



INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA (PAI)

Dirección General de Urbanismo- Intendencia de Maldonado

FASE PRELIMINAR- Formulario I

1- NOMBRE del PAI:

PAI FARO MAS (FARO +)

2- DATOS DEL GESTIONANTE:

Padrón N° 16.694: SINALY S.A
RUT 21 5393 66 0010

Firma Proponente en carácter de Vicepresidente de SINALY S.A:
Aclaración de Firma: Nicolás Rodríguez Otaño
CI. 6.520.426-3

3- OBJETIVO DEL INSTRUMENTO:

Objetivo general:

Mediante éste instrumento se busca la conciliación del desarrollo económico, la sustentabilidad ambiental, y la equidad social como principios rectores del ordenamiento territorial y su EAE.



Crecimiento sostenible de zonas aledañas al balneario Jose Ignacio, en un marco de desarrollo que promueva una mejor calidad de vida para los habitantes locales y potenciales inversores nacionales y extranjeros, enmarcados en las nuevas oportunidades que se plantean en un Maldonado elegido en virtud de contar con las características de un modo de vida mas laxo en un mundo post pandemia.

Objetivo específico:

Se propone modificar suelo rural potenciamente transformable del padrón N° 16.694 ubicado en Ruta 10 y Camino Vecinal a las Portuguesas, a suelo urbano de Balneario José Ignacio.

4- ÁMBITO DE APLICACIÓN:

4a. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Área total del AMBITO DE ACTUACIÓN: 150 Hás

UNIDAD DE ACTUACIÓN: Se define una Unidad de Actuación, conformada por el **Padrón N° 16.694**, séptima sección catastral, departamento de Maldonado.

Padrón propiedad del gestionante:

| <i>Número</i> | <i>Superficie</i> | <i>Categoría de suelo vigente</i> | <i>Sección judicial o catastral</i> |
|---------------|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 16.694 | 16 Hás 6.84 m ² | Rural | Séptima |

4b. POLIGONO DE ESTUDIO

El polígono delimitado como área de estudio abarca una superficie de unas 150 Hás. al norte de la Ruta 10, y al noreste del centro poblado de José Ignacio. Éste polígono incluye los predios linderos al proyecto donde podrían producirse impactos directos.

Dentro de este ámbito territorial, el predio a transformar (unidad de actuación) tiene una superficie de 16 Hás.

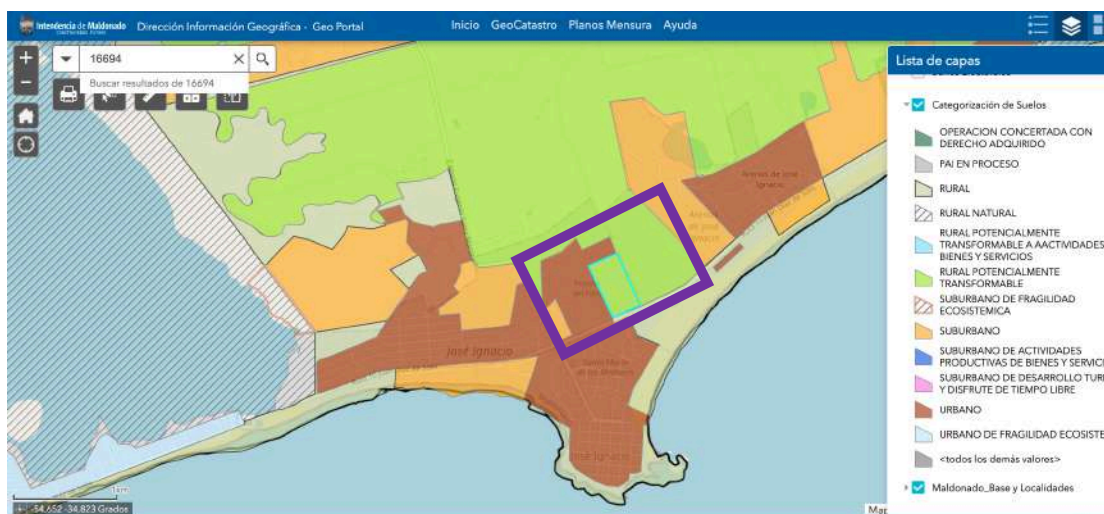


Figura 1: Ámbito de Aplicación (Fuente: DIG Geoportal IDM)

Unidad de actuación:

Polígono de Estudio: 

5- DESCRIPCIÓN PRELIMINAR DEL ÁREA

El área en cuestión, se ubica en Ruta 10 y Camino Vecinal a las Portuguesas, a 600 metros de la rotonda de entrada al Balneario Faro José Ignacio.

