el camino de acceso al actual fraccionamiento Chacras del Pinar; se prevé que el viario del fraccionamiento propuesto sea concordante con el existente.

Paisaje

Las principales cualidades de la zona están asociadas al paisaje, debido a sus valores escénicos singulares. Los recursos paisajísticos y patrimoniales están relacionados con el paisaje de lomadas y las serranías existentes en el entorno.

Estos recursos están representados por valores escénicos de diversos ambientes característicos del área como ser las lagunas, la zona costera, los puntos más altos del

⁴ Taller Territorial Departamental. Convenio Intendencia Municipal de Maldonado Universidad de la República. Facultad de Arquitectura, ITU.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

terreno; el programa prevé preservar los recorridos turísticos y la naturalidad de un territorio antropizado con criterios de ocupación mínima.

Posibles afectaciones

Una de las cualidades principales que presenta la zona está asociada al paisaje debido a su alto grado de naturalidad. El paisaje de lagunas (Laguna del Sauce y Laguna del Diario) y la cercanía con la costa oceánica constituyen la particularidad de esta zona, sumado además a una excelente conectividad en el territorio, hacen de este lugar una zona con mucho potencial turístico.

Entre los posibles impactos negativos sobre el medio físico natural que produciría la transformación del suelo y su fraccionamiento para el desarrollo de viviendas se encuentra la alteración del paisaje. No obstante, la escala de intervención, sus características y diseño del trazado, permiten reducir al mínimo las afectaciones del mismo.

La posible contaminación del suelo, de las aguas superficiales y subterráneas, estará controlada a partir de la solución de saneamiento propuesta. Un adecuado diseño de conducción de aguas pluviales permite asegurar el buen funcionamiento de la urbanización sin afectar los predios vecinos aguas abajo.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

7. MEMORIA DE ORDENACIÓN

7.1. Descripción del emprendimiento

El programa consiste en el diseño, construcción y puesta en marcha de un emprendimiento residencial ubicado a aproximadamente 1.27 km al Norte de la Av. Antonio Lussich. Comprende los padrones rurales Nos. 21.170, 21.171, 23.513 y 21.251, con una superficie de 26 hás 6615 m² 67 dm².

Se adjunta Plano de del fraccionamiento en anexo I.

Para poder llevar adelante el proyecto de fraccionamiento es necesario transformar la categoría de suelo actual, suelo rural potencialmente transformable a suelo suburbano a través de la aplicación del instrumento “Programa de Actuación Integrada” previsto en la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

El terreno presenta desniveles y ondulaciones, donde predomina la vegetación arbórea con fundamentalmente de especies exóticas.

El área presenta valores paisajísticos de gran relevancia que se busca preservar.

El acceso se realiza desde la Ruta 38 por el “Abra de Portezuelo” hacia el Norte por caminos vecinales hasta el punto de coordenadas UTM 572365 – 6142140m.

En el proceso de ordenamiento territorial de Maldonado, el departamento fue dividido en 8 microrregiones encontrándose situado el programa en la **Microrregión 01 - LAGUNA DEL SAUCE / PORTEZUELO / PUNTA BALLENA / LAGUNA DEL DIARIO.**

La Directriz de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para la Microrregión 01, se encuentra contenida en el Digesto Departamental Volumen VI – Ordenamiento Territorial – Desarrollo Sostenible – Medio Ambiente, Libro I – Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente Capítulo III.

Requerimientos de la propuesta en cuanto a Redes de Infraestructura Básica:

- Saneamiento (ver Anexo VIII– Plano de Saneamiento y memoria)
- Drenaje de pluviales (ver Anexo VII– Plano de Pluviales y memoria)
- Agua Potable y memoria (ver AnexoVI)

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

La caminería existente se considera adecuada para el servicio requerido por el emprendimiento proyectado. En la figura y en la tabla a continuación se muestran los principales puntos y sus conexiones viales en relación a la ubicación del programa.

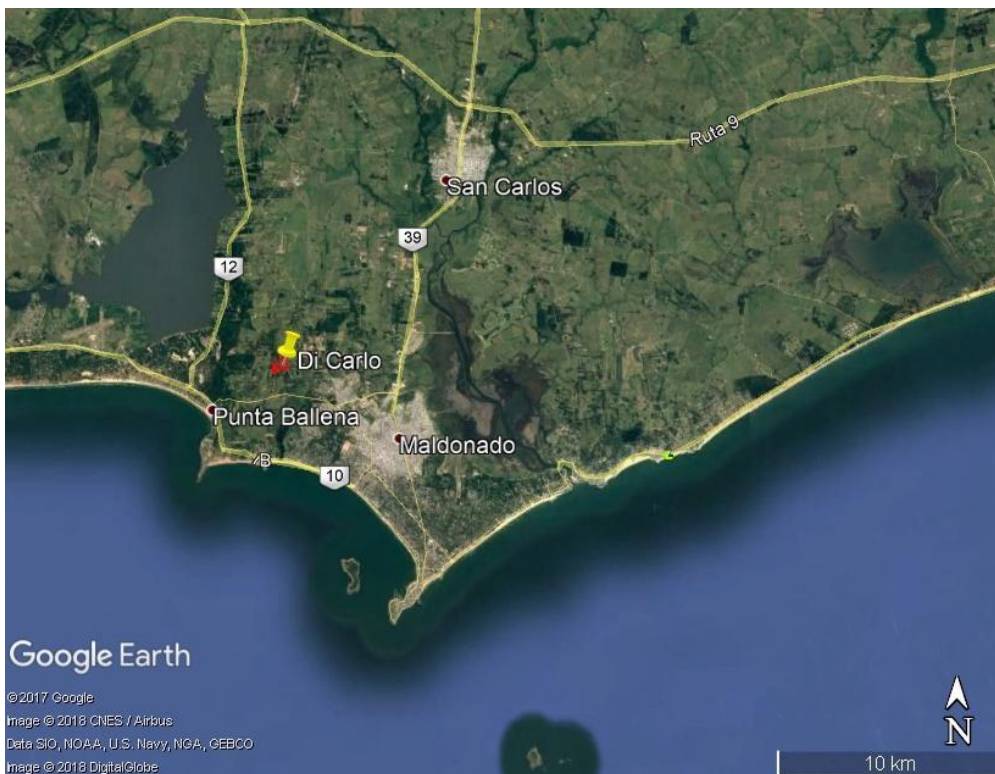


Ilustración 21 Infraestructura vial en el polígono de estudio

Caminería interna

El fraccionamiento fue diseñado de forma de mantener inalteradas las zonas bajas por donde transitan los cuerpos de agua que ingresan en la zona de intervención de la urbanización. A tales efectos se previeron los espacios libres I, B, C y H.

El tránsito de estos cursos de agua se da a través de sus cauces naturales, previéndose zonas de no intervención a los efectos de preservarlas con la naturalidad existente. Estos cursos se ven únicamente alterados de forma puntual en dos cruces de calle. En estos puntos se proyectarán alcantarillas principales de paso oportunamente diseñadas para el correcto funcionamiento de la red de drenajes. Las mismas serán verificadas en el proyecto ejecutivo a desarrollarse.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

Los escurrimientos de la red vial son conducidos a los costados de las calles por medio de las cunetas. En los cruces de calle será necesaria la colocación de alcantarillas secundarias.

Las calles tendrán perfil carretero y serán de material granular. Las cunetas serán triangulares con taludes 1.5H:1.0V y una profundidad de 0.60 metros que asegure el correcto escurrimiento de las aguas, profundizándose otros 0.50 metros en la aproximación a las alcantarillas. Las pendientes de las cunetas acompañarán las pendientes de las calles proyectadas.

Las cunetas serán excavadas en tierra y revestidas con suelo pasto, de forma tal de evitar la erosión de las mismas. De este modo se logra mayor resistencia a la tensión tractiva y por lo tanto se produce un mayor control de la erosión, aceptándose velocidades de escurrimiento mayores a las habituales.

Se prevé mantener la conexión vial con el entorno de manera de mantener una continuidad en la conexión vial del territorio, el diseño vial interno definitivo se presentará junto al proyecto ejecutivo.

Tabla 2 Distancias en Km de puntos relevantes y accesos viales

	Por Av. Antonio Lussich
Las Cumbres	7.6 km
Punta del Este	15 Km
Punta Ballena	4.6 Km
Maldonado	9 km
San Carlos	15 km

- Transporte

Actualmente la conexión al área del sitio se facilita por la existencia del área urbanizada contigua transitando por Av. Antonio Lussich hasta las conexiones viales departamentales. Existe transporte público sobre la Avenida Antonio Lussich.

- Energía Eléctrica

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

Existe Red de UTE presente en la zona para la cual el fraccionador deberá hacerse cargo de las obras necesarias para su conexión (ver trámite en anexo IX)

- Saneamiento

Existe Red de Saneamiento en la zona con capacidad de conexión (Ver anexo X– Viabilidad OSE).

- Agua potable

Existe red de suministro de agua potable de OSE con capacidad de abastecimiento (Anexo X– Viabilidad OSE).

Normativa proyectada:

ST	<500 m ²	500< ST <1000 m ²
FOS	30%	20%
FOS SS	30%	20%
FOS V	40%	60%
FOS NNP	60%	70%
FOT	60%	40%
ALTURA	7 m	7 m

Retiros mínimos:

Frontales: 4 m

Bilaterales: mínimo 2 m, debiendo su suma en promedio ser mayor a 6 m

De fondo: 3 m

Ancho de calles: 17 m

- Espacios públicos

En el proyecto de fraccionamiento se definen áreas públicas vinculadas a las manzanas I, B, H y P. Las manzanas I, B y H presentan un curso de agua lo que determina que se diseñe una franja de cautela hidrobiológica a ambos lados del cauce, (12,5 m a cada lado), dicha área no presentará ningún tipo de intervención llevándose a cabo acciones para preservar la vegetación nativa existente agregando árboles o arbustos nativos en

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

zonas desnudas. El proyecto de parquización general del área se presentará en la etapa de EIA. La flora exótica presente se mantendrá retirando solo la necesaria para el desarrollo de caminería y construcciones. El proyecto de parquización mantendrá las áreas remanentes de flora exótica. En caso de utilizar nuevas especies las mismas serán de flora nativa.

7.2. Evaluación Económico-Financiera del Emprendimiento

A los efectos del Análisis económico financiero, se tienen en cuenta: el monto de la inversión en el predio, las inversiones a realizar para permitir el cambio de uso de suelo y el valor probable del predio una vez que el mismo cambie de categoría rural a suburbana.

a) Costo del predio US\$ 1.333.000 (un millón trescientos treinta y tres mil dólares)

b) Valor estimado de las inversiones que incluyen movimiento de suelos, obras para drenajes de pluviales, saneamiento, agua potable, caminería, construcción de ductos y tendido de redes de electricidad, internet y telefonía: US\$ 4.900.000, lo que da un orden de desarrollo de US\$ 180.000 por hectárea.

El valor de venta estimado es de US\$ 7.400.000 .

Rubro	Monto (USD)
Terreno	1.333.333
Infraestructura	4.900.000
Venta estimada	7.400.000
Valor resultante	1.167.000

Los valores estipulados, darían una utilidad bruta de US\$ 1.167.000 (15.7%), sobre lo que correspondería considerar los gastos de bruta hay que considerar gastos de comercialización, financieros, administración e impuestos.

A modo de ejemplo, si tomamos como momento cero el correspondiente al inicio de obras, previendo una inversión de 1.5 millones por año en infraestructuras, tendría un costo financiero del orden de US\$ 500.000 considerando una tasa del 6%.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**DIMEGAR S.A.****8. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA****ÍNDICE DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SEGÚN EL DECRETO 221/009:**

Los contenidos de este informe se encuentran pautados por el Artículo N° 5 del decreto, el que establece que deberá contener:

- a. La identificación de los aspectos relevantes de la situación ambiental del área comprendida en el instrumento de ordenamiento territorial previsto y su área de influencia, analizando su probable evolución en caso de no aplicarse el mismo, incluyendo los problemas ambientales existentes en el área;
- b. Los objetivos de protección ambiental contemplados en la elaboración del instrumento de ordenamiento territorial previsto, incluyendo los objetivos prioritarios de conservación del ambiente, comprendiendo los recursos naturales y la biodiversidad;
- c. Los probables efectos ambientales significativos que se estima se deriven de la aplicación del instrumento de ordenamiento territorial previsto y de la selección de alternativas dentro del mismo, especificando las características ambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa;
- d. Las medidas previstas para prevenir, reducir o compensar los efectos ambientales significativos negativos derivados de la aplicación del instrumento de ordenamiento territorial previsto, así como las soluciones que prevea a los problemas ambientales identificados en el área comprendida en el instrumento;
- e. Una descripción de las medidas previstas para dar seguimiento a los efectos ambientales de la aplicación del instrumento de ordenamiento territorial que resulte aprobado;
- f. Un resumen de los contenidos expuestos según los literales anteriores, redactado en términos fácilmente comprensibles, sin perder por ello su exactitud y rigor técnico, que incluya en forma claramente diferenciada, una declaración que indique la manera en que se han integrado al instrumento de ordenamiento territorial previsto, los aspectos ambientales contemplados en este Informe.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

8.1. ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL

a) La identificación de los aspectos relevantes de la situación ambiental del área comprendida en el instrumento de ordenamiento territorial previsto y su área de influencia, analizando su probable evolución en caso de no aplicarse el mismo, incluyendo los problemas ambientales existentes en el área;

Área de influencia

El polígono de actuación del PAI, tiene una superficie aproximada de 26 Ha comprendiendo los padrones 21.170, 21.171, 21.251 y 23.513.

UNIDAD DE ACTUACIÓN

Nº Padrón	Superficie
21.170	5 ha 729 m ² 53 dm ²
21.171	5 ha 1892 m ² 71 dm ²
21.251	5 ha 0 m ² 79 dm ²
23.513	11 ha 4822 m ² 93 dm ²

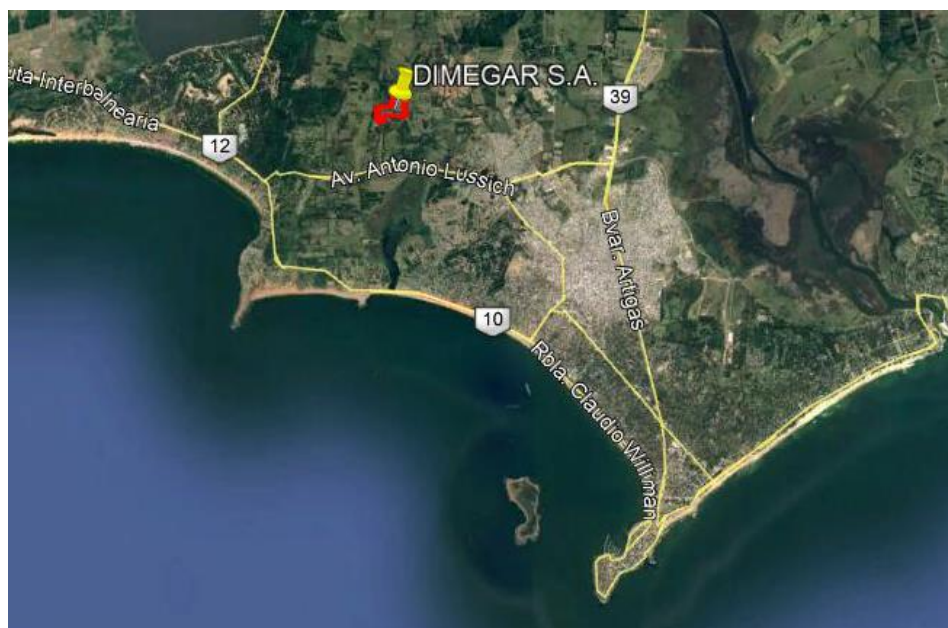


Ilustración 21 Unidad de actuación del emprendimiento (en rojo) sobre imagen satelital de Google Earth.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

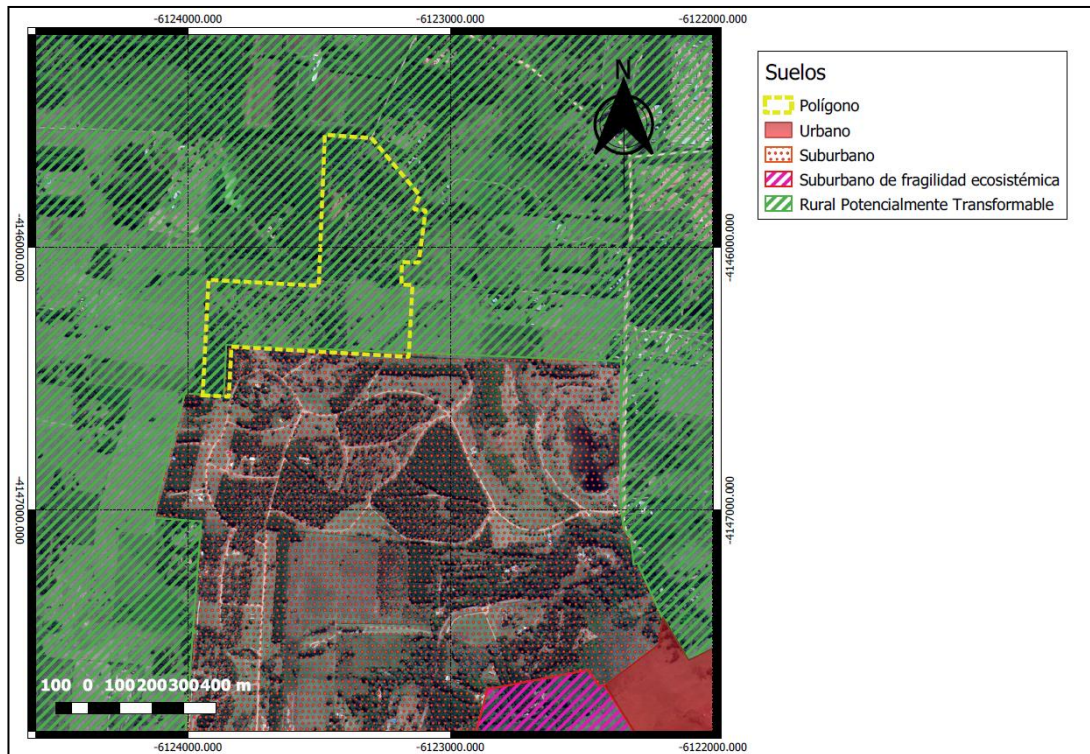


Ilustración 22 Unidad de actuación del PAI en el contexto de la subcategorización actual de suelos.

POLIGONO DE ESTUDIO

Se ha replanteado el polígono de actuación contemplando las observaciones realizadas por la IM. El polígono propuesto abarca un área aproximada de 500 hectáreas que rodean la Unidad de Actuación. Dicho polígono incluye la urbanización Chacras del Pinar, además de varios emprendimientos turísticos y está delimitado por el Camino Vecinal 956A (Cno. La Pataia) al Norte y Este, Av. Antonio Lussich al Sur, camino vecinal (Cno. La Pataia) al oeste y Cno. Lussich Viejo al sureste.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.



