

**PAI Entre Cerros**

**Ines Pereda de Rosini y Otros**

**Exp. 2019-88-01-21534**

**Informe Ambiental Estratégico**

**Setiembre 2021**

## Contenido

<b>1. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA..</b>	<b>3</b>
1.1. ASPECTOS RELEVANTES DEL ÁREA .....	4
1.1.1. Evolución tendencial del área .....	6
1.2. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL .....	9
1.3. EFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS.....	13
1.4. MEDIDAS PARA PREVENCIÓN DE EFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS .....	14
1.5. MEDIDAS PREVISTAS PARA SEGUIMIENTO DE EFECTOS AMBIENTALES.....	15
1.6. RESUMEN .....	16
<b>2. CONCLUSIONES .....</b>	<b>20</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>21</b>

## **1. 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.

## 1.1. ASPECTOS RELEVANTES DEL ÁREA

*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;*

El área del PAI se encuentra sobre terreno categorizado como suelo rural potencialmente transformable, lindero a una zona urbanizada como es el Barrio Obrero.

El suelo en el polígono de actuación no presenta un desarrollo productivo definido, estando cubierto por áreas forestadas fundamentalmente con Eucaliptus SP y un tapiz herbáceo con presencia de algunas especies nativas. No hay evidencias de un manejo forestal de la zona lo que implica un riesgo de incendio ante eventos de sequía extrema lo que constituye un riesgo mayor al estar próximo a áreas urbanizadas.

Solo se pudieron observar algunos equinos pastoreando en áreas libres de forestación.

Sobre la esquina sureste del predio se encuentra un sector de la cañada La Cascada que presenta algunas especies de monte nativo y exótico en su ribera.

Los suelos presentes en el área presentan aptitud forestal y aptitud restringida para cultivos anuales siendo aptos para el desarrollo de pasturas con un manejo adecuado, no siendo aptos para desarrollos agropecuarios intensivos.

Como aspecto relevante se señala su carácter de Zona de Prioridad patrimonial y ambiental, vinculado fundamentalmente a su ubicación en una zona próxima a zona de serranías. Se mantendrá el área de vegetación existente en las márgenes de la cañada existente integrándola a uno de los espacios libres del ámbito.

### **Características Relevantes del Medio**

- Parches de vegetación nativa y afloramientos rocosos sobre una matriz constituida por plantaciones forestales y tapiz herbáceo
- Presencia de parte de la planicie asociada a la cañada La Cascada
- Cuencas visuales de paisaje serrano
- Ausencia de saneamiento
- Conexión con zona urbana existente

El polígono de actuación se sitúa lindero a un área urbana. El área próxima no urbanizada no muestra usos productivos agropecuarios destacables.

El medio natural no presenta elementos destacables de protección o conservación, existiendo un sector de la cañada La Cascada, que se ubicará dentro de un espacio libre del programa (manzana P) facilitando la protección y el mantenimiento de las especies nativas asociadas al

curso de agua. El área ubicada por debajo de la TR100 será categorizada como suelo urbano de fragilidad ecosistémica.