Se plantea desarrollar un emprendimiento de fraccionamiento de un padrón potencialmente transformable en 104 padrones urbanos, de entre 1000 y 1700 m² de superficie, en calidad de urbanización de propiedad horizontal, para vivienda de uso residencial turístico. Se planifica la construcción de una zona común de esparcimiento que cuente con Club House, canchas de tenis y paddle, piscinas, y juegos para niños.

El terreno donde se plantea el proyecto posee una localización próxima a la costa y áreas urbanas, con excelente conectividad con el territorio, posibilidad de conexión con las infraestructuras ya existentes, proximidad con servicios, equipamientos y disponibilidad de área. A esto se suma la belleza paisajística de la zona, con playas oceánicas, terrenos costeros y bosques marítimos que permiten el desarrollo de actividades recreativas, sumado al movimiento lúdico cultural existente en Faro de José Ignacio. Esto permite un



crecimiento que garantice el mantenimiento de la belleza natural del paisaje, preservando los ambientes naturales más significativos a partir de un desarrollo controlado.

Uso del suelo

Se plantea modificar el uso del suelo de rural potencialmente transformable a urbano, siguiendo las ordenanzas de construcción aplicables para suelo urbano de balneario de Faro de José Ignacio.

Localización y accesos:

- El ámbito geográfico está delimitado de la siguiente forma: al Este, Camino Vecinal a las Portuguesas y frente a padrones rurales potencialmente transformables N° 25.192 y 25.193; al Norte y Oeste, delimitado por Urbanización "Pinares del Faro" (padrón urbano régimen UH N° 881); al sur, sobre Ruta 10, frente a "Urbanización Santa María de los Médanos" (padrón urbano régimen PH N° 654) y frente a padrones urbanos tipo PC N° 786 al 798 y 805.
- La localización es estratégica, contando con excelente conectividad a través de Ruta 10, a 600 metros de la rotonda de acceso a Balneario Faro José Ignacio.

Uso de Superficie:

| | |
|--|--|
| Padrón Área Total: 16 Hás 6.84 m ² | Área para lotes: 111.969 m ² |
| Cantidad de Lotes: 104 | Área para otros usos: 5.120 m ² |
| Superficies de lotes: Desde 1000 a 1700 m ² | Calles: 14.176 m ² |

El proyecto a futuro, permitirá la generación de actividades anexas de interés socioeconómico relativas al turismo y residencia, con interesantes impactos positivos en el área del proyecto. Generará trabajo en la etapa de construcción de las viviendas así como fuentes laborales permanentes para la prestación de servicios y abastecimiento desde las zonas cercanas.

Infraestructura

No se cuenta a la fecha con ningún tipo de infraestructura existente en el padrón de 16 Hás. No se realiza actualmente ninguna actividad en el padrón. .



6- CARACTERÍSTICAS DEL AMBIENTE RECEPTOR

6a- Medio Biótico

Componente: suelos y flora.

En cuanto a la cobertura del suelo, se clasifican en "Áreas terrestres cultivadas y manejadas (A11) y superficies artificiales y áreas asociadas (B15)" según metodología de clasificación "Land Cover Classification System" (LCCS) (7 tipos).



Figura 2: Mapa cobertura del suelo (Fuente: <https://sit.mvotma.gub.uy/>)

Flora: El predio cuenta con vegetación variada, y existen mezcladas especies nativas como especies invasoras exógenas. El terreno se encuentra sucio (bosque y vegetación en estado de abandono natural), y no se registra actividad productiva o comercial de ningún tipo.

Las especies preominantes son: pinos marítimos, eucaliptus, pittosporum y acacias, y en la cobertura del suelo presencia diseminada de chircas y garra de león. También se observan: lantanas, laurel, palmeras pindó, calaguala, canelón, y caña tacuara.



