

**INTENDENCIA DE MALDONADO**

**CONVENIO INTENDENCIA DE MALDONADO – MINISTERIO DE VIVIENDA,**

**ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE**

**PLAN LOCAL DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Y DESARROLLO SOSTENIBLE  
DE LA CUENCA DE LAGUNA DEL SAUCE**

**DEPARTAMENTO DE MALDONADO  
REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY**

**PROYECTO DE DECRETO**

**Mayo 2023**

## **INDICE**

### **TÍTULO I - NORMAS GENERALES**

#### **CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES INSTITUTIVAS**

- Artículo 1. (Institución del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de la Laguna del Sauce).
- Artículo 2. (Objetivos de este instrumento).-
- Artículo 3. (Convergencia normativa).-
- Artículo 4. (Delimitación Territorial).-

#### **CAPÍTULO 2 - ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

- Artículo 5. (Estrategia de ordenamiento territorial).-
- Artículo 6. (Directrices específicas de ordenamiento territorial).-

#### **CAPÍTULO 3 - SECTORIZACIÓN AMBIENTAL, CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y RÉGIMENES ESPECIALES**

##### **SECCION 1 – SECTORIZACIÓN AMBIENTAL**

- Artículo 7. (Objetivo de la Sectorización Ambiental).-
- Artículo 8. (Ámbitos de la Sectorización Ambiental).-
- Artículo 9. (Sectores Ambientales del Plan de la Cuenca de Laguna del Sauce).-

##### **SECCION 2 – CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

- Artículo 10. (Objetivo y contenido de la Categorización del suelo).-
- Artículo 11. (Categorización del suelo. Remisión).-
- Artículo 12. (Categorías y Subcategorías de Suelo).-
- Artículo 13. (Atributo de Suelo Potencialmente Transformable. Remisión).-

##### **SECCION 3 – TUTELA HIDROBIOLÓGICA**

- Artículo 14. (Tutela hidrobiológica).-

##### **SECCION 4 – RESERVAS DEPARTAMENTALES NATURALES PRIVADAS**

- Artículo 15. (Régimen especial de las Reservas Departamentales Naturales Privadas).-
- Artículo 16. (Organización por un Área de Conservación y de Implantación).-
- Artículo 17. (Reservas Departamentales Privadas. Indicadores urbanísticos).-
- Artículo 18. (Reservas Departamentales Privadas. Criterios de aplicación).-

## **TÍTULO II - DISPOSICIONES ESPECÍFICAS POR SECTORES AMBIENTALES**

### **CAPÍTULO 1 - CUENCA ALTA**

#### **SECCION 1 – PAUTAS GENERALES**

- Artículo 19. (Definición Cuenca Alta).-
- Artículo 20. (Delimitación de la Cuenca Alta).-
- Artículo 21. (Subzonas).-
- Artículo 22. (Directrices específicas de ordenamiento territorial para la Cuenca Alta).-
- Artículo 23. (Categorías del suelo).-
- Artículo 24. (Tutela hidrobiológica).-
- Artículo 25. (Indicadores urbanísticos).-
- Artículo 26. (Usos permitidos).-
- Artículo 27. (Usos condicionados).-
  - 27.1 Fuera de la matriz natural
  - 27.2 En la Matriz Natural
- Artículo 28. (Usos prohibidos).-

#### **SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES PARA LOS CORREDORES DE ALTURA**

- Artículo 29. (Directrices específicas Corredor de Altura).-

#### **SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES PARA LOS ENCLAVES RUR – TURÍSTICOS CUENCA ALTA**

- Artículo 30.1 (Directriz específica Enclaves rur – turísticos).-
- Artículo 30.2 Indicadores urbanísticos

### **CAPÍTULO 2 - CUENCA MEDIA**

#### **SECCION 1 – PAUTAS GENERALES**

- Artículo 31. (Definición Cuenca Media).-
- Artículo 32. (Delimitación de la Cuenca Media).-
- Artículo 33. (Subsectores).-
- Artículo 34. (Directrices específicas de ordenamiento territorial para la Cuenca Media).-
- Artículo 35. (Categorías del suelo).-
- Artículo 36. (Tutela hidrobiológica).-
- Artículo 37. (Indicadores urbanísticos generales).-
  - 37.1 Para Suelo Rural Productivo
  - 37.2 Para Suelo Rural Natural
  - 37.3 Para Suelo rur-turístico cuenca media
  - 37.4 Para Suelos urbanos de fragilidad ecosistémica
  - 37.5 para suelos suburbanos periurbanos
- Artículo 38. (Usos permitidos).-
- Artículo 39. (Usos condicionados).-
- Artículo 40. (Usos prohibidos).-

#### **SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES PARA LA CIUDAD DE PAN DE AZÚCAR Y VECINDADES**

- Artículo 41. (Pautas particulares Ciudad de Pan de Azúcar
- Artículo 42. (Pautas particulares localidades Km 110 y Nueva Carrara).-

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES PARA SIERRA DEL TIROL  
Artículo 43. (Pautas particulares para Sierra del Tirol).-

SECCION 4 – PAUTAS PARTICULARES PARA LA TRANSFORMACIÓN DEL SUELO

Artículo 44. (Pautas particulares para la transformación del suelo en la Cuenca Media).-

### **CAPÍTULO 3 - CUENCA BAJA**

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES

Artículo 45. (Definición Cuenca Baja).-

Artículo 46. (Delimitación de la Cuenca Baja).-

Artículo 47. (Subsectores).-

Artículo 48. (Directriz específica de ordenamiento territorial).-

Artículo 49. (Categoría del suelo).-

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES PARA EL SEMI ANILLO DE ÁREAS HUMEDAS (OESTE)

Artículo 50. (Tutela hidrobiológica).-

Artículo 51. (Indicadores urbanísticos).-

Artículo 52. (Usos permitidos).-

Artículo 53. (Usos condicionados).-

Artículo 54. (Usos prohibidos).-

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES PARA EL CUERPO DE AGUA DE LA LAGUNA DEL SAUCE

Artículo 55. (Definición del cuerpo de agua de la Laguna del Sauce).-

Artículo 56. (Delimitación del cuerpo de agua de la Laguna del Sauce).-

Artículo 57. (Directriz específica de ordenamiento territorial).-

Artículo 58. (Tutela hidrobiológica).-

### **CAPÍTULO 4 - CORREDOR HERBÁCEO FORESTAL**

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES

Artículo 59. (Definición Corredor Herbáceo Forestal).-

Artículo 60. (Delimitación del Corredor Herbáceo Forestal).-

Artículo 61. (Subsectores).-

Artículo 62. (Directrices específicas de ordenamiento territorial).-

Artículo 63. (Tutela hidrobiológica de los arroyos).-

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES PARA EL SEMI ANILLO DE ÁREAS HÚMEDAS (ESTE) Y CORNISA LACUSTRE

Artículo 64. (Clasificación del suelo).-

Artículo 65. (Tutela hidrobiológica).-

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES PARA LOS ENCLAVES URBANOS Y TURÍSTICOS

Artículo 66. (Clasificación del suelo).-

Artículo 67. (Pautas particulares e indicadores urbanísticos).-

SECCION 4 – PAUTAS ESPECÍFICAS CHACRAS

- Artículo 68. (Clasificación del suelo).-  
Artículo 69. (Pautas particulares).-  
Artículo 70. (Indicadores urbanísticos).-  
Artículo 71. (Usos permitidos).-  
Artículo 72. (Usos condicionados).-  
Artículo 73. (Usos prohibidos).-

## **TITULO III - DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

### **CAPÍTULO 1 - FRACCIONAMIENTO DEL SUELO, TRAZADO VIAL Y ESPACIO PÚBLICO**

- Artículo 74. (Obligación de autorización departamental en toda subdivisión de suelo de Categoría Rural).-  
Artículo 75. (Obras viales).-  
Artículo 76. (Conectividades específicas para prever y promover).  
76.1 (Pautas específicas para la apertura y gestión de espacios públicos).-

### **CAPÍTULO 2 - PATRIMONIO CULTURAL**

- Artículo 77. (Interés departamental en la conservación del patrimonio cultural de la Cuenca de Laguna del Sauce).-

### **CAPÍTULO 3 - DEFINICIONES Y CRITERIOS DE APLICACIÓN**

- Artículo 78. (Definiciones y criterios de aplicación).-

## **TÍTULO IV - APLICACIÓN Y GESTIÓN**

### **CAPÍTULO 1 - GESTIÓN DEL PLAN**

#### **SECCION 1 – COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA CUENCA DE LAGUNA DEL SAUCE**

- Artículo 79. (Fortalecimiento institucional).-  
Artículo 80. (Comisión de Seguimiento del Plan. Creación y objetivos).-  
Artículo 81. (Comisión de Seguimiento del Plan. Conformación).-  
Artículo 82. (Comisión de Seguimiento del Plan. Funcionamiento).-

#### **SECCION 2 – PROGRAMA DE ACCIÓN**

- Artículo 83. (Programa de Acción del Plan).-

#### **SECCION 3 – FORTALECIMIENTO DE LA GESTIÓN AMBIENTAL**

- Artículo 84. (Criterio precautorio. Remisión).-  
Artículo 85. (Fortalecimiento de la Comisión de Seguimiento).-

#### **SECCION 4 – DERECHO DE PREFERENCIA**

- Artículo 86. (Derecho de preferencia).-

## SECCION 5 – ENCOMIENDAS DE GESTIÓN INTERINSTITUCIONAL

Artículo 87. (Encomiendas de gestión interinstitucional).-

## SECCION 6 – PLANIFICACIÓN DERIVADA

Artículo 88. (Planificación Derivada).-

## SECCION 7 – MONITOREO

Artículo 89. (Programa de Monitoreo del Plan Local de la Cuenca de Laguna del Sauce. Elaboración y focos).-

## SECCION 8 – REGULARIZACIONES

Artículo 90. (Regularizaciones).-

## **CAPÍTULO 2 - APLICACIÓN DE ESTA NORMA**

Artículo 91. (Validez interpretativa).-

Artículo 92. (Valor rector de las directrices específicas y demás pautas cualitativas).-

Artículo 93. (Predios dentro de varios Sectores y Áreas).-

Artículo 94. (Pautas particulares de áreas interiores y pautas generales de un Sector o Subsector).-

Artículo 95. (Vigencia).-

Artículo 96. (Modificaciones no sustanciales).-

Artículo 97. (Revisiones).-

Artículo 98. (Derogaciones).-

Artículo 99. (Difusión).-

# TÍTULO I

## **NORMAS GENERALES**

### CAPÍTULO 1

#### **DISPOSICIONES INSTITUTIVAS**

**Artículo 1. (Institución del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de la Laguna del Sauce).** Se instituye el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de la Laguna del Sauce, con los objetivos, ámbito de aplicación, directrices específicas de ordenamiento territorial y otras pautas complementarias establecidas por el presente decreto departamental.

**Artículo 2. (Objetivos de este instrumento).**- Los principales objetivos de este instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de la Cuenca de la Laguna del Sauce son:

Reducir las potenciales afectaciones ambientales negativas sobre la calidad y cantidad del agua de la Laguna del Sauce como principal fuente de abastecimiento de agua del Departamento de Maldonado.

Orientar los procesos territoriales, tanto en curso como otros parcialmente predecibles que pudiesen emerger, de cara a un desarrollo sostenible.

Aportar criterios para la ideación, localización y gestión territorial de algunas actuaciones públicas de diverso formato, sean o no de iniciativa de la Intendencia de Maldonado.

Facilitar la acción de la sociedad civil y de los operadores privados y públicos en su manejo del territorio de esta cuenca, que contribuya a su mejor desarrollo local y zonal.

**Artículo 3. (Convergencia normativa).**- El Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de la Laguna del Sauce es convergente con otras disposiciones y pautas regulatorias departamentales y nacionales en la materia, entre ellas se presentan de forma no taxativa:

Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Ley N° 18.308 de fecha 18 de junio del 2008 y modificativos.

Ley 19252 Directrices nacionales 19252/2017.

Plan de adaptación al Cambio Climático – en proceso.

Ley 17283 - Ley general de protección del ambiente.

Ley 18.567 de Descentralización y Participación Ciudadana (modificada por la Ley 19.272)

Ley de Prioridad forestal (Ley 15939-1988)

Ley 16858/97 de Riego, modificada por Ley 19553/17 y sus decretos reglamentarios.

Decreto 3919/13 Estrategias Regionales de OT y DS de la región este.

Ley 16466 Evaluación de Impacto Ambiental y Decreto 349/05 reglamentación Decreto Presidencia 222/19 Pan Nacional Ambiental.

Decreto de la Junta Departamental de Maldonado N° 3866 y N°3867 de fecha 27 de abril de 2010 y disposiciones específicas del Texto Ordenado de Normas de Edificación (TONE) vigente, Decreto 3718 del 23 de diciembre de 1997 y modificativos, salvo en aquellas pautas locales expresamente sustituidas por el presente plan.

El Plan de Acción para la Protección de la Calidad Ambiental y la Disponibilidad como Fuente de Agua Potable de la Cuenca de la Laguna del Sauce, aprobado por Resolución Ministerial N° 617A/015 del 5 de junio del 2015.

La Resolución del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial, y Medio Ambiente, Resolución Ministerial N° 58/2016 del 4 de enero del 2016, por el que se establecen diversas restricciones de dominio con un carácter precautorio.

Diversas disposiciones del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca.

**Artículo 4. (Delimitación Territorial).**- El ámbito de aplicación del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de la Laguna del Sauce está delimitado por la correspondiente divisoria de aguas de la cuenca de Nivel 3 codificada por la Dirección Nacional de Aguas, de acuerdo a los planos adjuntos, a excepción del A° el Potrero, puesto que será considerado en el Plan de Piriápolis y Solís.

## **CAPÍTULO 2**

### **ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 5. (Estrategia de ordenamiento territorial).**- La estrategia de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible para la Cuenca de Laguna del Sauce se apoya en:

- a. La especificidad de su ordenamiento territorial departamental concebido de acuerdo a las singularidades y a la extensión de este territorio local.
- b. Un acuerdo, adaptativo en el tiempo, entre la Matriz natural de esta cuenca y las múltiples actuaciones de antropización, sea de explotación agropecuaria, (incluida la forestación), minera o turística, sea de urbanización permanente.
- c. La mayor anticipación posible a determinados problemas o demandas a la gestión territorial futura frente a probables situaciones y propuestas de localización y uso del territorio.
- d. La mejora de la gestión pública de esta cuenca por el Gobierno Departamental de Maldonado, en cooperación con el Gobierno Nacional y con los Municipios correspondientes en sus distintas materias y ámbitos de competencia y asociaciones civiles, productores y academia.
- e. Una nueva configuración de la matriz natural apuntando a una ordenación de coberturas y usos del suelo compatible con asegurar una buena cantidad y calidad de agua.

**Artículo 6. (Directrices específicas de ordenamiento territorial).**- La estrategia de ordenamiento territorial de la Cuenca de Laguna del Sauce se regirá por las siguientes directrices específicas:

- a. Reconocer esta cuenca como una unidad operativa en que se articule su Matriz natural, su matriz productiva, sus infraestructuras viales y de otros servicios, sus enclaves urbanos y rur-turísticos de acuerdo a principios de sostenibilidad ambiental.
- b. En particular, identificar un modelo ecológico de la cuenca, con su configuración espacial de las áreas naturales, para enfatizar y optimizar las conexiones entre sitios, especies y poblaciones maximizando la biodiversidad de este territorio y reducir las posibles afectaciones hídricas adversas en esta cuenca.
- c. Excluir del proceso de urbanización al suelo de la Matriz natural, fundamentado en sus valores ambientales y paisajísticos, y en su rol para la

gestión sustentable de los recursos hídricos en aplicación de la Ley N° 18.308, art. 48, del 18 de junio del 2008.

- d. Reconocer la complejidad de esta cuenca, con su Matriz natural y con diversas coberturas de suelo, con una variedad de paisajes de alta naturalidad y también de paisajes con una alta intervención antrópica, con dispositivos materiales y actividades urbanas, turísticas y rurales con sus correspondientes inercias temporales.
- e. Asegurar la preservación de los diversos recursos hídricos
- f. Mantener o reordenar los usos o actividades actuales y futuros, contemplando la Matriz natural con el fin de evitar o reducir los potenciales riesgos negativos sobre el recurso hídrico.
- g. Aplicar en esta cuenca los criterios de localización ordenada de la forestación industrial atendiendo al interés general, de modo que se preserve el ciclo hidrológico y la valorización del paisaje como se plantea en el Decreto 3919/13 Estrategias Regionales de OT y DS de la región Este.
- h. Potenciar la ganadería y agricultura familiares, apoyando la permanencia residencial, la diversificación productiva y la sostenibilidad de los pequeños productores, sea complementando su actividad con el ecoturismo, sea fortaleciendo sus actividades tradicionales.
- i. Reducir las inequidades socio-territoriales en esta cuenca, continuándose y ampliándose las actuaciones de mejora ambiental, de la urbanidad y diversas infraestructuras en los ámbitos territoriales de los vecinos con mayores vulnerabilidades del Barrio La Capuera y la ciudad de Pan de Azúcar, en particular del Barrio Goychechea.
- j. Alentar la generación de nuevos productos turísticos innovadores y ambientalmente amigables.
- k. Promover la conservación y puesta en valor del patrimonio natural y cultural local.
- l. Promover la conservación y restauración de los pastizales naturales, para que se mantengan los servicios ecosistémicos y se posibilite una mayor rentabilidad de la producción ganadera.

### **CAPÍTULO 3**

## **SECTORIZACIÓN AMBIENTAL, CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y REGÍMENES ESPECIALES**

### **SECCION 1 – SECTORIZACIÓN AMBIENTAL**

**Artículo 7. (Objetivo de la Sectorización Ambiental).** La Sectorización Ambiental es una figura o modo sintético de ordenamiento territorial que tiene por objetivo fijar el perfil de cada ámbito territorial, privilegiando una aprehensión de conjunto que articule sus atributos ecológicos, paisajísticos, productivos y culturales con su potencial territorial asociado a un desarrollo sostenible y con los criterios congruentes de subdivisión del suelo, de ocupación y uso del mismo.

La Sectorización Ambiental tiene su correspondencia en la Categorización administrativa del suelo, que es una manera protocolizada en la legislación uruguaya a partir de la Ley N° 18.308 de junio del 2008.

**Artículo 8. (Ámbitos de la Sectorización Ambiental).** En el presente Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de Laguna del Sauce y su Área de Influencia se trabaja con tres ámbitos: Sectores, Subsectores y Áreas, definiéndose como:

- a. Sector Ambiental: Delimitación de gran tamaño utilizada como ámbito de ordenación territorial, definido en función de sus grandes atributos topográficos, productivos, ecológicos, paisajísticos y operativos hacia el futuro. Puede comprender varios sectores interiores o subsectores, con diversas categorías administrativas del suelo.
- b. Subsector: Ámbito específico de ordenación territorial, con especificidades ecosistémicas y antrópicas. Puede englobar diversas áreas y sitios.
- c. Área: Territorio interior a un sector o subsector, objeto de manejo particular, vinculado con su singularidad ecológica y sus atributos prediales, paisajísticos, de usos dominantes y de eventuales derechos urbanísticos otorgados.

**Artículo 9. (Sectores Ambientales del Plan de la Cuenca de Laguna del Sauce).** El ordenamiento territorial de la Cuenca de la Laguna del Sauce reconocerá los siguientes grandes Sectores Ambientales:

- a. Sector Cuenca Alta
- b. Sector Cuenca Media
- c. Sector Cuenca Baja
- d. Sector Corredor Herbáceo Forestal

Cada una de estas grandes sectores ambientales se definen y delimitan en el Título II, y se grafican en el Plano de Sectorización Ambiental del Suelo, que integra esta norma.