Ilustración 23 Polígono de estudio y unidad de actuación

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

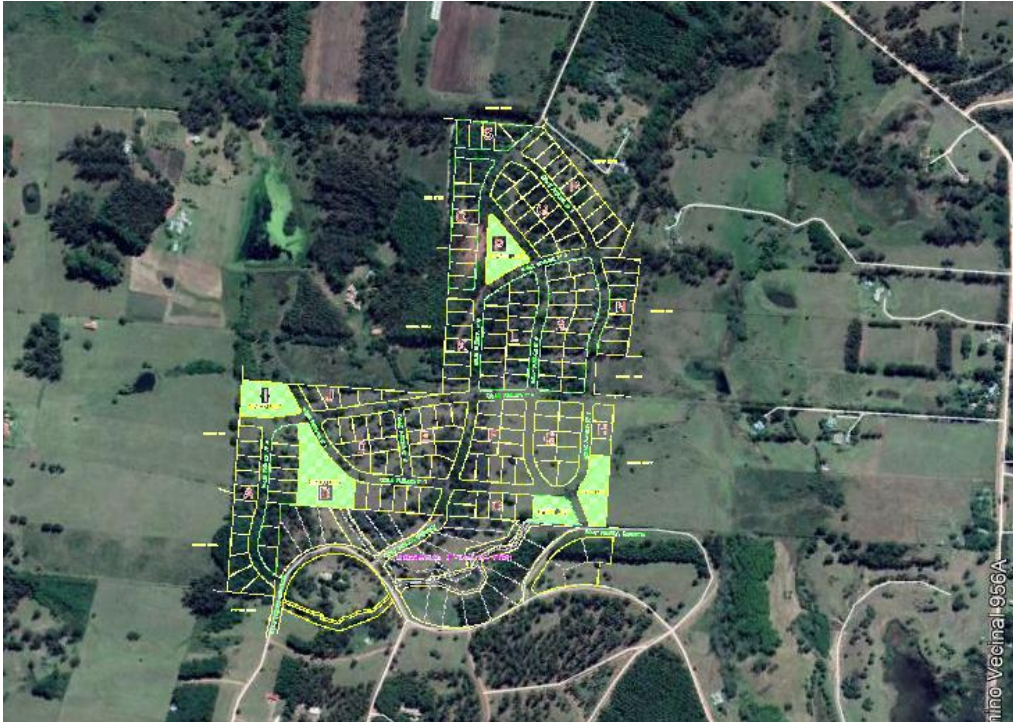


Ilustración 24 Ubicación y diseño del fraccionamiento proyectado en la unidad de actuación (Planos sobre imagen de Google Earth)

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

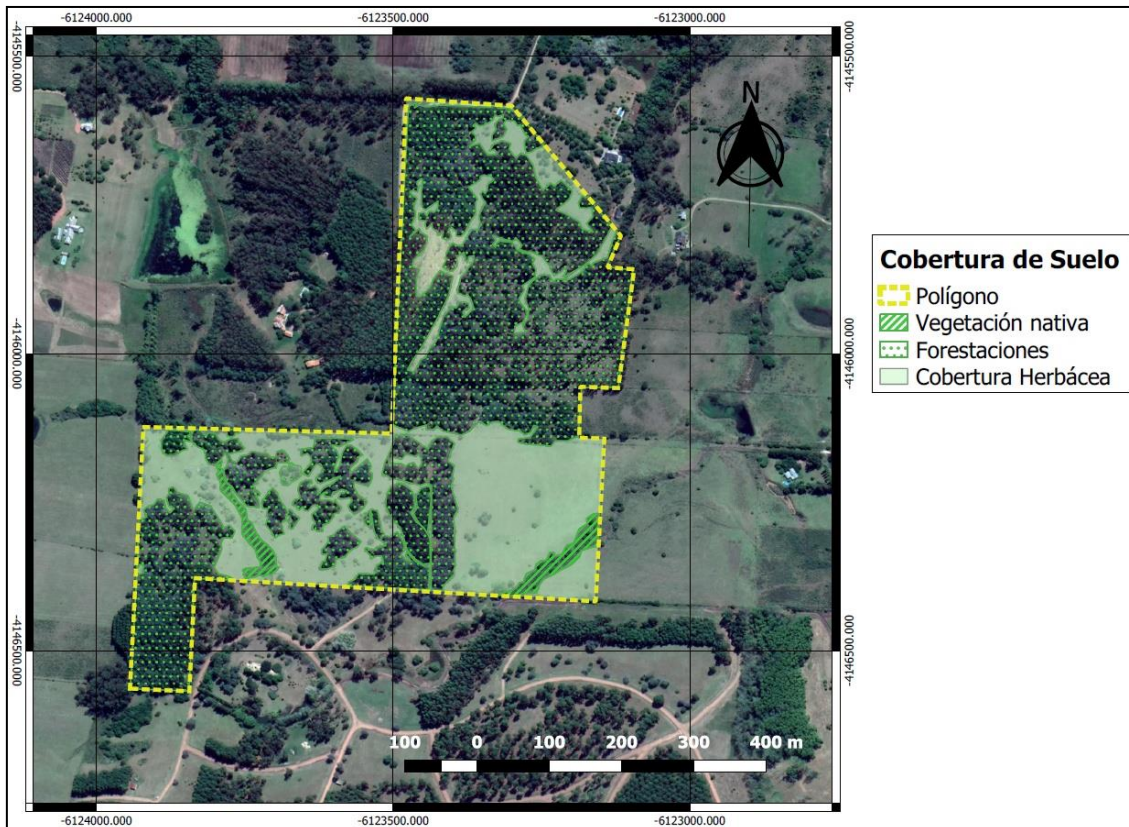


Ilustración 25 Cobertura del suelo en la unidad de actuación.

Características Relevantes del Medio

Se consideran como características relevantes del medio para la Evaluación Ambiental Estratégica las subunidades ambientales presentes en la unidad de actuación, la flora nativa y fauna presente, el paisaje de la zona, la infraestructura de interconexión vial del fraccionamiento y el paisaje de la zona.

8.2. Medio biótico

8.2.1. Ambientes y ecosistemas

La matriz base del paisaje está constituida por una cobertura herbácea natural, básicamente praderas naturales, con presencia de *Cynodon dactylon* y leguminosas exóticas como *Lotus rincón*. Hay presencia de especies características de estos suelos que presentan mejor drenaje y más desarrollo que los que se encuentran próximos a las costas del departamento.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

Los ambientes que predominan en el sitio de estudio son algunos parches menores a 5 hás de praderas naturales y plantaciones forestales menores de 5 hás con especies exóticas. Con respecto a flora nativa, para la celda F29 se han identificado 28 especies de plantas prioritarias para la conservación.

En el predio predominan las plantaciones forestales de *Eucalyptus grandis*, *Eucalyptus cinerea*, cipreses y pinos, además de acacias y calistemos, encontrándose a su vez individuos dispersos de vegetación nativa tales como, coronillas, molles, caraguatá y ejemplares de *Opuntia* sp. asociados a las cañadas presentes.



Ilustración 26 Cobertura herbácea del polígono

A su vez asociada a la Cañada existente se observan pequeños grupos de vegetación nativa.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.



Ilustración 27 Vegetación nativa asociada a la cañada existente.

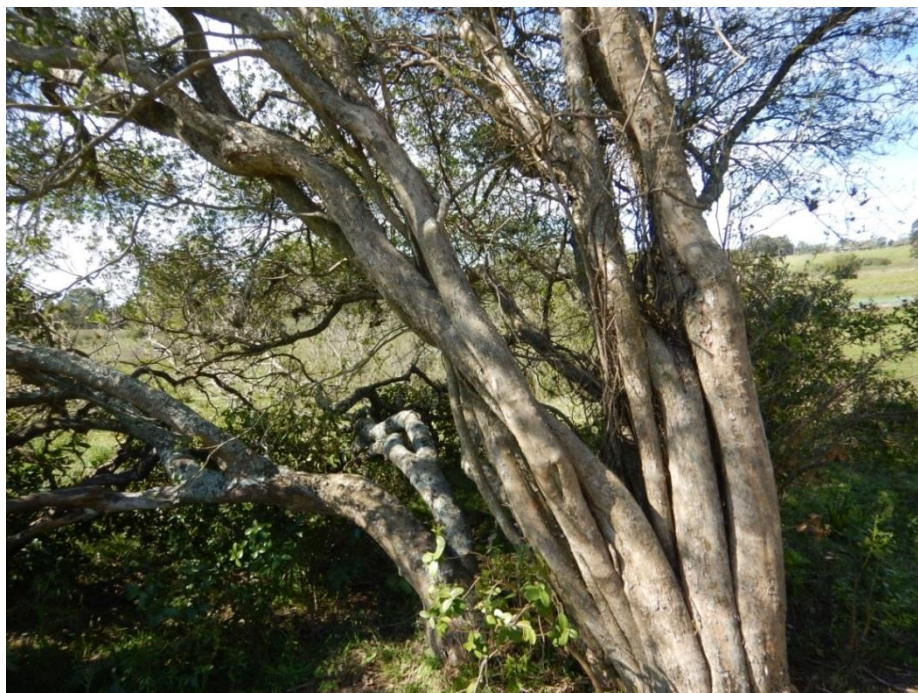


Ilustración 28 Coronilla (*Scutia buxifolia*) en la ribera de la cañada existente

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

Gran parte del predio se encuentra forestado con especies exóticas, encontrándose un sotobosque conformado fundamentalmente por especies exóticas, apreciándose parches de regeneración espontánea de *Eucalyptus grandis*.



Ilustración 29 Forestación de *Eucalyptus grandis*

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.



Ilustración 30 Sotobosque con especies exóticas.

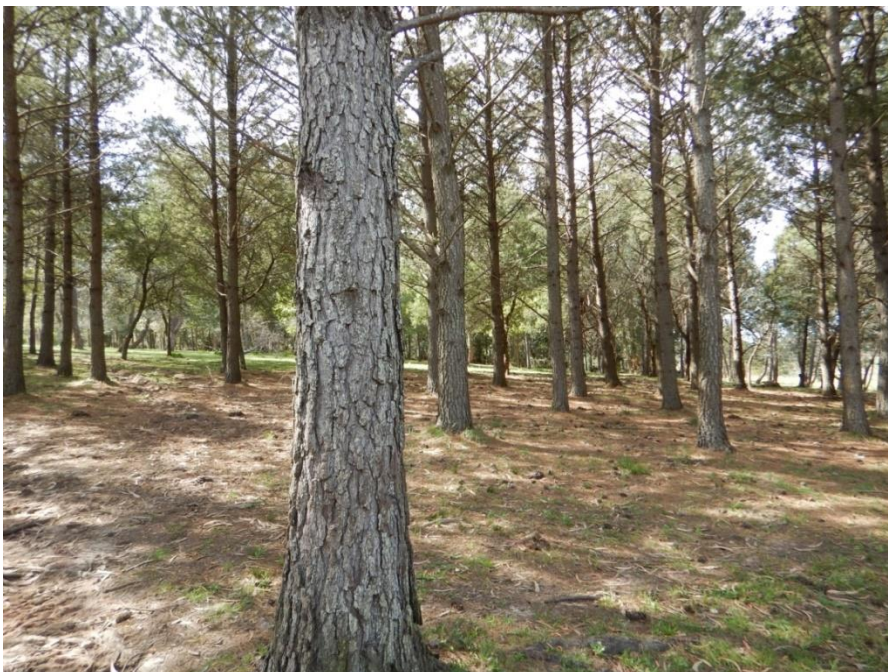


Ilustración 31 Forestación de Pinus sp. en el polígono.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

Fauna y Flora

Asimismo, según Arballo E. y J.L. Cravino 1999⁵, desde el enfoque ornitológico, se lo reconoce ubicado en la unidad “Pradera”, y Brazeiro et al 2008⁶, en una biozonificación integrada de especies de tetrápodos que reconoce 6 biozonas a nivel de todo el país subdivididas en 12 regiones, ubica el área del proyecto en la biozona Sur –Sureste, región 1ª (Ilustración 31)).

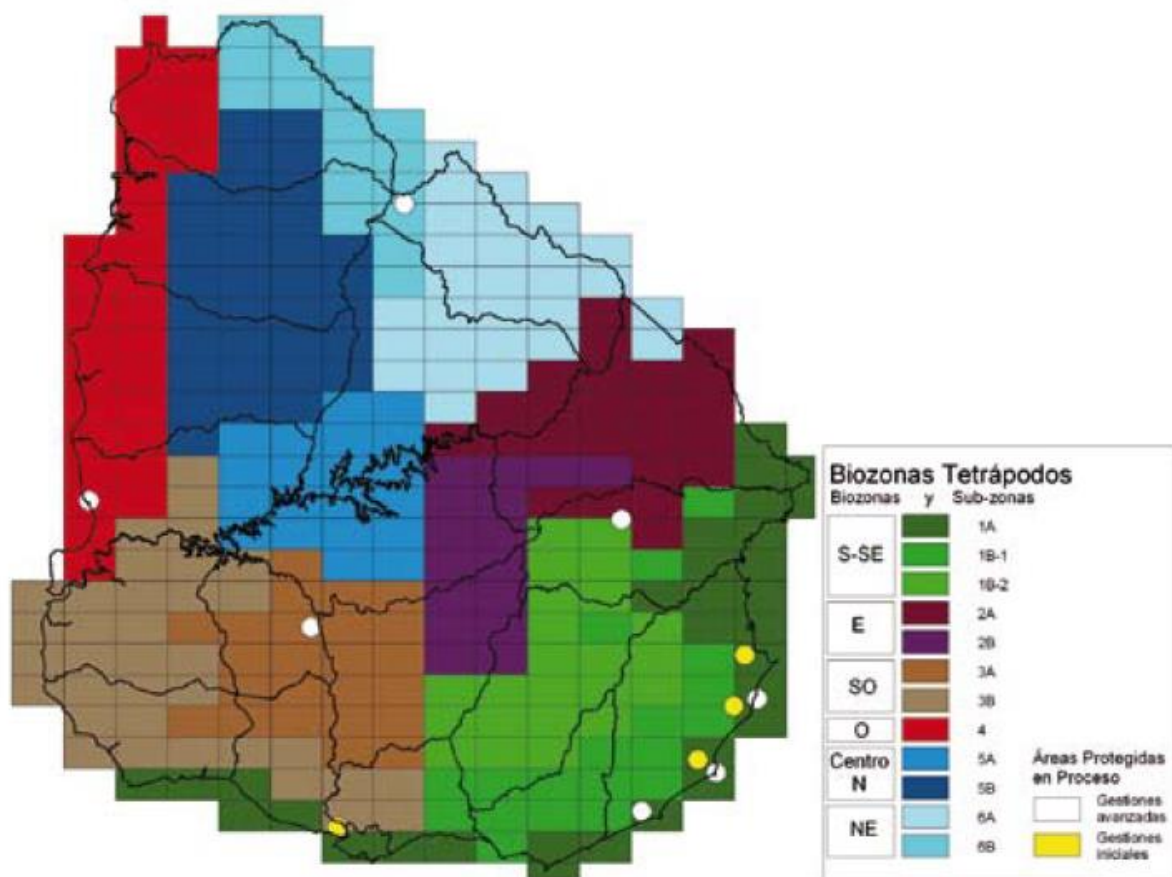


Ilustración 32 Biozonificación integrada de tetrápodos del país. Se presentan las biozonas y subzonas identificadas en el análisis. Los círculos blancos y amarillos indican la localización de las áreas que se encuentran en proceso de incorporación al Sistema Nacional de Áreas Protegidas de Uruguay. (Adaptado de Brazeiro et al, 2008)

⁵ ARBALLO E. y J.L. CRAVINO. 1999. Aves del Uruguay. Manual Ornitológico. Struthioniformes a Gruiformes. Hemisferio Sur. vol. 1.

⁶ BRAZEIRO A. et al. 2008. Prioridades geograficas para la conservacion de la biodiversidad terrestre de Uruguay. Resumen ejecutivo. Proyecto PDT 32-26. 48 pp.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

Fauna

Según el trabajo “Insumos ecológicos y ambientales para la ordenación territorial del departamento de Maldonado”, realizado en 2010 bajo la cooperación de la Intendencia Municipal de Maldonado con la Facultad de Ciencias, las especies de vertebrados tetrápodos de existencia potencial en el departamento de Maldonado se distribuirían de la siguiente manera:

- **Anfibios:** 32 especies, aproximadamente el 68% de las especies citadas para todo el país, de las cuales 9 representan especies prioritarias para la conservación (representando el 53% del total de especies prioritarias para todo el país).
- **Reptiles:** 43 especies, aproximadamente el 69% de las especies citadas para todo el país, de las cuales 13 representan especies prioritarias para la conservación (representando el 50% del total de especies prioritarias para todo el país).
- **Aves:** 293 especies, aproximadamente el 73% de las especies citadas para todo el país, de las cuales 78 representan especies prioritarias para la conservación (representando el 57% del total de especies prioritarias para todo el país).
- **Mamíferos:** 48 especies, aproximadamente el 60% de las especies citadas para todo el país, de las cuales 28 representan especies prioritarias para la conservación (representando el 52% del total de especies prioritarias para todo el país).

Como fue mencionado en el capítulo 6.2.1, la zona se encuentra antropizada con presencia de forestaciones de especies exóticas en gran parte del predio, por lo que no se identifican relictos de vegetación nativa en la mayor parte del predio, siendo la única excepción algunos relictos de vegetación a orillas de la Cañada de los Camalotes, espacio que se destinará a Espacios Libres en el fraccionamiento.

En función de la influencia antrópica y de la ausencia de parches importantes de vegetación nativa, se considera poco probable que en el predio ocurran especies prioritarias de la fauna local con la excepción de aves como visitantes ocasionales.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

En la unidad de actuación no se identificaron ambientes de particular interés de conservación con la salvedad de la vegetación nativa presente que bordea la cañada existente. Dichos espacios se incluyen dentro del área destinada a Espacios Libres del Proyecto de Fraccionamiento.

8.2.2. Medio Antrópico

Infraestructura existente en el polígono de estudio

La infraestructura vial está conformada por la Avenida Antonio Lussich ubicada a 1,27 km y la Ruta 10 Juan Díaz de Solís a 4,7 km. Existe una red de caminos locales que surgen de urbanizaciones en el área como el Cno. Vecinal 956A y el Cno. Benito Nardone, además de la red de caminería adyacente a la urbanización 'Chacras del Pinar'.

La costa de Maldonado presenta un alto grado de urbanización, la zona inmediata al polígono muestra una extensa infraestructura vial. Dentro del polígono de actuación existen numerosos emprendimientos: Quesería Nonno Antonio, Restaurante Hostal L'Aldea, el alojamiento Altos del Pinar, Hacienda turística La Masia, Vivero Los Esteros, además del fraccionamiento Chacras del Pinar, de aproximadamente 100 hectáreas, el cual cuenta con caminería, gestión de pluviales y saneamiento asociados.

Dentro del polígono de actuación, asociadas al fraccionamiento Chacras del Pinar, existen infraestructuras de saneamiento, agua potable y gestión de pluviales. Se proyecta que el fraccionamiento DIMEGAR se conecte a los sistemas existentes.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.



Ilustración 33 Saneamiento e infraestructura vial en la zona (ver Anexo II - Infraestructuras).

Paisaje

De acuerdo a Evia G. y E. Gudynas 2000⁷, la unidad de actuación se encuentra ubicada en la región “Praderas del Este”, descrito como “el paisaje más extendido territorialmente y por lo tanto más característico del Uruguay. Su relieve generalmente es ondulado y esta caracterizado por el tapiz de hierbas cortas con manchas y corredores de otros ambientes como bañados o bosques”.