Componente Fauna

Respecto al área del emprendimiento, el principal ecosistema presente corresponde a la zona de bosque marítimo. Se corresponde a una fauna con presencia de aves costeras y marinas, así como diferentes poblaciones de mamíferos pequeños, y anfibios.

Respecto a las aves, no se encontraron especies fuera de lo común, se observaron gaviotas, benteveos, gallineta chica, chingolos y teros.

6b- Medio Físico

Componente: suelo

El padrón en estudio se encuentra sobre la ruta 10, se trata de suelos con relieve ondulado, lomadas costeras características de la zona, con una altura promedio de entre 10 y 30 m sobre el nivel del mar. Debido a estas pendientes del terreno, se generan “miradores naturales” en diferentes puntos del área, constituyendo zonas de interés paisajístico.



Figura 3: Mapa topográfico del terreno (Fuente: <https://es-uy.topographic-map.com/map-v5b1h/Maldonado/>)



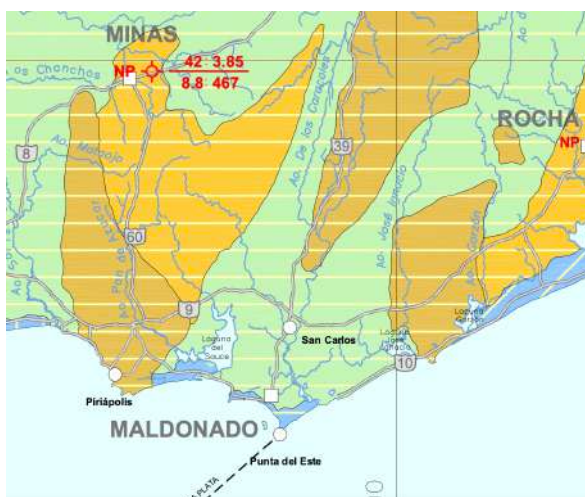
Componente: atmósfera (clima)

La temperatura media anual para la zona costera del Departamento de Maldonado se encuentra entre 16 y 16.5 ° C. El rango de humedad relativa anual es entre 79% y 81% mientras que las precipitaciones anuales oscilan entre 1000 y 1100 mm. La presión atmosférica muestra valores promedios de 1016.5 hPa y los vientos predominantes son desde el NE al E, con intensidades anuales entre 5 y 6 m/s.

El terreno de 16 Hás, en su mínima distancia, se encuentra a 600m de la costa del Océano Atlántico.

Hidrogeología

En la zona se encuentran acuíferos prácticamente improductivos (productividad menor a 0,5m³/h/m), en rocas ígneas, metamórficas, y sedimentarias pelíticas, según la Carta Hidrogeológica del Uruguay a escala 1:1.000.000 del año 2003. La capacidad de estos acuíferos va a estar sujeta al grado de fracturación de la roca, al espesor del nivel fracturado y a la presencia o no de materiales arcillosos impermeables, que puedan afectar la circulación de agua por las mismas.



| Productividad de los acuíferos | |
|--------------------------------|---|
| | Alta, $q > 4 \text{ m}^3/\text{h/m}$ |
| | Media, $4 \text{ m}^3/\text{h/m} > q > 2 \text{ m}^3/\text{h/m}$ |
| | Baja, $2 \text{ m}^3/\text{h/m} > q > 0.5 \text{ m}^3/\text{h/m}$ |
| | Muy baja, $q < 0.5 \text{ m}^3/\text{h/m}$ |

Acuíferos prácticamente improductivos en rocas ígneas, metamórficas y sedimentarias pelíticas.

**Área del Proyecto
PAI FARO+**

Figura 4. Hidrogeología en el área del polígono de estudio en el contexto del Mapa Hidrogeológico del Uruguay Escala 1/1.000.000.



6c- Medio Antrópico

El padrón rural N° 16.694 se ubica en la 7ª Sección Catastral del Departamento de Maldonado, sobre la Ruta 10 y Camino Vecinal a las Portuguesas.

El terreno forma parte de la Microrregión Garzón-José Ignacio denominada como "De la Campaña a las Lagunas y el Mar" la cual se corresponde a una zona muy amplia del departamento, con gran diversidad territorial.