## SECCIÓN 2 – CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

**Artículo 10. (Objetivo y contenido de la Categorización del suelo).**- La Categorización del suelo es un modo de clasificación cualitativa del territorio de exclusiva competencia del Gobierno Departamental, lo cual está reglado por la Ley N° 18.308 de junio del 2008.

**Artículo 11. (Categorización del suelo. Remisión).**- En concordancia con lo establecido en la Ley N° 18.308 de 18 de junio del 2008, la categorización del suelo comprende los siguientes tipos:

- a. El Suelo Categoría Rural (Ley N° 18.308, art. 31, de fecha 18 de junio del 2008).
- b. El Suelo Categoría Urbana (Ley N° 18.308, art. 32, de fecha 18 de junio del 2008).
- c. El Suelo Categoría Suburbana (Ley N° 18.308, art. 33, de fecha 18 de junio del 2008).

**Artículo 12. (Categorías y Subcategorías de Suelo).**- En la Cuenca de Laguna del Sauce serán de aplicación las siguientes categorías y subcategorías de suelo, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 18.308 y en el Decreto de la Junta Departamental de Maldonado N° 3.866 del 27 de abril del 2010:

- a. **Suelo rural natural**
- b. **Suelo rural productivo.**
- c. **Suelo rural rur-turístico**, creado en la presente norma tal como lo habilita la Ley N° 18.308, art. 30, que comprende áreas de territorio rural mixturado entre sus valores ambientales y paisajísticos, sus potenciales servicios ambientales y turísticos, y actividades pecuarias y forestales no industriales.
- d. **Suelo suburbano de desarrollo turístico y disfrute de tiempo libre.**

- e. Suelo suburbano Residencial Campestre dentro de padrones rurales.**
- f. Suelo suburbano de fragilidad ecosistémica.** Refiere a un suelo de vulnerabilidad ambiental fraccionado en el pasado, y enclavado, en que se reconocen los correspondientes derechos adquiridos. Esta categoría de suelo supone:
  - i. Un cuidadoso manejo ambiental por parte de sus propietarios, de sus poseedores y por parte de la Intendencia de Maldonado, reduciendo la presión humana sobre tal suelo.
  - ii. No habilitar nuevas subdivisiones de suelo.
  - iii. Mitigar las situaciones habitacionales de mayor vulnerabilidad socio - ambiental.
  - iv. Que la Intendencia de Maldonado pueda exigir para nuevos trazados viales y edificaciones, un manejo de las escorrentías superficiales y otras medidas de acuerdo a un diseño y manejo ecológico que reduzca las potenciales afectaciones ambientales de signo negativo sobre los ecosistemas naturales (bosque y matorral ribereño o serrano; humedales; etc.) y se reduzcan las afectaciones al nivel natural del terreno.
- g. Suelo suburbano de actividades productivas de bienes y servicios**
- h. Suelo suburbano periurbano**
- i. Suelo urbano no consolidado**
- j. Suelo urbano de fragilidad ecosistémica,** suelo no enclavado, aplicándose las mismas pautas de manejo y prescripciones que para el Suelo suburbano de fragilidad ecosistémica.
- k. Suelo urbano consolidado.**

Cada una de estas categorías y subcategorías de suelo se explicitan en cada sector, graficándose en los planos correspondientes que forman parte de este plan.

**Artículo 13. (Atributo de Suelo Potencialmente Transformable. Remisión).**-Además de las Categorías y Subcategorías antes mencionadas, se aplicará:

a) el Atributo de Suelo Potencialmente Transformable tal como lo establece la Ley N° 18.308, art. 34, de fecha 18 de junio del 2008, al que cabe remitirse. Este Atributo de Suelo Potencialmente Transformable se aplicará para el Suelo Rural en las áreas definidas en el presente texto normativo y en los planos adjuntos.

b) Atributo de Suelo Potencialmente Transformable para futuras áreas de implantación de Reservas Departamentales (PERD) .En el caso de las Reservas Departamentales se considera suelo potencialmente transformable todo el suelo rural productivo adyacente con el suelo ru-

ral natural objeto de la reserva debiendo cumplir las exigencias previstas en los artículos 15 al 18.

### SECCION 3 – TUTELA HIDROBIOLÓGICA

**Artículo 14. (Tutela hidrobiológica).**- En el presente plan y de acuerdo al objetivo de reducir las potenciales afectaciones ambientales negativas sobre la calidad y cantidad del agua en el escenario actual y en el marco de los potenciales efectos del cambio climático se aplica la Tutela hidrobiológica, figura focalizada de ordenamiento territorial que califica a un ámbito territorial ambientalmente muy sensible, generalmente constituido por un elemento hídrico y su medio contiguo, lo cual fundamenta diversas medidas de conservación para cada Sector ambiental, subsector o área.

Las tutelas hidrobiológicas de los cursos y cuerpos de agua tendrán fajas de protección terrestre de diversos anchos que se establecen al tratar cada sector, subsector y área. Dentro de la tutela hidrobiológica estarán comprendidos los sectores de humedales que integran el Inventario de Humedales del Sistema de Información Ambiental- Ministerio de Ambiente (SIA-MA)

Para la tutela hidrobiológica en general se aplicarán las siguientes distancias, **sin perjuicio de los dispuesto por la normativa nacional:**

- Para la Laguna del Sauce se aplicará lo consignado en los Artículos 46 y 50.
- 50 m de los cursos de agua tributarios directos de la Laguna medidos a partir del eje medio del cauce o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.
- 25 m de los afluentes de los tributarios de la Laguna medidos a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.
- 10 m restantes cursos de agua medidos a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.

En cada faja objeto de tutela hidrobiológica a lo largo de tales cursos y cuerpos de agua el suelo se categorizará como rural natural excepto los suelos urbanos y suburbanos que se categorizan como suelo urbano y suburbano de fragilidad ecosistémica cuando se encuentren por debajo de la TR100.

En suelos incluidos en esta faja de tutela hidrobiológica( categorizados como rural natural):

- A. Se conservarán sus bosques nativos, en caso de existir.

- B. Se prohíbe el deterioro del tapiz vegetal, entendiéndose por deterioro del tapiz vegetal, al cambio de tipo de cobertura vegetal, o remoción de vegetación de una manera inconsistente con el control de la erosión y el transporte de nutrientes y contaminantes, así como también se promoverá la conservación y regeneración del monte ribereño y la vegetación “natural” en general.
- C. Se prohíbe en zonas de humedales el relleno, desecación, drenaje u otras obras análogas.
- D. No se permite el cultivo, laboreo o movimiento de la tierra cuando no se trate de actividades de restauración o recomposición de la franja de protección hidrobiológica.
- E. No se permite la quema de vegetación.
- F. Se prohíbe el depósito de sustancias peligrosas que puedan generar daño en la biota acuática.
- G. Se reducirá la actividad ganadera, encomendando al Ejecutivo Departamental su regulación atendiendo a los pequeños productores que tengan un alto porcentaje de su parcela dentro del área tutelada y promoviendo el no acceso del ganado a los cursos y cuerpos de agua para abrevar, salvo en torno a la Laguna del Sauce en que su prohibición regirá al momento de puesta en vigencia de esta norma, atendiendo un manejo con carga segura.
- H. No se permitirán forestaciones industriales, ni cultivos agrícolas.
- I. Se prohíbe el uso de agroquímicos en todas las modalidades de aplicación.
- J. La subdivisión de padrones sólo será permitida si más del 50% de la superficie de cada nuevo lote derivado se encuentra fuera del área tutelada. En ningún caso los padrones con tutela hidrobiológica podrán subdividirse de forma tal que generen nuevos padrones totalmente comprendidos dentro de las áreas de tutela hidrobiológica.
- K. No se realizarán nuevas edificaciones, salvo en claros que no afecten el monte ribereño, minimizándose los movimientos de tierra, admitiéndose solo programas residenciales o centros de interpretación. Tales edificaciones:
  - a. sólo se permitirá la construcción en aquellos predio incluidos en su totalidad dentro de la tutela hidrobiológica, quedando limitada la construcción a un Área Máxima Edificada de 240 m<sup>2</sup> más decks de hasta 60 m<sup>2</sup> y por cada 150 metros lineales del curso o cuerpo de agua;
  - b. contarán con saneamiento fuera del área tutelada y dispondrán de un sistema saneamiento sustentable avalado por la Intendencia de Maldonado;
  - c. requerirán un previo Estudio Ambiental - Paisajístico de Detalle a ser presentado a la Intendencia de Maldonado, el cual deberá ser aprobado por la Comisión de Seguimiento del presente plan.

- L. No se realizarán nuevas prospecciones y explotaciones mineras que las autorizadas con anterioridad a la puesta en vigencia de este plan; se encomienda al Ejecutivo Departamental coordinar con el Ministerio de Industria, Energía y Minería (MIEM) la implementación de esta pauta.
- M. La jardinería deberá ser sustentable.
- N. Exigir medidas de contingencia del aeropuerto en función de su potencial impacto a la laguna.

#### **SECCION 4 – RESERVAS DEPARTAMENTALES NATURALES PRIVADAS**

**Artículo 15. (Régimen especial de las Reservas Departamentales Naturales Privadas).** Se podrá adoptar un régimen especial de Reservas Departamentales Naturales Privadas, reconocido a nivel departamental y propuesto por los propietarios del suelo por sí o en asociación con otros actores.

El objetivo de la Reserva Departamental Natural Privada es el desarrollo de propuestas activas de conservación ambiental, articuladas con iniciativas ambientales y turístico-recreativas compatibles.

La Intendencia de Maldonado facilitará y alentará la formación reglada de Reservas Departamentales Naturales Privadas en el marco de la cooperación público – privada para el mejor cumplimiento de los objetivos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de esta cuenca.

**Artículo 16. (Organización por un Área de Conservación y de Implantación).** La Reserva Departamental Natural Privada es una unidad territorial conformada por dos sectores: un Área de Implantación y un Área de Conservación.

El Área de Conservación es un ámbito de la reserva con restricciones de dominio derivadas de sus funciones ecológicas significativas y de sus valores paisajísticos como figura o como fondo escénico. El Área de Conservación se definirá en suelos mayoritariamente de Categoría Rural Natural localizado en cualquier sector del ámbito del plan.

En esta área no se habilitarán nuevas subdivisiones de suelo, movimientos de tierra, parques implantados, obras civiles de caminos y nuevas edificaciones salvo las previstas en el Plan Especial Reserva Departamental (PERD).

En la misma sólo se admitirán actuaciones menores de conservación y puesta en valor del ambiente como senderos de interpretación, puestos de avistamiento de aves, centros de interpretación, algún lodge u hotel de campo con un Área Máxima Edificada de 500 m<sup>2</sup> incluyendo áreas de acopio o depósito abierto de materiales, vehículos o equipos y actuaciones sustentables de protección ambiental, todas ellas homologadas previamente a su realización por la Comisión de Se-

guimiento del presente plan local. Tales obras no afectarán la conectividad ecológica, los parches y corredores ribereños de monte nativo, ni los humedales, ámbitos en los que sólo se admitirán sitios y pasarelas de observación de la naturaleza de muy bajo impacto ambiental de signo negativo.

Dentro del Área de Conservación se permitirá la permanencia de alguna edificación aislada o infraestructura preexistentes a la puesta en vigencia de este plan, sólo por razones fundadas, siempre y cuando se valore que las mismas no afectan negativamente y de modo sustantivo el patrón natural del Área de Conservación.

El Área de Implantación es un sector compacto de la Reserva Departamental Natural Privada en el que se admitirán diversas transformaciones regladas del terreno como edificaciones, caminos y otros sectores pavimentados, playones y estacionamientos abiertos, instalaciones recreativas, parques implantados y jardines y otras modificaciones topográficas siempre y cuando se minimicen o mitiguen los impactos al drenaje natural del terreno fuera de esta área. El Área de Implantación no se podrá desarrollar en suelos de Categoría Rural Natural sino que se deberá localizar en Suelo de Categoría Rural Productivo. Tal suelo, luego de finalizado el instrumento especial del Plan Especial Reserva Departamental (PERD), será categorizado como Suelo Suburbano, según las determinantes de este plan.

**Artículo 17. (Reservas Departamentales Naturales Privadas. Indicadores urbanísticos).- Las Reservas Departamentales Naturales Privadas tendrán los siguientes indicadores urbanísticos:**

- A. Superficie mínima total = 100 hectáreas
- B. Área de Conservación  $\geq$  80% del conjunto
- C. Área de Implantación  $\leq$  20% del conjunto. y siempre menor a 30 hás.
- D. Parámetros urbanísticos a aplicarse en el área de implantación:
  - a) Dimensión mínima del predio 4000m<sup>2</sup> de superficie y frente mínimo de 20 metros
  - b) Retiros mínimos:
    - Frontales: a la Ruta N° 9 y a la Ruta Interbalnearia 25 metros, a camino público 15 metros, en el resto de los casos 6 metros.
    - Bilaterales y de fondo: 6 metros
    - A cuerpos de agua : a la Laguna 50 metros medidos desde el espejo de agua en su situación embalsada desde la línea de cota correspondiente a +6.63 m WH. (seis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton)–; para el resto de los cursos y cuerpos de agua los retiros coinciden con las áreas de tutela hidrobiológica dispuestas en el Artículo 14.
  - c) Altura máxima: 7 metros. Se admite Planta Baja y un (1) Nivel.

un

- d) Ocupación:
  - Área máxima edificable (AME) 1000 m<sup>2</sup>
  - FOS ≤ 20%
  - FOT ≤ 30%
  - FIS ≤ 30%
- e) Unidad locativa por predio: 1 vivienda principal y 1 vivienda de caseros.
- f) No se permite vertido directo a cursos de agua, de aguas residuales tratadas. La disposición final deberá ser al terreno, previo tratamiento.

**Artículo 18. (Reservas Departamentales Naturales Privadas. Criterios de aplicación).**- Las Reservas Departamentales Naturales Privadas deberán ser expresamente autorizadas, a través de un instrumento especial de OT y DS (art 19 de la Ley 18308 y modificativa) denominado "Plan Especial Reserva Departamental (PERD), que condicione el cambio de categoría del suelo en el 20% de la superficie a la inscripción en el registro de la propiedad de las limitaciones que supone la declaración de reserva en el resto del padrón y establezca los parámetros urbanísticos a aplicar.

Las Áreas de Conservación y de Intervención dentro de cada Reserva Departamental Natural Privada estarán asociadas administrativamente, siendo inseparables dentro de cada reserva:

El Área de Implantación podría constituir una urbanización turística de gran amigabilidad ambiental a modo de eco aldea turística, la cual se regirá por los principios del diseño sostenible. El ejercicio del derecho de propiedad y de edificación está condicionado al cumplimiento de las restricciones ambientales en toda la reserva, lo cual se especificará en el PERD.

Las etapas de gestión del Plan Especial Reserva Departamental, serán las establecidas para la elaboración de los IOTDS en el Capítulo V de la LOTDS.

Cuando se vaya a instalar una segunda Reserva Departamental Natural Privada, cercana o no a una primera ya instalada, su diseño y configuración podrá quedar determinado por el de la primera reserva, debiéndose verificar y asegurar que:

- a. No se pierda la continuidad física y ecológica de las Áreas de Conservación entre sí, y con los subsectores que correspondan.
- b. Una vez concretadas las Reservas Departamentales Naturales Privadas, y si se tratase de reservas que abordan los mismos ecosistemas (sierras en corredores, o grandes parches de vegetación) las Áreas de Conservación deberán manejarse y monitorearse como un todo geográfico en relación a las directrices específicas y demás pautas de conservación de la Matriz Natural planteadas para cada

Sector ambiental de este plan, con los mismos objetivos de ordenamiento territorial y de manejo dentro y entre ellas.

La propuesta de Reserva Departamental Natural Privada será expresamente homologada u observada de modo fundado por la Comisión de Seguimiento del Plan instituida en la presente norma.

De obtener la Autorización de la Fase preliminar, continuarán las tramitaciones definitivas en los diversos sectores de la Intendencia, exigiéndose:

- a. La presentación de un Plan de Manejo de la Reserva Departamental Natural Privada.
- b. Consignar tal condición y las restricciones de dominio en los correspondientes planos firmados por Agrimensor competente, con otras gestiones complementarias según se trate de una propiedad unitaria o múltiple, con o sin desarrollo de una aldea turística asociada.

## TÍTULO II

### **DISPOSICIONES ESPECÍFICAS POR SECTORES AMBIENTALES**

#### CAPÍTULO 1

##### **CUENCA ALTA**

###### **SECCION 1 – PAUTAS GENERALES**

**Artículo 19. (Definición Cuenca Alta).** La Cuenca Alta de la Laguna del Sauce es un sector ambiental que comprende un mosaico dominante de lomadas y sierras, con una importante presencia de forestaciones industriales y de pastizales, vertebrada a nivel vial por la Ruta Nacional N° 60.

**Artículo 20. (Delimitación de la Cuenca Alta).** La Cuenca Alta de la Laguna del Sauce se delimita entre las divisorias serranas de la cuenca y la línea de cota correspondiente a +66.63 m WH. (sesenta y seis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton), de acuerdo a lo señalado en el Plano de Sectorización Ambiental.

A los efectos operativos de esta norma se excluye de esta zona el tramo sudeste más antropizado denominado como Corredor Herbáceo Forestal, de acuerdo a lo señalado en el Plano de Sectorización del Suelo.

**Artículo 21. (Subsectores). La Cuenca Alta de la Laguna del Sauce incluye los siguientes subsectores ambientales singulares:**

- a. Corredores de Altura en las diversas serranías, con funciones de protección de la biodiversidad, de protección de las nacientes de los cursos de agua agrupados en cabeceras de cuenca, y de contribución a la conectividad física del paisaje integrado de la cuenca, facilitando la movilidad de la biota. Comprende los Corredores de Sierra del Sauce, del Cerro de las Ventanas, de Sierra del Huelmo, de Puntas de Pan de Azúcar, del Cerro de las Ánimas, de Sierra de Cabral y de Cuchilla Alvariza, el Empalme Sierra de Cabral-Sierra de Huelmo y el Corredor Empalme Sierra de Cabral-Sierra del Sauce, etc.
- b. Grandes Parches de vegetación natural y seminatural, con funciones de protección de la biodiversidad, de protección de las nacientes de los cursos de agua agrupados en cabeceras de cuenca, de provisión de cobertura vegetal para la protección del suelo y de los recursos hídricos superficiales y subterráneos y de conservación del hábitat para especies de mayor rango de área doméstica existentes en la cuenca.
- c. Pequeños Parches de ecosistemas naturales y seminaturales, con funciones de protección de la biodiversidad, de mitigación del proceso erosivo del suelo disminuyendo la velocidad de escorrentía de aguas superficiales, de incremento de la heterogeneidad del Paisaje complementando beneficios de los Grandes Parches de vegetación y de incremento de la conectividad del Paisaje proveyendo enlaces entre los Grandes Parches de vegetación y facilitando la movilidad de la biota a través de la matriz productiva.
- d. El Corredor Vegetal de Bosque Ribereño del Arroyo Pan de Azúcar, vertebrado principalmente por el tramo alto del Arroyo Pan de Azúcar y el Arroyo de la Mina, desde las cercanías del Cerro de las Ventanas, desde su cruce de la Ruta 60 al norte, con funciones de protección de la biodiversidad, corredor para la movilidad de especies y área de amortiguación de sedimentos y nutrientes.
- e. Los enclaves rur – turísticos existentes a la fecha de aprobación de este instrumento, definidos de ese modo por tratarse de una implantación mixturada de componentes turístico-recreativos y de elementos de una ruralidad enclavados dentro de un medio rural natural o productivo con otras singularidades.

