

MEMORIA DE INFORMACION

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

“EL CAMINO”

MALDONADO

Intendencia Departamental de Maldonado

Octubre 2025



Contenido

1. INTRODUCCION.....	3
2. CONTEXTO PLANIFICADOR	4
3a. Descripción de la Unidad de Actuación	13
3b. Descripción de la Unidad Territorial	13
Fuente categorización: Sistema de Información Geográfica de la Intendencia de Maldonado.....	16
Fuente superficie: geoCatastro-Dirección Nacional de Catastro.....	16
4. CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA.....	18
4.a. Principales cualidades distintivas y valores singulares.....	18
4.b. Carencias territoriales y fragilidades ecosistémicas	29
4c. Dimensión físico - espacial.....	33
i. Sistema Hídrico.....	33
ii. Geomorfología - Topografía	36
iii. Suelos	37
iv. Sistemas territoriales.....	39
4. d. Dimensión ecosistemas y biodiversidad	41
i. Ecosistemas y biodiversidad	41
ii. Ambientes presentes en el ámbito	43
4.e. Dimensión socioeconómica	44
i. Actividades económicas.....	44
ii. Equipamientos sociales	45
5. ANEXOS.....	46

1. INTRODUCCION

El presente documento corresponde a la Memoria de Información del Programa de Actuación Integrada (PAI) para los padrones rurales N°25.153 – 24.790 – 19.496, ubicados en el Departamento de Maldonado, Uruguay. El emplazamiento, se encuentra situado en la microrregión de San Carlos, a aproximadamente a 23 kilómetros de la ciudad de San Carlos, 13 km de Maldonado y a 13 km de Punta del Este.

El área de estudio que conforman los referidos padrones, cuenta con el atributo de Potencialmente Transformable, de acuerdo a la Categorización de Suelos del Departamento de Maldonado, establecida en las Directrices Departamentales.

El objetivo de la propuesta consiste en la transformación de suelo rural a suburbano de baja densidad con destino residencial, proyectando un fraccionamiento en régimen de propiedad horizontal (Ley N°17.292).

Los padrones a transformar N°25.153 – 24.790 – 19.496, tienen una superficie de 5 ha 6909 m², 32 ha y 13 ha 8154 m², respectivamente, alcanzando una superficie total de 51 ha 5.063 m².

La Fase Preliminar de PAI fue aprobada por la Intendencia Departamental de Maldonado, según consta en el EXP. N°2023-88-01-11213, Resolución N°11616/2024 del 18/12/2024. La propuesta fue estudiada por las autoridades competentes, autorizando el desarrollo de la Fase Específica.