⁷ EVIA G. y E. GUDYNAS. 2000. Ecología del paisaje del Uruguay. Aportes para la conservación de la diversidad biológica. MVOTMA, AEI. 173 pp.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

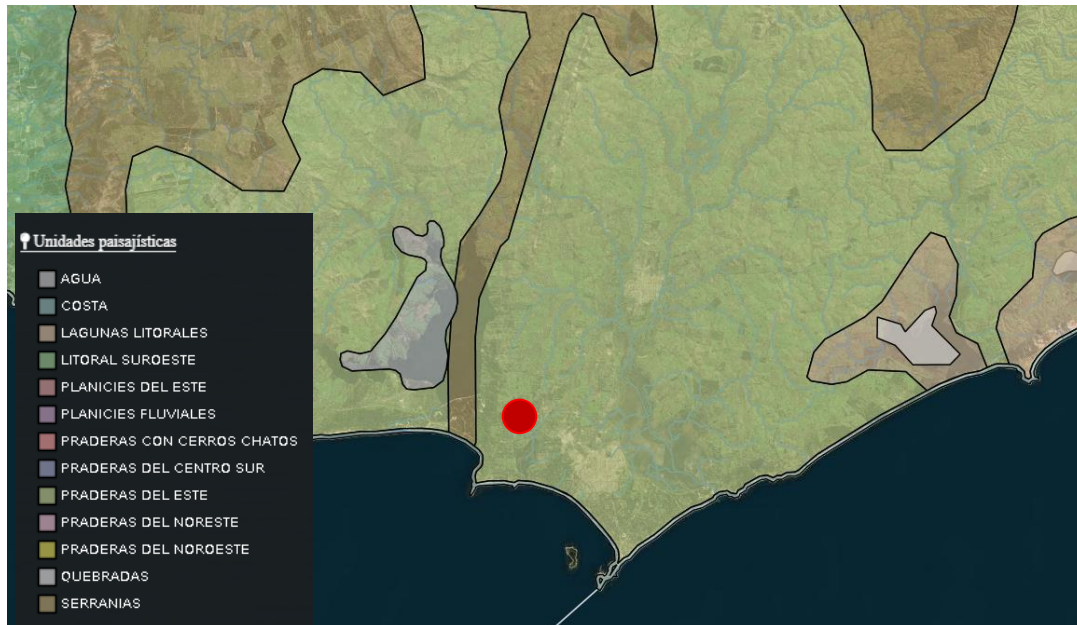


Ilustración 34 Unidades de Paisaje en el entorno del polígono de estudio (en rojo).

Haciendo foco sobre la unidad de actuación, el paisaje corresponde fundamentalmente a forestaciones exóticas de eucaliptos, pinos, cipreces y acacias. Existen en el área valores escénicos diversos tales como sierras, arroyos, cañadas y los puntos más altos del terreno afectados con intervenciones de ocupación mínima.

El programa se enmarca dentro de la tendencia local que muestra el área, en la cual predominan los fraccionamientos y los emprendimientos turístico-recreativos además de residencias de uso permanente y estacional. Se considera que el programa no afecta negativamente el paisaje, sino que contribuye a mantener la identidad paisajística del entorno.

La propuesta paisajística definitiva se presentará en la etapa de EIA.

8.2.3. Elementos Susceptibles del Medio Receptor

Los elementos susceptibles del medio receptor son aquellos cuya interacción con determinados aspectos ambientales estratégicos de actuación puede ocasionar impactos ambientales. En el polígono de actuación, es posible identificar los siguientes elementos sensibles:

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

- Vegetación nativa asociada a la cañada presente
- Escorrentía generada en la unidad de actuación
- Interconexión entre áreas: Infraestructura vial existente y desarrollo de nueva caminería
- Paisaje característico de la zona.

8.2.4. Evolución tendencial del área

8.2.4.1. Evolución sin PAI

En el caso de perpetuarse la situación actual se prevé la continuidad de las actividades predominantes en el entorno. Puede inferirse un aumento gradual de los fraccionamientos y emprendimientos turístico-recreativos en predios cercanos para residencias de uso permanente o estacional.

El área con cobertura herbácea natural presente actualmente en el ámbito de actuación se encuentra con uso ganadero lo que mantiene la pastura con bajos volúmenes de biomasa.



Ilustración 35 cobertura herbácea de uso ganadero pastoril.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

Como consecuencia de esto se podría presuponer el aumento de la acumulación de residuos en estos emprendimientos adyacentes, además del aumento de tránsito y conectores viales en el área.

El crecimiento poblacional en la zona, en particular el uso residencial (permanente y/o temporal) exhibe una tendencia hacia la consolidación y desarrollo de la urbanización en el área.

8.2.4.2. Evolución con PAI

El cambio de uso del suelo se plantea ordenado y acompañado de los servicios y equipamientos necesarios para minimizar las afectaciones al medio ambiente dándole sustentabilidad a la propuesta. El PAI propone destinar un 10% del área a espacios libres verdes sin modificar que incluirían el curso de la Cañada existente.

El incremento de área de suelo impermeabilizada alteraría la capacidad de captación y absorción de agua del terreno. La topografía del terreno y su superficie de escorrentía se tiene en cuenta en el diseño de drenaje pluvial propuesto para el fraccionamiento (ver Plano de Pluviales).

El Programa incorpora conceptos de protección paisajística y de los recursos hídricos, con el objetivo de proteger los recursos en el área y las unidades de paisaje singulares del lugar.

Este instrumento tiene como objetivos la valorización del entorno y la mejora de la interconexión entre las áreas urbanas adyacentes.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

8.3. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

b) Los objetivos de protección ambiental contemplados en la elaboración del IOT previsto, incluyendo los objetivos prioritarios de conservación del ambiente, comprendiendo los recursos naturales y la biodiversidad;

Los objetivos de protección ambiental toman las pautas establecidas en la normativa territorial nacional y departamental vigente para el área de influencia, además de tomar en consideración los factores ambientales que representan una prioridad de conservación. Estos factores son determinados en función de criterios de valor ambiental o patrimonial.

La protección de los componentes valiosos del ambiente ha sido recogida en los objetivos pautados por el marco jurídico Departamental para la microrregión:

Directrices Departamentales y Microrregionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible – Cap. I) Microrregión Laguna del Sauce / Portezuelo / Punta Ballena / Laguna del Diario

DIRECTRICES GENERALES:

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

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

- a) *Manejo integrado de los recursos hídricos.*

Líneas de acción:

- a1) *gestión de recursos naturales, productivos y recreativos de la Laguna del Sauce;*
- a2) gestión Ambiental de la Laguna del Diario y su cuenca.**

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

Los objetivos del programa se alinean con los objetivos expuestos en las directrices departamentales.

Como se estableció, el cambio de uso del suelo permitirá desarrollar un fraccionamiento .lo que acota los objetivos de protección específicos para el área de actuación. La sustentabilidad de la propuesta urbanística en estos casos se refiere los siguientes objetivos de protección ambiental:

- Correcta gestión de pluviales del área
- Protección del curso de agua presente en el área a través del mantenimiento de un faja con vegetación nativa con limitaciones en la intervención en dicha faja.
- Protección de la vegetación nativa existente
- Planificación del saneamiento
- Diseño de caminería y conexión a la red vial principal

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

8.4. EFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS

c) Los probables efectos ambientales significativos que se estima se deriven de la aplicación del instrumento de ordenamiento territorial previsto y de la selección de alternativas dentro del mismo, especificando las características ambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa;

A continuación se describen las características que resultarán de la aplicación del instrumento de ordenamiento territorial propuesto (PAI) para la zona y sus elementos susceptibles.

8.4.1. Aspectos Ambientales relacionados al cambio de categoría del suelo

Cambio en los patrones de drenaje en la unidad de actuación

La ubicación de lotes urbanizables puede generar cambios en el drenaje pluvial que afecten áreas vecinas.

Afectación a la calidad de agua de la laguna del Diario

La escorrentía pluvial sumada a una alteración de la cobertura vegetal de puede ocasionar arrastres de nutrientes a los cursos de agua tributarios de la laguna.

Generación de residuos sólidos asimilables a domiciliarios por el incremento del número de viviendas

Falta de planificación de la gestión de residuos sólidos (segregación en origen, recolección y transporte, disposición transitoria y final), podría provocar el desarrollo de acumulación de residuos en la zona, provocando impactos ambientales sobre los ecosistemas y la salud de las personas.

Incremento del tránsito vehicular.

Entrecimiento del tránsito en el área por el incremento de la cantidad de vehículos. Posibles afectaciones a la población circundante por aumento de emisiones gaseosas de los vehículos, incremento de emisiones sonoras.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

8.5. MEDIDAS PARA PREVENCIÓN DE EFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS

d) Las medidas previstas para prevenir, reducir o compensar los efectos ambientales significativos negativos derivados de la aplicación del instrumento de ordenamiento territorial previsto, así como las soluciones que prevea a los problemas ambientales identificados en el área comprendida en el instrumento;

Cambio en los patrones de drenaje de la unidad de actuación

Se observará que los nuevos fraccionamientos, respeten la legislación nacional y departamental relativa al tratamiento y la disposición de efluentes.

Se cuenta con un plan de diseño de pluviales y saneamiento para el fraccionamiento. En el mismo se establece la faja de cautela hidrobiológica de la cañada presente en el área.

Se rediseñaron los espacios libres en el proyecto de fraccionamiento de acuerdo a lo señalado oportunamente por la IM. El replanteo de los espacios libres ha modificado los lotes de las manzanas “B”, “C” y “H”, presentándose los mismos en el plano que se anexa. Los espacios libres se han remodelado de manera de seguir el trazado de las cañadas.

Se prevé una faja de cautela hidrobiológica de 25 m de ancho (12.5m a cada lado de la cañada), dándole continuidad a la faja existente en el fraccionamiento ubicado al sur. En relación al tratamiento de nutrientes, en la instancia del proyecto ejecutivo se tendrá en cuenta esta exigencia ya que existe espacio suficiente a la salida del curso de agua del emprendimiento en los espacios libres de las manzanas H y C como para proyectar un elemento de retención del tipo laguna humedal.

(ver ANEXO VIII – Memoria y Plano de Saneamiento).

Afectación a la calidad de agua de la laguna del Diario

El correcto diseño del drenaje del fraccionamiento, la faja de cautela hidrobiológica y la regulación del uso de agroquímicos son medidas importantes para no afectar la calidad de agua de la laguna debido al cambio de categoría del uso del suelo.

Generación de residuos sólidos asimilables a domiciliarios por el incremento del número de viviendas

Una vez ajustado el plano de fraccionamiento definitivo se ubicarán los contenedores

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

de residuos en lugares estratégicos teniendo en cuenta también el sistema de recolección departamental.

En la etapa de EIA se adjuntará la viabilidad de recolección por parte de la IM.

Incremento del tránsito vehicular.

Se establecerá una distribución de cartelería y señalética estratégicamente ubicada a lo largo de la caminería interna de las parcelas del programa con la intención de generar tránsito fluido. El programa establecerá como norma la velocidad máxima de circulación dentro del área de acuerdo con la normativa departamental vigente.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

8.6. MEDIDAS PREVISTAS PARA SEGUIMIENTO DE EFECTOS AMBIENTALES

e) Una descripción de las medidas previstas para dar seguimiento a los efectos ambientales de la aplicación del instrumento de ordenamiento territorial que resulte aprobado;

A efectos del seguimiento técnico y el monitoreo para la evaluación del proceso constructivo y de desarrollo del programa en cuestión, la Intendencia establecerá un sistema para el seguimiento de su vigencia y el comportamiento y afectación de los factores ambientales en el área del polígono de actuación. El sistema será implementado por la Intendencia, que dispondrá las coordinaciones necesarias para la medición y el seguimiento del comportamiento de los indicadores seleccionados. A efectos de lograr el efectivo monitoreo de la situación, la Intendencia por vía reglamentaria establecerá la institucionalidad del monitoreo, su metodología de implementación y los factores a incluir en el sistema de indicadores. En especial se monitoreará el estado y calidad de los ecosistemas naturales del área del polígono de actuación, su conservación, y la calidad de los recursos hídricos bajo la zona de influencia del polígono.

El sistema de seguimiento y monitoreo tendrá dos componentes:

- Un seguimiento mediante inspecciones periódicas del avance y eficacia de todas las medidas de gestión propuestas en este informe así como de las obras realizadas.
- Un seguimiento de los aspectos relacionados a la gestión ambiental en las distintas fases del proyecto de fraccionamiento (construcción y desarrollo), referidas a la gestión de efluentes líquidos y de residuos sólidos domiciliarios, así como al cuidado y protección de los ecosistemas naturales.

La Intendencia registrará el resultado periódico del comportamiento de los indicadores medidos. El registro incluirá los resultados de los dos componentes de seguimiento descritos. En caso de requerirse acciones correctivas, éstas serán comunicadas a la DINAMA.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

Las medidas son indicadores ambientales que permiten la evaluación del resultado de las propuestas del programa y la evolución de las características ambientales afectadas en el área.

Cambio en los patrones de drenaje de la unidad de actuación

Se sugiere realizar monitoreos anuales de calidad de agua en la cañada existente aguas arriba y abajo del fraccionamiento

Afectación a la calidad de agua de la laguna del Diario

La calidad de agua de la cañada existente es un indicador de la potencial afectación a la laguna del diario.

Generación de residuos sólidos asimilables a domiciliarios por el incremento del número de viviendas

Control del sistema de recolección en la urbanización

Incremento del tránsito vehicular.

Se sugiere la realización, a partir del comienzo de la etapa constructiva del programa, de estudios de tránsito para constatar posibles incrementos.

Registro de accidentes en los accesos al fraccionamiento

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

8.7. RESUMEN

f) Un resumen de los contenidos expuestos según los literales anteriores, redactado en términos fácilmente comprensibles, sin perder por ello su exactitud y rigor técnico, que incluya en forma claramente diferenciada, una declaración que indique la manera en que se han integrado al instrumento de ordenamiento territorial previsto, los aspectos ambientales contemplados en este Informe.

El PAI (Programa de Actuación Integrada) es un instrumento de ordenamiento y gestión, definido como uno de los instrumentos especiales en la Ley N° 18.308, para la planificación territorial. Esta Ley indica como requisito para la transformación del suelo el desarrollo de un PAI, estableciendo como condición que este suelo deberá tener el atributo de Potencialmente Transformable.

El ámbito territorial en estudio cuenta con dicho atributo, de acuerdo a la categorización de suelos del Departamento de Maldonado (Ver Ilustración 2)

Con este PAI se busca la transformación de un sector de suelo rural potencialmente transformable a sub-urbano turístico para iniciar un proceso de urbanización en régimen común. Se propone realizar un fraccionamiento para el desarrollo de áreas residenciales, en el marco de la Ley 19149 – Art. 282, en un área total de 26 hás 6615 m² 67 dm², incluyendo 2 hás 6661 m² 57 dm² de espacios públicos a ceder y 6 hás 3889 m² 10 dm² de calles, padrones 21.170, 21.171, 23.513 y 21.251.

El polígono de estudio planteado para el análisis del programa abarca un área aproximada de 500 hectáreas que rodean la Unidad de Actuación. Dicho polígono incluye la urbanización Chacras del Pinar, además de varios emprendimientos turísticos y está delimitado por el Camino Vecinal 956A (Cno. La Pataia) al Norte y Este, Av. Antonio Lussich al Sur, camino vecinal (Cno. La Pataia) al oeste y Cno. Lussich Viejo al sureste (Ver Ilustración 3).

Se consideran como características relevantes del medio para la Evaluación Ambiental Estratégica las subunidades ambientales presentes en la unidad de actuación, extensas

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

áreas con vegetación exótica y algunos individuos de flora nativa asociados a los cursos de agua presentes en la unidad de actuación., el paisaje de la zona y la infraestructura de interconexión vial del fraccionamiento.

En el caso de perpetuarse la situación actual se prevé la continuidad de las actividades predominantes en el entorno. Puede inferirse un aumento gradual de los fraccionamientos y emprendimientos turístico-recreativos en predios cercanos para residencias de uso permanente o estacional.

El área con cobertura herbácea natural presente actualmente en el ámbito de actuación se encuentra con uso ganadero lo que mantiene la pastura con bajos volúmenes de biomasa.

Como consecuencia de esto se podría presuponer el aumento de la acumulación de residuos en estos emprendimientos adyacentes, además del aumento de tránsito y conectores viales en el área.

El crecimiento poblacional en la zona, en particular el uso residencial (permanente y/o temporal) exhibe una tendencia hacia la consolidación y desarrollo de la urbanización en el área.

El cambio de uso del suelo se plantea ordenado y acompañado de los servicios y equipamientos necesarios para minimizar las afectaciones al medio ambiente dándole sustentabilidad a la propuesta. El PAI propone destinar un 10% del área a espacios libres verdes sin modificar que incluirían el curso de la Cañada existente.

El incremento de área de suelo impermeabilizada alteraría la capacidad de captación y absorción de agua del terreno. La topografía del terreno y su superficie de escorrentía se tiene en cuenta en el diseño de drenaje pluvial propuesto para el fraccionamiento.

Como se estableció, el cambio de uso del suelo permitirá desarrollar un fraccionamiento .lo que acota los objetivos de protección específicos para el área de a actuación. La sustentabilidad de la propuesta urbanística en estos casos se refiere los siguientes objetivos de protección ambiental:

- Correcta gestión de pluviales del área
- Protección del curso de agua presente en el área a través del mantenimiento de un faja con vegetación nativa con limitaciones en la intervención en dicha faja.
- Protección de la vegetación nativa existente

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

- Planificación del saneamiento
- Diseño de caminería y conexión a la red vial principal

Probables efectos ambientales significativos que se estima se deriven de la aplicación del instrumento de ordenamiento territorial previsto

Cambio en los patrones de drenaje en la unidad de actuación

La ubicación de lotes urbanizables puede generar cambios en el drenaje pluvial que afecten áreas vecinas.

Afectación a la calidad de agua de la laguna del Diario

La escorrentía pluvial sumada a una alteración de la cobertura vegetal de puede ocasionar arrastres de nutrientes a los cursos de agua tributarios de la laguna.

Generación de residuos sólidos asimilables a domiciliarios por el incremento del número de viviendas

Falta de planificación de la gestión de residuos sólidos (segregación en origen, recolección y transporte, disposición transitoria y final), podría provocar el desarrollo de acumulación de residuos en la zona, provocando impactos ambientales sobre los ecosistemas y la salud de las personas.

Incremento del tránsito vehicular.

Entencimiento del tránsito en el área por el incremento de la cantidad de vehículos. Posibles afectaciones a la población circundante por aumento de emisiones gaseosas de los vehículos, incremento de emisiones sonoras.

Medidas previstas para prevenir, reducir o compensar los efectos ambientales significativos negativos derivados de la aplicación del instrumento de ordenamiento territorial previsto, así como las soluciones que prevea a los problemas ambientales identificados en el área comprendida en el instrumento;

Cambio en los patrones de drenaje de la unidad de actuación

Se observará que los nuevos fraccionamientos, respeten la legislación nacional y departamental relativa al tratamiento y la disposición de efluentes.

Se cuenta con un plan de diseño de pluviales y saneamiento para el fraccionamiento . Se rediseñaron los espacios libres en el proyecto de fraccionamiento de acuerdo a lo señalado oportunamente por la IM. El replanteo de los espacios libres ha modificado los lotes de las manzanas “B”, “C” y “H”, presentándose los mismos en el plano que se anexa. Los espacios libres se han remodelado de manera de seguir el trazado de

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

las cañadas.

Se prevé una faja de cautela hidrobiológica de 25 m de ancho (12.5m a cada lado de la cañada), dándole continuidad a la faja existente en el fraccionamiento ubicado al sur. En relación al tratamiento de nutrientes, en la instancia del proyecto ejecutivo se tendrá en cuenta esta exigencia ya que existe espacio suficiente a la salida del curso de agua del emprendimiento en los espacios libres de las manzanas H y C como para proyectar un elemento de retención del tipo laguna humedal.