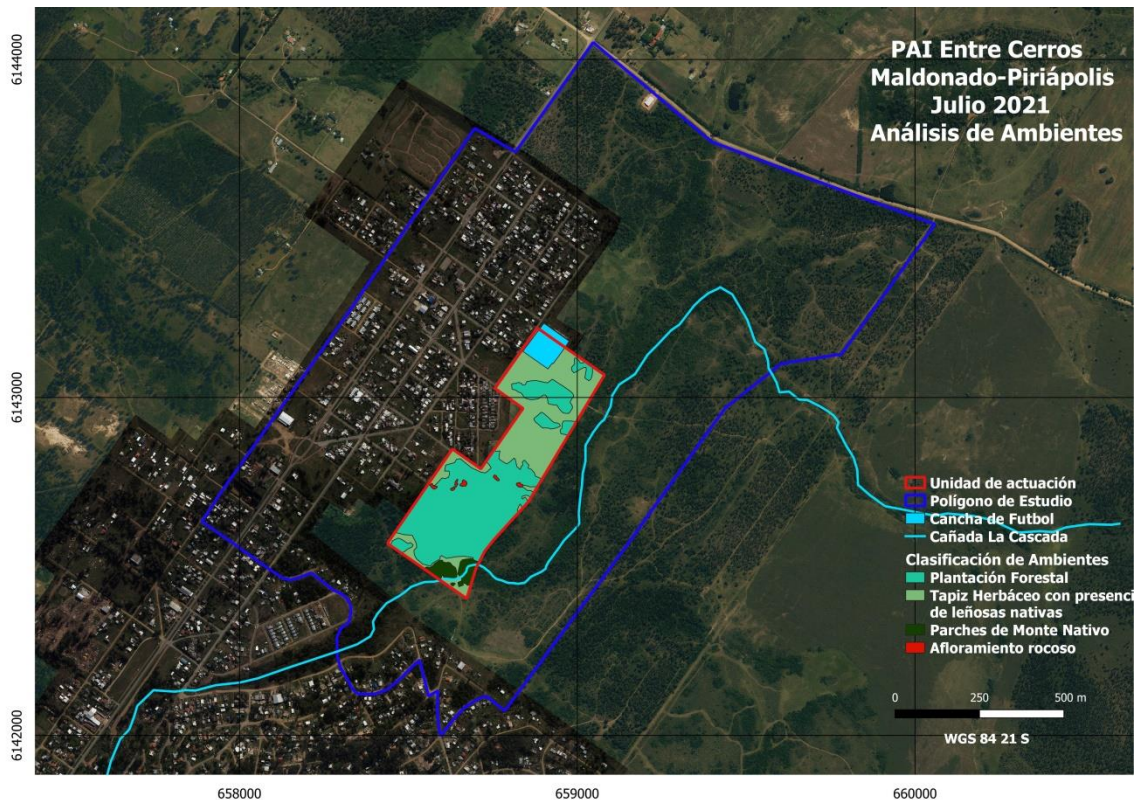


Ilustración 1 *Caracterización Ecosistémica de la Unidad de Actuación*

En lo relacionado a la cobertura de suelo en el área del proyecto, tomando como referencia la información disponible en <https://sit.mvotma.gub.uy/js/sit/> se muestra una cobertura constituida por forestación exótica (Ilustración 2).

En un primer análisis se encontraron algunas agrupaciones que se graficaron en la primera presentación (Ilustración 1) de información del PAI. Posteriormente, teniendo en cuenta las observaciones recibidas por parte de la Intendencia de Maldonado se ubicaron los parches de monte nativo graficados, encontrándose que estaban constituidos fundamentalmente por cinco especies nativas, Chilca (*Baccharis dracunculifolia*), Espina de la Cruz (*Colletia paradoxa*), Molle (*Schinus longifollius*), Candela (*Dodonea viscosa*) y Guayabo colorado (*Mircianthes Cisplatensis*).

La mencionada asociación de especies se encuentra sobre un tapiz herbáceo dominado por gramilla habiendo perdido sus características originales.

La mayor presencia corresponde a individuos de Chilca y Candela, ampliamente distribuidos en la zona y presentes también en el área correspondiente a la franja de tutela hidrobiológica vinculada a la cañada existente.

Una vez hecho foco sobre los parches en cuestión se puede concluir que los mismos no forman parte de un ecosistema de Monte nativo propiamente dicho, sino que representan parches degradados por cortas furtivas e intervenciones para llevar a cabo plantaciones de especies forestales exóticas.

La asociación vegetal descrita tal como se establece en el informe del programa será conservada dentro de la faja de tutela hidrobiológica, la cual corresponde al área ubicada por debajo de la TR100 y será categorizada como suelo urbano de fragilidad ecosistémica formando parte del espacio libre. la cual representa un área de 1 Ha 8700 m2.