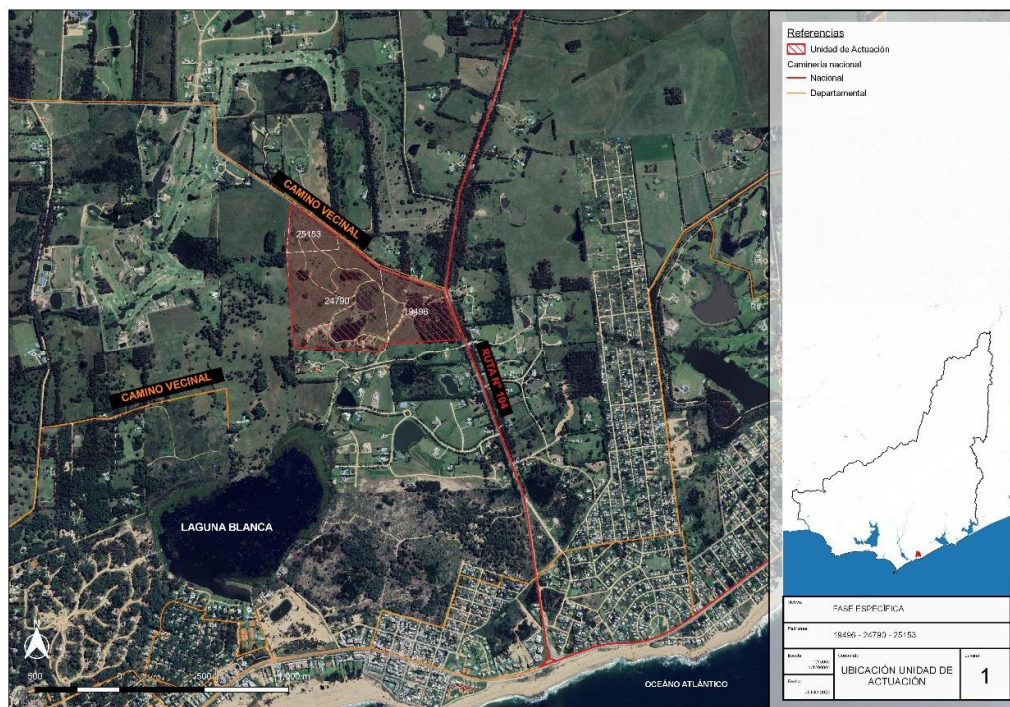


Figura N°1. Ubicación General del emprendimiento.

Fuente: Observatorio Ambiental Nacional – Ministerio de Ambiente, editado por GEA Consultores.

2. CONTEXTO PLANIFICADOR

El contexto planificador se estructura desde lo nacional y regional a lo local en el marco de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible N°18.308.

A nivel regional los lineamientos generales de ordenación se encuentran dados por Estrategias de Ordenamiento Territorial para la Región Este, Decreto N°360/2013.

A nivel departamental, el ordenamiento vigente se corresponde con el establecido en las Directrices Departamentales en el año 2010, Decreto N°3867 “SOBRE DISPOSICIONES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO EN EL DEPARTAMENTO DE MALDONADO; DIRECTRICES DEPARTAMENTALES Y MICRORREGIONALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE”, y el Decreto N°3866/2010 reglamentario de la “IMPLEMENTACIÓN DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE, A NIVEL DEL DEPARTAMENTO DE MALDONADO”.

Se presenta el resumen de la legislación vigente, leyes, decretos, áreas bajo regímenes especiales y acuerdos, en los diferentes ámbitos, nacional, regional y departamental, aplicable al instrumento:

Objeto	Norma	Descripción	Alcance	Cumplimiento
General	Ley N° 17.283	Ley de protección del Medio Ambiente.	Nacional	Obligatorio
	Decreto-Ley N°14.859	Código de Aguas	Nacional	Obligatorio
	Ley N° 17.292	Urbanizaciones de Propiedad Horizontal. Artículos 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 y 55.	Nacional	Obligatorio
	Decreto 323/001	Urbanizaciones de Propiedad Horizontal. Reglamentario/a de: Ley N° 17.292 de 25/01/2001 artículos 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 y 55.	Nacional	Obligatorio
Ordenamiento Territorial	Ley N° 18.308	Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, artículos 25, 33, 38, 47, 49.	Nacional	Obligatorio
	Ley N° 19.525	Directrices Nacionales de ordenamiento	Nacional	Obligatorio

Objeto	Norma	Descripción	Alcance	Cumplimiento
		territorial y desarrollo sostenible. Artículo 22.		
	Decreto N° 30/020	Reglamentación de la Ley 19.525, la cual aprueba las directrices nacionales de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible. Artículo 14, 15, 16, 19, 20.	Nacional	Obligatorio
	Decreto N°360/2013	Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial para la Región Este	Regional	Obligatorio
	Decreto N° 221/009	Decreto reglamentario de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Particularmente en sus artículos 4° y 5° establece forma y contenidos de la Evaluación Ambiental Estratégica, que se debe realizar a los instrumentos de ordenación.	Nacional	Obligatorio
	Resolución Ministerial 139/2019	Guía para trámite de aprobación de evaluación estratégica.	Nacional	Obligatorio
	Resolución N° 08322/2011	Reglamentación de los Programas de Actuación Integrada PAI para el Departamento de Maldonado.	Departamental	Obligatorio
	Decreto 3866/2010	Decreto reglamentario sobre disposiciones de suelos para el territorio del departamento: implementación de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, a nivel del departamento de Maldonado. Artículos 9 y 17.	Departamental	Obligatorio
	Decreto 3867/2010	Directrices Departamentales y Microrregionales de	Departamental	Obligatorio