**Artículo 22. (Directrices específicas de ordenamiento territorial para la Cuenca Alta). La Cuenca Alta de la Laguna del Sauce se ordenará de acuerdo a las siguientes directrices específicas:**

- a. Afirmando la Matriz natural, en especial la conservación de los Corredores de Altura, los Grandes y Pequeños Parches identificados y el Corredor Vegetal de Monte Ribereño del Arroyo Pan de Azúcar. Los mismos tienen un régimen especial de gestión por constituir una Zona de protección paisajística y de nacientes de recursos hídricos y biodiversi-

dad, de acuerdo al Decreto de la Junta Departamental N° 3866, art. 43, del 27 de abril de 2010.

- b. Regulando la actividad rural productiva mediante diversas disposiciones y buenas prácticas en relación a la forestación industrial, los cultivos agrícolas, el manejo de los pastizales y la ganadería.
- c. Poniendo en valor el recurso de serranías como un producto turístico específico, promoviendo una mayor presencia pública y privada en hitos notables y en la potenciación de diversos circuitos.

**Artículo 23. (Categorías del suelo). La Cuenca Alta de la Laguna del Sauce comprende ámbitos territoriales con las siguientes Categorías de Suelo, como se delimita en el Plano de Categorización del Suelo:**

- a. Suelo rural productivo a nivel general de la superficie de la Cuenca Alta.
- b. Suelo rural natural, para los Corredores en Altura, para los Grandes y Pequeños Parches y para el tramo norte del Corredor Vegetal del Arroyo Pan de Azúcar y para áreas con tutela hidrobiológica según lo dispuesto por el art 14.
- c. Suelo rural rur-turístico para los enclaves rur-turísticos existentes.

**Artículo 24. (Tutela hidrobiológica).** Se establece una tutela hidrobiológica en los arroyos y cañadas que nacen en la Cuenca Alta de la Laguna del Sauce consistente en un área de amortiguación y protección a ambos márgenes con las siguientes características:

- a. En el Arroyo Pan de Azúcar, en el Arroyo de la Mina y en Arroyo el Sauce, que vertebran el Corredor Vegetal de Bosque Ribereño, un área compuesta por una faja de 50 m medida a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.
- b. En los afluentes del Arroyo Pan de Azúcar, y el Arroyo Sauce, una faja de 25 metros medida a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.
- c. En los restantes cursos de agua, una faja de 10 metros medida a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.

En esta faja de tutela hidrobiológica se adoptarán las pautas e indicadores establecidos en el art. 14.

**Artículo 25. (Indicadores urbanísticos).** Los indicadores urbanísticos generales a aplicarse en la Cuenca Alta (rural natural y rural productivo) son:

- a. Dimensión mínima del predio para nuevas subdivisiones de suelo:
  - en los Corredores en Altura y Grandes Parches: 25 hectáreas con frente mínimo de 300 metros.
  - para el resto: 5 hectáreas con frente mínimo de 150 metros.
  
- b. Retiros mínimos:
  - Frontales: a un camino público 15 metros, a la Ruta N° 60, 25 metros y en resto de los casos 10 metros
  - Bilaterales y de fondo: 6 metros.
  - a cuerpos de agua: los retiros coinciden con las áreas de tutela hidrobiológica dispuestas en el Artículo 14.
  
- c. Altura máxima: 7 metros. Se admite planta baja y un (1) nivel
  
- d. Ocupación:
  - Área máxima edificable (AME) 1.000 m<sup>2</sup> para los usos productivos, con una superficie agregada de hasta 500 m<sup>2</sup> para los usos complementarios, ambos computados en planta baja.
  - Área máxima edificable (AME) 500 m<sup>2</sup> para el suelo rural natural incluyendo áreas de acopio o depósito abierto de materiales, vehículos o equipos y actuaciones sustentables de protección ambiental, todas ellas homologadas previamente a su realización por la Comisión de Seguimiento del presente plan local y fuera de áreas tuteladas. En caso de Hotel de Campo aplica el Decreto 3889/2011 y 4005/2018.
  
- e. Unidad locativa por predio: 2 y caseros, salvo en caso de Hotel de Campo que se aplica lo dispuesto en los decretos 3889/2011 y 4005/2018.
  
- e. Sólo podrán realizarse nuevas edificaciones en suelo rural natural en aquellos predios incluidos en su totalidad dentro de esta categoría. Para aquellos casos en que el padrón tenga en parte categoría de rural natural y en otra rural productivo la nueva edificación deberá realizarse en esta última.
  
- f. Se deberá incluir la identificación y delimitación de los diferentes ambientes a proteger en la propuesta y del suelo rural natural con informe avalado por un profesional en la materia.
  
  
- l. No se permite vertido directo a cursos de agua, de aguas residuales tratadas. La disposición final deberá ser al terreno, previo tratamiento.

Para futuras Reservas Departamentales Naturales Privadas podrán aplicarse otros indicadores urbanísticos, de acuerdo a lo señalado en el Título I, arts. 15 a 18.

**Artículo 26. (Usos permitidos).** En la Cuenca Alta se permiten los siguientes usos, de acuerdo a los parámetros definidos en el Artículos 25 y siempre que no impliquen la necesidad de infraestructuras y servicios urbanos que excedan lo imprescindible, a efectos de impedir que se modifique el perfil rural del área :

- a. Residencia.

- b. Actividades rurales complementarias de depósito y procesamiento productivo, galpones, caballerizas y otras construcciones de apoyo.
- c. Equipamientos públicos y comunitarios de pequeña escala propios del medio rural, como entre otros: instituciones asociativas, educativas, religiosas, locales de seguridad pública, etc.
- d. Centro de interpretación.
- e. Actividades e implantaciones turísticas, incluido turismo residencial, preexistentes a la puesta en vigencia de este plan, o autorizadas previamente, aunque no se hayan concretado materialmente en los sitios.
- f. Actividades productivas agropecuarias y forestales en el marco de lo establecido por este plan y por la normativa y manuales de buenas prácticas vigentes, con algunos condicionamientos establecidos en el artículo siguiente.
- g. En particular la forestación industrial únicamente se habilitará en las Zonas de Prioridad Forestal fuera de la Matriz natural.

**Artículo 27. (Usos condicionados).** En la Cuenca Alta de la Laguna del Sauce se admitirán los siguientes usos condicionados siempre que no impliquen la necesidad de infraestructuras y servicios urbanos que excedan lo imprescindible, a efectos de impedir que se modifique el perfil rural del área:

#### **27.1 Fuera de la matriz natural:**

- a. Forestaciones industriales

Las nuevas plantaciones deberán realizarse únicamente fuera del suelo rural natural y fuera de una faja de protección visual de 400 metros de ancho a ambos lados de la zona de camino de la Ruta 60, para cautelar las potenciales figuras y fondos escénicos. Esta faja podrá ser modificada por el futuro Inventario de Paisajes Protegidos. Estarán condicionadas a la exigencia de la Intendencia de Maldonado de un EIA- Departamental que contemple lo exigido en el decreto 349/05 para forestaciones menores a 100 hás. En las áreas actualmente forestadas la superficie sembrada deberá reducirse en un 10% en cada turno de corte, para lo cual se deberá presentar ante la Intendencia de Maldonado un plan ambiental de abandono y recomposición del predio afectado acorde con los deberes territoriales de cada propietario del suelo.

- b. Agricultura familiar condicionada a que sea huerta familiar de hasta 400 m<sup>2</sup> sin uso de agroquímicos.
- c. Nuevos cultivos agrícolas en áreas de cultivos ya implantados condicionados al diseño de áreas de amortiguación específicas a escala predial e interpredial y sin uso de agroquímicos. Las rotaciones agrícolas deberán presentar en todos los casos Planes de Uso y Manejo del Suelo al Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca para lo cual se realizará una encomienda a dicho Ministerio.
- d. Modalidades de pastoreo condicionados a compatibilizar la conservación de la biodiversidad con la productividad del pastizal natural, atendiendo los requerimientos de carga segura.

- e. Hotel de campo, hostería y posada rural, parador de campo, sí son complementarios a otras actividades productivas rurales en el mismo predio, si forman parte de enclaves rur-turísticos o si forman parte de Reservas Departamentales Naturales Privadas.
- f. Instalaciones deportivas ecuestres si no afectan más del 10 % de la superficie del predio.
- g. Actividades mineras condicionadas a que estén fuera del Suelo Rural Natural y fuera de la faja protección visual de 400 metros de ancho a ambos lados de la zona de camino de la Ruta 60. Para las autorizaciones anteriores a la puesta en vigencia de este plan y para nuevas autorizaciones se deberá contar con los correspondientes permisos de la Dirección Nacional de Medio Ambiente, de la Dirección Nacional de Minería y Geología y de la Intendencia de Maldonado, y cumplir con las disposiciones nacionales en la materia.
- h. Actividades industriales condicionadas a su bajo consumo de agua y al reducido impacto ambiental, prestar especial atención a la disposición final de efluentes de acuerdo a Decreto 253/79.
- i. Actividades de escala local condicionadas a su bajo impacto ambiental (apicultura, viveros, entre otros)

#### **27.2 En la Matriz Natural:**

- a. Hotel de campo, hostería y posada rural, parador de campo, sí son complementarios a la conservación ambiental de la matriz y/o a otras actividades productivas rurales en el mismo predio, si forman parte de enclaves rur-turísticos o si forman parte de Reservas Departamentales Naturales Privadas.
- b. Instalaciones deportivas ecuestres si no afectan más del 10 % de la superficie del predio.
- c. Ganadería condicionada a que sea realizada en la modalidad de carga segura y en base a campo natural.

**Artículo 28. (Usos prohibidos).** En la Cuenca Alta de la Laguna del Sauce se prohíben todos aquellos usos que no están expresamente permitidos o condicionados en este plan o en futuros instrumentos de ordenamiento territorial derivados o complementarios. En particular no se permitirá:

- a. La ganadería en modalidades de producción de carne por animales encerrados en corrales (EEC).
- b. Nuevos cultivos agrícolas, salvo huertas familiares. Solo se habilitarán nuevas siembras en áreas de cultivos ya implantados condicionados a lo prescripto en el artículo anterior.
- c. Parques de generadores eólicos o fotovoltaicos

- d. Infraestructuras de comunicaciones, condicionados a un análisis paisajístico.
- e. La actividad minera en el Suelo Rural Natural y en la faja de protección visual de 400 metros de ancho a ambos lados de la zona de camino de la Ruta 60.

## **SECCION 2 –**

### **PAUTAS PARTICULARES PARA LOS CORREDORES DE ALTURA**

**Artículo 29. (Directrices específicas Corredor de Altura). Los Corredores de Altura se ordenarán y gestionarán de acuerdo a las siguientes directrices específicas:**

- a. Conservándose su Matriz Natural y restaurándose en los casos en que esta se encuentre degradada.
- b. Minimizándose las subdivisiones prediales.
- c. Reduciéndose la apertura de nuevos caminos vehiculares.
- d. Poniéndose en valor para el disfrute público, caso del Mirador Nacional de la Sierra de las Ánimas, y otras actuaciones, a articular entre la Intendencia de Maldonado, el Ministerio de Turismo, el Municipio de Pan de Azúcar y otros actores locales.

## **SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES PARA LOS ENCLAVES RUR–TURÍSTICOS CUENCA ALTA**

**Artículo 30.1 (Directriz específica Enclaves rur – turísticos).** En las fracciones de los enclaves rur-turísticos existentes, localizados en los Corredores de Altura y/o atravesados con Parches, la directriz específica es reducir y/o mitigar las actuaciones de apertura vial (minimizando las afectaciones a los parches de vegetación nativa) de edificación y los cambios herbáceos-forestales. Se deberá poner especial énfasis en la conservación y restauración del bosque nativo para asegurar los servicios ecosistémicos en el contexto del cambio climático.

La Intendencia de Maldonado podrá exigir a los propietarios del suelo una propuesta de mitigación de los principales impactos ambientales, como requisito para habilitar tales actuaciones.

## 30.2 Indicadores urbanísticos

- a. Dimensión mínima del predio para nuevas divisiones de suelo:
  - en los Corredores en Altura y Grandes Parches: 25 hectáreas con frente mínimo de 300 metros.
  - para el resto: 5 hectáreas con frente mínimo de 150 metros.
- b. Retiros mínimos:
  - Frontal: 25m a Rutas nacionales, 15 a camino público y resto de los casos 10 metros.
  - Bilaterales y de fondo: 6 metros.
  - A cursos de agua: los retiros coinciden con las áreas de tutela hidrobiológica dispuestas en el Artículo 14
- c. Altura máxima:
  - 7 metros. Se admite hasta Planta Baja y un (1) Nivel. Los hoteles no podrán superar esta altura (no es de aplicación el Artículo 307 de TONE).
  - 12 metros para galpones en predios ubicados fuera de los corredores en altura y los grandes parches condicionado al estudio de su impacto en el paisaje.
- d. Ocupación:
  - Área máxima edificable (AME) 1.000 m<sup>2</sup> para los usos productivos, con una superficie agregada de hasta 500 m<sup>2</sup> para los usos complementarios, ambos computados en planta baja. En caso de hotel de campo la superficie total máxima ocupable en planta baja será de 1.500 m<sup>2</sup>.
  - Área máxima edificable (AME) 500 m<sup>2</sup> para el suelo rural natural incluyendo áreas de acopio o depósito abierto de materiales, vehículos o equipos y actuaciones sustentables de protección ambiental, todas ellas homologadas previamente a su realización por la Comisión de Seguimiento del presente plan local y fuera de áreas tuteladas. En caso de Hotel de Campo aplica el Decreto 3889/2011 y 4005/2018.
  - Área máxima impermeabilizable = 3.000 m<sup>2</sup>
- e. Unidad locativa por predio 2 y caseros, salvo en el caso de Hotel de campo en que se aplica lo señalado en el Decreto 347, 3889 y 4005.
- f. Sólo podrán realizarse nuevas edificaciones en aquellos predios incluidos en su totalidad **dentro de los corredores en altura o grandes parches**. Para aquellos casos en que el padrón tenga en parte en lo coincidente con los corredores en altura y grandes parches y en otra con la coincidente con suelo rural productivo la nueva edificación deberá realizarse en esta última.
- g. Se deberá incluir la identificación y delimitación de los diferentes ambientes a proteger en la propuesta con informe avalado por un profesional en la materia.
- j) No se permite vertido directo a cursos de agua, de aguas residuales tratadas. La disposición final deberá ser al terreno, previo tratamiento.

## CAPÍTULO 2

### CUENCA MEDIA

## SECCION 1 – PAUTAS GENERALES

**Artículo 31. (Definición Cuenca Media).** La Cuenca Media de la Laguna del Sauce es un sector ambiental que comprende un mosaico dominante de lomadas, con una importante presencia de actividades pecuarias, agrícolas, y en menor medida rur-turísticas, vertebrada a nivel vial por la Ruta Nacional N° 9 y por la Ruta Interbalnearia.

**Artículo 32. (Delimitación de la Cuenca Media).** La Cuenca Media de la Laguna del Sauce se delimita entre la línea de cota correspondiente a +66.63 m WH. (sesenta y seis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton) y la línea de cota correspondiente a +26.63 m WH. (veintiséis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton), de acuerdo a lo señalado en el Plano Sectorización Ambiental. También comprende un Corredor de Altura, el Corredor del Cerro Pan de Azúcar, enclavado en el límite de este sector, que alcanza cotas mayores.

A los efectos operativos de esta norma se excluye de esta zona el tramo sudeste más antropizado denominado como Corredor Herbáceo Forestal, de acuerdo a lo señalado en el Plano de Sectorización del Suelo.

**Artículo 33. (Subsectores).** La Cuenca Media de la Laguna del Sauce incluye varios subsectores singulares como:

- a. El tramo del Corredor Vegetal Arroyo Pan de Azúcar, desde el cruce de la Ruta 9 al sur hasta el cruce de la Ruta 60 al norte en las proximidades del Cerro de las Ventanas.
- b. El Corredor Vegetal del Arroyo Sauce desde las proximidades de la Cuchilla de la Galera hasta las proximidades de la Sierra del Sauce.
- c. Grandes Parches de vegetación natural y seminatural, con funciones de protección de la biodiversidad, protección de las nacientes de los cursos de agua agrupados en cabeceras de cuenca, provisión de cobertura vegetal para la protección del suelo y de los recursos hídricos superficiales y subterráneos y hábitat para especies de mayor rango de área doméstica existentes en la cuenca.
- d. Pequeños Parches de ecosistemas naturales y seminaturales, con funciones de protección de la biodiversidad, de mitigación del proceso erosivo del suelo de incremento de la heterogeneidad y la conectividad del Paisaje.
- e. La ciudad de Pan de Azúcar, incluido el polígono de su Parque Industrial próximo.
- f. Los enclaves de Km 110 (Gerona) y de Nueva Carrara.
- g. Los enclaves rur – turísticos existentes con frente a la Laguna.
- h. El enclave de Sierra del Tirolo, sobre el Cerro Pan de Azúcar.

- i. El Corredor de Altura del Cerro Pan de Azúcar.

**Artículo 34. (Directrices específicas de ordenamiento territorial para la Cuenca Media).** La Cuenca Media de la Laguna del Sauce se ordenará de acuerdo a las siguientes directrices específicas:

- a. Afirmando la Matriz natural, en especial la conservación de los Corredores Vegetales del Arroyo Pan de Azúcar y del Arroyo Sauce, este último gran parte infiltrado como parte de la Cuenca Baja. Los mismos tendrán un régimen especial de gestión por constituir una Zona de protección paisajística y de nacientes de recursos hídricos y biodiversidad, de acuerdo al Decreto de la Junta Departamental N° 3866, art. 43, del 27 de abril de 2010.
- b. Habilitando una diversidad de actividades y usos, ganaderos, agrícolas, turísticos y de servicios, compatibles entre sí, regulados en sus manejos específicos, y contemplando las tutelas hidrobiológicas establecidas.
- c. Potenciando el valor nodal de la ciudad de Pan de Azúcar, calificando su patrimonio cultural local y comarcal, y un desarrollo ambientalmente amigable del denominado Parque Industrial.
- d. Fortaleciendo el rol panorámico de las principales rutas nacionales que atraviesan la cuenca (vistas al fondo escénico de las sierras y lomadas, y de la propia Laguna del Sauce), promoviendo algunas protecciones visuales en un instrumento derivado de protección paisajística.
- e. Gestionando el Corredor del Cerro Pan de Azúcar de acuerdo a las directrices particulares prescriptas para el conjunto de los Corredores en Altura, siendo de aplicación lo señalado en el artículo 29.
- f. Reconociendo como de interés arqueológico aquellas áreas en que esté probada la existencia de bienes patrimoniales de valor relevante, que han sido investigados (ya sea por proyectos de investigación académica o por proyectos de impacto ambiental) o por reconocida su importancia patrimonial a nivel nacional y/o departamental.

**Artículo 35. (Categorías del suelo).** La Cuenca Media de la Laguna del Sauce comprende ámbitos territoriales con las siguientes Categorías de Suelo, como se delimita en el Plano de Categorización de Suelo:

- a. Suelo rural productivo a nivel general de la superficie de la Cuenca Media.
- b. Suelo rural natural, para los Corredores Vegetales del Arroyo Pan de Azúcar y del Arroyo Sauce y para los Grandes y Pequeños Parches.
- c. Suelo rural rur-turístico, para los enclaves rur-turísticos existentes.
- d. Suelo urbano consolidado para parte del casco urbano de la ciudad de Pan de Azúcar, y suelo urbano de fragilidad ecosistémica para los pa-

drones de la Ciudad de Pan de Azúcar ubicados por debajo de la TR100.