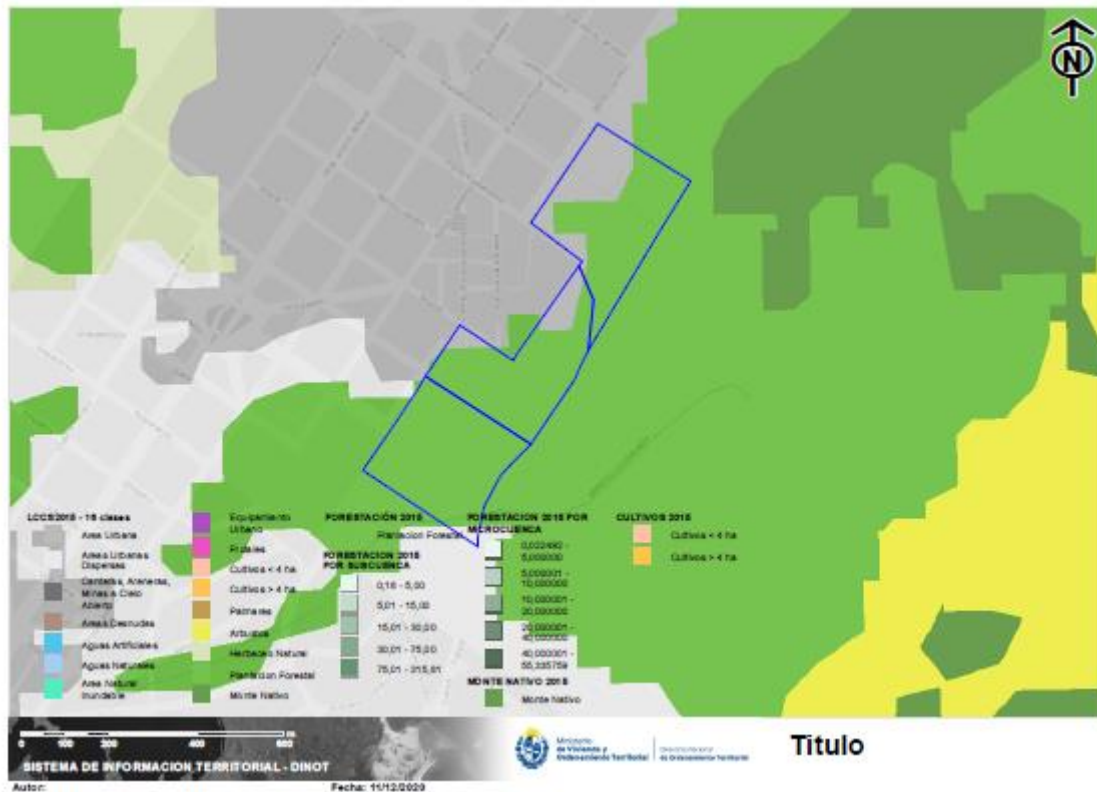


Ilustración 2 Coberturas del suelo en SIG MVOTMA

### 1.1.1. Evolución tendencial del área

#### 1.1.1.1. Evolución sin PAI

Expansión no regulada del área metropolitana

En el caso de mantenerse la situación actual se avizora la continuidad de las actividades predominantes en el entorno. Puede inferirse un aumento gradual de los emprendimientos turístico-recreativos en predios cercanos para residencias de uso permanente o estacional de la zona, lo cual se evidencia por las numerosas construcciones que lo rodean, pudiendo inferirse una expansión no regulada del área metropolitana, al carecer de un diseño lo que dificultaría

una adecuada continuidad con la trama y el área urbana existente, sumado al riesgo de incendio propio del área que nos ocupa.

Como consecuencia de esto se puede 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 costera de Maldonado, en particular el uso residencial (permanente y/o temporal) exhibe una tendencia hacia la consolidación y desarrollo de la urbanización en el área.

#### **1.1.1.2. Evolución con PAI**

Este segundo escenario acompaña el proceso urbanizador pretendido por la Intendencia de Maldonado, pues se trata de un área prevista por el planeamiento para ser urbanizada. La propuesta se adecua al ordenamiento territorial preestablecido y a las Directrices nacionales y departamentales, pues según las autoridades se busca un “modelo territorial, de base turística reconvertida, diversificado e integrado a las redes regionales e internacionales, orientado a priorizar la calidad de vida de la población en especial la de los sectores más desfavorecidos”.

A partir de la aplicación del PAI se busca incorporar un sector de suelo urbanizado que permita abarcar un espectro de población poco contemplado, principalmente habitantes permanentes de nivel socioeconómico medio y medio-bajo, aportando a su vez a la mejora de la accesibilidad pública al territorio y sus puntos notables con privilegiadas visuales, como también al aumento del stock y calidad de las infraestructuras y servicios que se ofrecen hoy en la zona. El proyecto busca lograr una integración real del nuevo suelo a urbanizar con el territorio adyacente.

Las condiciones ambientales, físicas y naturales, valores paisajísticos del entorno y las morfologías serán respetadas por las infraestructuras previstas, se buscará una inserción amigable de nuevos emprendimientos en el paisaje y la recualificación de las situaciones pre-existentes para su integración en un espacio de fuerte sostenibilidad, dotando al área con un nuevo suelo preparado para la construcción de viviendas.

El sector constituye el área de expansión natural del suelo urbano que se extiende al este, y cuenta con una importante infraestructura vial de conexión con los principales ejes que estructuran la zona.