Afectación a la calidad de agua de la laguna del Diario

El correcto diseño del drenaje del fraccionamiento, la faja de cautela hidrobiológica y la regulación del uso de agroquímicos son medidas importantes para no afectar la calidad de agua de la laguna debido al cambio de categoría del uso del suelo.

Generación de residuos sólidos asimilables a domiciliarios por el incremento del número de viviendas

Una vez ajustado el plano de fraccionamiento definitivo se ubicarán los contenedores de residuos en lugares estratégicos teniendo en cuenta también el sistema de recolección departamental.

Incremento del tránsito vehicular.

Se establecerá una distribución de cartelería y señalética estratégicamente ubicada a lo largo de la caminería interna de las parcelas del programa con la intención de generar tránsito fluido. El programa establecerá como norma la velocidad máxima de circulación dentro del área de acuerdo con la normativa departamental vigente.

e) Una descripción de las medidas previstas para dar seguimiento a los efectos ambientales de la aplicación del instrumento de ordenamiento territorial que resulte aprobado;

Cambio en los patrones de drenaje de la unidad de actuación

Se sugiere realizar monitoreos anuales de calidad de agua en los cursos de agua presentes en el área de actuación aguas abajo y arriba de la misma.

Afectación a la calidad de agua de la laguna del Diario

La calidad de agua de la cañada existente es un indicador de la potencial afectación a la laguna del diario.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

DIMEGAR S.A.

Generación de residuos sólidos asimilables a domiciliarios por el incremento del número de viviendas

Control del sistema de recolección en la urbanización

Incremento del tránsito vehicular.

Se sugiere la realización, a partir del comienzo de la etapa constructiva del programa, de estudios de tránsito para constatar posibles incrementos.

Registro de accidentes en los accesos al fraccionamiento

Conclusiones

A la fecha, el suelo se encuentra categorizado como potencialmente transformable de acuerdo a las Disposiciones de Ordenamiento Territorial y Categorización del Suelo del departamento.

El instrumento especial de ordenamiento territorial propuesto para la transformación del territorio rural potencialmente transformable a suburbano contempla las directrices de ordenamiento vigentes, proponiendo un desarrollo urbanístico en concordancia con las pautas definidas en el Plan Local de Ordenamiento Territorial para la Microrregión 01. El mismo considera un desarrollo urbanístico de media densidad que no afecta mayormente las características paisajísticas de la zona conservando el atractivo fundamental del entorno.

El análisis de los elementos ambientales sensibles del área a intervenir no agrega elementos importantes más allá de reconocer una flora y fauna asociada a ecosistemas que se encuentra presente y distribuida en la mayor parte del país, y particularmente en las zonificaciones descritas en este documento.

Por la situación descrita, las medidas ambientales propuestas para implementarse no necesitan herramientas de gestión de alto grado de tecnicismo. Por el contrario, el cuerpo normativo vigente junto con las medidas propuestas en este documento configura un conjunto de herramientas necesario y suficiente para una adecuada gestión del ambiente en términos estratégicos.

Las afectaciones al ambiente que han sido descritas son afectaciones generales y conocidas, cuya minimización se puede realizar con medidas de gestión que también

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**DIMEGAR S.A.**

son ampliamente conocidas, y cuya implementación no requiere de altos niveles tecnológicos, permitiendo un desarrollo sustentable de la propuesta.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

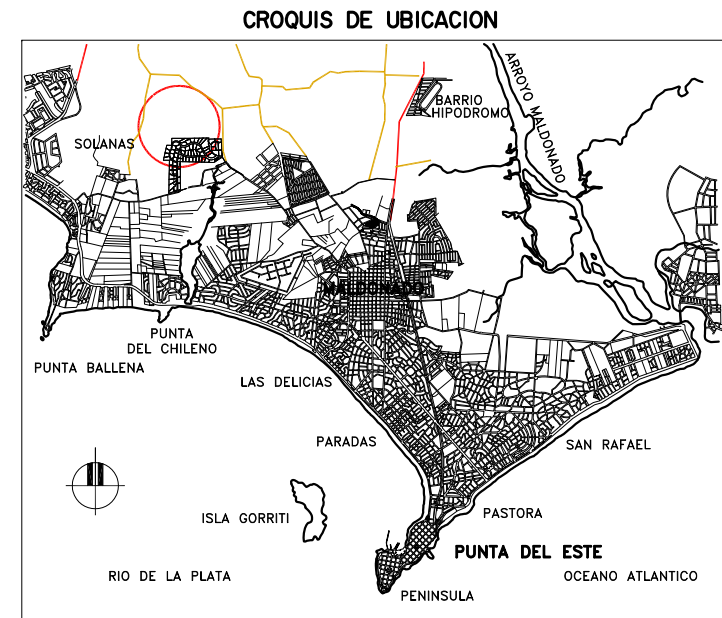
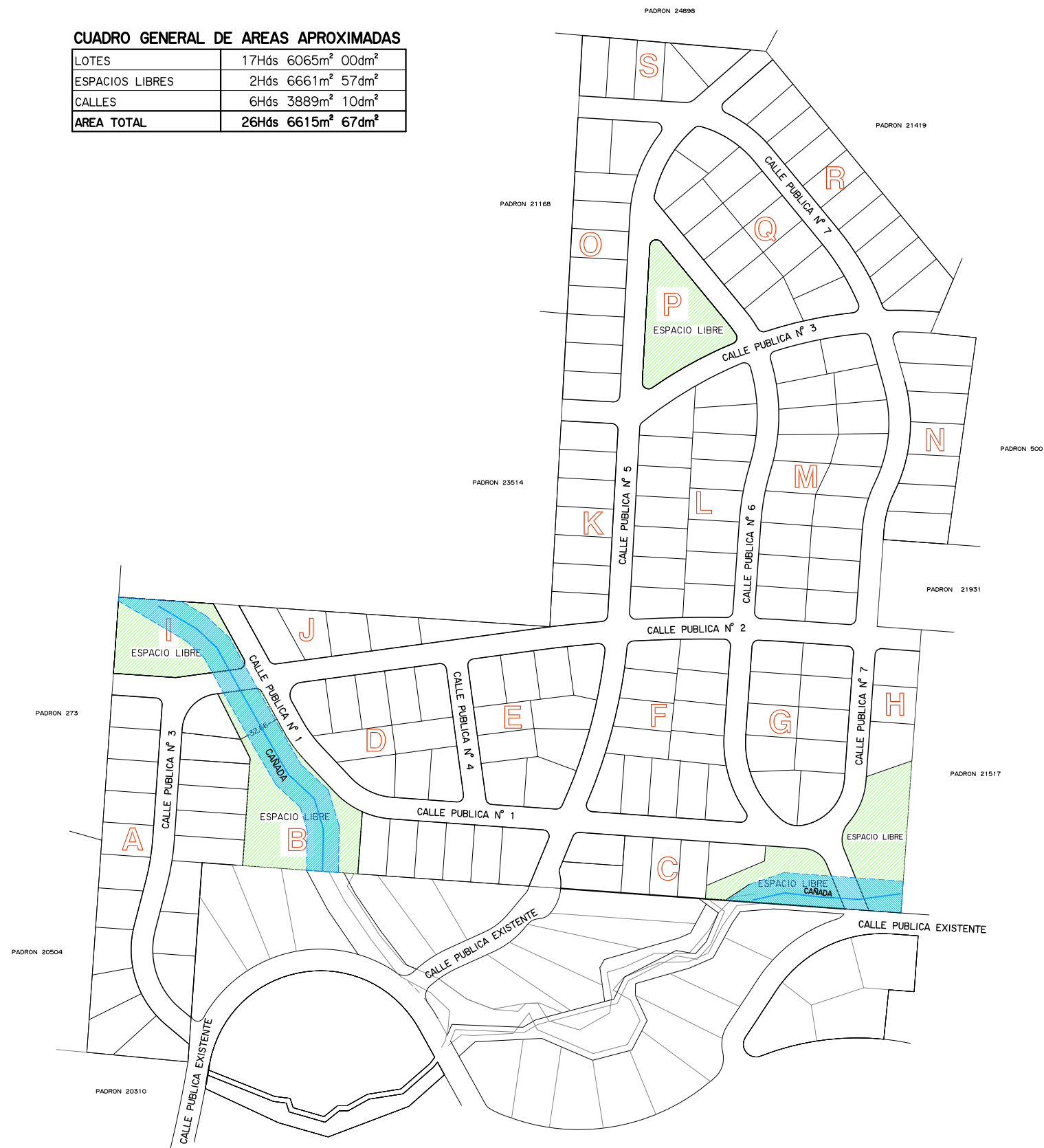
DIMEGAR S.A.

ANEXOS

ANEXO I

CUADRO GENERAL DE AREAS APROXIMADAS

LOTES	17Hds 6065m ² 00dm ²
ESPACIOS LIBRES	2Hds 6661m ² 57dm ²
CALLES	6Hds 3889m ² 10dm ²
AREA TOTAL	26Hds 6615m² 67dm²



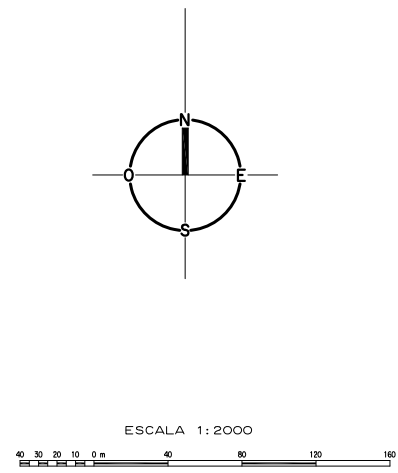
PROYECTO	FRACCIONAMIENTO	Escala	1:2000
PADRONES 21170, 21171 y 23513	AREA TOTAL	San Carlos, Enero de 2020	
Carpeta Catastral	Medida	Hds	m ² dm ²
Sección Catastral	1a	26 6615 67	
Localidad Catastral	Maldonado		
Departamento	Maldonado		
PROPIETARIO	DIMEGAR S.A.		
	SERGIO BONILLA PIRIZ Ingeniero Agrimensor Matrícula Nº 712		

ANTECEDENTES	Detalle
GRAFICO	Ing. Agrim. Sergio Bonilla Piriz
TITULO	Dimegar S.A. Esc. Valentina Maglione
	Compraventa
	Compraventa

- NOTAS**
- 1) El presente fraccionamiento se proyecta en padrones rurales que deberán transformarse en suburbanos previamente a la aprobación del mismo.
 - 2) El presente fraccionamiento no tiene validez sin la aprobación de la Intendencia Departamental de Maldonado.
 - 3) La superficie mínima de los lotes es de 1000m².
 - 4) El corredor biológico solicitado tiene un ancho superior de 25mts.

I.D. Maldonado	Firmas
	Propietario
Valor Real año	\$

DIRECCION NACIONAL DE CATASTRO OFICINA DELEGADA DE MALDONADO COTEJO Y REGISTRO DE PLANOS	
Cotejado, sin observaciones y cumplidas las disposiciones vigentes, se inscribe con el Nº _____	
Se fijaron timbres de la Caja de Jubilaciones y Pensiones de Profesionales Universitarios por \$ _____ de Maldonado, _____ de _____	
Técnico	Jefe del Registro

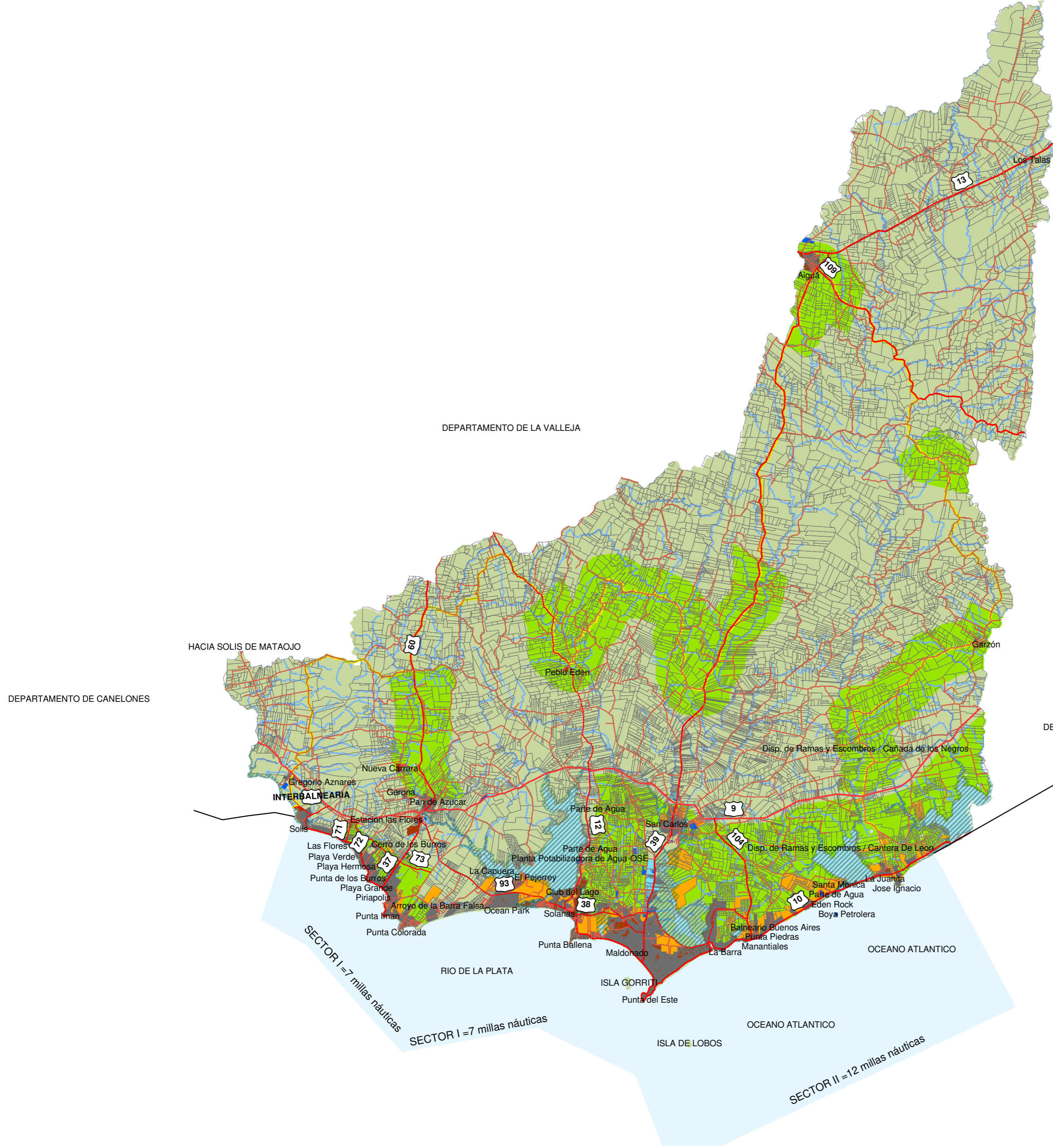
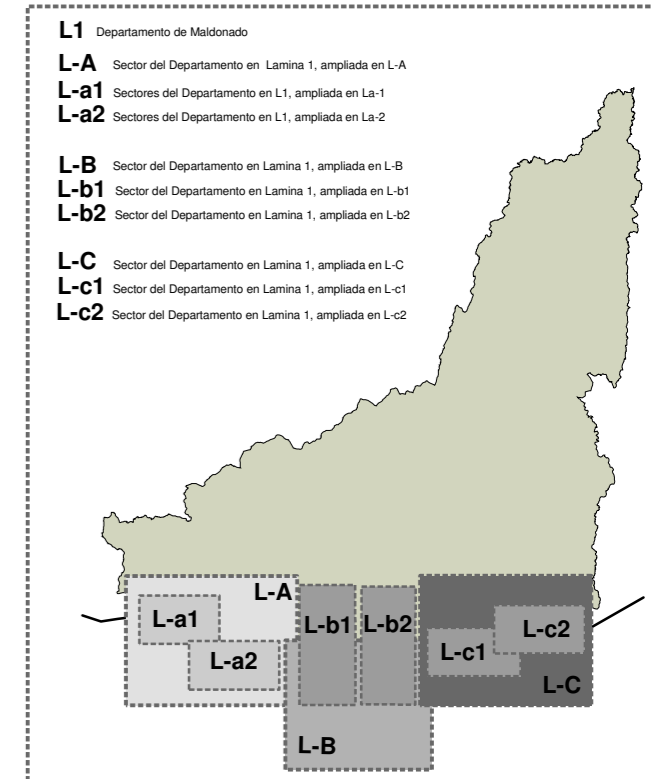


ANEXO II



REFERENCIAS

- SU_Suelo Urbano
 - SS_Suelo Suburbano
Incluye emprendimientos Aprobados o con Informe favorable municipal anterior a la Categorización de Suelos
 - SSI_Suelo Suburbano de Actividades Productivas de Bienes y Servicios
 - SRPT_Suelo Rural Potencialmente Transformable
 - SRPTI_Suelo Rural Potencialmente Transformable a Actividades de Bienes y Servicios
 - SUF_Suelo Urbano de Fragilidad Ecosistémica
 - Suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica
 - SRN_Suelo Rural Natural
 - SR_Suelo Rural
 - Arco del sol
 - Límite Marítimo
- SECTOR I = 7 millas náuticas
SECTOR II = 12 millas náuticas
- Ruta Nacional
 - Tramo de Ruta Propuesto - Rambla del Humedal
 - Caminos Departamentales
 - Canal de Agua



Categorización de Suelos
Unidad de Gestión Territorial
Municipio de Maldonado

REFERENCIAS

- SU_Suelo Urbano
- SS_Suelo Suburbano
Incluye emprendimientos aprobados o con Informe Favorable Municipal anterior a la Categorización de Suelos
- SSI_Suelo Suburbano de Actividades Productivas de Bienes y Servicios
- SRPT_Suelo Rural Potencialmente Transformable
- SRPTI_Suelo Rural Potencialmente Transformable a Actividades de Bienes y Servicios
- SUF_Suelo Urbano de Fragilidad Ecosistémica
- Suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica
- SRN_Suelo Rural Natural
- SR_Suelo Rural
- Arco del sol
- Límite Marítimo

SECTOR I = 7 millas náuticas
SECTOR II = 12 millas náuticas

- Ruta Nacional
- Tramo de Ruta Propuesto - Rambla del Humedal
- Caminos Departamentales
- Canal de Agua

Nombre: Categorización Inicial del Suelo
Fecha: 15 de Enero de 2010
Escala: 1:350000

Lamina:
L 1



Estrategias de Manejo de Suelo

- ZAG-Zonas de Promoción Agropecuaria
- ZPP-Zonas de Protección Paisajísticas y de Nacientes de Cursos de Agua y Biodiversidad
- ZPF- Zonas de Protección de Fuentes y Recursos Hídricos
- ZPA-Zonas de Prioridad Patrimonial y Ambiental