- e. Suelo suburbano periurbano para las fracciones de suelo próximas a la ciudad de Pan de Azúcar, ubicadas entre el margen derecho del Arroyo Pan de Azúcar y la Ruta Interbalnearia, excepto el Parque Industrial.
- f. Suelo suburbano de actividades productivas de bienes y servicios para el Parque Industrial de Pan de Azúcar y adyacencias: de acuerdo a Resolución 6684/2016 por encima de la cota 38.50, padrones N°7778 y N°1222, N°30370, N°31376 y N° 31377.
- g. Suelo suburbano de actividades productivas de bienes y servicios en padrones rurales frentistas a la ruta 37 definidos por el polígono conformado por las Rutas 37, 93 y camino vecinal a excepción del Padrón 30335.
- h. Suelo suburbano de fragilidad ecosistémica en aquellos padrones urbanos y suburbanos que formen parte de las áreas tuteladas y para el enclave de la Sierra del Tirol excepto el polígono definido por las manzanas 1,2,3,4,7,8,9,10,11,12,18,19,20,21 y 26 que será categorizado como Suelo urbano.
- i. Suelo urbano no consolidado para el enclave de Km 110 (Gerona).y Nueva Carrara. Suelo urbano de fragilidad ecosistémica para los suelos ubicados debajo de la TR100.

Asimismo, se aplicará el Atributo de Suelo Potencialmente Transformable sólo para Suelo rural productivo a transformar en Suelo suburbano de desarrollo turístico y disfrute de tiempo libre, en parte la Cuenca Media, de acuerdo al plano de categorización de suelo, excluyéndose entre otros:

- i. La Matriz natural categorizada como Suelo Rural Natural.
- ii. Una faja de 400 metros a ambos lados de la Ruta Interbalnearia, de la Ruta 9 y de la Ruta 60 para reducir sus potenciales efectos conurbantes y de protección de las potenciales figuras y fondos escénicos.
- iii. El polígono está definido por las rutas N° 9, Interbalnearia y N°12.
- iv. Área al norte de la laguna comprendida entre el arroyo Sauce y la Cañada de Sosa.
- v. Área comprendida entorno al Arroyo Sauce al norte del Camino Departamental 191.
- vi. Área entorno al Arroyo Pan de Azúcar al norte del Camino del Renegado.
- vii. Área inundable próxima al Arroyo Pan de Azúcar y la ciudad homónima.

En la Cuenca Media también se habilita la creación de Reservas Departamentales Naturales Privadas, de acuerdo a lo señalado en el Título I, arts. 15 a 18.

**Artículo 36. (Tutela hidrobiológica).** Se establece una tutela hidrobiológica en los arroyos y cañadas que nacen y/o atraviesan la Cuenca Media de la Laguna del Sauce, consistente en un área de amortiguación y protección a ambos márgenes con las siguientes características:

- a. En el Arroyo Pan de Azúcar, en el Arroyo el Sauce, Salto del Agua y Pedragosa que vertebran el Corredor Vegetal de Bosque Ribereño, un área compuesta por una faja de 50 m medida a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.
- b. En los afluentes del Arroyo Pan de Azúcar, afluentes del Arroyo Sauce, Arroyos Silva, una faja de 25 metros medida a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.
- c. En los restantes cursos de agua, una faja de 10 metros medida a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.

En esta faja de tutela hidrobiológica se adoptarán las pautas e indicadores establecidos en el art. 14.

**Artículo 37. (Indicadores urbanísticos generales).** Los indicadores urbanísticos generales a aplicarse en la Cuenca Media serán los preexistentes para las áreas urbanas categorizadas como Suelo urbano, y suburbano (Sector 2- otros centros poblados no balnearios, según TONE), salvo indicación expresa de este plan.

**37.1** Para el Suelo rural productivo:

- a. Dimensión mínima del predio para nuevas subdivisiones de suelo:
  - en suelo rural productivo: 5 hectáreas con frente mínimo de 150m.
- b. Retiros mínimos:
  - Frontales: 25m a Rutas nacionales, 15 a camino público y resto de los casos 10 metros.
  - Bilaterales y de fondo: 6 metros.
  - A cursos de agua: los retiros coinciden con las áreas de tutela hidrobiológica dispuestas en el Artículo 14
- c. Altura máxima:
  - 7 metros. Se admite Planta Baja y un (1) Nivel.
  - 12 metros para galpones condicionado a un estudio de impacto paisajístico.
- d. Ocupación:
  - Área máxima edificable (AME) 1.000 m<sup>2</sup> para los usos productivos, con una superficie agregada de hasta 500 m<sup>2</sup> para los usos complementarios, ambos computados en planta baja.
  - Área máxima impermeabilizable 3.000 m<sup>2</sup> (exceptuando la caminería)
- e. Unidad locativa por predio: 2 unidades principales y 1 vivienda para caseros, salvo en caso del Hotel de campo que se aplica lo señalado en los Decretos 3889/2011 y 4005/2017.

- f. No se permite vertido directo a cursos de agua, de aguas residuales tratadas. La disposición final deberá ser al terreno, previo tratamiento.

Los pautas particulares para la transformación del suelo se indican en Art 44.

Para futuras Reservas Departamentales Naturales Privadas podrán aplicarse otros indicadores urbanísticos, de acuerdo a lo señalado en el Título I, arts. 15 a 18.

37.2 Para el suelo rural natural :

- a. Dimensión mínima del predio para nuevas subdivisiones de suelo:
- en los Corredores en Altura y Grandes Parches: 25 hectáreas con frente mínimo de 300m
  - para el resto: 5 hectáreas con frente mínimo de 150 metros.
- b. Retiros mínimos:
- 25m a las Rutas N° 60, N°9 e Interbalnearia, 15m a camino público, y en el resto de los casos 10 metros.
  - Bilaterales y de fondo: 6 metros.
  - A cursos de agua: los retiros coinciden con las áreas de tutela hidrobiológica dispuestas en el Artículo 14
- c. Altura máxima: 7 metros. Se admite Planta Baja y un (1) nivel.
- d. Ocupación:
- Área máxima edificable (AME) 500 m<sup>2</sup> para el suelo rural natural incluyendo áreas de acopio o depósito abierto de materiales, vehículos o equipos y actuaciones sustentables de protección ambiental, todas ellas homologadas previamente a su realización por la Comisión de Seguimiento del presente plan local y fuera de áreas tuteladas. En caso de Hotel de Campo aplica el Decreto 3889/2011 y 4005/2018.
  - Área máxima impermeabilizable 3000 m<sup>2</sup> (exceptuando la caminería)
- e. Unidad locativa por predio: 1.
- f. Sólo podrán realizarse nuevas edificaciones en suelo rural natural en aquellos predios incluidos en su totalidad dentro de esta categoría. Para aquellos casos en que el padrón tenga en parte categoría de rural natural y en otra rural productivo la nueva edificación deberá realizarse en esta última.
- g. Se deberá incluir la identificación y delimitación de los diferentes ambientes a proteger en la propuesta y del suelo rural natural con informe avalado por un profesional en la materia.
- h. No se permite vertido directo a cursos de agua, de aguas residuales tratadas. La disposición final deberá ser al terreno, previo tratamiento con.

Para futuras Reservas Departamentales Naturales Privadas podrán aplicarse otros indicadores urbanísticos, de acuerdo a lo señalado en el Título I, arts. 15 a 18.

**37.3 Para suelo rur-turístico cuenca media:**

- a. Dimensión mínima del predio para nuevas subdivisiones de suelo:
  - 5 hectáreas con frente mínimo 150 metros
- b. Retiros mínimos:
  - frontales: 25m a Ruta, 15 camino público y resto de los casos 10 metros.
  - Bilaterales y de fondo: 6 metros.
  - A cursos de agua: los retiros coinciden con las áreas de tutela hidrobiológica dispuestas en el Artículo 14
- c. Altura máxima: 7 metros. Se admite Planta Baja y un (1) Nivel. Los hoteles no podrán superar esta altura (no es de aplicación el Artículo 307 de TONE).
- d. Ocupación:
  - Área máxima edificable (AME) 1.000 m<sup>2</sup>, con una superficie agregada de hasta 500 m<sup>2</sup> para los usos complementarios, ambos computados en planta baja. En caso de hotel de campo la superficie total máxima ocupable en planta baja será de 1.500 m<sup>2</sup>.
  - Área máxima edificable (AME) 500 m<sup>2</sup> para el suelo rural natural el incluyendo áreas de acopio o depósito abierto de materiales, vehículos o equipos y actuaciones sustentables de protección ambiental, todas ellas homologadas previamente a su realización por la Comisión de Seguimiento del presente plan local y fuera de áreas tuteladas. En caso de Hotel de Campo aplica el Decreto 3889/2011 y 4005/2018.
  - Área máxima impermeabilizada 3.000 m<sup>2</sup>
- e. Unidad locativa por predio 2 y caseros, salvo en el caso de Hotel de campo en que se aplica lo señalado en el Decreto 347, 3889 y 4005.
- f. No se permite vertido directo a cursos de agua, de aguas residuales tratadas. La disposición final deberá ser al terreno, previo tratamiento.

**37.4 Para los suelos urbanos de fragilidad ecosistémica:**

- a. En las nuevas edificaciones el nivel de piso terminado deberá estar por encima de la curva TR 100 (período de retorno de 100 años para inundaciones)
- b. Se prohíbe la construcción de sótanos.
- c. En las edificaciones existentes se promoverá la progresiva adopción de la exigencia dada para las nuevas construcciones. Se promueve la construcción en planta alta como medida de contingencia ante el evento de inundación.

**37.5 Para suelos suburbanos periurbanos de la Cuenca Media:**

- a. Dimensión mínima del predio para nuevas subdivisiones de suelo: 4.000 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 40 metros

- b. Retiros mínimos:
  - Frontales: 15 metros sobre rutas,
  - Bilaterales y de fondo: 5 m
- c. Altura máxima: 7 metros. Se admite Planta Baja y un (1) nivel.
- d. Ocupación
  - FOS: 30%
  - FOT: 40%
  - Factor de Impermeabilización de Suelo = 60%
- g. No se permite vertido directo a cursos de agua, de aguas residuales tratadas. La disposición final deberá ser al terreno, previo tratamiento.

**Artículo 38. (Usos permitidos).** En la Cuenca Media, fuera de las ciudades de Pan de Azúcar y de las localidades de Gerona y Nueva Carrara (con sus propias regulaciones vigentes de usos a remitirse) y fuera de la Matriz natural categorizada como Suelo Rural Natural, se permitirán los siguientes usos siempre que no impliquen la necesidad de infraestructuras y servicios urbanos que excedan lo imprescindible, a efectos de impedir que se que modifique el perfil rural del área :

- a. Residencia.
- b. Actividades rurales complementarias de depósito y procesamiento productivo, galpones, caballerizas y otras construcciones de apoyo.
- c. Equipamientos públicos y comunitarios de pequeña escala propios del medio rural, como entre otros: instituciones asociativas, educativas, religiosas, locales de seguridad pública.
- d. Centros de interpretación y de promoción ambiental y turística.
- e. Actividades e implantaciones turísticas, incluido turismo residencial, ecoturismo, y otros productos compatibles con las directrices específicas y demás pautas de este instrumento de ordenamiento territorial.
- f. Actividades productivas agropecuarias y forestales en el marco de lo establecido por este plan y por la normativa y manuales de buenas prácticas vigentes, con algunos condicionamientos establecidos en el artículo siguiente.

**Artículo 39. (Usos condicionados).** En la Cuenca Media, fuera de las ciudades de Pan de Azúcar y de las localidades de Km 110 (Gerona) y de Nueva Carrara (con sus propias regulaciones vigentes de usos a remitirse), se permiten los siguientes usos siempre que no impliquen la necesidad de infraestructuras y servicios urbanos que excedan lo imprescindible, a efectos de impedir que se modifique el perfil rural del área :

- a. Para las actividades dentro de la Matriz natural, sobre suelo categorizado como suelo rural natural (SRN), caben los mismos condicionamien-

tos planteados para tales situaciones en la Cuenca Alta, remitiéndose al artículo 27.2.

- b. Ganadería fuera del Suelo Rural Natural, fuera de las áreas de Tutela hidrobiológica y fuera de las áreas de amortiguación previstas, condicionadas a las siguientes pautas de manejo:
  - I. Minimizar el acceso del ganado a los cursos y cuerpos de agua para abreviar directamente, promoviéndose la adopción de buenas prácticas productivas.
  - II. Modalidades de pastoreo condicionados a compatibilizar la conservación de la biodiversidad con la productividad del pastizal natural, atendiendo los requerimientos de carga segura.
  - III. En el caso de la utilización de más de 50 hectáreas para pastoreo o generación de forraje, deberán presentar Planes de Uso y Manejo del Suelo al Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca.

Se encomienda al Ejecutivo Departamental reglamentar, ajustar y complementar tales pautas, promoviendo instancias de divulgación, concientización y cooperación con los productores, y de contralor en conjunto con el Ministerio de Ganadería, Agricultura Pesca y Ministerio de Ambiente.

- c. Agricultura intensiva, fuera del Suelo Rural Natural y de las áreas de Tutela hidrobiológica de los arroyos, condicionada a las siguientes pautas de manejo:
  - I. Se encomienda al Ejecutivo Departamental promover ante el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca la exigencia de la presentación obligatoria de Planes de Uso y Manejo Responsable de Suelos para todos los cultivos cerealeros, oleaginosos y forrajeros, con destino a la comercialización de granos, o producción de forraje para ganadería intensiva. Sugiriendo que se reporten periódicamente a la Intendencia los planes que se están llevando adelante. Recomendando que dichos planes incluyan un componente de programas de fertilización fosfatada basados en el balance nutricional de la chacra a cultivar
  - II. Adopción de buenas prácticas de manejo de suelo, que incluyan fajas de vegetación nativa, con cultivos condicionados al diseño de áreas de amortiguación específicas a escala predial e interpredial .
  - III. Control de aplicación de agroquímicos.

d. Forestación industrial, condicionada a:

- I. Que esté fuera del Suelo Rural Natural, fuera de las tutelas hidrobiológicas.
- II. Su localización al norte de la Ruta 9.

- III. No afectar conos visuales de interés, que se definirá en un futuro instrumento de planificación derivada (Inventario de Paisajes Protegidos). A tales efectos las nuevas plantaciones deberán realizarse fuera de una faja de protección visual de 400 metros de ancho a ambos lados de la zona de camino de la Ruta 60, de la Ruta 9 y de la Ruta Interbalnearia, para cautelar las potenciales figuras y fondos escénicos. Esta banda podrá ser modificada por el futuro Inventario de Paisajes Protegidos.
  - IV. Su impacto acumulativo no significativo, cuyo estudio podrá ser solicitado por la Intendencia de Maldonado para plantaciones menores a 100 há que contemple lo exigido en el Decreto 349/05 a través de una Evaluación de Impacto Ambiental para plantaciones mayores a 100 há y que se denominará para esos casos EIA-D .
- e. Producción lechera condicionada a:
- I. Que esté fuera de la Matriz Natural categorizado como Suelo Rural Natural y de las tutelas hidrobiológicas.
  - II. Que cumplan con las pautas de Planes de Lechería Sostenible del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca.
- f. Las nuevas actividades mineras condicionadas a que estén fuera de la Matriz Natural y fuera de la faja de protección visual de 400 metros de ancho a ambos lados de la zona de camino de las Ruta 60, 9 e Interbalnearia. En todos los casos deberán contar con los correspondientes permisos de la Dirección Nacional de Medio Ambiente, de la Dirección Nacional de Minería y Geología y de la Intendencia de Maldonado, y cumplir con las disposiciones nacionales en la materia.
- g. Actividades industriales condicionadas a su localización en áreas habilitadas, a su bajo consumo de agua y al reducido impacto ambiental, prestar especial atención a la disposición final de efluentes de acuerdo a Decreto 253/79 como las localizadas en la ciudad de Pan de Azúcar y sus adyacencias, incluido el Parque Industrial homónimo.
- h. Estaciones de servicio condicionadas a que se ubiquen sobre las rutas nacionales, a las disposiciones nacionales específicas, y a las buenas prácticas en materia de su localización en tales vías (distancias a curvas, previsión de cruces y contra calzadas).
- i. Actividades de escala local condicionadas a que no afecte la cantidad y calidad del agua (apicultura, viveros, entre otros)

**Artículo 40. (Usos prohibidos).** En la Cuenca Media de la Laguna del Sauce se prohíben todos aquellos usos que no están expresamente permitidos o condicionados en este plan o en futuros instrumentos de ordenamiento territorial derivados o complementarios.

- a. No se permitirá la ganadería en modalidades de producción de carne por animales encerrados en corrales (EEC).
- b. No se permitirá la aplicación aérea de agroquímicos.

- c. No se permitirá en ningún caso construir sobre humedales u otras acciones que transformen, destruyan o atenten contra el humedal como ecosistema ni estructural ni funcionalmente.

## **SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES PARA LA CIUDAD DE PAN DE AZÚCAR Y VECINDADES**

### **Artículo 41. (Pautas particulares Ciudad de Pan de Azúcar).- La Ciudad de Pan de Azúcar:**

- a. Se promoverá la puesta en valor de su casco fundacional y del patrimonio cultural local y de sus vecindades.
- b. Se orientará su posible expansión hacia al norte entorno a la Ruta 60, evitando la expansión conurbante hacia la Ruta Interbalnearia y hacia la planicie de inundación del Arroyo Pan de Azúcar.
- c. Se mitigarán los posibles impactos contaminantes de los drenajes pluviales sobre el Arroyo Pan de Azúcar.
- d. Se realizará una planificación derivada consistente en un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Pan de Azúcar, y un Plan de Aguas de la ciudad de Pan de Azúcar.
- e. Para áreas urbanas categorizadas como de Fragilidad ecosistémica a efectos de no complejizar la problemáticas de inundaciones en áreas ya comprometidas se prohíbe alterar la topografía, evitando los rellenos y determinando que las construcciones se realicen elevadas sobre palafitos por encima de la cota de inundación correspondiente a TR100.

**Artículo 42. (Pautas particulares localidades de Km 110 y Nueva Carrara).** Las localidades de Km 110 (Gerona) y de Nueva Carrara se mantendrán como viejas implantaciones modernas, manteniéndose el marco regulatorio vigente.

## **SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES PARA SIERRA DEL TIROL**

**Artículo 43. (Pautas particulares para Sierra del Tirol).** Se ordenará de acuerdo a dos sectores: un sector este y un sector oeste, delimitados en Artículo 35 literal g. Para el sector oeste se promoverá la reconversión dada la fragilidad ecosistémica de gran parte de esta locación se procederá a:

- a. Establecer un Perímetro de Actuación categorizado como suelo suburbano de fragilidad ecosistémica por Artículo 35. h. que comprende el proyecto original, aplicándose algunos de los mecanismos consignados en la Ley N° 18.308, del 18 de junio del 2008, arts. 56 a 59, y lo esta-

blecido por el Decreto N° 3866 de la Junta Departamental de Maldonado, art. 9, del 27 de abril de 2010.