Objeto	Norma	Descripción	Alcance	Cumplimiento
		Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.		
Efluentes líquidos	Decreto 14/020	Plan Nacional de Saneamiento.	Nacional	Obligatorio

De ellos surgen las principales regulaciones, condicionantes y orientaciones para el área, a saber:

- La Unidad de Actuación incluye los padrones N°25153-24790-19496 y se encuentra inserto en la microrregión 03 “SAN CARLOS”.
- Los predios presentan la categoría de suelo rural y cuenta con el atributo de potencialmente transformable.

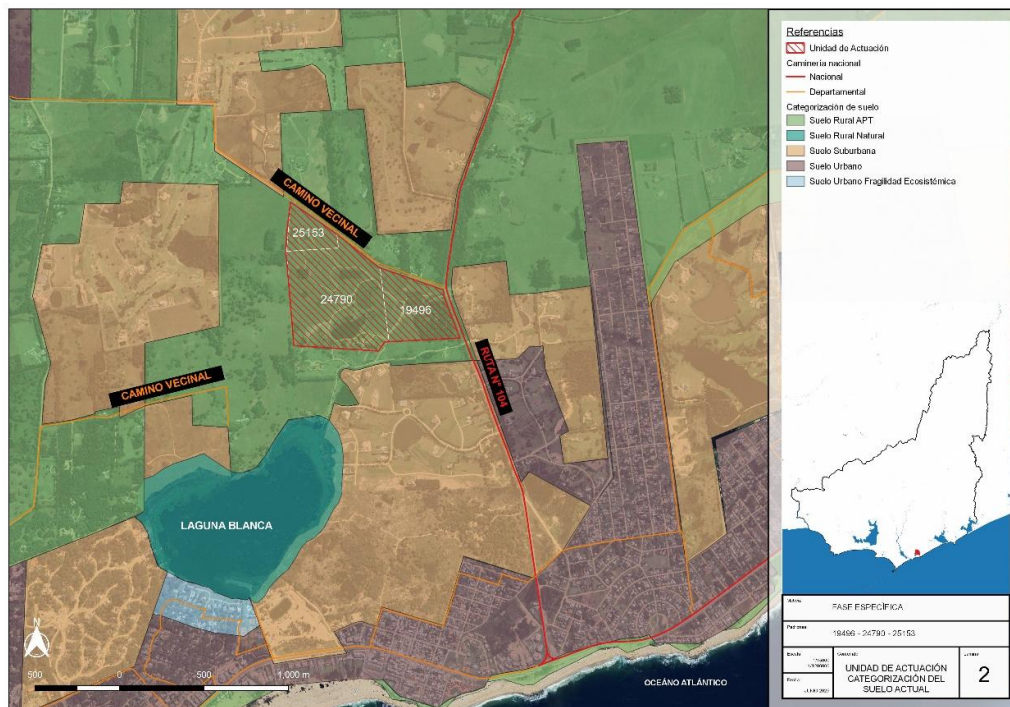


Figura N°2: Ubicación de Padrones y Categorización del suelo actual.
Fuente: SIG de la Intendencia de Maldonado, editado por GEA Consultores.

En las “**Directrices Departamentales y Microrregionales de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible**” (Decreto 3867/2010) se destacan de los siguientes artículos por su incidencia en la propuesta de ordenamiento:

Artículo 6º. “Directrices Generales”.

“a) Promoción y manejo responsable de modalidades de uso y ocupación de los bienes y recursos naturales y culturales que conforman la significativa oferta ambiental.

b) Manejo responsable y profundización en los condicionamientos de sostenibilidad para el proceso urbanizador con perfil de expansión y dispersión territorial, con una mejora significativa del soporte construido y de la calidad de vida de la población residente en especial de los sectores de menores ingresos."

Artículo 10º. "Directrices Específicas según la dimensión Ecosistémica".

a) Manejo integrado de los recursos hídricos y marítimos.