En este escenario de evolución con PAI se podrá determinar para la cesión de espacios libres al actual espacio donde se ubica una cancha de fútbol, el espacio vinculado a la cañada y el espacio libre ubicado en la manzana K que se proyecta lindero al espacio libre perteneciente al fraccionamiento vecino ubicado al norte el cual ya ha sido aprobado. Los espacios libres representan 18700 m<sup>2</sup> los que se grafican en el plano de fraccionamiento.

En el diseño de la trama vial se tuvieron en cuenta los niveles del terreno y la continuidad con la trama vial existente, facilitando la incorporación del nuevo suelo urbanizado residencial a la ciudad.

El cambio de categorización de los suelos se plantea ordenado y acompañado de los servicios y equipamientos necesarios para minimizar los impactos al medio ambiente.

El desarrollo del programa tendrá efectos positivos en la ampliación urbana del área al tener en cuenta criterios de sostenibilidad ambiental en el diseño del fraccionamiento y el desarrollo de las infraestructuras necesarias en concordancia con las ya existentes.



## 1.2. 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. IV) Microrregión Piriápolis – “La comarca de los cerros y el mar”**

### **Artículo 19) Directrices Generales:**

- a) *Protección y valorización de los sistemas costeros y de serranía.*
- b) *Fortalecimiento y potenciación del sistema de equipamiento existente -portuario, hotelero, de interés paisajístico, de esparcimiento, etc.- como factores claves para el desarrollo del turismo como principal motor de su economía.*
- c) *Mejora de la calidad del hábitat de la población residente y en especial de las condiciones de vida de la población más vulnerable*

### **Artículo 20º) Directrices Específicas según la dimensión Físico -Espacial.**

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

*Líneas de acción:*

- a1) *puesta en valor de las cualidades de la Ciudad de Piriápolis y de su entorno;*
- a2) *puesta en valor del patrimonio urbano-arquitectónico local.*

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

*Líneas de acción:*

- b1) *recalificación de imagen urbana y reordenamiento de actividades en el frente costero de la Ciudad de Piriápolis;*
- b2) *redefinición y recalificación de tramos y sectores costeros de la Microrregión en su rol funcional y calidad espacial.*
- c) *Mejoramiento de la accesibilidad y conectividad.*

*Líneas de acción:*

- c1) *fortalecimiento de los sistemas de conectividad terrestre y marítima;*
- c2) *recalificación del sistema vial de la Ciudad de Piriápolis.*
- d) *Consolidación de la infraestructura de saneamiento y evacuación de pluviales.*

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

*Artículo 21º) Directrices Específicas según la dimensión Socio – Económica.*

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

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

b) *Diversificación de la actividad económica.*

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

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

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

d) *Fortalecimiento del tejido social organizado.*

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

*Artículo 22º) Directrices Específicas según la dimensión Ecosistémica.*

a) *Manejo costero integrado.*

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

b) *Manejo integrado de laderas y cumbres.*

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

c) *Mejora de calidad ambiental.*

*Línea de acción: gestión de residuos sólidos.*

*Artículo 23º) Directrices Específicas según la dimensión Político- Jurídico -Institucional.*

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

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

b) *Regularización Dominial.*

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

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

Fundamentalmente en lo que refiere a:

Art 21 c) Directrices Microrregión Piriápolis) ***Mejoramiento sustancial del hábitat y condiciones de vida de la población más vulnerable del área.***

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

Teniendo en cuenta lo indicado por la directriz se tendrá en cuenta el correcto diseño de las infraestructuras de saneamiento, agua potable, energía eléctrica y evacuación de pluviales, así como también el diseño de los espacios públicos y el área en la cual se sitúa el curso de agua existente.

Se mantiene en uno de los espacios públicos la cancha de fútbol existente.

La trama vial proyectada se conectará con la trama vial existente logrando cohesión con el trazado urbano existente

### **Objetivos ambientales específicos de aplicación al ámbito de actuación**

La propuesta está enmarcada en los objetivos generales establecidos en las Directrices de Ordenamiento Territorial de Maldonado. Se plantea armonizar el cuidado del ambiente con el desarrollo económico y social del departamento. Apuntando a la promoción y manejo responsable de modalidades de uso y ocupación del territorio.