- b. Suspender precautoriamente para el sector Oeste de Sierra del Tirol, excluido el sector Este definido en el literal d) de este artículo, la apertura de nuevas calles o caminos, sea obras viales regulares o irregulares, y la prestación de otros servicios urbanos asociados, hasta la aprobación de un Plan especial de reordenamiento, reagrupación y reparcelación de Sierra del Tirol, de otro instrumento de ordenamiento territorial y/o regímenes de gestión del suelo habilitado por la Ley 18.308, u otra propuesta de reparcelamiento y minimización de externalidades ambientales negativas que pudiesen presentar los propietarios del suelo, que sea de conformidad fundada de la Comisión de Seguimiento, o las oficinas técnicas competentes de la Intendencia de Maldonado, elevándose en todos los casos para su aval a la Junta Departamental. En cualquier caso tal suspensión cautelar se limita a un plazo máximo de 5 años a partir de la puesta en vigencia del presente plan.
- c. Suspender precautoriamente para el perímetro de actuación definido en el ítem a, el otorgamiento de nuevos permisos de construcción, hasta la aprobación del Plan especial de reordenamiento, reagrupación y reparcelación de Sierras del Tirol.
- d. Para el sector este de Sierra del Tirol constituido por las manzanas 1,2,3,4,7,8,9,10,11,12,18,19,20,21 y 26 le corresponden los siguientes indicadores urbanísticos:

i. Dimensión mínima de predio para nuevas subdivisiones de suelo: 300m<sup>2</sup> con frente mínimo de 12 metros.

ii. Retiros mínimos:

- Frontales: 25 metros frente a Ruta nacional y en el resto de los casos 4 metros.
- Bilaterales y de fondo: 3 metros. En predios de frente menor a 15 metros se admitirá retiro unilateral de 3 metros. El retiro exonerado sólo podrá ocuparse hasta 3 metros de altura promedio.

iii. Altura máxima: 7 metros, se admite Planta Baja y un (1) nivel.

ii. Ocupación:

En los solares con área inferior a 500 m<sup>2</sup>. y superior a 1.000 m<sup>2</sup>, regirán los siguientes parámetros:

	FOS SS	FOS	FOS PA	FOT	FOS Verde
ST<500	40	35	35	60	50
ST>1000	30	25	25	40	60

En los solares con área intermedia, los factores de ocupación se obtendrán de la interpolación de los anteriores valores.

iii. Unidad locativa por predio una unidad cada 150m<sup>2</sup> de terreno.

- e. Realizar como planificación derivada un Plan Especial de reordenamiento, reagrupamiento y reparcelación en el perímetro categorizado como suelo urbano de fragilidad ecosistémica, en concordancia con lo establecido por el Decreto N° 3866 de la Junta Departamental de Maldonado, art. 9, del 27 de abril de 2010.

## **SECCION 4 – PAUTAS PARTICULARES PARA LA TRANSFORMACIÓN DEL SUELO**

**Artículo 44. (Pautas particulares para la transformación del suelo en la Cuenca Media).** En la Cuenca Media podrán realizarse nuevos enclaves en el Suelo Rural con el atributo Potencialmente Transformable a Suelo suburbano de desarrollo turístico y disfrute de tiempo libre u otras subcategorías cuyas actividades no afecten la cantidad y calidad de agua de la cuenca de Laguna del Sauce.

De transformarse tal suelo en el Programa de Actuación Integrada (PAI), se requerirá:

- a. Predios de superficie mayor a 1.500 m<sup>2</sup> si se pudiesen conectar al saneamiento público cercano.
- b. Predios de superficie mayor a 4.000 m<sup>2</sup> si no tienen conexión al saneamiento público; en tal caso el tratamiento de los efluentes se resolverá con un sistema de saneamiento alternativo avalado por la Dirección Nacional de Aguas y por la Comisión de Seguimiento de este plan.
- c. Los frentes mínimos de los predios o unidades funcionales resultantes deberán ser de 30 metros y de 50 metros, respectivamente.
- d. La amortiguación de los drenajes pluviales; cumpliéndose con el principio del impacto hidrológico cero.
- e. La aplicación de criterios de diseño ecológico del paisaje como:
  - I. La generación de áreas de amortiguación en los límites del desarrollo.
  - II. La protección y reducida presión antrópica de los parches de la que pudiesen estar enclavados dentro del desarrollo.
  - III. La generación de cortinas vegetales y forestales continuas que se implanten en consonancia con el respeto a algunos fondos y figuras escénicas de significación local.
  - V. El uso de estructuras viales interiores que reduzcan los impactos ambientales negativos, caso de los diseños en peine u otros que contemplen la topografía del lugar y que se minimicen las afectaciones a los parches de vegetación nativa.
  - VI. La concepción de edificaciones con altos estándares de sustentabilidad ambiental, incluido la reducción del consumo de energía y de agua, la posible generación de su propia energía, el adecuado tratamiento y disposición ambiental de sus residuos y efluentes.

- f. La propuesta de un Plan de ejecución de urbanización no simultánea del suelo transformado, en etapas de hasta 100 hectáreas. Al respecto:
- I. Se requerirá un Estudio Ambiental - Paisajístico de Detalle a ser presentado a la Intendencia de Maldonado y a ser estudiado y avalado por la Comisión de Seguimiento del Plan.
  - II. La aprobación de cada etapa estará condicionada a la plena construcción y habilitación pública de las infraestructuras de la parte abierta, a la ocupación de al menos 30% (treinta) de los predios derivados y a una Evaluación del proyecto y sus fases a ser ponderada en el correspondiente PAI.
- g. Las superficies mínimas de los predios resultantes del correspondiente proceso de transformación del suelo a través de un Programa de Actuación Integrada (PAI), no serán menores a los valores indicados en este artículo

### **CAPÍTULO 3**

#### **CUENCA BAJA**

##### **SECCION 1 – PAUTAS GENERALES**

**Artículo 45. (Definición Cuenca Baja).** La Cuenca Baja de la Laguna del Sauce es un sector ambiental que comprende la costa de esta laguna, incluida diversas planicies de inundación y adyacencias en los tramos inferiores de los principales cursos de agua afluentes como los arroyos Pan de Azúcar, del Renegado, del Sangradero, del Salto del Agua, del Sauce y el Arroyo de Silva en su margen derecha, arroyo Divisoria y Pedragosa.

**Artículo 46. (Delimitación de la Cuenca Baja).** La Cuenca Baja de la Laguna del Sauce incluye los siguientes ámbitos territoriales parcialmente yuxtapuestos:

- a. El territorio delimitado entre la línea de cota correspondiente a +26.63 m WH. (veintiséis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton) y la línea de cota correspondiente a +6.63 m WH (seis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton), de acuerdo a lo señalado en el Plano Nro. 2 – Sectorización del Suelo y plano Nro 3- Categorización de suelos
- b. Una faja continua de 200 metros de ancho en torno a la laguna en su situación embalsada medida desde la línea de cota correspondiente a +6.63 m WH. (seis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton), hacia el interior de los predios, de acuerdo a lo señalado en el plano Nro 3- Categorización de suelos.

A los efectos operativos de esta norma se excluye de esta zona el tramo sudeste más antropizado denominado como Corredor Herbáceo

Forestal, de acuerdo a lo señalado en el Plano de Sectorización del Suelo.

**Artículo 47. (Subsectores).** La Cuenca Baja incluye dos subsectores:

- a. Un Semi anillo de Áreas Húmedas (OESTE) , que bordea el espejo de la laguna del Sauce, del Potrero y de los Cisnes en sus tramos suroeste y noroeste-desde el borde oeste del emprendimiento Laguna de los Cisnes hasta el margen izquierdo del Arroyo de Silva, constituido por desembocaduras de cursos de agua, humedales, planicies de cuenca baja y el borde lacustre. Este sub sector incluye parte de Enclaves rurturísticos existentes.
- b. El cuerpo de agua de la Laguna del Sauce, de los Cisnes y del Potrero.

**Artículo 48. (Directriz específica de ordenamiento territorial).** La Cuenca Baja de la Laguna del Sauce se ordenará de acuerdo a la siguiente directriz específica potenciando:

- a. Su rol de amortiguador de las afectaciones ambientales de signo negativo sobre la propia laguna.
- b. La conservación de las condiciones de alta naturalidad en aquellas áreas que aún la mantienen y la restauración de estas condiciones en aquellas áreas en que han sido degradadas.
- c. Posibles Reservas Departamentales Naturales Privadas, según lo señalado en el Título I, arts. 15 a 18.

**Artículo 49. (Categoría del suelo).** La Cuenca Baja de la Laguna del Sauce en concordancia con el Plano de Categorización del Suelo, se clasifica como Suelo rural natural.

También la Laguna del Sauce se categoriza como Suelo Rural Natural, en concordancia con el Decreto de la Junta Departamental N° 3866, art. 3, del 27 de abril del 2010.

## **SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES PARA EL SEMI ANILLO DE ÁREAS HÚMEDAS (OESTE)**

**Artículo 50. (Tutela hidrobiológica).** Se establece una tutela hidrobiológica para toda la Cuenca Baja (como ámbito de amortiguación y protección adyacente al cuerpo lacustre embalsado de especial significación ambiental)

En esta área de tutela hidrobiológica, además de las pautas generales establecidas en el artículo 14, se aplicarán las siguientes:

- a. Sólo se habilitarán obras viales dentro de las zonas de camino público existentes, o en trazados ya autorizados dentro de enclaves rur-turísticos, condicionados a su bajo impacto ambiental y a eventuales medidas de mitigación.
- b. Sólo podrán realizarse nuevas edificaciones en aquellos predios incluidos en su totalidad dentro de este Semianillo, asegurando que dicha construcción quede fuera del área de inundación que se analizará en cada caso.
- c. En el momento de gestionar los permisos, se deberá identificar áreas de fragilidad que incluya ecosistemas naturales (bosque nativo, humedales, entre otros). Se deberá incluir la identificación y delimitación de los diferentes ambientes a proteger en la propuesta y del suelo rural natural con informe avalado por un profesional en la materia.

**Artículo 51. (Indicadores urbanísticos).** Los indicadores urbanísticos a aplicarse en el Semi anillo de Áreas Húmedas (Oeste) para nuevas subdivisiones de suelo o edificaciones son:

Dimensión mínima del predio para nuevas subdivisiones de suelo: 25 hectáreas con frente mínimo de 300 metros.

- a. Retiros mínimos:
  - Frontales: 25 metros a la Ruta N° 9 y a Ruta Interbalnearia, 15 metros a camino público, en el resto de los casos 10 metros.
  - Bilaterales y de fondo 10 metros
  - A cuerpos de agua : a la Laguna 50 metros medidos desde el espejo de agua en su situación embalsada desde la línea de cota correspondiente a +6.63 m WH. (seis metros con sesenta y tres centímetros escala Whar-ton); para el resto de los cursos y cuerpos de agua los retiros coinciden con las áreas de tutela hidrobiológica dispuestas en el Artículo 14, sin perjuicio de lo dispuesto por la normativa ambiental nacional.
- b. Altura máxima: 7 metros. Se admite Planta Baja y un (1) Nivel.
- c. Ocupación:
  - Área máxima edificable (AME) 240 m<sup>2</sup> (por cada 200 metros lineales de frente sobre curso o cuerpo de agua en la fracción considerada dentro del Semi-anillo).
  - Área exterior pavimentada u ocupada con decks = 120 m<sup>2</sup> (por cada 200 metros lineales del curso o cuerpo de agua en la fracción considerada dentro del Semi-anillo).
- d. Unidad locativa por predio: 1 vivienda principal y 1 vivienda de caseros.
- f. No se permite vertido directo a cursos de agua, de aguas residuales tratadas. La disposición final deberá ser al terreno, previo tratamiento.

En predios, con parte dentro de este Semianillo de Áreas Húmedas, y parte en las áreas contiguas, se aplicarán los criterios establecidos en el art. 93, al que cabe remitirse.

**Artículo 52. (Usos permitidos).** El Semi anillo de Áreas Húmedas se habilita el uso ecoturístico siempre que no impliquen la necesidad de

infraestructuras y servicios urbanos que excedan lo imprescindible, a efectos de impedir que se modifique el perfil rural del área.

**Artículo 53. (Usos condicionados).** En el Semi anillo de Áreas Húmedas sólo se admiten usos condicionados a las siguientes especificaciones siempre que no impliquen la necesidad de infraestructuras y servicios urbanos que excedan lo imprescindible, a efectos de impedir que se modifique el perfil rural del área:

- a. Residencia, limitada al Área Máxima Edificable antes prescripta y a las pautas complementarias de ordenamiento territorial antes mencionadas, incluida la disposición de un sistema de saneamiento sustentable que deberá avalar de modo fundado la Comisión de Seguimiento de este plan.
- b. Cultivos agrícolas existentes, que podrán explotarse hasta dos años después de la puesta en vigencia de este plan condicionados al diseño de áreas de amortiguación específicas a escala predial e interpredial. Declarándose fuera de ordenamiento a partir de tal fecha, debiendo presentar los correspondientes Planes de Uso y Manejo de Suelos de acuerdo a la normativa vigente y Plan de Recuperación en el momento del abandono. Se encomienda al Ejecutivo Departamental cooperar con el Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca a los efectos de la instrumentación de la presente pauta.
- c. Ganadería condicionada a que el ganado no abreve directamente sobre la Laguna del Sauce y sus tributarios, a un manejo con carga segura, tal como la define el Instituto de Plan Agropecuario. Para lograr dicho objetivo se recomienda la instalación de bebederos o aguadas en las partes altas de cada potrero provistas de bosque de sombra y abrigo.
- d. Otras actividades preexistentes a la puesta en vigencia de este plan, que podrán permanecer con un carácter precario condicionado a sus potenciales impactos ambientales, de acuerdo al análisis y la valoración de la Comisión de Seguimiento de este plan, que podrá aprobarlas de modo fundado.
- e. Actividades de escala local condicionadas a que no afecte la cantidad y la calidad del agua (apicultura, entre otros).

En todos los casos la Comisión de Seguimiento del Plan podrá solicitar un Estudio Paisajístico-Ambiental de Detalle.

**Artículo 54. (Usos prohibidos).** En el Semi anillo de Áreas Húmedas de la Cuenca Baja de la Laguna del Sauce se prohíben todos aquellos usos que no están expresamente permitidos o condicionados en este plan. Ello incluye:

- a. La aplicación de agroquímicos en todas las modalidades.
- b. No se permitirá la ganadería en modalidades de producción de carne por animales encerrados en corrales.

- c. La forestación con especies alóctonas, en especial las invasoras y la forestación industrial.
- d. Nuevos cultivos agrícolas.
- e. Nuevas obras viales fuera de las zonas de camino público oficiales existentes.
- f. Nuevas prospecciones y explotaciones mineras. Se encomienda al Ejecutivo Departamental coordinar con el Ministerio de Industria y Energía la implementación de esta pauta.
- g. No se permitirá en ningún caso construir sobre humedales u otras acciones que transformen, destruyan o atenten contra el humedal como ecosistema ni estructural ni funcionalmente.

### **SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES PARA EL CUERPO DE AGUA DE LA LAGUNA DEL SAUCE**

**Artículo 55. (Definición del cuerpo de agua de la Laguna del Sauce).** El cuerpo de agua de la Laguna del Sauce comprende el sistema lacustre de las lagunas del Sauce, de los Cisnes y del Potrero.

**Artículo 56. (Delimitación del cuerpo de agua de la Laguna del Sauce).** La Laguna del Sauce comprende el territorio lacustre unitario por debajo de la línea de cota correspondiente a +6.63 m WH (seis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton), de acuerdo a lo señalado en el Plano Nro. 2 – Sectorización del Suelo, no incluyendo el área del Arroyo del Potrero aguas abajo de su presa, ni sus frentes litorales.

**Artículo 57. (Directriz específica de ordenamiento territorial).** El espejo de agua de la Laguna del Sauce se conservará con la mayor pristinidad posible, reduciéndose las potenciales fuentes de contaminación de origen antrópico originadas dentro del mismo cuerpo de agua.

**Artículo 58. (Tutela hidrobiológica).** Se establece una tutela hidrobiológica para todo el cuerpo de agua del sistema lacustre de la Laguna del Sauce.

En esta área de tutela hidrobiológica:

- a. Se conservarán los bosques nativos de sus bordes y sus humedales.
- b. No se realizarán prospecciones y explotaciones mineras. Se encomienda al Ejecutivo Departamental coordinar con el Ministerio de Industria y Energía la implementación de esta pauta.
- c. No se autorizarán áreas cubiertas sobre muelles o anfibas .
- d. Se autorizarán deportes acuáticos de modo restrictivo, compatible con los objetivos de conservación ambiental y de seguridad de las actividades aeroportuarias contiguas, como canotaje y cualquier otro deporte

acuático realizado con artefactos que no requieran motores a explosión.

- e. No se permitirá la pesca con trasmallos y redes.

## **CAPÍTULO 4**

### **CORREDOR HERBÁCEO FORESTAL**

#### **SECCION 1 – PAUTAS GENERALES**

**Artículo 59. (Definición Corredor Herbáceo Forestal).** El Corredor Herbáceo Forestal es un área de alta antropización rur - turística, de urbanización y de infraestructuras, que comprende la costa sur y este de las Lagunas del Sauce, del Potrero y de los Cisnes, sus planicies de inundación y adyacencias, hasta las estribaciones del oeste de la Sierra de la Ballena, incluidas algunas abras, operando como un singular corredor ecológico con sus atributos de amortiguador ambiental, signado por una fuerte implantación de especies forestales exóticas.

**Artículo 60. (Delimitación del Corredor Herbáceo Forestal).** El Corredor Herbáceo Forestal se delimita entre la línea de cota correspondiente a +6.63 m WH (seis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton) y la divisoria de aguas de la Sierra de la Ballena y del resto de la cuenca, extendiéndose desde el borde oeste del emprendimiento Laguna de los Cisnes hasta el margen izquierdo del Arroyo De Silva.

**Artículo 61. (Subsectores).** El Corredor Herbáceo Forestal comprende los siguientes subsectores singulares:

- a. Un Semi anillo de Áreas Húmedas (ESTE) y Cornisa lacustre, que se yuxtapone con el borde de diversos fraccionamientos urbanos, desarrollos turísticos y chacras turísticas.  
Este semi anillo se compone de una faja continua de 200 metros de ancho en torno a la laguna en su situación embalsada medida en horizontal desde la línea de cota correspondiente a +6.63 m WH (seis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton).
- b. Un conjunto de planicies y suaves lomadas, con:
  - I. diferentes enclaves urbanos y turísticos, algunos con desarrollos turísticos como el Club del Lago, Acres de Solana y El Puertito;
  - II. la Base Aeronaval y el Aeropuerto Internacional C/C Carlos A. Curbelo de Laguna del Sauce;
  - III. chacras, en general turísticas, sobre gran parte de la margen este de la laguna;
  - IV. algunos predios intersticiales.

- c. Un Corredor de Altura, Sierra Ballena, enclavado en el límite de este sector. Su borde presenta algunos desarrollos turísticos - urbanísticos-.

**Artículo 62. (Directrices específicas de ordenamiento territorial).** El Corredor Herbáceo Forestal se ordenará de acuerdo a las siguientes directrices específicas:

- a) Conservar las condiciones de alta naturalidad en aquellas áreas no urbanizadas, no habilitar nuevas urbanizaciones con frente a la Laguna del Sauce, sin perjuicio de reconocer los derechos adquiridos de futura edificación en los desarrollos urbanísticos autorizados previamente a la puesta en vigencia de este plan.
- b) Minimizar las afectaciones ambientales de signo negativo, y los riesgos ambientales, por efectos de la urbanización como el vertido de aguas servidas, el aporte de nutrientes por la fertilización de los parques herbáceos y forestales implantados, los drenajes pluviales hacia la laguna por aumento de la impermeabilización del área, la potencial contaminación por vertido de combustibles, etc.
- c) Prohibir el abreviar directo del ganado en la laguna y los tributarios.
- d) Mantener y reforzar el calificado posicionamiento turístico de esta zona, con sus propias especificidades, y su diversidad de productos turísticos.
- e) Mejorar la calidad de vida de los pobladores permanentes, especialmente en el barrio La Capuera y promover un Proyecto de Mejora Integral del mismo como planificación derivada, tal como se detalla en el art. 88. Este barrio junto al barrio El Pejerrey (fraccionamiento de Huertas a preservar) deberán adoptar un régimen especial de gestión por constituir una Zona caracterizada con áreas de prioridad social de acuerdo al Decreto de la Junta Departamental N° 3866, art. 38, del 27 de abril de 2010.
- f) Prohibir el desarrollo de nuevos caminos litorales (a modo de ramblas costeras o costaneras de la laguna) de carácter vehicular, sean de dominio público o privado, salvo la mejora de tramos ya abiertos correspondientes a trazados oficiales oportunamente aprobados; esta pauta aplica también en el barrio de La Capuera.
- g) Recuperar espacios públicos del borde de la laguna y asegurar el acceso público al cuerpo de agua.
- h) Gestionar el Corredor de Sierra Ballena de acuerdo a las directrices particulares prescriptas para el conjunto de los Corredores en Altura, siendo de aplicación lo señalado en el artículo 29.
- i) Las canteras existentes se consideran fuera de ordenamiento. Se encomienda al Ejecutivo Departamental la coordinación con el Ministerio de Industria y Energía y los permisarios y los propietarios del suelo la implementación a futuro de los correspondientes planes de abandono.