Línea de acción: Recuperación, conservación y desarrollo sustentable de los recursos hídricos, principalmente del sistema lagunar y de otras zonas de fragilidad ambiental. Consolidación de figuras efectivas de protección en el ámbito departamental, sin perjuicio de las competencias nacionales en la materia.

c) Gestión sustentable de los residuos sólidos urbanos.

Línea de acción: Minimización de impactos ambientales y sociales negativos en la gestión de los residuos sólidos urbanos.

Del CAPÍTULO V - Microrregión San Carlos "Territorio de Integración" SECC. ÚNICA - (D.72-D.77)", se destaca:

Artículo 24º. "Imagen Objetivo 2025".

De acuerdo a lo planteado "*Se la imagina como una Microrregión con un perfil que integra la valiosa diversidad territorial potenciando su desarrollo equilibrado basado en la diversificación de sus actividades productivas y el adecuado manejo de su valioso capital paisajístico y ecosistémico.*", vislumbrando particularmente dos aspectos:

- El reposicionamiento de la ciudad de San Carlos con un perfil redefinido, complementando su característica de "ciudad dormitorio", incorporando nuevas oportunidades para sus habitantes.
- La visión de una zona balnearia con un fortalecido carácter de área costera de interfase entre Punta del Este y el desarrollo costero rochense, adecuadamente conectada y servida.

Artículo 25º. "Directrices Generales".

a) Protección y valorización del paisaje natural o construido.

b) Protección del sistema hídrico, en particular la cuenca de la Laguna del Sauce y de la Laguna Blanca y los humedales, principalmente el del arroyo Maldonado.

c) Mejora significativa del soporte construido y la calidad de vida de la población rural y urbana, en especial la de los sectores de menores ingresos.

d) Afianzamiento y diversificación de las actividades productivas:

d1) fortaleciendo el perfil de la Ciudad de San Carlos como nodo de servicios e infraestructuras de la Aglomeración Central Maldonado/Punta del Este-San Carlos;

d2) promoviendo el desarrollo de tecnología y logística avanzada a lo largo del eje vial Maldonado-San Carlos;

d3) consolidando la actividad agropecuaria articulándola a la de ecoturismo basado en la aptitud del suelo y las cualidades paisajísticas e histórico-culturales de la Microrregión.

e) Fortalecimiento del carácter de área costera de interfase entre la urbanidad balnearia costera de Punta del Este y la de alta naturalidad hacia el departamento de Rocha.

Artículo 26º) Directrices Específicas según la dimensión Físico – Espacial.

a) Reconocimiento de áreas singulares de la zona rural de la Microrregión.

Línea de acción: puesta en valor de las cualidades de paisaje natural y cultural del área rural de la Microrregión.

b) Posicionamiento de la ciudad de San Carlos en relación a la conurbación Maldonado/Punta del Este.

Línea de acción: redefinición del perfil de la Ciudad en relación a su alcance y especificidad, complementando su faceta de "ciudad dormitorio" e incorporando nuevas oportunidades para sus habitantes.

c) Fortalecimiento del carácter del área costera de la Microrregión como interfase entre la urbanidad (Punta del Este) y el ecoturismo (Rocha).

Línea de acción: recalificación de la franja de balnearios costeros procurando afirmar la identidad de cada uno de ellos.

d) Revalorización de la estructura e imagen urbana de la ciudad de San Carlos.

Línea de acción: recalificación de la imagen urbana y reordenamiento de actividades.

e) Reformulación y/o mejoramiento del sistema de enlaces (accesibilidad y conectividad).

Líneas de acción:

e1) recalificación del sistema vial de la Ciudad de San Carlos;

e2) superación de los conflictos de accesibilidad derivados del flujo automotor en la zona costera;

e3) fortalecimiento del sistema de transporte público (medios y mobiliario) en la Ciudad de San Carlos.

f) Consolidación de la infraestructura de saneamiento y evacuación de pluviales.

Líneas de acción:

f1) extensión y promoción de conexión a la red pública de saneamiento en la Ciudad de San Carlos;

f2) mejora y ampliación del sistema de desagües urbanos.