El programa busca incorporar un sector de suelo urbanizado que permita abarcar un espectro de población poco contemplado, principalmente habitantes permanentes de nivel socioeconómico medio-bajo, "Promover la conformación de un territorio socialmente justo y ambientalmente sostenible, que fomente la inclusión social y el aprovechamiento de las potencialidades locales".

Objetivos:

- Asegurar un desarrollo ordenado y la planificación de los servicios, en la zona del departamento con mayor crecimiento demográfico y creciente interés inmobiliario.
- Promover un crecimiento urbano acompañado de la extensión de infraestructuras de saneamiento y vialidad para permitir su integración a los sectores urbanizados. Asegurar capacidad de soporte de las infraestructuras existentes y prever necesidades futuras.
- Contribuir a una limitación propositiva de las actividades extractivas (por cambio de usos) en una zona que presenta potencialidades claras para realizar otro tipo de actividades con mayor rentabilidad y mejor desempeño ambiental (por ejemplo, residencial como vivienda permanente y segunda vivienda).
- Mejorar la imagen urbana y calidad del espacio público para espacios de uso público y áreas verdes urbanas.
- Valorar y proteger los elementos paisajísticos más valiosos de la zona y promover el disfrute público de los mismos. Mantener las visuales más significativas del paisaje.

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. La sustentabilidad de la propuesta urbanística en estos casos se apunta a 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 una 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

### 1.3. 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.

#### ***Alteración de la escorrentía superficial por incremento de superficie impermeabilizada***

Aumento de la impermeabilización del suelo, disminución de la capacidad de absorción de la cuenca, incremento de los caudales de escurrimiento ante eventos torrenciales puntuales.

#### ***Generación de efluentes líquidos asimilables a domiciliarios por el incremento del número de viviendas y ausencia actual de Servicio de Saneamiento***

Posible contaminación de aguas (superficiales y subterráneas) y potencial contaminación de napas.

#### ***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 significativos sobre el área vecina hoy libre de construcciones.

#### ***Presencia física temporal y permanente de nuevas obras edilicias***

Afectación al entorno por la nueva infraestructura vial y nuevas construcciones.

#### ***Incremento del tránsito vehicular.***

Enlentecimiento del tránsito en el área por el incremento de la cantidad de vehículos.

#### 1.4. 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;*

##### ***Alteración de la escorrentía superficial por incremento de superficie impermeabilizada***

La red de pluviales se diseñará de forma que se logre un adecuado flujo de salida del área del ámbito de actuación de manera que no afecte el área actualmente urbanizada.

##### ***Generación de efluentes líquidos asimilables a domiciliarios por el incremento del número de viviendas y ausencia actual de Servicio de Saneamiento***

El proyecto de saneamiento presenta el diseño de una red de colectores sanitarios para efluentes domésticos dispuestos de forma que todo lote del fraccionamiento tenga por su frente un colector al cual verter los efluentes de la vivienda que se construya en dicho lote.

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

La gestión de los residuos sólidos se realizará de acuerdo con las especificaciones de la Normativa vigente, y será llevado a cabo por el actual sistema de la IM.

##### ***Presencia física temporal y permanente de nuevas obras edilicias***

En el diseño y construcción del proyecto, se buscó minimizar la afectación sobre las nacientes, cursos y cuerpos de agua y líneas de desagüe naturales existentes, así como sobre la estructura y visual del paisaje donde no se propone fraccionar.

##### ***Incremento del tránsito vehicular.***

Continuidad de la trama vial existente

## 1.5. 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 proyecto, se sugiere la implementación de un sistema de seguimiento del comportamiento de los factores ambientales en el área de la unidad de actuación mediante el uso de indicadores, a ser implementado por el proponente junto a técnicos de la IM.

Se sugiere monitorear el estado y calidad de los ecosistemas presentes en el Área de Estudio, su conservación, y la calidad del recurso hídrico presente en la zona de influencia del proyecto tomando en cuenta las siguientes pautas:

- **Seguimiento de los aspectos relacionados a la gestión ambiental** en las distintas fases del proyecto (construcción y desarrollo), referidas a la gestión de efluentes líquidos (muestras de calidad de agua).
- **Seguimiento del desarrollo de áreas verdes (registro fotográfico de avance del proyecto de fraccionamiento).**

El registro debería incluir los resultados de los dos componentes de seguimiento descritos. En caso de requerirse acciones correctivas, éstas pueden ser comunicadas a la DINAMA.

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.

Todos los registros planteados serán llevados a cabo por el proponente con información a los técnicos referentes de la IM.