Se trata de un sistema territorial con zona urbana, suburbana, balnearia y rural relacionado por una estructura de ejes viales que la conectan con el resto del departamento y el país (contando como eje principal a las rutas 9 y 10), y conectores secundarios como el Camino Eugenio Saiz Martínez, complementados por una amplia red de caminos vecinales conexos. Además es de relevancia el Punte sobre Laguna Garzón, que conecta con el departamento de Rocha al este.

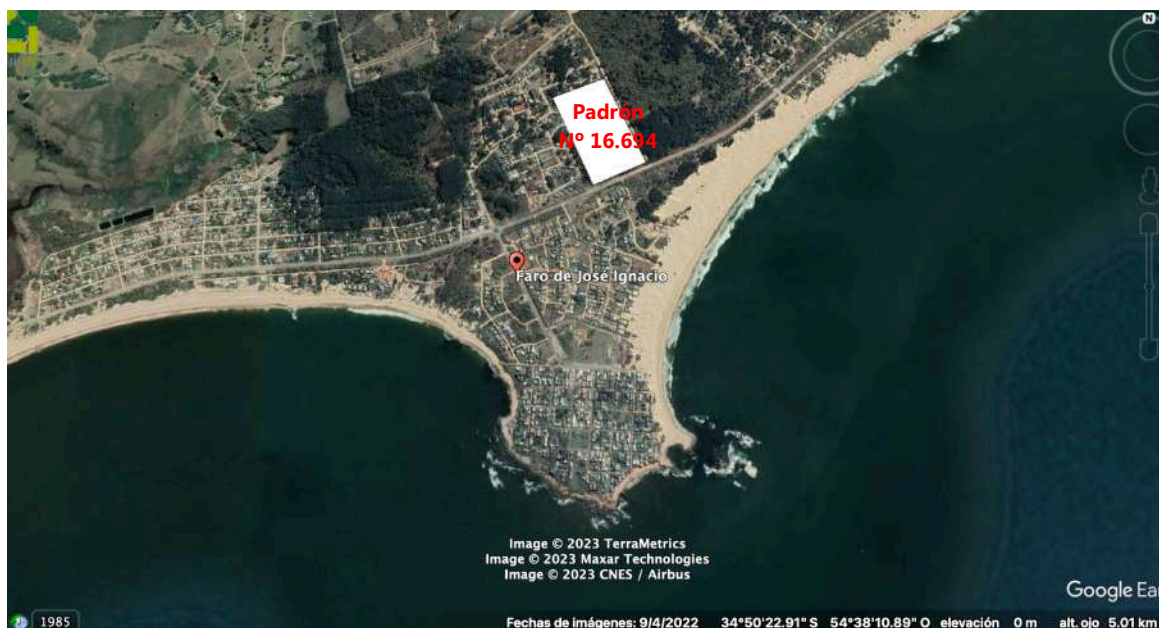


Figura 5: Localización en mapa (Fuente: Gogle Earth)



La zona balnearia está estructurada a lo largo de la costa, sobre la Ruta 10, y en el balneario Faro José ignacio puntualmente se aglomera la mayor cantidad de población. El padrón en cuestión se conecta al balneario mediante otras urbanizaciones ya existentes. Cabe destacar que en un un radio menor a 1000 metros del terreno, se cuenta con todos los servicios básicos necesarios, para un buen desarrollo de calidad de vida (policía, salud, educación, locales comerciales, transporte público, recolección de residuos, entre otros).

Considerando el crecimiento sostenido de la población de Maldonado, por ende de zonas urbanas y puntualmente de la zona de José Ignacio y aledaños, el proyecto está ubicado en lugar estratégico. Se enmarca como un barrio en las afueras de José Ignacio, y a tan solo 600 metros de la rotonda de ingreso al balneario, y de la provisión de servicios, e interconexión vial nacional e internacional.

7- INFRAESTRUCTURAS DEL MEDIO RECEPTOR

Infraestructura Vial:

El acceso vial al fraccionamiento, se realiza a través de la intersección de Camino a las Portuguesas y Ruta 10. Se planifica una solución vial con entrada tipo rotonda, para facilitar las condiciones de seguridad de maniobras y acceso al predio.

Infraestructura de suministro de Energía Eléctrica:

El fraccionamiento cuenta con disponibilidad de energía eléctrica sobre Ruta 10.