Artículo 27º) Directrices Específicas según la dimensión Socio Económica.

a) Diversificación de la actividad económica.

Línea de acción: estímulo a la instalación de nuevos emprendimientos productivos.

b) Fortalecimiento del tejido social organizado.

Línea de acción: promoción y/o consolidación de organizaciones sociales para el Ordenamiento del Territorio Microrregional.

c) Mejoramiento sustancial del hábitat de la población más vulnerable del área.

Línea de acción: regularización de tenencia y fortalecimiento del sistema de infraestructura, servicios a la población y de espacios públicos en "Áreas de Prioridad Social" en la Ciudad de San Carlos.

d) Fortalecimiento del perfil cultural de La Barra.

Línea de acción: fortalecimiento y promoción de la actividad artística.

Artículo 28º) Directrices Específicas según la dimensión Ecosistémica.

a) Recuperación, conservación y desarrollo sustentable de los recursos hídricos principalmente de los humedales y el sistema lagunar.

Línea de acción: protección de áreas de interés ecosistémico.

b) Protección costera.

Línea de acción: manejo costero integrado, recuperación de playas y control de actividades náuticas.

c) Mejoramiento de calidad ambiental.

Línea de acción: gestión de residuos sólidos, domiciliarios, vegetales y escombros.

d) Mitigación de los impactos negativos de las inundaciones en la ciudad de San Carlos "de la amenaza a la oportunidad".

Líneas de acción:

d1) prevención y anticipación del fenómeno;

d2) recalificación de imagen urbana y definición de usos y actividades.

Artículo 70°. "Transformación de Categoría".

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

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

b) La fundamentación socioeconómica y ambiental concreta para los usos en los ámbitos cuya aptitud de uso de la tierra corresponda a "tierras cultivables con severas limitaciones para la generalidad de los tipos de utilización de tierras" según la determinación del Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca, caracterizado como A3 en el mapa de aptitud de suelo que se adjunta (Lámina N° 2) y que forma parte del presente decreto. Se identifican los siguientes ámbitos: 1) norte de Pan de Azúcar, 2) tramo del Arco del Sol entre Pueblo Edén y la Sierra de los Caracoles, 3) norte de Ruta 9 en la zona cercana al Arroyo Garzón hasta alrededores de Pueblo Garzón, 4) sur de Ruta 9 entre la Sierra de la Ballena y el Arroyo Maldonado, 5) sur de la Ruta 9 entre el Arroyo Maldonado y el Arroyo y Laguna José Ignacio, 6) sur de la Ruta 9 entre el Arroyo y Laguna José Ignacio y el Arroyo y Laguna Garzón, 7) sur de las rutas 9 y 73 al oeste de Piriápolis.

c) En estos ámbitos las divisiones de suelo y otras actuaciones (que impliquen nuevos usos del suelo rural potencialmente transformable), podrán afectar hasta un 10% de la superficie total del ámbito y se deberá justificar cualitativa y cuantitativamente sus aportes concretos para la mejora de las condiciones sociales, ambientales y económicas en el área. Para la cuantificación del porcentaje de transformación del territorio rural y por ende su control para estar por debajo del 10% aludido, se tomarán amplias áreas de territorio de superficie no menor a 1.000 hectáreas de área del territorio no transformado a la fecha del presente decreto.

d) La fundamentación socioeconómica y ambiental concreta para los usos en los ámbitos cuya aptitud de uso de la tierra corresponda al resto de tierras del departamento, excluidas las caracterizadas como A1, A2, A3 mencionadas en los literales anteriores. Las divisiones de suelo y otras actuaciones (que impliquen nuevos usos del suelo rural potencialmente transformable) podrán afectar hasta un 20% de la superficie total del ámbito y deberán justificar cualitativa y cuantitativamente sus aportes concretos para la mejora de las condiciones sociales, ambientales y económicas en el área. Para la cuantificación del porcentaje de transformación del territorio rural y por ende su control para estar por debajo del 20% aludido, se tomarán amplias áreas de territorio de superficie no menor a 1.000 hectáreas de área del territorio no transformado a la fecha del presente decreto.