**Artículo 63. (Tutela hidrobiológica de los arroyos).** Se establece una tutela hidrobiológica en los arroyos y cañadas que nacen y/o atraviesan este Corredor Herbáceo Forestal consistente en un área de

amortiguación y protección a ambos márgenes con las siguientes características:

- a) En los Arroyos Mallorquina y Arroyo Silva, una franja de 50 metros medida desde el eje del cauce hacia el interior de los predios lindantes con dichos cursos de agua, consignado en la Resolución del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente N°. 58 - 2016, art. 2, lit. c).
- b) En el Arroyo El Potrero, una franja de 50 metros medida desde el eje del cauce hacia el interior de los predios lindantes con dicho curso de agua.
- c) En el afluente del Arroyo de Silva (Arroyo de la Guardia), consignado en la Resolución del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente N°. 58 - 2016, art. 2, lit. c), una faja de 25 metros medidos desde el eje de curso de agua.
- d) En los restantes cursos de agua, una faja de 10 metros medida a partir del eje medio del cauce, o igual al corredor vegetal cuando este supere esa distancia.

En esta faja de tutela hidrobiológica se adoptarán las pautas e indicadores establecidos en el art. 14.

## **SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES PARA EL SEMI ANILLO DE ÁREAS HÚMEDAS (ESTE) Y CORNISA LACUSTRE**

**Artículo 64. (Clasificación del suelo).** El Semi anillo de Áreas Húmedas (ESTE) y Cornisa Lacustre, en concordancia con el Plano de Categorización del Suelo, se clasifica como:

- a) **Suelo rural natural** en los frentes lacustres de los predios de chacras en el territorio delimitado entre la línea de cota correspondiente a +26.63 m WH. (veintiséis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton) y la línea de cota correspondiente a +6.63 m WH (seis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton) y una faja continua de 200 metros de ancho en torno a la laguna en su situación embalsada medida en horizontal desde la línea de cota correspondiente a +6.63 m WH (seis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton) de acuerdo a lo señalado en el Plano Nro. 2 – Sectorización del Suelo y plano Nro 3- Categorización de suelos.
- b) **Suelo urbano de fragilidad ecosistémica** : en el fraccionamiento Las Cumbres y en el frente lacustre del barrio La Capuera y de la urbanización del Club del Lago (definido en todos los casos por el territorio delimitado por la zona inundable con periodo de retorno a 100 años) de acuerdo a lo señalado en el plano Nro 3-Categorización de suelos, y los estudios específicos en cada caso
- c) **Suelo suburbano de fragilidad ecosistémica** en el frente lacustre del desarrollo turístico Laguna de Los Cisnes, de El Pejerrey, la Base Aeronaval y del Aeropuerto de Laguna del Sauce, del predio contiguo a la margen izquierda del Arroyo El Potrero, del predio de OSE y del desarrollo urbanístico El Puertito y la urbanización del Club del Lago y la margen izquierda del Arroyo El Potrero. definido en todos los casos, por el territorio delimita-

do por la zona inundable con periodo de retorno menor a 100 años de acuerdo a lo señalado en el plano Nro 3- Categorización de suelos, y los estudios específicos en cada caso.

**Artículo 65. (Tutela hidrobiológica).** Se establece una tutela hidrobiológica dentro del Semi anillo de Áreas Húmedas (ESTE) y Cornisa Lacustre del Corredor Herbáceo Forestal (a modo de ámbito de amortiguación y protección adyacente al cuerpo lacustre embalsado de especial significación ambiental) a los suelos categorizados como Suelo rural natural, Suelo urbano de fragilidad ecosistémica y Suelo suburbano de fragilidad ecosistémica.

En esta área de tutela hidrobiológica, además de las pautas generales establecidas en el artículo 14, se aplicarán las siguientes:

- a) Se permitirá el desarrollo de cultivos ornamentales solo en los predios dentro de los enclaves rur-turísticos, aprobados con anterioridad a la puesta en vigencia de este plan, sin uso de agroquímicos.
- b) Sólo se habilitarán nuevas obras viales dentro de las zonas de camino público existentes, o en trazados ya autorizados dentro de enclaves rur-turísticos condicionados a su bajo impacto ambiental y a eventuales medidas de mitigación.
- c) Sólo podrán realizarse nuevas edificaciones en predios incluidos en su totalidad dentro de este Semi anillo, cumpliendo con la normativa ambiental nacional y en las siguientes condiciones:

I. En los enclaves urbanos y turísticos ya autorizados, se mantendrán los indicadores urbanísticos de edificación aprobados con anterioridad a este plan.

II. En el área de la Base Aeronaval y de la planta de OSE las nuevas construcciones sólo se realizarán si se entienden inescindibles de su operativa, exigiéndose previa autorización de la Intendencia de Maldonado.

III. En las chacras frentistas a la costa oriental de la laguna, dentro de este Semi anillo, se adoptarán las pautas e indicadores establecidos en el art. 14. Asimismo, tal nueva edificación tendrá retiros frontales de 50 metros de la línea de cota correspondiente a +6.63 m WH (seis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton). En el caso de una edificación existente ubicada a menor distancia del cuerpo de agua, la misma podrá ampliarse siempre que la nueva construcción se encuentre alineada o más retirada de la laguna, condicionado a que no se generen impactos ambientales que comprometan la cantidad y calidad de agua de la laguna y a no superar la A.M.E. dispuesta por esta normativa.

d) En el momento de gestionar los permisos, se deberá identificar áreas de fragilidad que incluya ecosistemas naturales (bosque nativo, humedales, entre otros).

e) Usos: En esta área se aplicarán los mismos usos que los planteados para el Semi anillo de Áreas Húmedas de la Cuenca Baja, arts. 52 a 54, a los que cabe remitirse

### **SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES PARA LOS ENCLAVES URBANOS Y TURISTICOS**

**Artículo 66. (Clasificación del suelo).** Los enclaves urbanos y turísticos, se clasifican en concordancia con el Plano de Categorización del Suelo. En particular:

- a) Suelo suburbano de desarrollo turístico. El desarrollo turístico de Laguna de los Cisnes salvo su borde lacustre clasificado como suelo suburbano de fragilidad ecosistémica, delimitado por la zona inundable con periodo de retorno menor a 100 años de acuerdo a lo señalado en el plano Nro 3- Categorización de suelos.
- b) Suelo suburbano periurbano El Pejerrey, salvo su borde lacustre clasificado como Suelo suburbano de fragilidad ecosistémica (quedando incluidos los humedales),
- c) Suelo urbano desarrollo del Club del Lago salvo su borde clasificado como suelo urbano de fragilidad ecosistémica delimitado por la zona inundable con periodo de retorno menor a 100 años de acuerdo a lo señalado en el plano Nro 3- Categorización de suelos.
- d) Suelo Suburbano de desarrollo turístico y disfrute del tiempo libre Acres de Solanas.
- e) Suelo Suburbano de desarrollo turístico y disfrute del tiempo libre al sector asociado a la margen este del arroyo el Potrero salvo su borde clasificado como suelo urbano de fragilidad ecosistémico.
- f) Suelo urbano de fragilidad ecosistémica Las cumbres.
- g) Suelo suburbano periurbano Swan Lake Forest.
- h) Suelo urbano de fragilidad ecosistémica La Capuera salvo su borde clasificado como suelo urbano de fragilidad ecosistémica. .
- i) Sector Sub urbano de desarrollo turístico en la costa este del Arroyo del Potrero, salvo su borde clasificado como suelo urbano de fragilidad ecosistémica..

**Artículo 67. (Pautas particulares e indicadores urbanísticos).** Los enclaves urbanos y turísticos se regirán por las siguientes pautas de ordenamiento territorial, sin perjuicio de los dispuesto por la normativa ambiental nacional:

- a) En los predios dentro del Semi anillo de Áreas Húmedas y Cornisa Lacustre, se aplicarán las pautas, parámetros urbanísticos y usos permitidos consignados en la sección anterior. (Sección 2, Arts. 64 y 65)

- b) En los ámbitos fuera del Semi anillo de Áreas Húmedas y Cornisa Lacustre, se aplicarán los parámetros urbanísticos y usos permitidos vigentes (3.1.6 - sector balneario; sector 2 Arco de Portezuelo, según TONE) al momento de la puesta en vigencia de este plan, exigiéndose minimizar las afectaciones ambientales por efecto de las aguas servidas y los drenajes pluviales.
- c) En la Sierra de la Ballena, podrán realizarse nuevos enclaves en el Suelo rural con el atributo potencialmente transformable a Suburbano, de transformarse tal suelo con el correspondiente Programa de Actuación Integrada (PAI), requiriéndose:
  - I. Predios de superficie mayor a 1.500 m<sup>2</sup> si se pudiesen conectar al saneamiento público;
  - II. Predios de superficie mayor a 4.000 m<sup>2</sup> si no tienen conexión al saneamiento público; de no existir conexión al saneamiento público, el tratamiento de los efluentes se resolverá con un sistema de saneamiento alternativo avalado por la Dirección Nacional de Aguas y por la Comisión de Seguimiento de este plan;
  - III. la amortiguación de los drenajes pluviales, cumpliéndose con el principio de Impacto hidrológico cero.
  - IV. la aplicación de criterios de diseño ecológico del paisaje como la continuidad de las cortinas vegetales y forestales,
  - V. una evaluación de su eventual impacto ambiental acumulativo.

Tales criterios también podrán exigirse como medidas mitigatorias en los enclaves ya existentes.

Las superficies mínimas anteriores de los lotes resultantes del correspondiente proceso de transformación del suelo por medio de un Programa de Actuación Integrada (PAI), no podrán ser menores a los valores indicados en este artículo, salvo que sean modificados por una revisión fundada y reglada del presente instrumento de ordenamiento territorial de acuerdo a la legislación nacional vigente.

**d) Suelo urbano de fragilidad ecosistémica Las Cumbres:**

- i. Dimensión mínima del predio para nuevas subdivisiones de suelo: 2.000 m<sup>2</sup>
- ii. Se aplicarán los parámetros urbanísticos y usos permitidos vigentes (3.1.6 - sector balneario) con excepción de la superficie mínima de terreno por unidad locativa aislada que será 2.000 m<sup>2</sup> y no se permiten unidades locativas apareadas.
- iii. Amortiguación de drenaje de pluviales

e) **Para los suelos suburbanos periurbanos del Corredor Herbáceo Forestal:**

- i. Dimensión mínima del predio para nuevas subdivisiones de suelo :
  - para Fraccionamiento El Pejerrey 10.000 m<sup>2</sup>, resto 4.000 m<sup>2</sup>
  - frente mínimo 40 metros.
  - para el Fraccionamiento el Pejerrey solo se admitirá una unidad cada 10.000 m<sup>2</sup> de tierra; quedando exceptuado de esta disposición, el padrón N.º 16.365, de la manzana N.º 761.
- ii. Retiros mínimos:
  - Frontales: 6 metros,
  - Bilaterales: 4 m,
  - de fondo: 6 metros
  
  - A cuerpos de agua : a la Laguna 50 metros medidos desde el espejo de agua en su situación embalsada desde la línea de cota correspondiente a +6.63 m WH. (seis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton); para el resto de los cursos y cuerpos de agua los retiros coinciden con las áreas de tutela hidrobiológica dispuestas en el Artículo 14.
- iii. Altura máxima: 7 m sobre la recta de comparación. Se admite Planta Baja y un (1) nivel.
- iv. Ocupación:
  - FOS: 20%
  - FOT: 40%
  - Factor de Impermeabilización de Suelo:
    - para fraccionamiento El Pejerrey 15%
    - en el resto 40%
- v. Dimensión de predio por unidad locativa:
  - 1 cada 10.000m<sup>2</sup> en caso del El Pejerrey y
  - 1 cada 4000m<sup>2</sup> en el resto.
- vi - amortiguación de drenaje de pluviales

f) **Para los suelos urbanos de fragilidad ecosistémica** (fraccionamientos preexistentes y urbanizados)

- i. En las nuevas edificaciones el nivel de piso terminado deberá estar por encima de la curva TR100 (período de retorno de 100 años para inundaciones)
- ii. Se prohíbe la construcción de sótanos.
- iii. En las edificaciones existentes se promoverá la progresiva adopción de la exigencia dada para las nuevas construcciones. Se promueve la construcción en planta alta como medida de contingencia ante el evento de inundación.

## **SECCION 4 – PAUTAS PARTICULARES PARA LAS CHACRAS Y CAMPOS**

**Artículo 68. (Clasificación del suelo).** Las chacras y campos del Corredor Herbáceo Forestal se clasifican en concordancia con el Plano de Categorización del Suelo, como Suelo rural rur-turístico, salvo su borde lacustre clasificado como Suelo rural natural. El resto del suelo dentro de esta zona se clasifica como Suelo Rural productivo.

**Artículo 69. (Pautas particulares).** Las chacras y campos en Suelo Categorizado como Suelo rural, subcategorizados con diversas categorías, se regirán por las siguientes pautas de ordenamiento territorial:

- a) Se afirmarán como proyectos de una ruralidad exclusiva y/o mixturada en su manufactura paisajística y en sus usos.
- b) Se minimizarán las potenciales afectaciones ambientales negativas sobre el recurso hídrico. En particular los diversos edificios que se implanten deberán contar con sistemas de saneamiento alternativo que aprobará la Comisión de Seguimiento de este plan.
- c) Quedarán excluidos del proceso urbanizador las chacras y campos del Corredor Herbáceo Forestal, salvo las fracciones de suelo al este de la Ruta 12 categorizadas con el Atributo Potencialmente Transformable con anterioridad a la puesta en vigencia del presente plan. Ello se fundamenta en sus valores ambientales y paisajísticos, y en su rol para la gestión sustentable de los recursos hídricos en aplicación de la Ley N° 18.308, art. 48, del 18 de junio del 2008.

**Artículo 70. (Indicadores urbanísticos).** Para el Suelo rural productivo o rur-turístico, sin perjuicio de lo dispuesto por la normativa ambiental nacional, se habilitará:

- a. Dimensión mínima del predio para nuevas subdivisiones de suelo: 5 hectáreas con frente mínimo de 150 metros .
  - b. Retiros mínimos:
    - Frontales: 25 metros a rutas nacionales, 15 metros a camino público y en el resto de los casos 10 metros.
    - bilaterales y de fondo: 6 metros.
    - A cuerpos de agua : a la Laguna 50 metros medidos desde el espejo de agua en su situación embalsada desde la línea de cota correspondiente a +6.63 m WH. (seis metros con sesenta y tres centímetros escala Whar-ton); para el resto de los cursos y cuerpos de agua los retiros coinciden con las áreas de tutela hidrobiológica dispuestas en el Artículo 14
  - c. Altura máxima:
    - 7 metros. Se admite Planta Baja y un (1) Nivel

- 12 metros para galpones condicionado a un estudio de impacto paisajístico.

d. Ocupación:

- Área máxima edificable (AME) 1.000 m<sup>2</sup> para los usos productivos, con una superficie agregada de hasta 500 m<sup>2</sup> para los usos complementarios y/o vivienda, ambos computados en planta baja.

- Área máxima impermeabilizable = 3.000 m<sup>2</sup> excluyendo la caminería.

e. Unidad locativa por predio 2 y caseros, salvo en el caso de Hotel de campo en que se aplica lo señalado en el Decreto 347, 3889 y 4005.

f. Sólo podrán realizarse nuevas edificaciones en suelo rural natural en aquellos predios incluidos en su totalidad dentro de esta categoría. Para aquellos casos en que el padrón tenga en parte categoría de rural natural y en otra rural productivo, rur-turístico la nueva edificación deberá realizarse en estas últimas, aplicándose los criterios establecidos en el art. 93.

**Artículo 71. (Usos permitidos)** En las chacras y campos del Corredor Herbáceo Forestal se habilita los siguientes usos condicionados al cumplimiento del art 70 siempre que no impliquen la necesidad de infraestructuras y servicios urbanos que excedan lo imprescindible, a efectos de impedir que se modifique el perfil rural del área :

- a) Residencia.
- b) Uso ecoturístico de bajo impacto ambiental.
- c) Hotel de Campo, parador, posada de campo.

**Artículo 72. (Usos condicionados)** En las chacras y campos del Corredor Herbáceo Forestal sólo se admiten usos condicionados a las siguientes especificaciones siempre que no impliquen la necesidad de infraestructuras y servicios urbanos que excedan lo imprescindible, a efectos de impedir que se modifique el perfil rural del área :

- a) Ganadería condicionada a que el ganado no abrevé directamente sobre la Laguna del Sauce y sus tributarios, a un manejo con carga segura, tal como la define el Instituto de Plan Agropecuario y en base a campo natural. Para lograr dicho objetivo se recomienda la instalación de bebederos o aguadas en las partes altas de cada potrero provistas de bosque de sombra y abrigo.
- b) Nuevos cultivos agrícolas limitados a que sean huerta familiar de hasta 400 m<sup>2</sup> sin uso de agroquímicos.
- c) Actividades de escala local condicionadas a que no impacten la calidad y cantidad de agua (apicultura, viveros de especies ornamentales y no de forestación industrial, entre otros), que deberán estar fuera de la Matriz Natural y que podrán ser avaladas de modo fundado por la Comisión de Seguimiento del Plan.

En todos los casos la Comisión de Seguimiento del Plan podrá solicitar un Estudio Paisajístico-Ambiental de Detalle.

**Artículo 73. (Usos prohibidos).** En las chacras y campos del Corredor Herbáceo Forestal de la Laguna del Sauce se prohíben todos aquellos usos que no están expresamente permitidos o condicionados en este plan. Ello incluye:

- a) La aplicación de agroquímicos en todas las modalidades.
- b) Nuevas prospecciones y explotaciones mineras que no sean las autorizadas previamente a la puesta en vigencia de este plan. Se encomienda al Ejecutivo Departamental coordinar con el Ministerio de Industria, Energía y Minería (MIEM) la implementación de esta pauta.
- c) La ganadería en modalidad de producción de carne por animales encerrados en corrales.
- d) Se prohíben nuevos cultivos agrícolas siempre y cuando no sean los consignados en el Artículo 72 b y c.
- e) No se permitirá en ningún caso construir sobre humedales u otras acciones que transformen, destruyan o atenten contra el humedal como ecosistema ni estructural ni funcionalmente.

### **TITULO III**

#### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

#### **CAPÍTULO 1**

##### **FRACCIONAMIENTO DEL SUELO**

**Artículo 74. (Obligación de autorización departamental en toda subdivisión de suelo de Categoría Rural).**

Toda subdivisión de Categoría Rural dentro de la Cuenca de Laguna del Sauce requerirá aprobación preliminar de la Intendencia de Maldonado previa a su inscripción en la Dirección General de Catastro, comunicándose a la misma tal requisito.

A tales efectos las Oficinas Técnicas Competentes de la Intendencia de Maldonado verificarán previamente a toda aprobación el estricto cumplimiento de lo estipulado en el presente plan, sean sus directrices cua-

litativas, sean los indicadores urbanísticos, sean las disposiciones convergentes en la materia.

El proyecto de fraccionamiento deberá incluir la identificación y delimitación de los diferentes ambientes a proteger en la propuesta y del suelo rural natural con informe avalado por un profesional en la materia.