Agua Potable y saneamiento:

Se cuenta con posibilidades de conexión a red de agua potable y saneamiento de OSE, a un máximo de distancia de 600 metros. Se evaluarán las mejores alternativas al ejecutar el proyecto sanitario.



8- ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL Y PROBLEMAS AMBIENTALES EN EL POLÍGONO.

Los terrenos se encuentran separados de los médanos de franja costera por la ruta 10. En general se trata de terrenos antropizados, y con vegetación exógena, característica de Bosques Marítimos de la zona balneria costera de Maldonado.

No hay vegetación que tenga algún diferencial ecológico ni de conservación específica (montes en forma de parches distribuidos en el terreno).

No hay cursos de agua cercanos que puedan verse afectados.

No se identificaron especies de relevancia ambiental, ni de flora ni de fauna, que amerite describir en concreto.

Conclusiones:

Los impactos negativos serán mínimos y podrán adaptarse medidas mitigatorias en el proceso de adaptación ambiental del proyecto.

Los impactos positivos presentan características que permiten su potenciación, mientras que los impactos negativos son en su mayoría de menor incidencia.

La implementación adecuada del proyecto permitirá la generación de otras actividades anexas de interés socioeconómico, con interesantes impactos positivos en el área del proyecto.

Los impactos ambientales negativos generados por el proyecto son en su totalidad pasibles, de medidas mitigatorias conocidas, sencillas de implementar y serán puestas en marcha desde el comienzo. Lográndose de esta manera impactos residuales mínimos ambientalmente compatibles, o dentro de lo tolerado por las normativas aplicables vigentes.



9- LISTADO DE GRUPOS Y SECTORES SOCIALES INVOLUCRADOS

Intendencia Departamental de Maldonado
Municipio de Garzón y José Ignacio
Liga de Fomento de José Ignacio
Comisión de Vecinos de José Ignacio
Urbanizaciones vecinas
OSE
UTE

10- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE TRANSFORMACIÓN

10a. Potencialidades y aptitudes del polígono que explican la propuesta

El terreno en estudio, se encuentra cercano y limítrofe a otros predios urbanos, y cuenta con todos los servicios necesarios para el desarrollo de un fraccionamiento en un radio de 1 kilómetro.

El fraccionamiento se dividirá en 104 parcelas de mínimo 1.000 m², tamaño suficiente como para mantener amplios espacios, y prever un crecimiento sostenible. El proyecto propuesto presenta ventajas comparativas en ordenamiento territorial, ya que mantiene espacio y respeto al paisaje y abundancia de espacios verdes en un marco ordenado y regulado.

El área donde se plantea el proyecto posee una localización próxima a la costa y áreas urbanas, con excelente conectividad con el territorio, posibilidad de conexión con las infraestructuras ya existentes, proximidad con servicios, equipamientos y disponibilidad de área.

El proyecto a futuro, permitirá la generación de actividades anexas de interés socioeconómico relativas a residencia y turismo, con interesantes impactos positivos en el área del proyecto. Generará trabajo en la etapa de construcción de las viviendas así como fuentes laborales permanentes para la prestación de servicios y abastecimiento desde las zonas cercanas.



10b. Ventajas comparativas del polígono para su transformación

No se proponen cambios específicos en padrones linderos, pero si existen posibilidades de que zonas potencialmente transformables, puedan presentar proyectos similares al propuesto.

11- CARTOGRAFÍA REFERIDA AL POLIGONO

| | |
|---|----|
| B-16694 Cédula catastral | Si |
| Categorización de suelo según Decreto 3867 o planes vigentes- SIT IDM | Si |
| Master Plan Proyecto | Si |

12-INFORMACIÓN ADICIONAL

| | |
|--|----|
| Certificado de propiedad | Si |
| Recibo de contribución al día | Si |
| CD conteniendo toda la información en pdf, shape o kmz | Si |

13-TÉCNICOS INTERVINIENTES

| | |
|--------------------------|--|
| Ambiental | Q.F. María Antía Bernárdez |
| Núm. Matrícula/ CJPPU N° | N° 78.881 |
| Dirección | Calle Sucre y Tailandia. Ch" Uyuni". CP 20.100. Punta del Este |
| Teléfono | + 598 91 831 175- 4222 6812 |
| e-mail | antiamaria@gmail.com |
| Firma | |