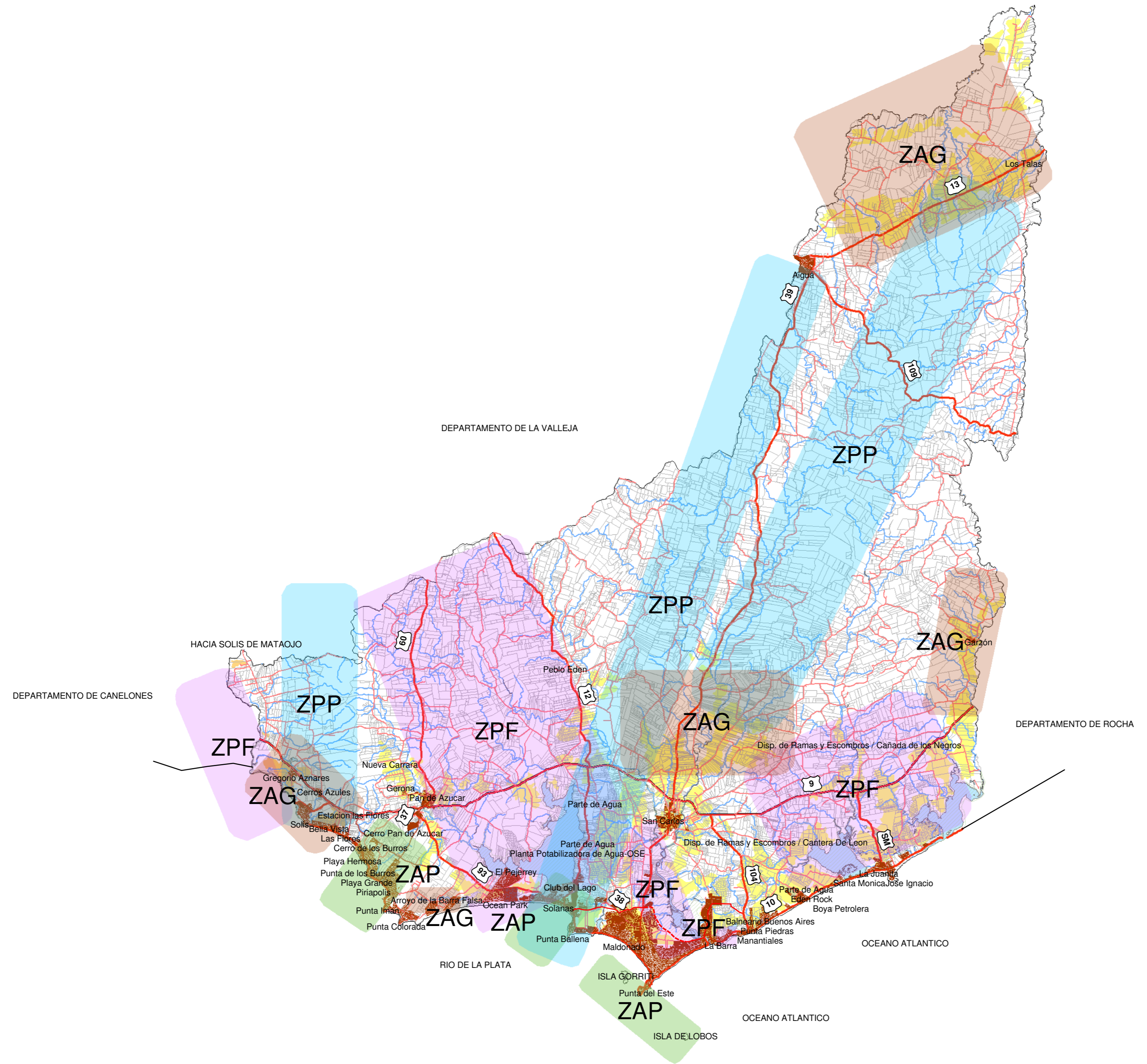
APTITUD de USO de la TIERRA

Establecido a partir de lo elaborado por el ITU-Facultad de Arquitectura, que a su vez se basó en el Plano de Aptitud de Suelos - Año 2007- Dirección de Suelos y Aguas / MGAP

- A1- tierras cultivables con muy escasas limitaciones para la generalidad de los tipos de utilización de tierras
- A2- tierras cultivables con moderadas limitaciones para la generalidad de los tipos de utilización de tierras
- A3- tierras cultivables con severas limitaciones para la generalidad de los tipos de utilizaciones de tierras

- Rutas Nacionales
- Tramo de Ruta Propuesto - Rambla del Humedal
- Caminos Departamentales
- Cursos de Agua

NOTA: La delimitación que establecen los polígonos, tienen un carácter indicativo y no constituyen un límite geográfico preciso.



Categorización de Suelos

Unidad de Gestión Territorial
Municipio de Maldonado

Estrategias de Manejo de Suelo

- ZAG-Zonas de Promoción Agropecuaria
- ZPP-Zonas de Protección Paisajísticas y de Nacientes de Cursos de Agua y Biodiversidad
- ZPF- Zonas de Protección de Fuentes y Recursos Hídricos
- ZPA-Zonas de Prioridad Patrimonial y Ambiental

APTITUD de USO de la TIERRA
Establecido a partir de lo elaborado por el ITU-Facultad de Arquitectura, que a su vez se basó en el Plano de Aptitud de Suelos - Año 2007- Dirección de Suelos y Aguas / MGAP

- A1- tierras cultivables con muy escasas limitaciones para la generalidad de los tipos de utilización de tierras
- A2- tierras cultivables con moderadas limitaciones para la generalidad de los tipos de utilización de tierras
- A3- tierras cultivables con severas limitaciones para la generalidad de los tipos de utilizaciones de tierras

NOTA: La delimitación que establecen los polígonos, tienen un carácter indicativo y no constituyen un límite geográfico preciso.

Nombre: Estrategias de Manejo de Suelos
Fecha: 15 de Enero de 2010
Escala: 1:350000

PAI DIMEGAR S.A
Categorización Actual del Suelo
Julio 2020



- Polígono de Estudio
- Unidad de Actuación
- Suelo Suburbano
- Suelo Rural Potencialmente transformable

6140000

6138000

680000

682000

684000

Cerro Miguel

Arboleto
Lussich

Cerro del
Diario

Los Corchos

Cantera
Cairo

Cerro Pelado
55 m

Barrio Los
Aromos

Cerro P...

anta Ballena

Villa Delia

1:15.000

Villa Delia

0 500 1.000 m

WGS 84 UTM 21 S

PAI DIMEGAR S.A
Categorización Propuesta del Suelo
Julio 2020



- Polígono de Estudio
- Unidad de Actuación
- Suelo Suburbano
- Suelo Rural Potencialmente transformable

6140000

6138000

680000

682000

684000

Cerro Miguel

Arboleto
Lussich

Cerro del
Diario

Los Corchos

Cantera
Cairo

Cerro Pelado
55 m

Barrio Los
Aromos

Cerro P...

anta Ballena

Villa Delia

Villa Delia



WGS 84 UTM 21 S
1:15.000

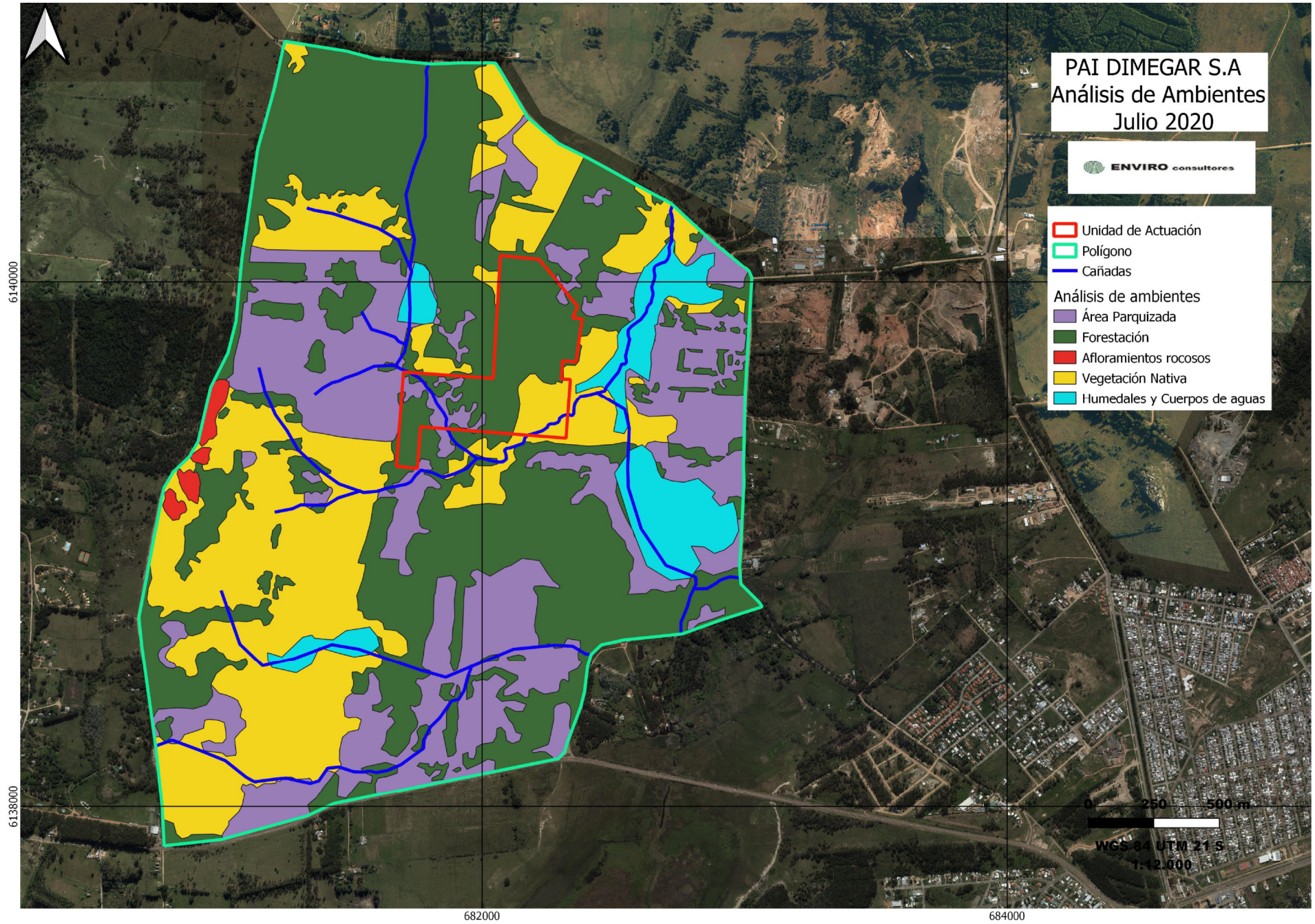


ANEXO III

PAI DIMEGAR S.A
Análisis de Ambientes
Julio 2020



- Unidad de Actuación
- Polígono
- Cañadas
- Análisis de ambientes
 - Área Parquizada
 - Forestación
 - Afloramientos rocosos
 - Vegetación Nativa
 - Humedales y Cuerpos de aguas



6140000

6138000

682000

684000

0 250 500 m

WCS 84 UTM 21 S
1:12.000

ANEXO IV



Caracterización de la vegetación
del área **DIMEGAR S.A.**
Maldonado

Dr. Mauricio Bonifacino
Laboratorio de Botánica
Facultad de Agronomía

Caracterización de la Vegetación
del área DIMEGAR S.A.
Maldonado

Dr. Mauricio **Bonifacino**
Laboratorio de Botánica | Facultad de Agronomía



13 de enero de 2020

Contenidos

Introducción	4
Descripción de unidades vegetacionales.....	7
Bosque artificial.....	7
Bosque serrano.....	8
Area parqueizada.....	9
Matorral de Dodonaea	11
Matorral de Acanthostyles.....	12

Introducción

El área delimitada por el polígono de actuación del predio DIMEGAR S.A. se encuentra notablemente antropomorfizada y se caracteriza por el predominio de bosques implantados y áreas modificadas en parques de recreación (figura 1 y 2) los cuales representan casi el 71 % del área total. Las áreas que aun permanecen con remanentes de vegetación natural (tabla 1, figura 2) son muy reducidas y se encuentran en todos los casos considerablemente afectadas por invasión de especies exóticas, principalmente leñosas (*Pittosporum undulatum* y *Ligustrum lucidum*) pero también herbáceas (*Cynodon dactylon*, *Senecio madagascariensis* y *Coleostephus myconis*).

Tabla 1. Unidades vegetacionales identificadas y área ocupada (en m² y % del área total)

Unidad vegetacional	Área (m ²)	% del área total
Area parqueizada	1444217	28.4
Bosque artificial	2157539	42.5
Bosque serrano	17463	0.3
Matorral de Acanthostyles	666163	13.1
Matorral de Dodonea	25698	0.5
Humedal	30495	0.6
Pastizal	739965	14.6



Figura I. Imagen satelital del polígono de actuación (Fuente: <http://ide.gub.uy>)

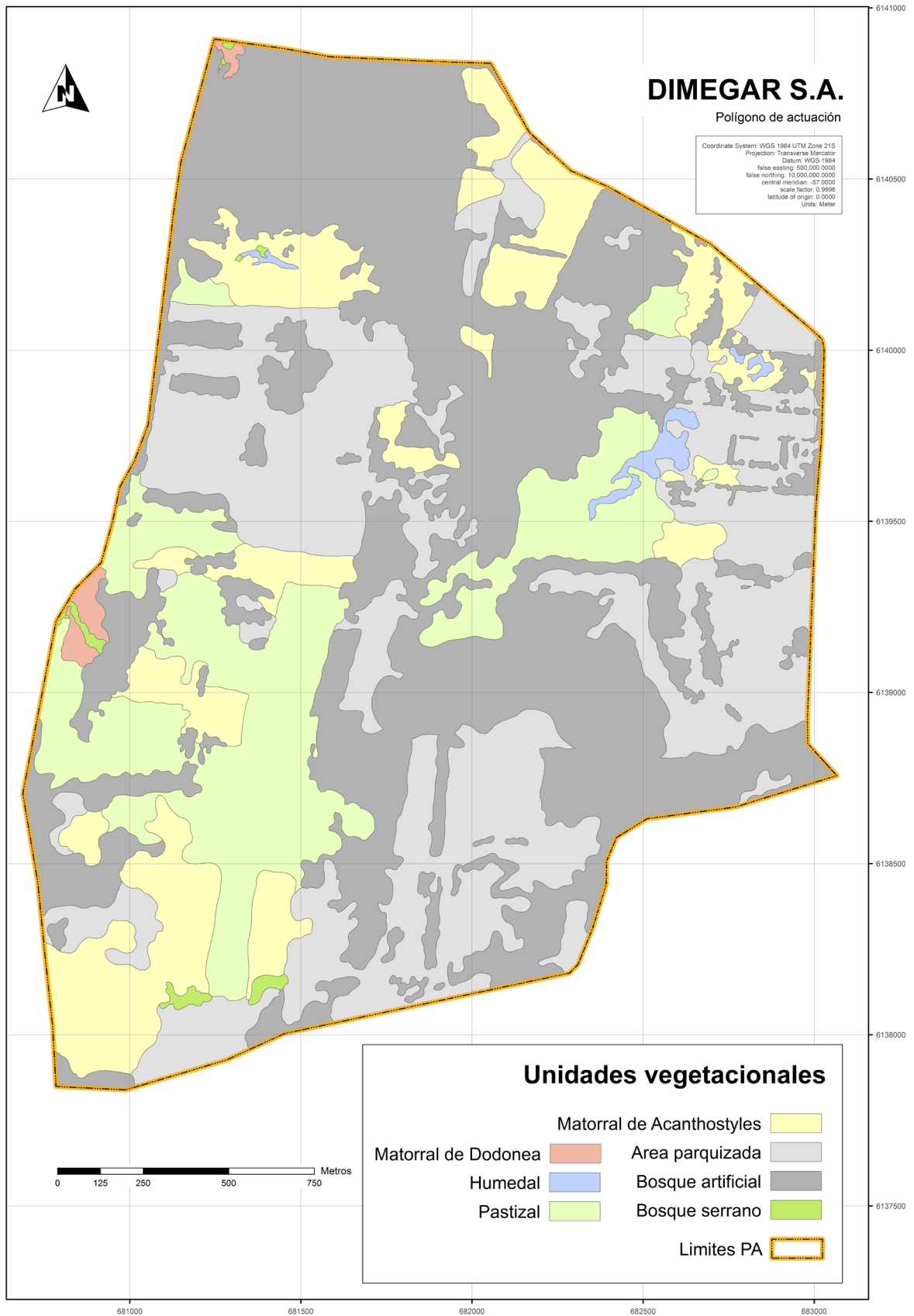


Figura 2. Mapa de unidades vegetacionales del área DIMEGAR S.A.

Descripción de unidades vegetacionales

Bosque artificial

Bosque de densidad variable y composición heterogénea compuesto mayoritariamente por *Eucalyptus* spp., *Pinus* spp., *Acacia* spp., *Populus* spp., *Salix* spp. y *Liquidambar styraciflua*. Los bosques son de extensión variada y conforman una matriz en la que se encuentran las demás unidades identificadas. Esta unidad ocupa el 42,5 % de la superficie del polígono de actuación.



Figura 3. Panorámica de una área ocupada por bosque artificial.

Bosque serrano

Bosque de reducida extensión limitado a unos pocos parches. Este bosque se caracteriza por el porte achaparado y está dominado por *Scutia buxifolia*, *Myrsine coriacea* y *Lithraea brasilensis*. También presentes *Allophylus edulis*, *Blepharocalyx salicifolius*, *Acca sellowiana* y *Azara urguensis*. Esta unidad ocupa el 0,3 % de la superficie del polígono de actuación.



Figura 4. Vista de una de los parches de bosque serrano.

Area parqueizada

Area de vegetación herbácea compuesta por césped implantado o cubierta vegetal natural controlada por corte con pastera, ubicada en torno a las viviendas y en áreas extensas parqueizadas proximas a éstas. Se trata de un área considerable donde la presencia de elementos nativos es marginal, observándose algunas de las especies registradas para las áreas de pastizal. Esta unidad ocupa el 28,4 % de la superficie del polígono de actuación.



Figura 5. Panorámica de una área parqueizada

Pastizal

Area de vegetación herbácea de pequeño a mediano porte dominada por especies herbáceas entre las que destacan *Cynodon dactylon*, *Bothriochloa laguroides*, *Pterocaulon cordobense*, *Baccharis trimera*, *Centaureum pulchellum*, *Hypochaeris radicata*, *Hypochaeris albiflorus*, *Rynchosia sp.*, *Eryngium nudicaule*, *Eryngium horridum*, *Danthonia sp.*, *Aristida murina*, *Senecio madagascariensis*, *Senecio selloi*, *Trichocline heterophylla*, *Eclipta elliptica*, *Stenachaenium campestre*, *Asclepias melliodora*, *Aspilia montevidensis*, *Desmanthus virgatus*, *Lessingianthus flexuosus*, *Juncus sp.* En el estrato arbustivo, el cual se presenta de densidad variable ocurren *Discaria americana*, *Acanthostyles buniifolius*, *Baccharis articulata* y *Baccharis spicata*. Esta unidad ocupa el 14,6 % de la superficie del polígono de actuación.



Figura 6. Detalle de una área ocupada por pastizal.

Matorral de *Dodonaea*

Formación vegetal arbustiva de hasta 2 m de altura dominada en el estrato arbustivo por *Dodonaea viscosa*. En el estrato bajo ocurren *Baccharis trimera*, *Croton lanatus*, y otras especies citadas para el pastizal. Esta formación vegetal ocurre asociada a afloramientos rocosos y es una de las que ocupa menor superficie. Esta unidad ocupa el 0,5 % de la superficie del polígono de actuación.



Figura 7. Panorámica de una área ocupada por matorral de *Dodonaea*.