En todos los casos se podrá solicitar por parte de la Intendencia Departamental de Maldonado un Estudio Paisajístico-Ambiental de Detalle.

**Artículo 75. (Obras viales).** Toda obra vial en la Cuenca de Laguna del Sauce deberá ser autorizada por la Intendencia de Maldonado, previa verificación del cumplimiento de las disposiciones planteadas en este plan, de otras normas complementarias y de las buenas prácticas en la materia a los efectos de reducir las potenciales externalidades ambientales de signo negativo. Esta disposición alcanza también a las obras viales realizadas en propiedades individuales. Plantear trazados que atiendan a la topografía del lugar, minimicen la erosión de suelos, minimicen las afectaciones a los parches de vegetación nativa y mantengan el carácter paisajístico. Tal carácter paisajístico se expresará en un trazado vial de concepción pintoresquista, frecuentemente sinusoidal, que maximice la percepción visual de las grandes unidades del paisaje y de episodios del micropaisaje. Tal trazado minimizará sus potenciales afectaciones ambientales adversas sobre áreas de prioridad ecológica para la conservación como corredores de altura o fluviales, parches de vegetación, humedales o afloramientos rocosos. También los futuros trazados viales deben ser percibidos como figuras escénicas poco disruptivas de los sitios en que se emplacen.

**Artículo 76. (Conectividades específicas para prever y promover).** Se encomienda al Ejecutivo Departamental promover las iniciativas de mejora de las accesibilidades públicas conectivas peatonales a la Sierra de las Ánimas y a la Laguna del Sauce, compatibles con el logro de sus objetivos de conservación y puesta en valor. Esto puede integrarse en circuitos turísticos y recreativos más amplios.

Esto es sin perjuicio de otras nuevas conectividades vecinales a contemplarse ante iniciativas de especial interés vecinal en la localidad de Pan de Azúcar y en La Capuera.

**Artículo 76a (Pautas específicas para la apertura y gestión de espacios públicos).** En la planificación de nuevos espacios públicos dentro de la Cuenca de Laguna del Sauce, o en el manejo y gestión de espacios públicos existentes, sean calles y caminos, o plazas y parques, se procederá a:

- a) Prever la posible laminación de los aportes pluviales en tales espacios.
- b) En particular, en plazas y parques, aplicar el principio del impacto hidrológico cero.

- c) Minimizar la afectación de tales espacios públicos en las áreas y elementos territoriales que tienen tutelas hidrobiológicas.
- d) En caso de espacios públicos emplazados dentro de áreas con tutelas hidrobiológicas (como humedales, corredores ribereños o parches de vegetación) se minimizarán las afectaciones de tales elementos, mitigándose si fuese del caso anteriores obras que afectasen tales ámbitos tutelados.
- e) Poner en valor los espacios públicos que destacan por el interés paisajístico de las figuras y fondos escénicos, concientizándose sobre sus valores ecológicos.

## **CAPÍTULO 2**

### **PATRIMONIO CULTURAL**

**Artículo 77. (Interés departamental en la conservación del patrimonio cultural de la Cuenca de Laguna del Sauce).** Se declara de interés departamental la conservación del patrimonio cultural de la Cuenca de Laguna del Sauce.

Esto está en concordancia con lo explícitamente establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Ley N° 18.308, art. 7, de fecha 18 de junio del 2008, que establece que “las personas tienen el deber de proteger el medio ambiente, los recursos naturales y el patrimonio cultural y de conservar y usar cuidadosamente los espacios y bienes públicos territoriales”.

A tales efectos se planteará un instrumento de ordenamiento territorial derivado, la remisión a las buenas prácticas en la materia, y a las disposiciones nacionales.

## **CAPÍTULO 3**

### **DEFINICIONES Y CRITERIOS DE APLICACIÓN**

**Artículo 78. (Definiciones y criterios de aplicación).** Las palabras y expresiones utilizadas en este plan se las ha utilizado con el significado y con el criterio de aplicación explicitado en el texto principal y, complementariamente, con los sentidos que se precisan a continuación:

#### **a) DEFINICIONES RELATIVAS AL ÁMBITO TERRITORIAL Y AL AMBIENTE**

Área. Ámbito específico de ordenamiento territorial.

Área de amortiguación. Ámbito de protección ambiental circundante de un área o sector singular objeto de protección, con un rol de minimización de determinadas afectaciones ambientales. Sinónimo de área buffer.

Agricultura familiar. Práctica de carácter agrícola desarrollada por familias en el predio en que residen para su propio autoabastecimiento.

Camino. Área destinada al uso público como vía de tránsito comprendida entre dos líneas de propiedad, con una condición de bien público de uso público. El ancho de tal zona de camino comprende la vía circulatoria propiamente dicha y sus laterales, con o sin calzada. Su ancho también varía con el tipo de camino, sea ruta nacional, camino nacional, camino departamental, avenidas, calles o sendas públicas, con distintos rangos dentro de cada tipo.

Categorización del suelo. Modo de clasificación cualitativa del territorio de exclusiva competencia del Gobierno Departamental, lo cual está reglado por la Ley N° 18.308 del 18 de junio del 2008. El mismo tiene por objetivo fijar la vocación y la condición operativa básica del suelo. Todo suelo dentro del territorio nacional estará categorizado primariamente, pudiéndose superponer a esta categorización una o más subcategorías y atributos. La Sectorización Ambiental tiene una correspondencia no lineal con la Categorización administrativa del suelo prescripta en la legislación uruguaya a partir de la Ley N° 18.308 de junio del 2008 pues las Categorías de Suelo deben evidenciar situaciones regulares o de hecho, derechos de urbanización y uso adquiridos previos no necesariamente materializados en el territorio, ni acordes con la Sectorización ambiental y sus grandes directrices rectoras de ordenamiento territorial.

Corredor ecológico, biológico o de conservación. Ámbito territorial, generalmente longitudinal o extendido, que asegura la conectividad física de ecosistemas y del paisaje en el territorio, facilitando el mantenimiento de la diversidad biológica y de los procesos ecológicos. Pueden ser Corredores de Altura y Corredores de Vegetación.

Corredor de Altura. Corredores ecológicos en los ámbitos elevados de las diversas serranías, con funciones de protección de la biodiversidad, protección de las nacientes de los cursos de agua agrupados en cabeceras de cuenca, y contribución a la conectividad física del paisaje integrado de la cuenca.

Corredor de Vegetación. Fragmento del territorio de forma lineal, de estructura vegetal continua, y de relativa homogeneidad interna en cuanto a función ecosistémica o cobertura vegetal.

Cortina vegetal o forestal. Sucesión lineal de árboles o de otras especies plantadas en una o más filas en los bordes de plantaciones o de predios, que cumple diversas funciones ambientales. Puede operar como parche o como corredor de vegetación en función de su escala y disposición.

Cotas altimétricas. Se toma como línea de cota de referencia la correspondiente a + 0.62 metros por encima del cero de la escala de la estación hidrométrica en la presa sobre el Arroyo El Potrero. Este valor corresponde a +6.63 m WH (seis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton), de acuerdo a la Resolución del Ministerio de Vivien-

da, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente N° 58/2016 del 14 de enero del 2016.

Cuencas hidrográficas de Nivel 0 a 5. Criterio de codificación extraído del Sistema de Información Ambiental del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente de Uruguay, Dirección Nacional de Aguas.

Enclave urbano. Implantación humana de carácter urbano o suburbano, localizado o inserto dentro de un medio rural natural o productivo con otras singularidades. Los enclaves pueden tener diversos tamaños y especificidades.

Enclave rur-turístico. Implantación mixturada de componentes turístico-recreativos y de elementos de una ruralidad enclavados dentro de un medio rural natural o productivo con otras singularidades.

Impacto hidrológico cero. Modalidad de manejo hídrico predial según el cual los escurrimientos de pluviales se gestionan dentro del predio.

Laguna del Sauce, del Potrero y de los Cisnes. Designación de un sistema lacustre unitario y embalsado.

Línea de desagüe. Es en referencia genérica a cualquier estructura, elemento o curso por el que escurre el agua

Línea superior de la ribera de un río o arroyo del dominio público o fiscal. Sinónimo de límite del álveo, del terreno que cubren sus aguas en las crecidas que no causan inundación, según lo consignado en el art. 35. del Código de Aguas. Refiere a las mayores crecidas ordinarias. Se fijará de acuerdo al art. 36 del Código de Aguas.

Margen de un arroyo de dominio privado. Se fijará de modo análogo a la línea superior de la ribera de un río o arroyo de dominio público o fiscal.

Matriz natural. Configuración espacial de las áreas naturales que enfatiza y optimiza las conexiones entre sitios, especies y poblaciones para maximizar la biodiversidad del territorio y reducir el impacto de las posibles afectaciones adversas. Contiene a los subsectores corredores de altura, grandes y pequeños parches, anillo de áreas húmedas y corredores naturales fluviales incluyendo los pastizales de cada sector.

Parche de vegetación. Fragmento del territorio de forma poligonal de relativa homogeneidad interna en cuanto a estructura ecosistémica o cobertura vegetal.

Planicie de inundación. Planicie baja afectada por las crecientes ordinarias del curso de agua. La misma se encuentra entre la línea inferior y superior de la ribera.

Saneamiento alternativo. Sistema que incluye un tratamiento terciario para remoción parcial de nitrógeno y fósforo; y disposición de efluentes al terreno.

Sector Ambiental. Delimitación de gran tamaño utilizada como ámbito de ordenación territorial. Cada sector ambiental se define en función de

sus atributos ecológicos, naturales, paisajísticos, productivos, urbanísticos y operativos. Puede comprender varias Subsectores o Áreas.

Sectorización Ambiental. Figura sintética de ordenamiento territorial que tiene por objetivo fijar el perfil de cada ámbito territorial, privilegiando una aprehensión de conjunto que articule sus atributos ecológicos, paisajísticos, productivos y culturales con su potencial territorial asociado a un desarrollo sostenible y con los criterios congruentes de subdivisión del suelo, de ocupación y uso del mismo. La sectorización o zonificación ambiental está habilitada pero no reglada por la legislación nacional, si por el presente instrumento departamental de ordenamiento territorial.

Subsectores. Ámbito primario de ordenación territorial.

Suelo categorizado rural rur-turístico. Creado en la presente norma que comprende áreas de territorio rural mixturado entre sus valores ambientales y paisajísticos, sus potenciales servicios ambientales y turísticos, y actividades pecuarias y forestales no industriales.

Tutela hidrobiológica. Figura focalizada de ordenamiento territorial que califica a un ámbito territorial ambientalmente muy sensible, generalmente constituido por un elemento hídrico y su medio contiguo, lo cual fundamenta diversas cautelas de protección que constituyen restricciones de dominio.

Uso ecoturístico. actividad turística responsable con el uso y el manejo de los atractivos turísticos, minimiza los impactos ambientales y contribuye a la conservación de la naturaleza, apoya y contribuye al desarrollo de la población local y promueve la sensibilización de los visitantes en cuestiones ambientales .

## **B) DEFINICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN Y A LA OCUPACIÓN**

Área máxima de edificación (A.M.E.). Máxima superficie expresada en m<sup>2</sup> que puede ser ocupada por la edificación en planta baja en un predio, cualquiera sea el tamaño de dicho predio. Es un indicador idóneo en suelos no urbanizables, en suelos de gran vulnerabilidad, y en suelos rurales.

Área máxima impermeabilizable (A.M.I.). Máxima superficie expresada en m<sup>2</sup> que puede ser impermeabilizada dentro de cada predio (entre las construcciones y pavimentos exteriores), medido en planta, cualquiera sea el tamaño de dicho predio. Es un indicador idóneo en suelos no urbanizables, en suelos de gran vulnerabilidad, y en suelos rurales.

Eco-aldea turística. Agrupamiento de residencias para alojamiento turístico, enclavadas en el paisaje rural, con estándares ambientales de avanzada en materia de sustentabilidad ambiental, en particular en relación al acondicionamiento térmico natural, el uso de energías renovables, el tratamiento y disposición de los residuos y el impacto hidrológi-

co cero. Puede incluir usos complementarios como hostería o posada y almacén de campo.

Factor de impermeabilización del suelo (FIS): se expresa como porcentaje y es el resultado del cociente entre: el área del suelo impermeabilizada y la superficie del terreno.

FOS Verde (FOS V): se expresa como porcentaje y es el resultado del cociente entre: el área enjardinada del predio y la superficie del terreno, no son áreas enjardinadas las ocupadas por pavimentos, piscinas o canchas.

Retiros. Distancias mínimas obligatorias entre las líneas divisorias del predio y la edificación. Los retiros son superficies no edificables, salvo indicación expresa en contrario. El retiro se aplica en toda la extensión aérea del predio, salvo que se establezca lo contrario. Los retiros pueden ser frontales, unilaterales o bilaterales, posteriores y perimetrales.

### **C) DEFINICIONES RELATIVAS AL USO**

Agroquímicos sustancias que se usan para las actividades agrícolas (fertilizantes, insecticidas, fungicidas, entre otros).

Carga segura se define como el promedio de las dotaciones que puede soportar un tapiz vegetal sin deteriorarse, monitoreando en diferentes estaciones y años.

Cultivos ornamentales plantación de especies no necesariamente nativas con fines paisajísticos.

EEC: El sistema de engorde intensivo a corral de vacunos, es una tecnología de producción de carne con los animales en confinamiento, y dietas de alta concentración energética y alta digestibilidad. La tecnología de engorde a corral puede adaptarse y acoplarse a un sistema pastoril, y constituir así un sistema "semi-intensivo".

Estudio de Impacto Ambiental Departamental (EIA-D) estudio de impacto ambiental de jurisdicción departamental que contempla requisitos del Decreto 349/05.

Forestación plantación de bosques sea con especies nativas para recuperación de servicios ecosistémicos o con especies alóctonas para producción de madera, bosques de abrigo, ornamentales.

Plan de Manejo y Uso Responsable del Suelos. Herramienta focal de manejo del suelo rural, gestionada por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, para determinadas situaciones prediales y productivas. El titular de la explotación agropecuaria o el tenedor a cualquier título será responsable de la elaboración, y cumplimiento del mismo, avalado técnicamente por un Ingeniero Agrónomo. Dicho Plan mantendrá su vigencia por el período establecido en su elaboración, independiente-

mente de que cambie el titular de la explotación. Ello está en concordancia con la Ley N° 15.239 y por Decreto N° 405/2008.

Uso. El uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, edificio o estructura a asentarse en él, ha sido proyectada, construida, y utilizada. Puede reconocerse:

Uso permitido, que es el que puede desarrollarse en un predio de un determinada Sector, Subsector o área de acuerdo a la normativa vigente.

Uso condicionado, el que por su naturaleza, escala o inserción concreta pudiera llegar a ser incompatible y no conveniente con el perfil existente y deseado del área, supeditándose su autorización al cumplimiento de determinados requisitos de localización, tamaño, complementariedad respecto a otros usos ya fijados o a establecer expresamente en cada caso.

Uso prohibido: Actividad no permitida en la presente norma sobre la que la Intendencia de Maldonado podrá establecer restricciones fundadas, exigir su cese o caducidad, retirar las construcciones o montajes, y promover su calificación ambiental en caso de situaciones irregulares preexistentes o emergentes durante la aplicación de este plan.

## **TÍTULO IV** **APLICACIÓN Y GESTIÓN**

### **CAPÍTULO 1**

#### **GESTIÓN DEL PLAN**

##### **SECCION 1 – COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA CUENCA DE LAGUNA DEL SAUCE**

**Artículo 79. (Fortalecimiento institucional).** Encomiéndose al Intendente gestionar y/o implementar a partir de la fecha el fortalecimiento institucional de las Oficinas Técnicas Competentes de cara a la mejor puesta en funcionamiento de este plan, en concordancia con sus prescripciones. Ello comprenderá las principales áreas asociadas a la planificación, al urbanismo, al medio ambiente, a la gestión y a la policía territorial del Gobierno Departamental dentro del perímetro de actuación de este plan.

**Artículo 80. (Comisión de Seguimiento del Plan. Creación y objetivos).** Se crea una Comisión de Seguimiento del Plan Local de Or-

denamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de Laguna del Sauce para gestionar y monitorear el presente plan.

Sus objetivos serán:

- a) Promover, coordinar, facilitar y monitorear la ejecución de este plan, dentro de las distintas direcciones departamentales con directas incumbencias, articulando con diferentes actores locales y otras institucionalidades como la Comisión de Cuenca de la Laguna del Sauce.
- b) Analizar y expedirse de manera fundada en todas aquellas situaciones especiales en que este plan habilitó su explícita consulta.
- c) Implementar un Programa de Acción y un Programa de Monitoreo del Plan de acuerdo a las pautas establecidas en la siguiente sección de este capítulo.

**Artículo 81. (Comisión de Seguimiento del Plan. Conformación).** La Comisión de Seguimiento del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de Laguna del Sauce será una unidad operativa ad hoc, constituida por los siguientes miembros y/o representantes de:

- a) El Intendente de Maldonado.
- b) La Dirección General de Urbanismo de la Intendencia de Maldonado.
- c) La Dirección General de Planeamiento de la Intendencia de Maldonado.
- d) La Dirección de Medio Ambiente de la Intendencia de Maldonado.

Tales miembros, o sus representantes, conocerán de modo detallado la presente norma instituyente de este plan, los posteriores Protocolos de Gestión que se acuerden y tendrá mandatos y/o capacidades de manejo, decisión y evaluación de cara a las actividades de gestión y coordinación involucradas.

La Comisión de Seguimiento podrá convocar a otras direcciones de la Intendencia para el análisis de los casos que atañen a su competencia.

Esta Comisión invitará, en aquellos casos en que lo encuentre necesario, a los alcaldes de los municipios correspondientes, a la Comisión de Cuenca y otras organizaciones o actores involucrados en la gestión.

**Artículo 82. (Comisión de Seguimiento del Plan. Funcionamiento).** La Comisión de Seguimiento del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de Laguna del Sauce funcionará de modo orgánico, en reuniones periódicas. En las mismas sus diversos miembros cooperarán y articularán soluciones fundadas en las cuestiones que emerjan en su ámbito de competencia. La actuación de esta unidad operativa será sin perjuicio de las responsabilidades políticas, técnicas y administrativas que pudiesen corresponder a cada uno de sus integrantes en sus ámbitos específicos de competencia.

## SECCION 2 – PROGRAMA DE ACCIÓN

**Artículo 83. (Programa de Acción del Plan).** La Comisión de Seguimiento del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de Laguna del Sauce planteará en los primeros noventa días de conformada un Programa de Acción para el cumplimiento del presente plan, sin perjuicio de lo efectivamente aprobado en este plan. Ello se hará de acuerdo a las Directrices Departamentales de ordenamiento territorial y a las demás pautas que integran esta norma instituyente.

Este Programa comprenderá la definición de:

- a) Objetivos específicos y objetivos prioritarios.
- b) Metas para el cumplimiento de las directrices de este instrumento de ordenamiento territorial y demás pautas cualitativas y cuantitativas.
- c) La asignación y encomienda de tareas dentro del equipo y en las distintas áreas del Gobierno Departamental, en cooperación con el Municipio de Pan de Azúcar, de Piriápolis, de San Carlos y de Maldonado en aspectos concurrentes.
- d) La implementación y priorización de las Encomiendas del Ejecutivo Departamental, a ser realizadas dentro de la Intendencia de Maldonado y/ o en cooperación con la Comisión de Cuenca de Laguna del Sauce, con distintos Ministerios Nacionales y con otros actores.
- e) La elaboración de una propuesta de Reglamento de este plan, a ser elevada al Intendente Departamental.
- f) La preparación del Programa de Monitoreo que se detalla en la sección siguiente.
- g) Una estrategia de información y comunicación con los principales actores políticos, económico – empresariales y sociales de la cuenca (municipios, organizaciones de la sociedad civil de base territorial, vecinos, productores agropecuarios, desarrolladores turísticos y agentes inmobiliarios, técnicos agrimensores y arquitectos, etc.)
- h) La revisión del cumplimiento de las encomiendas de este plan de ordenamiento territorial a ser realizadas en cooperación con la Comisión de la Cuenca de Laguna del Sauce y con otros actores.
- i) La articulación de la gestión de este plan con los Planes de Contingencias en aplicación para la cuenca considerando el cambio climático, y eventos extremos, en especial:
  - i. La prevención y respuesta urgente ante eventos extraordinarios de reducción de los caudales en la Laguna del Sauce.
  - ii. La prevención y respuesta urgente ante inundaciones extraordinarias.