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

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

g) Las perspectivas de los sistemas estructurantes del territorio en todas las actuaciones, especialmente en la red vial actual y las provisiones mínimas para su desarrollo futuro que aseguren la conectividad general y local, evitando la generación de áreas extensas no atravesables. En suelo suburbano se podrán admitir superficies mayores a diez mil metros cuadrados para las áreas comprendidas entre los componentes de la trama de la circulación pública en función de la estructura territorial adoptada y del uso turístico como destino principal, siempre que se asegure la continuidad de la trama de la circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y a aquéllos que se creen o se encuentren previstos. El diseño urbano-territorial concreto deberá atender a las singularidades de cada sitio, con diversos grados de formalización y equipamiento acorde, asegurando la accesibilidad a puntos notables y las costas de los cuerpos de agua.

h) En los ámbitos de suelo rural que se transformen a la categoría suburbano sólo se podrán implantar emprendimientos de clubes de campo, urbanizaciones en régimen común, de propiedad horizontal o similares. En las áreas adyacentes a suelo de categoría urbana, este tipo de emprendimiento no podrá implantarse en forma continua entre sí. Con excepción de aquellos casos en que el gobierno Departamental promueva una continuidad por razones de un Plan de desarrollo Territorial.

i) En los ámbitos de suelo de la categoría suburbano según la Lámina N° 1, se podrán efectuar fraccionamientos con un mínimo de 4.000 metros cuadrados por fracción, además de los emprendimientos de los tipos antes indicados, que deberán asegurar una densidad de ocupación bruta similar. En zonas de prioridad social o adyacentes a éstas, el mínimo será de 300 metros cuadrados. Con carácter excepcional en las actuaciones de los programas públicos de viviendas de interés social llevados a cabo por la Intendencia o por convenio con ésta, se admitirán superficies menores. Para el caso de zona suburbana al Norte de Punta del Este, el mínimo de superficie será de 1.000 metros cuadrados. Para el caso de la subcategoría de suelo suburbano de actividades productivas de bienes y servicios, la superficie mínima será de 1.000 metros cuadrados. Si se trata de suelo adyacente o contigua a zona categorizada urbana y que no sean de interés de desarrollo social, los lotes correspondientes a los fraccionamientos deberán respetar un mínimo de mil metros cuadrados.

i) Toda transformación en la categoría de suelo requiere de un Programa de Actuación Integrada. En estas zonas y siempre que el emprendimiento (tales como: club de campo, hotel de campo, resort, cancha de golf o actividades hípcas, emprendimiento de salud y tratamientos médicos, emprendimiento cultural, etc.) se ajuste en su totalidad a las condicionantes establecidas en las Directrices Departamentales y Microrregionales de

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y los decretos vigentes y aplicables, se faculta al Ejecutivo Departamental para la aprobación de la transformación en la categoría de suelo rural con el atributo de potencialmente transformable a Suburbano, sin perjuicio de las facultades de contralor de la Junta Departamental.

j) Los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible específicos redimensionarán los ámbitos territoriales en los que se aplicó cautelamente por la presente norma el atributo de potencialmente transformable en función de los objetivos y estrategias que desenvuelvan.

k) No necesariamente significará la transformación de categoría emprendimientos de la figura de Centrales de Generación Eólica, Parques Ecológicos – Eco temáticos, Hotel de Campo u otro establecimiento turístico de hospedaje en la zona de categoría Rural. Todos estos programas deberán contar necesariamente con la anuencia de la Junta Departamental.

l) En aquellos padrones que corresponden a la faja costera, deberá preverse la accesibilidad pública a la playa a distancias no mayores a trescientos metros entre sí.

m) La localización de puertos deportivos y/o de cruceros, darán lugar a un cambio de categoría de aquellos terrenos rurales que sean afectados por este tipo de proyecto, sin necesidad de cursar los procedimientos de transformación de categoría del Suelo estipulados. Este tipo de proyectos se realizarán de manera concertada con la Intendencia Departamental de Maldonado. Requiriéndose la realización del PAI y el EIA que corresponda”.