Matorral de *Acanthostyles*

Formación vegetal arbustiva de 1,5 a 2 m de altura dominada en el estrato arbustivo por *Acanthostyles buniifolius* aunque también ocurren *Baccharis spicata*, *B. microdonta* y *B. dracunculifolia*. En el estrato más bajo están presentes *Baccharis trimera*, *B. articulata* y *E. horridum*. El estrato herbáceo está generalmente dominado por *Cynodon dactylon* y la presencia ocasional (en algunas áreas en forma importante) de *Lolium multiflorum* y *Festuca arundinacea*.

Esta formación ocurre en forma más o menos densa con presencia de especies arbóreas exóticas como *Acacia melanoxylon*, *Acacia longifolia*, *Ligustrum lucidum* y *Pittosporum undulatum*. Esta unidad ocupa el 13,1 % de la superficie del polígono de actuación.



Figura 8. Panorámica de una área ocupada por matorral de *Acanthostyles*.

Humedal

Formación vegetal preponderantemente herbácea en el área relevada asociada a zonas bajas y húmedas. La especie predominante varía entre los sitios, pero algunas de las especies distintivas son *Eryngium pandanifolium*, *Typha dominguensis* y *Cortaderia selloana*. Esta unidad ocupa el 0,6 % de la superficie del polígono de actuación.



Figura 9. Panorámica de una de las áreas ocupadas por humedal, en este caso la especie dominante es *Eryngium pandanifolium*.







ANEXO V

PAI DIMEGAR S.A

Principales Accesos y Caminería Interna

Julio 2020



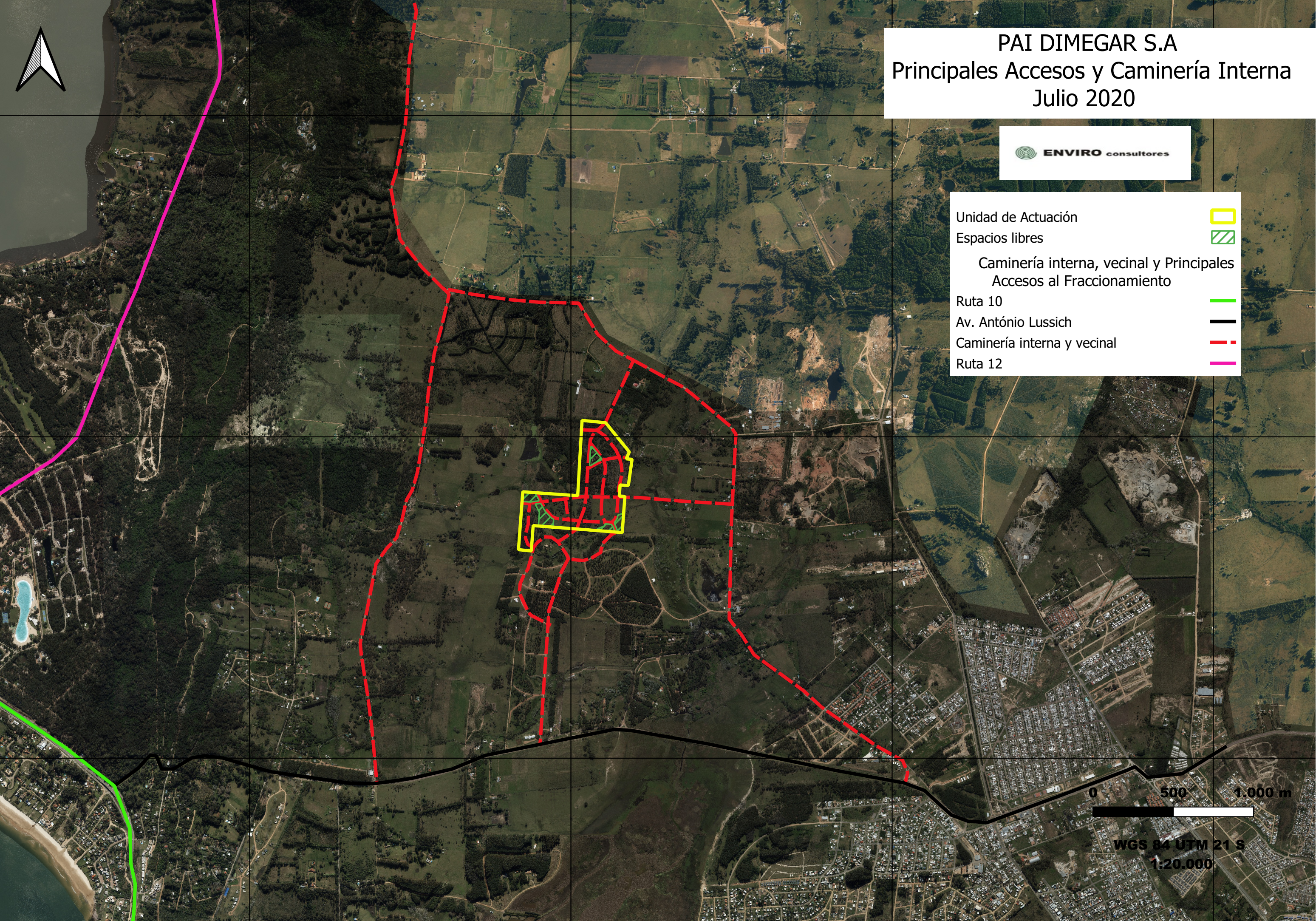
- Unidad de Actuación 
- Espacios libres 
- Caminería interna, vecinal y Principales Accesos al Fraccionamiento
- Ruta 10 
- Av. António Lussich 
- Caminería interna y vecinal 
- Ruta 12 

6142000
6140000
6138000

680000 682000 684000 686000

0 500 1.000 m

WGS 84 UTM 21 S
1:20.000



ANEXO VI

EMPRENDIMIENTO CHACRAS DEL PINAR ETAPA 2

Padrones Rurales 21.170, 21.171, 21.251 y 23.513, departamento de Maldonado

PROGRAMA DE ACCIÓN INTEGRADO Memoria Descriptiva - Agua Potable

Ing. Diego Glejberman



Ing. Sebastián Bajsa



Diciembre de 2017

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Objetivo

En el presente informe se presenta el sistema de abastecimiento de agua potable propuesto para la segunda etapa del fraccionamiento Chacras del Pinar, Padrones Rurales 21.170, 21.171, 21.251 y 23.513 del departamento de Maldonado, con motivo de la presentación del Programa de Actuación Integrado (PAI) en la Intendencia de Maldonado.

1.2. Ubicación y Acceso

El fraccionamiento se ubica al noroeste de la ciudad de Maldonado, al norte de la Av. Antonio Lussich y al oeste del Camino Vecinal a la Pataia. El acceso al mismo es a través de la primera etapa del fraccionamiento Chacras del Pinar, hacia el norte del mismo.

La ubicación del mismo puede observarse en el plano adjunto.

1.3. Descripción del Emprendimiento

Se trata de un fraccionamiento con 168 lotes y espacios libres, de 26,7 ha de superficie total. Se dotará al mismo de los demás servicios públicos además de agua potable, como ser saneamiento, drenajes y energía eléctrica.

2. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

2.1. Fuente de abastecimiento

El abastecimiento de agua potable al fraccionamiento se realizará desde la red de OSE-UGD. Se realizarán tres empalmes a tuberías de PVC 75 mm existentes al norte de la primera etapa del fraccionamiento Chacras del Pinar.

2.2. Características de la red

La red será de tipo mallada, alcanzando la totalidad de los padrones, con una longitud total aproximada de 3.260 metros. Contará con los accesorios típicos que componen un proyecto de estas características, como ser: hidrantes, llaves de paso y piezas especiales.

Las piezas especiales a utilizar cumplirán con los mismos requerimientos de presión que la red. Se instalarán válvulas de cierre tipo cuchilla de cierre lento de forma de independizar distintos tramos de la red, e hidrantes para combate a incendios cada 200 metros y en los puntos terminales de la red.

El trazado preliminar de las tuberías puede observarse en plano adjunto.

2.3. Caudales estimados

Se realizó una estimación inicial de los caudales a consumir en el emprendimiento. Se consideró una dotación de 200 L/hab/día, una ocupación de 5 hab/padrón y coeficientes de pico diario (k_1) y horario (k_2) de 1.5.

El caudal máximo diario de agua potable del emprendimiento se estima en 252 m³/día (2,9 L/s) y el caudal máximo horario en 378 m³/día (4,4 L/s).

2.4. Principales criterios de diseño de la red de distribución

Los principales parámetros de diseño que se considerarán para verificar el dimensionado de las redes son los siguientes:

- Presión mínima: 15 m.c.a.
- Presión máxima: 50 m.c.a.
- Velocidades máximas:
 - Tuberías 75 mm, 0.85 m/s
 - Tuberías 110 mm, 0.95 m/s

3. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS DE LA RED

3.1. Zanja

Las tuberías se instalarán zanjas a una profundidad cercana a 1.0 m. En el fondo de la zanja se hará un lecho de material fino y bien compactado de espesor mínimo 10 cm, descalzado en las cabezas de los tubos. En caso de que no se pueda lograr un apoyo continuo de la tubería o que el material de contacto tenga una dureza similar a una piedra, se colocara una cama de arena de 10 cm de espesor debajo de la misma.

3.2. Materiales y Uniones

Las tuberías serán PN 1.0MPa, y podrán ser alternativamente de PVC con junta elástica según norma UNIT 215/86, o de PEAD SDR17 según norma ISO 4427 con unión mediante soldadura a tope (Butt welding) conforme a la norma de instalación DVS 2207, o mediante piezas de electrofusión.

El ángulo de desviación máximo admitido para uniones de junta elástica para tubos de 75 mm y 110 mm será de 2.6 grados, y para tubería de 160 mm será de 1.8 grados. En el caso de utilizar tuberías de PEAD, el radio de curvatura mínimo será de 2.5 m para tuberías 75 mm, 3.5 m para tuberías 110 mm y 5.0 m para tuberías de 160 mm.

3.3. Hidrantes

Se instalarán hidrantes de 63.5 mm (2.5"). Las cámaras de hidrantes serán según plano de N° OSE N° 31.140.

El empalme del hidrante con la tubería, se efectuará mediante una tee con ramal a brida de 60 mm que se prolongará verticalmente con un trozo de caño de H.F. de igual diámetro

provisto de bridas sobre las que se montará el hidrante, de modo que su extremo superior queda a una distancia de unos 40 cm de la tapa de acera.

3.4. Llaves de Paso

Las redes contarán con llaves de paso aprobadas por OSE. Las cámaras serán tipo plano de OSE N° 31.139 y llevarán anclajes.

Para tuberías de PVC las llaves serán de unión a enchufe con junta elástica. Para tuberías de PEAD se admitirá, además de la unión a enchufe, otras opciones siempre que las mismas aseguren la estanqueidad, las cuales deberán ser aprobadas por OSE.

Todas las llaves serán del tipo de compuerta de disco sólido, con cierre de tipo elástico, de vástago no ascendente y accionado mediante comando directo. El cuerpo será con paso recto y fondo sin cavidad.

El sentido de rotación para cerrarlas será el de las manecillas del reloj y deberá indicar la dirección para abrirla.

El vástago será preferentemente de acero inoxidable de alta resistencia o latón fabricado en una sola pieza por matrizado o trafilado, pudiendo el proponente ofrecer otros materiales cuya aceptación estará librada al criterio de OSE. El material del cuerpo de la válvula deberá ser de hierro fundido, hierro dúctil o acero, de acuerdo al diámetro y a la presión de trabajo indicada en las especificaciones generales. El revestimiento debe ser de fábrica con resinas epoxi.

3.5. Tapas de acceso

Todas las tapas y marcos de cámaras serán tipo plano de OSE N° 31142.

3.6. Anclajes

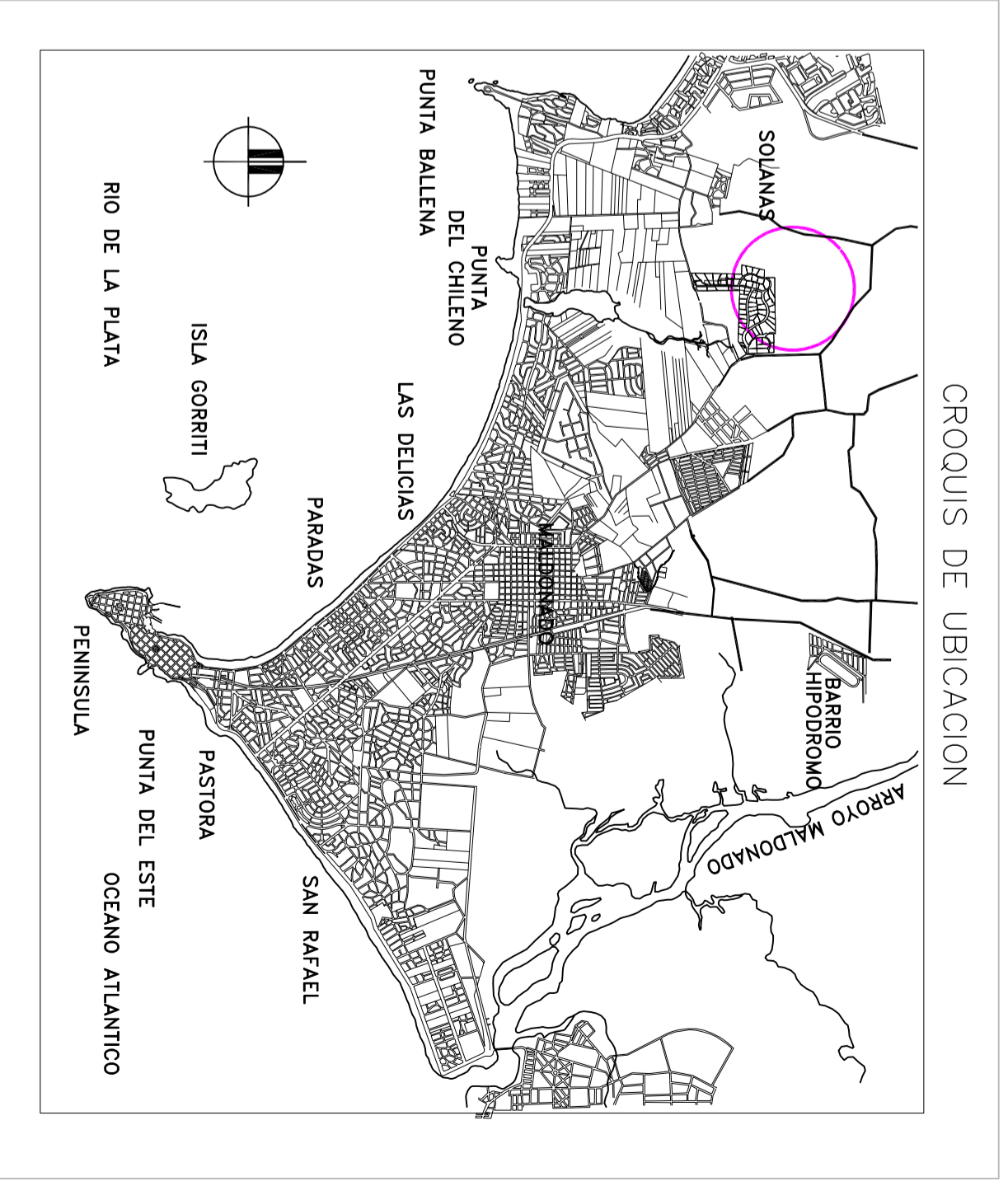
Se colocarán macizos de anclaje en las piezas tee y en las curvas de 90°. Serán de Hormigón de 15 cm de altura por 35 cm de ancho y 45 cm de largo, según plano tipo de OSE N° 31.265.


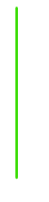

3.7. Prueba Hidráulica

A efectos de verificar la bondad del material colocado así como del procedimiento seguido para su colocación, se realizará una prueba hidráulica a la presión de 10 kg/cm². La prueba se realizará durante 2 horas, no admitiéndose pérdidas de agua.

Se recomienda la realización de la prueba hidráulica por tramos de no más de 500 m. Antes de la prueba los tubos deben quedar firmemente inmovilizados para evitar que la presión pueda desplazarlos horizontal o verticalmente. Esto se consigue con un relleno parcial de la zanja, de uno 30 cm sobre el lomo del caño como mínimo. Las juntas deben quedar vistas para permitir la observación visual de la prueba. El tramo de tubería a probarse deberá llenarse con agua a caudal suficientemente bajo para permitir la evacuación total del aire. El tramo a probar deberá contar con tapones apropiados que permitan la introducción del agua y la salida del aire.

La prueba se realizara 24 hs después de su llenado, proceso durante el cual se controlará que no quede aire en la tubería.



-  Curvas de nivel temerario natural cada 1 m
-  Redes agua potable existentes en Etapa 1 del fraccionamiento
-  Redes de agua potable proyectadas para Etapa 2 del fraccionamiento

PROYECTO INFRAESTRUCTURA SANITARIA	
OBRA:	FRAC. CHACRAS EL PINAR - SEGUNDA ETAPA
PLANO:	ESQUEMA DE AGUA POTABLE - PAI
PADRONES:	21170, 21171, 21251 y 23513
INGENIEROS:	Diego Glejberman- Sebastián Bajsa
ESCALA:	1:2500
FECHA:	15/12/2017
API	

ANEXO VII

FRACCIONAMIENTO CHACRAS DEL PINAR ETAPA 2

Padrones Rurales: 21.170, 21.171, 21.251 y 23.513, Departamento de Maldonado.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADO

Memoria Descriptiva - Pluviales

Ing. Diego Glejberman



Ing. Sebastián Bajsa



Diciembre de 2017

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Objetivo

En el presente informe se presenta el sistema de saneamiento propuesto para la segunda etapa del fraccionamiento Chacras del Pinar, Padrones Rurales 21.170, 21.171, 21.251 y 23.513 del departamento de Maldonado, con motivo de la presentación del Programa de Actuación Integrado (PAI) en la Intendencia de Maldonado.

1.2 Ubicación y Acceso

El fraccionamiento se ubica al noroeste de la ciudad de Maldonado, al norte de la Av. Perimetral y al oeste del Camino Vecinal a la Pataia. El acceso al mismo es a través de la primera etapa del fraccionamiento Chacras del Pinar, hacia el norte del mismo.

La ubicación del mismo puede observarse en el plano adjunto.

1.3 Descripción del Emprendimiento

Se trata de un fraccionamiento con 168 lotes y espacios libres, de 26,7 ha de superficie total. Además de la infraestructura de pluviales, el mismo contará con la red vial correspondiente, agua potable, saneamiento y energía eléctrica.

2. DRENAJES PLUVIALES

2.1 Características generales

El microdrenaje refiere a la conducción de las aguas pluviales por medio de cunetas tipo, alcantarillas principales y secundarias. El macrodrenaje refiere a la consideración del curso de agua que atraviesa el emprendimiento, a los efectos de prever los pasajes necesarios de manera de no incidir sobre el normal flujo de los mismos.

El fraccionamiento fue diseñado de forma de mantener inalteradas las zonas bajas por donde transitan los cuerpos de agua que ingresan en la zona de intervención de la urbanización. A tales efectos se previeron los espacios libres I, B, C y H.

El tránsito de estos cursos de agua se da a través de sus cauces naturales, previéndose zonas de no intervención a los efectos de preservarlas con la naturalidad existente. Estos cursos se ven únicamente alterados de forma puntual en dos cruces de calle. En estos puntos se proyectarán alcantarillas principales de paso oportunamente diseñadas para el correcto funcionamiento de la red de drenajes. Las mismas serán verificadas en el proyecto ejecutivo a desarrollarse.