- iii. La prevención y respuesta urgente ante contingencias aeroportuarias.

Para lo cual se encomienda al Ejecutivo Departamental realizar la coordinación correspondiente con el Sistema Nacional de Emergencia Departamental (CECOED-Maldonado).

- j) Otros componentes que se entiendan relevantes.

### **SECCION 3 – FORTALECIMIENTO DE LA GESTIÓN AMBIENTAL**

**Artículo 84. (Criterio precautorio. Remisión).** La precaución y la prevención serán criterios prioritarios en la gestión ambiental de este territorio. Cuando hubiere peligro de daño irreversible o grave, no podrá alegarse la falta de certeza técnica o científica absoluta para no adoptar acciones preventivas, tal como se establece en la Ley de Protección del Ambiente, Ley N° 17.283, art. 6, lit. b, de fecha 12 de diciembre del 2000.

**Artículo 85. (Fortalecimiento de la Gestión Ambiental).** Dada la relevancia de la Cuenca de la Laguna del Sauce y la necesidad de mejorar su planeamiento y gestión ambiental y territorial, se fortalecerá a la Comisión de Seguimiento instituida en la sección anterior, y a las Oficinas Técnicas involucradas de la Intendencia de Maldonado, facultándolas a:

- a) Exigir de modo fundado estudios, autorizaciones ambientales o productivas de aplicación nacional o similares, amparándose en el presente plan y en la aplicación del criterio precautorio de interés público.
- b) Gestionar, dentro del plazo de un año de la puesta en vigencia de este plan, el inicio de la delimitación georeferenciada de los corredores y parches que forman parte de la infraestructura ecológica de este plan a conservar como áreas ecológicas significativas, como así también la precisa delimitación de otras situaciones de fracciones de Suelo Rural Natural dentro de padrones más amplios coexistentes con otras categorizaciones de suelo. Provisionalmente a cada propietario de suelo, al tramitar una solicitud de subdivisión del suelo, de edificación u otras gestiones, la Intendencia de Maldonado le podrá exigir presentar una propuesta de identificación y delimitación de los diferentes ambientes con informe avalado por un profesional en la materia.
- c) Incrementar las actuaciones de comunicación, prevención y control territorial y ambiental en la materia.
- d) Presentar propuestas de posibles tasas ambientales a aplicar.
- e) Optimizar la tramitación ambiental en el marco de la cooperación interinstitucional con los Municipios del área, con el Gobierno Nacional, con la Universidad de la República, con Organizaciones No Gubernamentales, con grupos vecinales organizados.
- f) Incorporar la identificación de ambientes. al GIS como línea de base se considera la : foto satelital 2020

## **SECCION 4 – DERECHO DE PREFERENCIA**

**Artículo 86. (Derecho de preferencia).** La Intendencia de Maldonado podrá hacer uso del derecho preferencia para la adquisición de inmuebles objeto de enajenación onerosa entre particulares en las siguientes áreas, tal como lo habilita la Ley N° 18.308, art. 66, de fecha 18 de junio del 2008:

- a) En las altas cumbres de la Sierra de las Ánimas y en las adyacencias del denominado Mirador Nacional.
- b) En el frente lacustre de la Laguna del Sauce, del Potrero y de los Cisnes.
- c) En áreas que se propone reconvertir en el fraccionamiento de Sierras del Tirol.

En caso de adquirirse tales predios se afectarán especialmente como espacios públicos destinados a la conservación ambiental.

## **SECCION 5 – ENCOMIENDAS DE GESTIÓN INTERINSTITUCIONAL**

**Artículo 87. (Encomiendas de gestión interinstitucional).** Dadas las medidas de conjunto fundadas planteadas dentro de este instrumento departamental de ordenamiento territorial, se encomienda al Ejecutivo Departamental que, tal como lo habilita la Ley N° 18.308, de fecha 18 de junio del 2008, y/o en el marco de otras instancias formales de cooperación interinstitucional como a la Comisión de Cuenca de Laguna del Sauce, distintos Ministerios Nacionales y otros actores, se gestione:

- a) El ajuste de la resolución precautoria del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial, y Medio Ambiente del 14 de enero del 2016, en especial respecto a la modificación del tapiz vegetal y a otras restricciones de edificación con el objetivo de armonizarlo con lo establecido en este plan.
- b) La revisión ante el Ministerio de Agricultura y Pesca de la Declaración de Aptitud Forestal dentro de la Cuenca de la Laguna del Sauce, se recomienda su limitación progresiva en los ámbitos de la Matriz natural clasificado como Suelo rural natural, planteándose el no aumento de las áreas de plantaciones ya implantadas, y su posible desafectación por etapas temporales.
- c) La coordinación con el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, y con el Ministerio de Ambiente, de un Estudio hidrológico de la Cuenca de la Laguna del Sauce. Este debería determinar con precisión la capacidad de uso forestal de la misma que no afecte la cantidad de agua

que reciba la laguna. De los resultados del mismo se podrá desencadenar un proceso de revisión parcial o total (según corresponda) de forma de ajustar o ampliar las medidas necesarias para cumplir con los objetivos del plan en relación a la superficie máxima de área forestada.

d) La coordinación con el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, y con el Ministerio de Ambiente para:

I. Ampliar los contenidos y alcance de los Planes de Uso y Manejo Responsables de Suelo a presentar al Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, según lo dispuesto por el decreto 405/08, o en su defecto en los Planes de Uso y Manejo del Suelo y Aguas según lo dispuesto por el decreto 366/18, de acuerdo a los diversos Sectores, Subsectores, Áreas, situaciones y áreas de amortiguación (buffer) asociadas a las superficies de cultivos planteadas explícitamente en el presente instrumento de ordenamiento territorial.

II. Acordar Protocolos de Gestión, Contralor y Monitoreo, a la vez conjuntos, coordinados e independientes para aumentar la seguridad ambiental.

III. Formular un Protocolo Concertado de Planes de abandono y recomposición de predios afectados a la forestación industrial.

IV. Formular programas de extensión que apunten a difundir buenas prácticas para difundir estrategias en el sector productivo (ganadería extensiva) con el objetivo de conservación de los pastizales fuera de la matriz natural .

e) Comunicar a la Dirección de Catastro Nacional que se requiere aprobación de la Intendencia para fraccionar y/o reparcelar, en toda el área del plan, más allá de los sectores ambientales y categorías de suelo establecidos.

f) Promover ante el Sistema Nacional de Emergencia Departamental (CECOED-Maldonado) la elaboración de los planes de contingencia.

g) Favorecer la realización de programas que promuevan la educación ambiental profundizando en la sensibilización de la población sobre cuestiones ambientales con el Ministerio de Educación y Cultura, el Ministerio de Turismo y Ministerio de Ambiente, Universidad de la República, ANEP y otras instituciones.

h) Promover la coordinación con el Ministerio de Industria y Energía, con los permisarios y con los propietarios del suelo, la implementación a futuro de las renovaciones, cierres y planes de abandono de canteras que se localizan en el ámbito de este instrumento.

i) La coordinación con OSE en la realización de un estudio de manejo de la presa sobre el Arroyo del Potrero y afectaciones aguas abajo de la misma.

- j) La articulación con la Dirección Nacional de Aguas para la elaboración de un mapa de riesgo de inundaciones de la Ciudad de Pan de Azúcar, La Capuera y el Arroyo del Potrero, y en otras áreas a concertar con tal organismo. Tal mapa se incluirá en los futuros Planes de Agua para la ciudad de Pan de Azúcar y para La Capuera a los que se hace referencia en el siguiente artículo como planificación derivada. Asimismo, en consulta con tal organismo, se podrán adoptar medidas precautorias específicas”.

## SECCION 6 – PLANIFICACIÓN DERIVADA

**Artículo 88. (Planificación Derivada).** Se encomienda al Ejecutivo Departamental que, tal como lo habilita la Ley N° 18.308, de fecha 18 de junio del 2008, gestione la concreción de los siguientes instrumentos derivados de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible en el perímetro de actuación de este plan local, en concordancia con las pautas particulares ya mencionadas para diversos Sectores y Subsectores:

- a) Un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para la ciudad de Pan de Azúcar y sus adyacencias, en correspondencia con las pautas más amplias del presente plan.
- b) Un Plan de Aguas para la ciudad de Pan de Azúcar, que comprenda una propuesta de manejo de conjunto del drenaje de las aguas pluviales, del saneamiento, del abastecimiento de agua potable, de las áreas inundables, abriendo soluciones urbanísticas asociadas de detalle ambientalmente amigables, contemplando la realización o aplicación de un mapa de riesgo por inundaciones y lo establecido en los Art 21 y 22 del Decreto N°30/20.
- c) Plan de relocalización para las áreas inundables del Barrio Goycochea.
- d) Un Proyecto de Mejora Urbana Integral de La Capuera, definido en el perímetro de actuación del correspondiente fraccionamiento urbano, incluido su frente costero sobre la Laguna del Sauce. Este proyecto complementará actuaciones en curso, focalizándose en diversos planes y operaciones asociadas:
- I. Un Plan de Aguas para La Capuera, que incluya la problemática del drenaje de las aguas pluviales, del saneamiento, del abastecimiento de agua potable, de las áreas inundables y soluciones urbanísticas asociadas de detalle ambientalmente amigables y que contemple lo establecido en los Art 21 y 22 del Decreto N°30/20
  - II. El aumento de la cobertura de saneamiento del barrio.
  - III. Un programa asociado de mejora de las viviendas permanentes precarias.
  - IV. La concreción de equipamientos comunitarios de alta calidad arquitectónica, incluida un área central equipada y parqueada, y un pro-

yecto de detalle de recuperación del frente lacustre, que cumpla con el principio de gobernanza adaptativa, priorizando las mejoras del hábitat de los pobladores permanentes.

Este Proyecto de Mejora Urbana Integral de La Capuera se podrá realizar en cooperación con el Gobierno Nacional, con el Municipio de Piriápolis con jurisdicción en el área, con los pobladores permanentes de este barrio y con otros actores y podrá asumir diversas figuras de instrumentos o de operaciones urbanísticas, pudiendo integrar un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de La Capuera.

d) Un Plan Especial de reordenamiento, reagrupación y reparcelación de Sierra del Tirol, u otro instrumento similar o régimen de gestión del suelo, de acuerdo a lo establecido en el art. 43 de este plan. Se encomienda al Ejecutivo Departamental velar por su inicio dentro de un plazo máximo de 36 meses.

e) Un Inventario de Bienes Culturales Protegidos de la Cuenca de Laguna del Sauce, con sus antecedentes de situación, grados de protección y medidas activas de conservación.

f) Un Inventario de Paisajes Protegidos, naturales y culturales, incluidos la protección de diferentes conos visuales, reconociendo unidades de paisaje como construcciones de atributos naturales y atributos culturales, considerando la percepción de las personas y las comunidades que lo habitan. Este instrumento especial podrá ser independiente o podrá integrarse en un solo instrumento junto al anterior. Este instrumento derivado podrá ampliar, pero no podrá reducir, el Suelo Categoría Rural Natural (coincidente con la Matriz natural) establecido en este plan, el cual podrá ser modificado por una revisión fundada y reglada del presente instrumento de ordenamiento territorial de acuerdo a la legislación nacional vigente y a las buenas prácticas.

g) Programas que promuevan la educación ambiental profundizando en la sensibilización de la población y de los turistas.

h) Programa de huertas, jardines y parques sostenibles.

## SECCION 7 – MONITOREO

**Artículo 89. (Programa de Monitoreo del Plan Local de la Cuenca de Laguna del Sauce. Elaboración y focos)** También la Comisión de Seguimiento del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de Laguna del Sauce elaborará un Programa de Monitoreo de este Plan dentro del primer semestre de conformado.

Este programa se focalizará en el monitoreo de los aspectos directamente relacionados con la materia del ordenamiento territorial. Tal programa específico se coordinará con otros monitoreos que estén llevando a cabo la misma Intendencia de Maldonado, el Gobierno Nacional (a través del MVOTMA, el MGAP, la OSE y otras instituciones), la UDELAR, la Comisión de Cuenca de Laguna del Sauce, etc.

El Programa de Monitoreo se hará de acuerdo a las directrices y demás pautas que integran esta norma instituyente, y a los recursos de gestión disponibles.

En la elaboración de este Programa de Monitoreo se intentará incluir, de modo unitario o progresivo, al menos las siguientes dimensiones analíticas y variables cualitativas y cuantitativas de seguimiento:

- a) Cumplimiento cualitativo de cada una de las Directrices locales.
- b) Cambios relevantes y de distinto signo en cada una de los tres grandes Sectores, y diversos Subsectores, de la Cuenca, en particular:
  - I. La conservación o modificación de la Matriz natural, prestando especial atención a los diversos Corredores y Parches y el Anillo de Áreas Húmedas.
  - II. Cambios en la cobertura del suelo en relación a:
    - a. la forestación industrial
    - b. la agricultura
    - c. la cobertura de pastizales
    - d. humedales
    - e. la conservación o la afectación del Corredor herbáceo forestal en áreas de alta intervención

Se valorarán los cambios anteriores respecto a lo habilitado en el planeamiento y la regulación vigentes.

- c) Aumento de la cobertura de saneamiento en La Capuera.
- d) Mejoras en el hábitat y en la urbanidad barrial de La Capuera.
- e) Mejoras en el hábitat y en la urbanidad barrial de la ciudad de Pan de Azúcar.
- f) Aumento del grado de ocupación en los enclaves rur – turísticos.
- g) Afectaciones y logros en la conservación del patrimonio cultural.
- h) Concreción de proyectos privados y públicos calificados a nivel de servicios ambientales (como la creación de Reservas Departamentales Naturales Privadas), turísticos, de calificación urbana, residenciales.
- i) Evolución de las actuaciones irregulares en el área, mediante registro de:
  - I. Constataciones.
  - II. Denuncias recibidas.

III. Detención de actividades y obras irregulares

IV. Aplicación de faltas por las inspecciones departamentales.

Se realizará un mapeo de la información de proyectos, autorizaciones, eventos que tengan lugar en el ámbito de aplicación del plan para poder valorar el impacto acumulativo así como facilitar el análisis al momento de la revisión del plan.

La Comisión de Seguimiento elevará al Intendente Informes de Monitoreo de este Plan Local conteniendo un estado de situación de los asuntos, variables e indicadores anteriores.

## SECCION 8 – REGULARIZACIONES

**Artículo 90. (Regularizaciones).** Se abre un período de regularizaciones por un plazo de un año a partir de los 30 días de la puesta en vigencia de este plan, para aquellas edificaciones y usos irregulares, anteriores a la puesta en vigencia de las medidas cautelares y cuyas externalidades ambientales de signo negativo sean limitadas.

Las regularizaciones requerirán siempre informe favorable de la Comisión de Seguimiento.

## CAPÍTULO 2

### APLICACIÓN DE ESTA NORMA

**Artículo 91. (Validez interpretativa).** Los siguientes gráficos adjuntos forman parte integral del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de Laguna del Sauce:

- a) Plano de Sectorización Ambiental del Suelo
- b) Plano de subsectores y áreas de ordenamiento territorial
- c) Plano de Categorización del Suelo propuesta

En caso de discrepancias o ausencias del presente texto, tales recaudos gráficos obrarán como elementos complementarios meramente indicativos. En caso de divergencias, la Comisión de Seguimiento del Plan, en coordinación con las Oficinas Técnicas Competentes de la Intendencia de Maldonado, podrán verificar en el sitio, o solicitar al interesado que tramita solicitudes de subdivisión del suelo, de edificación y de habilitaciones de usos, la aplicación y testimonio preciso en su predio, avalado por técnicos habilitados.

**Artículo 92. (Valor rector de las directrices específicas y demás pautas cualitativas).** Las directrices específicas y demás pautas cualitativas de esta norma, deberán ser cumplidas a cabalidad por los pro-

pietarios del suelo o por los poseedores legítimos del mismo en el ejercicio de sus deberes territoriales, por los operadores públicos en actuación en el ámbito en estudio, y por la Intendencia de Maldonado en la gestión territorial de esta cuenca

**Artículo 93. (Predios dentro de varios Sectores o Áreas).** Si un predio estuviera cruzado por una divisoria entre dos o más Sectores ambientales, Subsectores o áreas de ordenamiento territorial con diversas Categorías y Subcategorías de Suelo, se respetarán en cada una de las subdivisiones o fracciones resultantes las directrices, los aprovechamientos urbanísticos y las demás normas complementarias pertinentes a cada una de ellos.

**Artículo 94. (Pautas particulares de áreas interiores y pautas generales de un Sector o Subsector).** Cuando en la presente norma se planteen dentro de un Sector pautas particulares o específicas para Subsectores o Áreas interiores, estas últimas primarán sobre las prescripciones generales sólo en aquellas cuestiones explícitamente diferenciales.

**Artículo 95. (Vigencia).** El presente Decreto Instituyente del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de Laguna del Sauce entrará en vigencia a los veinte (20) días hábiles a partir de su publicación.

**Artículo 96. (Modificaciones no sustanciales).** Por el presente Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de Laguna del Sauce, en concordancia con la Ley N° 18.308, art. 29, de fecha 18 de junio del 2008, se habilitan a futuro las modificaciones de las siguientes determinaciones de este plan que se definen como no sustanciales:

- a) Ajustes o correcciones menores en los límites de los Sectores, Subsectores y Áreas, por razones fundadas, siempre y cuando cumplan con las Directrices departamentales y locales.
- b) Contemplar situaciones preexistentes debidamente probadas al momento de puesta en vigencia de este plan, y no contempladas en el mismo.
- c) Adaptaciones normativas en correspondencia con futuras nuevas disposiciones nacionales convergentes en materia territorial y ambiental, siempre y cuando se entiendan como ajustes legítimos, menores y compatibles con las directrices de este plan. De no cumplirse con ello, se podrá proceder a la revisión parcial del plan.

El procedimiento de revisión para tales modificaciones no sustanciales será a iniciativa fundada del Intendente de Maldonado o de la Junta Departamental de Maldonado, quienes solicitarán un Informe sobre las Modificaciones no Sustanciales a la Comisión de Seguimiento del Plan. Este informe será fundado, pudiendo esta comisión realizar otras consultas a nivel departamental y nacional. A partir del análisis de tal Informe sobre las Modificaciones No Sustanciales, de considerarlo pertinen-

te y de interés general, la Junta podrá aprobar tales modificaciones no sustanciales por el correspondiente Decreto Departamental.

**Artículo 97. (Revisiones).** El presente Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de la Laguna del Sauce será revisado dentro de los siete años de aplicación, o de contarse con anterioridad con nuevos estudios ambientales (como el Estudio hidrológico de la Cuenca, consignado como encomienda) o de plantearse otras situaciones especiales que recomienden su revisión, como grandes infraestructuras hídricas a modo de presas dentro de la cuenca, la creación de Áreas Naturales Protegidas a nivel nacional, u otras situaciones singulares. Su revisión podrá ser total o parcial.

**Artículo 98. (Derogaciones).** Deróguense todas las disposiciones (aquellos artículos e incisos obrantes en el texto de decretos anteriores) que se opongan a la presente norma.

**Artículo 99. (Difusión).** Publíquese.