### ***Alteración de la escorrentía superficial por incremento de superficie impermeabilizada***

Se sugiere constatar periódicamente el porcentaje de superficie impermeabilizada de la Unidad de Actuación, llevado a cabo por el proponente.

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

Para la fase operativa del programa en los padrones a fraccionar, la gestión de residuos funcionara de acuerdo con el marco legal vigente de la IM.

### ***Presencia física temporal y permanente de nuevas obras edilicias***

Se sugiere llevar un registro anual de la cantidad de lotes vendidos de manera de tener un panorama completo del progreso de las obras edilicias dentro del predio.

## 1.6. 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 con la categorización de suelos del Departamento de Maldonado.

Con este PAI se busca la transformación de un sector de suelo rural potencialmente transformable a urbano 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 17 hectáreas comprendiendo los padrones rurales N° 31019, 31679 y 31680, que componen la unidad de actuación.

El polígono de estudio abarca una superficie aproximada de 212 hectáreas.

El emprendimiento se ubica en la localidad de Piriápolis ciudad, dando continuidad a la actual zona urbana, presentando un Interés tanto turístico, así como también para vivienda permanente; está implantado dentro de un territorio delimitado al Este por área urbana, barrio obrero, y un desarrollo urbano con el mismo nombre; al Norte oeste y sur, con áreas de pastizal y zonas con forestación exótica con parches de algunas especies nativas.

Se consideran como características relevantes del medio para la Evaluación Ambiental Estratégica los siguiente:

- Parches de vegetación nativa y afloramientos rocosos en una matriz constituida por plantaciones forestales y tapiz herbáceo natural
- Parte de la planicie asociada a la cañada La Cascada
- Cuencas visuales de paisaje serrano
- Drenaje pluvial
- Ausencia de saneamiento



- Conexión con zona urbana existente

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 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 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 tienen en cuenta en el diseño de drenaje pluvial propuesto para el fraccionamiento.

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 una 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

**Tabla 1 Efectos ambientales y medidas de gestión**

<b>Efectos ambientales</b>	<b>Medidas de gestión</b>
<i>Alteración de la escorrentía superficial por incremento de superficie impermeabilizada</i>	<i>Correcto diseño de red pluvial</i>
<i>Generación de efluentes líquidos asimilables a domiciliarios</i>	<i>Adecuado dimensionamiento del proyecto de saneamiento</i>
<i>Generación de residuos sólidos asimilables a domiciliarios por el incremento del número de viviendas.</i>	<i>Gestión de acuerdo con las especificaciones vigentes. Recolección a través del servicio municipal</i>
<i>Presencia física temporal y permanente de trama vial y construcciones</i>	<i>Diseño de fraccionamiento teniendo en cuenta curvas de nivel y curso de agua existente</i>
<i>Incremento del tránsito vehicular</i>	<i>Continuidad de la trama vial existente</i>

### **Indicadores de seguimiento**

- Control periódico del incremento de superficie construida

## **2. CONCLUSIONES**

El instrumento de gestión territorial propuesto para la transformación del territorio categorizado como rural potencialmente transformable a categoría urbano contempla las directrices de ordenamiento vigentes. El desarrollo urbanístico proyectado contempla una densidad de ocupación de población que no interfiere con la vocación de la zona, conservando de esta manera el atractivo del entorno.

Las medidas de gestión propuestas en el PAI se consideran adecuadas para prevenir y/o minimizar los efectos territoriales posibles sobre el medio en el caso de la aplicación del instrumento, no detectándose en su implementación efectos ambientales significativos a largo plazo.

Se recomienda implementar un sistema de monitoreo periódico del estado y la calidad de los ecosistemas naturales en el sitio estudiado mediante el seguimiento de los aspectos relacionados a la gestión ambiental en las diferentes fases del proyecto, realizando muestreos de calidad de agua e inspecciones periódicas de la implementación de las medidas y de las obras en cada fase.

**ANEXO**

**PAI Entre Cerros  
Maldonado-Piriápolis  
Julio 2021  
Análisis de Ambientes**

6144000









6143000

6142000

658000

659000

660000

-  **Unidad de actuación**
-  **Polígono de Estudio**
-  **Cancha de Futbol**
-  **Cañada La Cascada**
- Clasificación de Ambientes**
-  **Plantación Forestal**
-  **Tapiz Herbáceo con presencia de leñosas nativas**
-  **Parches de Monte Nativo**
-  **Afloramiento rocoso**



**WGS 84 21 S**