Los escurrimientos de la red vial son conducidos a los costados de las calles por medio de las cunetas. En los cruces de calle será necesario la colocación de alcantarillas secundarias, tal como se puede observar en el plano PL1.

2.2 Cunetas

Las calles tendrán perfil carretero y serán de material granular. Las cunetas serán triangulares con taludes 1.5H:1.0V y una profundidad de 0.60 metros que asegure el correcto escurrimiento de las aguas, profundizándose otros 0.50 metros en la aproximación a las alcantarillas. Las pendientes de las cunetas acompañarán las pendientes de las calles proyectadas.

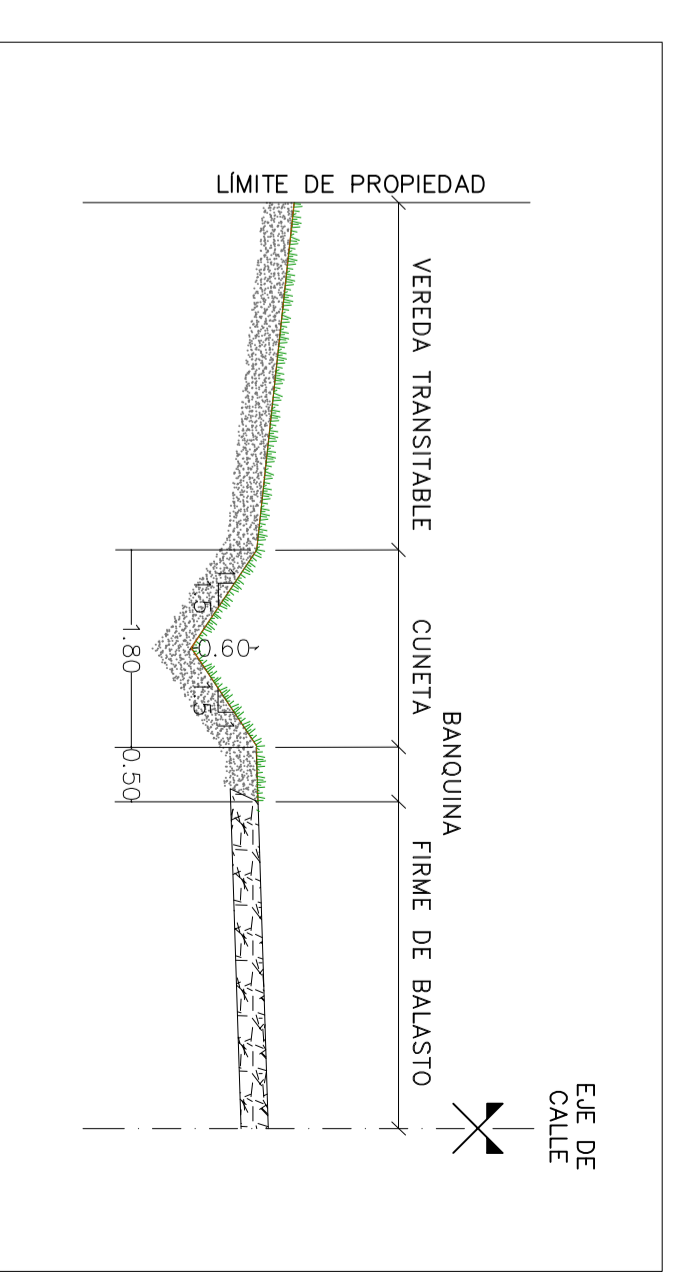
Las cunetas serán excavadas en tierra y revestidas con suelo pasto, de forma tal de evitar la erosión de las mismas. De este modo se logra mayor resistencia a la tensión tractiva y por lo tanto se produce un mayor control de la erosión, aceptándose velocidades de escurrimiento mayores a las habituales.

2.3 Alcantarillas secundarias

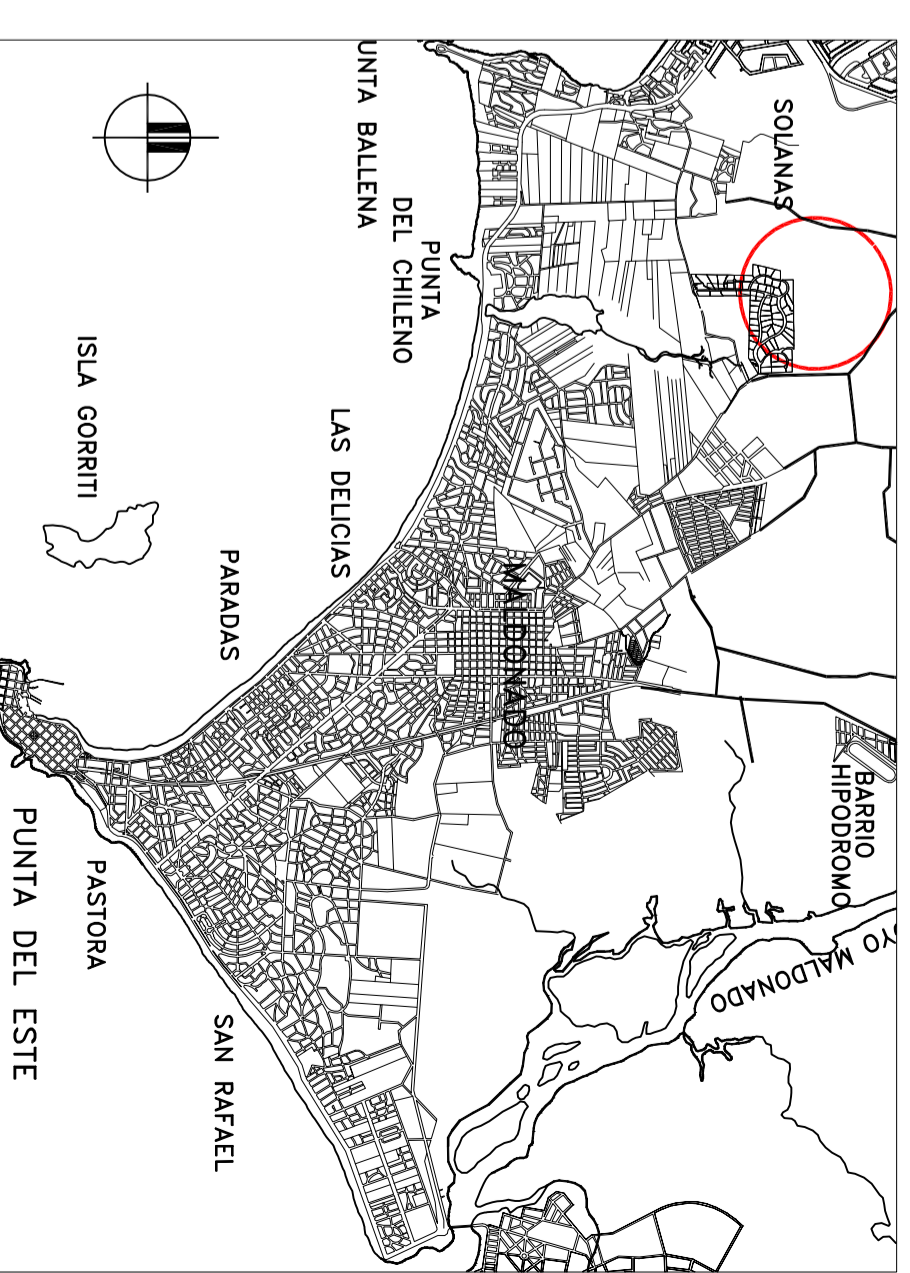
Las alcantarillas secundarias se diseñarán para el escenario de desarrollo total en la cuenca, considerando las zonas verdes o terreno permeable (jardines, parques, etc) y zonas impermeables (calles, techos, etc) en función de los factores de ocupación previstos para la zona. Las mismas se dimensionarán para eventos de precipitación con un período de retorno de 2 años de recurrencia. Debido a que las mismas tienen cuencas asociadas aguas arriba menores a 5 has, se prevé que las mismas sean construidas con diámetro de 500 mm.

Las alcantarillas estarán constituidas por caños de hormigón tipo Unit 16/92 y serán tipo Z según plano MTOP. Tendrán una pendiente longitudinal del 1%, y contarán con una tapada mínima de 0.50 metros en el eje de calle.

DETALLE DE PERFIL TRANSVERSAL DE CALLE
Sin Escala



CROQUIS DE UBICACIÓN:

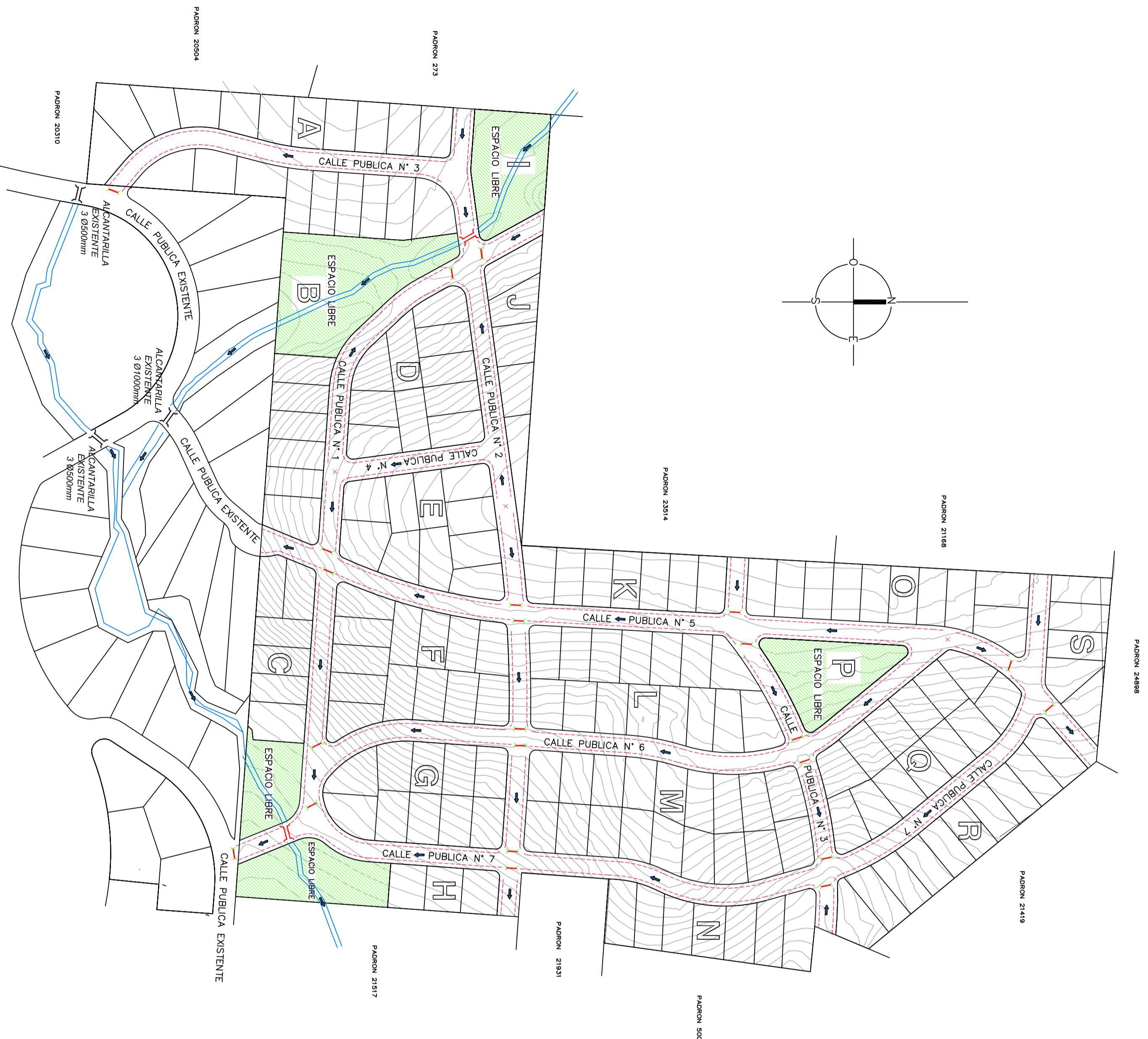


REFERENCIAS

- Curso de agua
- Curva triangular proyectada
- Alcantarilla secundaria proyectada
- Alcantarilla principal proyectada
- Alcantarilla principal existente
- Sentido de flujo
- Curvas de nivel
- Punto alto

PROYECTO INFRAESTRUCTURA SANITARIA

OBRA:	FRAC. CHACRAS EL PINAR - SEGUNDA ETAPA
PLANO:	ANTEPROYECTO DE DRENAJE - PAI
PADRONES:	21170, 21171, 21251 y 23513
INGENIEROS:	Diego Glejberman- Sebastián Bajsa
ESCALA:	1:2500
FECHA:	15/12/2017
LÁMINA Nº	
PLI	



ANEXO VIII

EMPRENDIMIENTO CHACRAS DEL PINAR ETAPA 2

Padrones Rurales 21.170, 21.171, 21.251 y 23.513, departamento de Maldonado

PROGRAMA DE ACCION INTEGRADO Memoria Descriptiva - Saneamiento

Ing. Diego Glejberman



Ing. Sebastián Bajsa



Diciembre de 2017

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Objetivo

En el presente informe se presenta el sistema de saneamiento propuesto para la segunda etapa del fraccionamiento Chacras del Pinar, Padrones Rurales 21.170, 21.171, 21.251 y 23.513 del departamento de Maldonado, con motivo de la presentación del Programa de Actuación Integrado (PAI) en la Intendencia de Maldonado.

1.2. Ubicación y Acceso

El fraccionamiento se ubica al noroeste de la ciudad de Maldonado, al norte de la Av. Perimetral y al oeste del Camino Vecinal a la Pataía. El acceso al mismo es a través de la primera etapa del fraccionamiento Chacras del Pinar, hacia el norte del mismo.

La ubicación del mismo puede observarse en el plano adjunto.

1.3. Descripción del Emprendimiento

Se trata de un fraccionamiento con 168 lotes y espacios libres, de 26,7 ha de superficie total. Se dotará al mismo de los demás servicios públicos además de saneamiento, como ser agua potable, drenajes y energía eléctrica.

2. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO

2.1. Sistema de saneamiento a adoptar

Para abastecer de servicio de saneamiento a los padrones del fraccionamiento proyectado se plantea una solución de carácter colectiva, con una red de saneamiento que alcance a todas las unidades del emprendimiento.

Esta red se conectará a la red colectora de la primera etapa del fraccionamiento Chacras del Pinar. La conexión se realizará en tres puntos de la red colectora, tal cual puede observarse en el plano adjunto.

Cabe aclarar que la red colectora de la primera etapa fue diseñada para recibir los caudales previstos para el nuevo fraccionamiento.

2.2. Caudales estimados

Se realizó una estimación inicial de caudales diarios a derivar al sistema de saneamiento.

Se consideró una dotación de 200 L/hab/día, una ocupación de 5 hab/padrón, coeficientes de pico diario (k_1) y horario (k_2) de 1.5 y coeficiente de retorno (C) de 0.9.

El caudal máximo diario de efluentes a saneamiento del emprendimiento se estima en 227 m³/día (2,6 L/s) y el caudal máximo horario en 340 m³/día (3,9 L/s).

2.3. Red colectora

La red colectora tendrá una longitud aproximada de 3.080 m.

El diseño de las redes se realizará siguiendo las consideraciones técnicas del reglamento de la Administración de Obras Sanitarias del Estado (OSE): R/D 689/00 del 15/07/00.

Las tuberías serán de PVC con junta elástica, y de acuerdo a la Norma ISO/DIN 4435.2 – Serie 20, con aros de goma en caucho sintético, cumpliendo con la Norma UNIT 788. Las juntas serán de material resistente a líquido residual doméstico.

Se colocarán cámaras de inspección (TIL) o registros en cada cambio de dirección, cambio de pendiente, cambio de diámetro, y cruce de colectores, y se colocarán cámaras terminales en las cabeceras de cada tramo. La distancia máxima entre registros se limita a 100 m, con la excepción de algunos tramos con longitud hasta 120 m.

Los registros y cámaras terminales se realizarán según Plano de OSE Número 22282-A. Las cámaras de inspección serán de hormigón, de 800 mm de diámetro interior, sin escalones y contarán con el mismo tipo de terminaciones que los registros. Todos los marcos y tapas serán según Plano de OSE Número 23412.

La pendiente mínima de los colectores será de 0.45%, salvo en los tramos iniciales en los cuales será de 0.8%.

3. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

3.1. Red por gravedad

Rigen para la construcción de las redes por gravedad la Memoria Descriptiva General para Obras de Alcantarillado de OSE.

Preparación de la zanja

Se recomienda que el ancho de zanja a nivel de la clave del tubo sea igual al diámetro del tubo más 30 cm. Sobre el fondo de la zanja se hará una cama de arena bien compactada de 10 cm. mínimo, descalzando las zonas donde se ubicarán las cabezas de los tubos.

Instalación de los tubos en zanja

Los tubos se bajarán a la zanja colocándolos a lo largo del eje de la misma, haciendo coincidir las cabezas en los nichos previamente excavados a fin de dar un apoyo continuo al caño. A los efectos de mantener los niveles de proyecto y el alineamiento del colector, es necesario efectuar un control continuo de éstos.

Corte y biselado

Cuando es necesario cortar un tubo, debe asegurarse que el corte sea a escuadra. El extremo cortado debe ser biselado y pulido con escofinas.

Unión elástica

Para colocar un caño dentro de otro se seguirán las siguientes instrucciones:

- a) Limpiar el alojamiento del aro e introducirlo asegurando que quede en contacto con la cavidad
- b) Marcar sobre el extremo liso la longitud a introducir
- c) Insertar el tubo lubricándolo previamente con agua jabonosa o lubricante neutro recomendado. No utilizar grasas minerales.
- d) Cuando se haga palanca, colocar una madera sobre el extremo del tubo.

Unión de los tubos a los registros

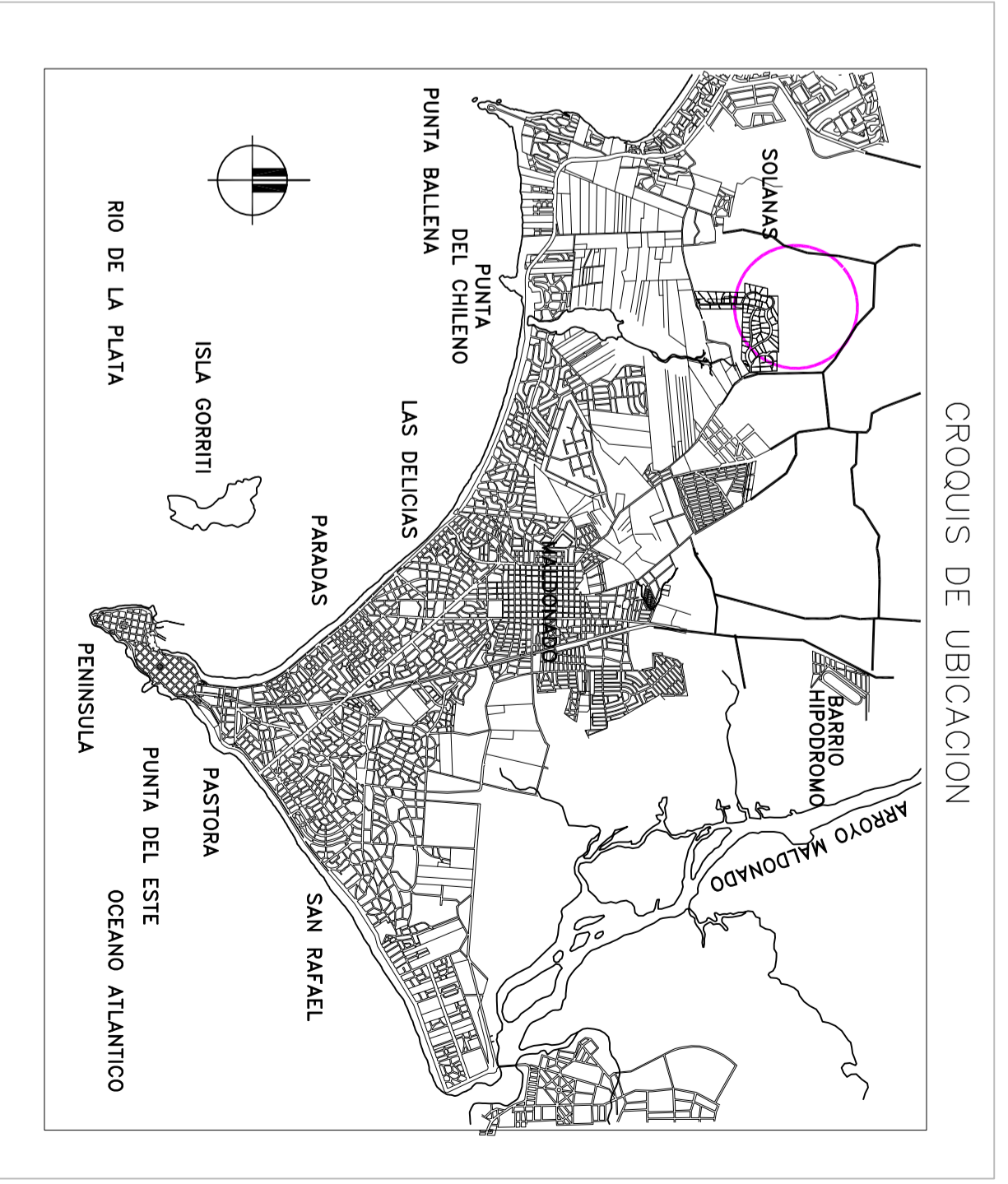
A tales efectos se debe disponer un manguito arenado de PVC, con junta elástica, que se amura al hormigón y permite la conexión elástica entre el registro y la tubería.




Relleno y compactación de la zanja

El relleno debe efectuarse lo más rápido posible después de la instalación de la tubería, con la salvedad de la zona próxima a la junta, la cual debe quedar libre hasta tanto se finalice con un buen resultado la prueba hidráulica. El relleno debe ser ejecutado en tres etapas distintas, relleno lateral, superior y final. El relleno lateral y superior se hará con arena hasta una altura de 30 cm por encima de la clave del tubo. El relleno final se realizara con el material de la excavación. Todo el material de relleno será compactado en tongadas menores a 30 cm, según las especificaciones del pliego general de OSE.

Prueba hidráulica para colector de saneamiento

La prueba hidráulica se debe realizar por tramos, entendiéndose por tal, el colector que va entre dos registros de inspección consecutivos. Antes de iniciar la prueba, debe asegurarse de que los tubos estén firmemente inmovilizados, para evitar que la presión pueda desplazarlos lateral o verticalmente. Esto se consigue con un relleno parcial de la zanja de 30 cm. como mínimo. Las juntas deben quedar descubiertas para poder realizar la inspección visual durante la prueba. El tramo de cañería a probarse deberá llenarse con agua a un caudal bajo de modo de conseguir la evacuación del aire. Los extremos de los tramos deberán estar cerrados mediante tapones apropiados. La presión de prueba deberá ser de 6 metros de columna de agua en el punto más elevado del tramo.



-  Curvas de nivel temerario natural cada 1 m
-  Colectores existentes en Etapa 1 del fraccionamiento
-  Colectores proyectados para Etapa 2 del fraccionamiento

PROYECTO INFRAESTRUCTURA SANITARIA	
OBRA:	FRAC. CHACRAS EL DIARIO - SEGUNDA ETAPA
PLANO:	ESQUEMA DE SANIAMIENTO - PAI
PADRONES:	21170, 21171, 21251 y 23513
INGENIEROS:	Diego Glejberman- Sebastián Baysa
ESCALA:	1:2500
FECHA:	15/12/2017
SANI	

LÁMINA N°

ANEXO IX



Maldonado, 21 de noviembre de 2017

De: Depto. De Proyectos
Gerencia Sector Regional IV
A: DIMEGAR S.A.

Ref: Consulta sobre infraestructura para dotar del servicio eléctrico al Anteproyecto de fraccionamiento de los Padrones N° 21170, 21171, 21251 y 23513 ubicados en sección catastral 1era, Maldonado, Generando fracciones en las manzanas indicadas con las letras A a la S en el plano adjunto con la firma del Ing. Agrimensor Sergio Bonilla Piriz (Mat. 712).

De nuestra mayor consideración:

Ponemos en su conocimiento que se ha estudiado el Anteproyecto de fraccionamiento de la referencia.

De acuerdo a dicho estudio se informa que, para dotar de la infraestructura eléctrica mínima en los lotes consultados, es necesario realizar la siguiente obra:

- Tendidos de red de cable subterráneo de media tensión
- Construcción de locales de subestación
- Montaje electromecánico de subestaciones de piso

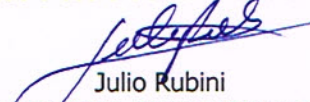
De acuerdo al Reglamento General para la Electrificación de Fraccionamiento y Urbanizaciones en Régimen de Propiedad Horizontal, aprobada por Resolución de Directorio de UTE R 10-1715, del 10 de diciembre de 2010, el fraccionador se hará cargo de las obras necesarias.

Para concretar esta obra y teniendo en cuenta lo dispuesto en la reglamentación vigente, debe contratar una empresa habilitada a ejecutar obras mixtas ante UTE, cuyo listado se encuentra en nuestro sitio Web, en el link:

<http://www.ute.com.uy/Empresa/lineas/distribucion/normalizacion/estructura.asp?id=176>, la que deberá presentar ante este Departamento, un Proyecto Ejecutivo (Planos de Distribución de MT y BT, Diagrama Unifilar, Planilla BDI y Memoria Técnica).

Luego de aprobado el proyecto y ejecutadas las obras antes indicadas se extenderá el certificado correspondiente, para tramitar ante la Intendencia Departamental de Maldonado la aprobación definitiva del fraccionamiento.

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


Julio Rubini
Subgerencia Obras y Proyectos
Regional Este

Bergalli y Velazquez
Maldonado
Uruguay

Tel. 42253474
Fax. 42229876

ANEXO X



UNIDAD DE GESTIÓN
DESCONCENTRADA
MALDONADO

Maldonado, 21 de mayo de 2019

Ref:	Fraccionamiento Chacras del Diario / Chacras del Pinar Titulares: Urbanizaciones del Sur S.A / Dimegar S.A
Asunto:	Habilitación de las obras de saneamiento

Se deja constancia que el día 7 de mayo se realizaron las pruebas de bombeo de los pozos N°1 y N°2, resultando la misma satisfactoria de acuerdo con el proyecto.

Recordamos que para la solicitud de la Recepción Provisoria de las Obras, se deberá presentar:

- Planos conforme a obra, en papel y digital (DWG), de la obra total.
- Planos registrados de las servidumbres de acueducto y cesión a OSE de los terrenos en los cuales se ubican los pozos de bombeo.
- Copia de la factura correspondiente al pago de supervisión y vigilancia por UR 2.471.

Realizada la recepción provisoria, las obras serán habilitadas por OSE, pudiendo recibir a partir de ese momento las conexiones domiciliarias.

Atentamente,

Ing. Guillermo Fuica
Gerente de Ingeniería
UGD - OSE



UNIDAD DE GESTIÓN
DESCONCENTRADA
MALDONADO

Maldonado, 14 de noviembre de 2018

CONSTANCIA DE OBRA y SERVICIOS

Ref.:	Fraccionamiento CHACRAS DEL DIARIO / CHACRAS DEL PINAR Titulares: Urbanizaciones del Sur S.A. / Dimegar S.A.
Asunto:	Habilitación de las Obras de Agua y Saneamiento

Conforme a lo solicitado se deja constancia que han sido finalizadas las obras que dan servicio a los solares del fraccionamiento denominado "Chacras del Pinar".

Las obras ejecutadas en esta segunda etapa, y que fueran indicadas como pendientes en la constancia de obras de fecha 14 de enero de 2014, incluyen:

- La tubería troncal de 160mm de agua potable.
- El montaje de las válvulas reductoras de presión.
- El montaje de equipamiento en los dos pozos de bombeo de aguas residuales.
- La línea de impulsión externa de saneamiento.

Las obras fueron construidas y aprobadas por OSE, restando únicamente la alimentación eléctrica de los pozos de bombeo para la habilitación del sistema de saneamiento.

Queda pendiente la Recepción Provisoria de las Obras, para lo cual se deberá presentar:

- Planos conforme a obra, en papel y digital (DWG), de la obra total.
- Planos registrados de las servidumbres de acueducto y cesión a OSE de los terrenos en los cuales se ubican los pozos de bombeo.
- Hacer efectivo el pago del saldo por concepto de supervisión y vigilancia, monto que asciende a la suma de UR 2.471.

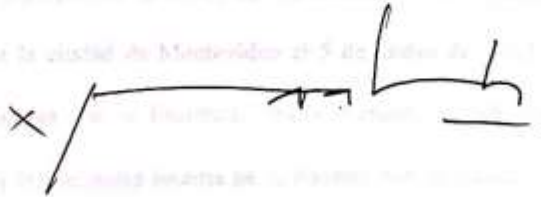
Sin otro particular:

Ing. Guillermo Fuica
Gerente Dpto. de Ingeniería OSE-UGD Maldonado

ANEXO XI

DECLARACIÓN JURADA

En la ciudad de Punta del Este, departamento de Maldonado, el día 7 de julio de 2020, quien suscribe, Marina Monti, titular de la cédula de identidad número 4.865.283-9 en su calidad de apoderada, en nombre y representación de "DIMEGAR Sociedad Anónima", persona jurídica hábil y vigente, inscrita en el Registro Único de Contribuyentes de la Dirección General de Impositiva con el número 216481490018, propietaria de los padrones 21.170, 21.171, 23.513 y 21.251, manifiesta, la conformidad de DIMEGAR SA, con el programa que busca transformar la categorización actual de suelo que es rural potencialmente transformable a suelo suburbano con el objetivo de desarrollar un proyecto de fraccionamiento.



Sigue 2 Panel Notarial
Serie F.V. No 239434 y 239435



ADRIANA DE LEON
ESCRIBANA



FW N° 239434



ESC. ADRIANA LORELEY DE LEÓN BRITOS - 14758/6

ARANCEL OFICIAL
Artículo: 6
Honorario: 2ml
Mont. Not: \$ 444
Fco. Gremial: \$



ADRIANA DE LEÓN, ESCRIBANA PÚBLICA, CERTIFICO QUE: i) La firma que antecede y luce en la Declaración Jurada de fecha 7 de julio de 2020, fue puesta en mi presencia y pertenece a la persona hábil y de mi conocimiento Marina Alejandra MONTI TRISTÁN, mayor de edad, titular de la cedula de identidad número 4.865.283-9 y con domicilio en Avenida Roosevelt esquina Litman parada 16 Edificio Stradivarius apartamento 1605, de la ciudad de Punta del Este, en su calidad de apoderada, en nombre y representación de "DIMEGAR Sociedad Anónima", persona jurídica hábil y vigente, inscrita en el Registro Único de Contribuyentes de la Dirección General de Impositiva con el número 216481490018 y con domicilio en Avenida Roosevelt esquina Mauricio Litman, Edificio Stradivarius, apartamento 1605, de esta ciudad, a quien previa lectura que del mismo le hice, lo otorgó y suscribió ante mi.- II) i) "DIMEGAR SOCIEDAD ANÓNIMA", es persona jurídica hábil y vigente, constituida en la ciudad de Montevideo el 5 de marzo de 2010, por documento privado con firmas certificadas por la Escribana María Mercedes Guilleminot. ii) Sus estatutos fueron aprobados por la Auditoría Interna de la Nación, con el número 1338/2010 el 13 de mayo de 2010 fue protocolizado en ciudad de Montevideo, el 14 de mayo de 2010 por el Escribano Eduardo Julio Irastorza, y cuyo primer testimonio de protocolización fue inscripto en el Registro de Personas Jurídicas Sección Registro Nacional de Comercio con el número 6071 el 15 de junio de 2010. Se realizaron las publicaciones prescriptas por la ley. iii) La misma esta inscrita en el Registro Único de Contribuyentes de la Dirección General de Impositiva con el numero 216481490018 y tiene domicilio en Avenida Roosevelt esquina Mauricio Litman, Edificio Stradivarius, apartamento 1605, de esta ciudad. Según el artículo 12 de los estatutos representarán a la sociedad el administrador, el presidente o vicepresidente del Directorio indistintamente o dos directores cualquiera actuando conjuntamente. Por Acta de Asamblea de Accionistas de fecha 24 de junio de 2010, fue designado Presidente del Directorio el señor Alberto Luis Di Carlo y como Vicepresidente de Directorio María Alejandra Borghesi,

titulares de los Documentos Nacionales de Identidad argentinos números 18.547.075 y 21.825.794 respectivamente. Dichos cargos fueron aceptados y se mantienen vigentes al día de hoy. iv) La referida sociedad otorgó la Declaratoria prescripta por la Ley 17.904 en el día de hoy, ante la suscrita Escribana, la cual se encuentra inscrita en el Registro de Personas Jurídicas Sección Registro Nacional de Comercio con el número 16.854 el 19 de noviembre de 2010. v) No corresponde el control de la Ley 18.930 por ser una sociedad constituida con capital formado por acciones nominativas. La sociedad cumplió con lo prescripto en la ley 19.484 según certificado de recepción emitido por el Banco Central del Uruguay número ordinal 2283543 de fecha de envío 25 de junio de 2018.- vi) Marina Alejandra Monti Tristán, representa a la sociedad, según Poder General de Libre administración y disposición, otorgado ante la Escribana Natalia Ruiz, en esta ciudad, el día 23 de diciembre de 2010, vigente al día de hoy y con facultades bastantes para el presente otorgamiento.- III) "DIMEGAR SOCIEDAD ANÓNIMA", es la única y actual propietaria; y hubo por título compraventa y modo tradición, los siguientes bienes inmuebles: A) Según escritura autorizada por la suscrita Escribana, el 22 de julio de 2010 e inscrita en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado, con el número 609772, el 2 de agosto de 2010; tres (3) fracciones de campo con las mejoras que les acceden, ubicadas en la primera sección catastral del Departamento de Maldonado, zona rural, Paraje Punta Ballena; A1) dos de ellas del plano del Agrimensor Omar A. Hernández de marzo de 1993, inscripto en la Oficina Departamental de Catastro de Maldonado con el número 3430 el 13 de marzo de 1993, y según el citado plano están empadronadas con los números, VEINTIÚN MIL CIENTO SETENTA (21.170), índice CONEAT 63, con una superficie de 5 hectáreas 729 metros 53 decímetros y se deslinda así: 233 metros 29 centímetros al noreste lindando con los padrones 20.506 y 20.874; al este línea quebrada compuesta de 4 tramos rectos que miden 46 metros 30 centímetros, 36 metros 4 centímetros, 81 metros 75 centímetros y 2 metros 71 centímetros lindando los dos primeros con el padrón 7350 y los dos últimos con los



PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

FW N° 239435



ESC. ADRIANA LORELEY DE LEÓN BRITOS - 14758/6

padrones 157 y 500 respectivamente; 176 metros 16 centímetros al sur lindando con parte del padrón 156; 372 metros 68 centímetros al oeste lindando con padrón número 21.171 (antes fracción 4 del mismo plano); y padrón VEINTIÚN MIL CIENTO SETENTA Y UNO (21.171), índice CONEAT 63, con una superficie de 5 hectáreas 1892 metros 71 decímetros, que se deslinda así: 372 metros 68 centímetros al este lindando con la fracción 3 del mismo plano; al sur 131 metros 40 centímetros lindando con parte del padrón 156; al oeste 379 metros 31 centímetros lindando con fracción B y C del mismo plano; y al norte 144 metros 95 centímetros lindando con parte del padrón 23. Esta fracción soporta una servidumbre de paso de 10 metros de ancho a favor de las fracciones B y C del plano y ésta unidad conjuntamente con el padrón 21.170 (antes fracción 3) a Camino Vecinal por servidumbre de paso que grava la fracción 1 del plano. A2) Una (1) fracción de campo, según plano del Agrimensor Sergio Bonilla Píriz de junio de 1994, inscripto en la Oficina Departamental de Catastro de Maldonado con el número 3819 el 22 de julio de 1994, según el cual se encuentra empadronada con el número VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO (21.251), índice CONEAT 63, con una superficie de 5 hectáreas 79 decímetros, y se deslinda así: al este 222 metros 955 milímetros lindando con fracción B del mismo plano; al sur 224 metros 355 milímetros lindando con parte del padrón 149; al oeste 222 metros 78 centímetros lindando con padrón 23.513; y al Norte 224 metros 355 milímetros lindando con parte del padrón 156. Dicha fracción soporta una servidumbre de paso de 10 metros de ancho que corre de Oeste a Este en beneficio del padrón 23.513 y ésta unida a Camino Vecinal por servidumbre de paso que grava a la fracción B del mismo plano.- B) Según escritura autorizada por la suscrita Escribana, el 22 de julio de 2010 e inscripta en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado, con el número 609773, el 2 de agosto de 2010; una (1) fracción de campo con mejoras que les acceden, ubicadas en la primera sección catastral del departamento de Maldonado, zona rural, Paraje Punta Ballena, según plano del Agrimensor Sergio Bonilla Píriz de marzo de 1999, inscripto en la Oficina Departamental de

Catastro de Maldonado con el numero 5505 el 12 de mayo de 1999, empadronada con el número VEINTITRÉS MIL QUINIENTOS TRECE (23.513), índice CONEAT 63, con una superficie de 11 hectáreas 4822 metros 93 decímetros, y se deslinda así: 340 metros 23 centímetros al norte y 88 metros 36 centímetros al oeste lindando ambos con la fracción 2 del mismo plano; 242 metros 75 centímetros al Norte lindando con parte del padrón 21.171; 70 metros 35 centímetros al este lindando con padrón 21.931; 189 metros 50 centímetros al sur lindando con parte del padrón 21.251; servidumbre de paso por 10 metros de ancho que une a camino vecinal; 222 metros 78 centímetros al este lindando con padrón 21.251; 327 metros 13 centímetros al sur, lindando con el padrón 20.320 y parte del padrón 20.319; 157 metros 4 centímetros al Este lindando con parte del padrón 20.319; 79 metros 23 centímetros al sur, lindando con parte del padrón 20.310 y 358 metros 52 centímetros al sur lindando con el padrón 273, antes parte del padrón 21.932. EN FE DE ELLO, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante las oficinas públicas y/o privadas que corresponda, extendiendo el presente que sello, signo y firmo en la ciudad de Punta del Este, Departamento de Maldonado el siete de julio de dos mil veinte.-



ADRIANA DE LEON
ESCRIBANA