Artículo 71º. “Régimen de gestión”.

Zonas de Protección de las Fuentes de Agua y Recursos Hídricos, en: la totalidad de la cuenca de la Laguna del Sauce y los ámbitos delimitados de: el Bañado del Arroyo Maldonado, la Laguna José Ignacio, la Laguna Garzón, la Laguna Del Diario, la **Laguna Blanca** y la Laguna Escondida.

- En estas zonas se desestimularán los emprendimientos de usos agropecuarios de carácter intensivo y se acordarán con las autoridades nacionales competentes los mecanismos para el control en el uso de agroquímicos. Asimismo, se asegurarán densidades de ocupación extremadamente bajas.
- Para desarrollos turísticos se reglamentarán la jardinería de forma de limitar la incorporación de ejemplares de especies exóticas y el uso de agroquímicos.

3. ÁMBITO DE ORDENACIÓN

Descripción del área de actuación y su entorno.

3a. Descripción de la Unidad de Actuación

La propuesta se desarrolla en los padrones rurales N°25.153 – 24.790 – 19.496 de la Primera Sección Judicial, los cuales cuenta con una superficie de 5 ha 6.909 m², 32 ha 0 m² y 13 ha 8.154 m² respectivamente, comprendiendo una superficie total de 51 ha 5.063 m².

Son padrones linderos; al sur el padrón 25.589, al noroeste los padrones 25.152, 19.773 y al suroeste el padrón 6.238. Al noroeste el padrón del PAI se encuentra delimitado por el Camino Gonzalo Vidal Mousques y al este con la ruta 104.

3b. Descripción de la Unidad Territorial

La delimitación del área de estudio que conforma la unidad territorial, se realizó considerando los estructuradores viales, la estructura eco-paisajística, las líneas divisorias de cuencas y la estructura padronaria. De esta forma se seleccionó un conjunto de padrones vecinos del emprendimiento, los cuales además de estar asociados a las trazas viales, se caracterizan por estar atravesados por los mismos cursos de agua o parches de vegetación presentes en el ámbito del PAI.

Padrones que componen la Unidad Territorial:

Padrones propiedad del gestionante

padrones rurales en SR con atributo pt	
superficie	número
19.496	13 ha 8.154 m ²
24.790	32 ha
25.153	5 ha 6.909 m ²

padrones no rurales en SU o SS	
superficie	número

Otros padrones del área de estudio

padrones rurales en SR con atributo pt	
superficie	número
25.152	16 ha 2.762 m ²
19.773	16 ha 6.899 m ²
19.772	16 ha 6.899 m ²
6.238	37 ha 6.489 m ²
25.589	21 ha 3.802 m ²

padrones no rurales en SU o SS	
superficie	número
18.066	58 ha 3.031 m ²
24.437	10 ha
17.828	7 ha 1.187 m ²
17.995	5 ha
17.996	5 ha 2.209 m ²

1.976	7 ha 9.084 m ²	18.065	10 ha 9.656 m ²
10.100	5 ha 1.034 m ²	18.092	1 ha 103 m ²
20.537	5 ha	18.093	1 ha 68 m ²
20.538	6 ha 5.514 m ²	18.094	1 ha 417 m ²
22.696	16 ha 2.616 m ²	18.095	1 ha 79 m ²
24.782	5 ha 8.087 m ²	18.096	1 ha 1.131 m ²
24.783	5 ha 7.481 m ²	18.097	1 ha 439 m ²
24.784	6 ha 4.486 m ²	18.098	1 ha 721 m ²
2.008	15 ha	18.099	1 ha 305 m ²
20.938	13 ha 7.819 m ²	18.100	1 ha 493 m ²
		18.101	1 ha 465 m ²
		18.102	1 ha 1.862 m ²
		18.103	1 ha 72 m ²
		18.104	1 ha 2.276 m ²
		18.105	1 ha 660 m ²
		18.106	1 ha 1.935 m ²
		18.107	1 ha 192 m ²
		18.108	1 ha 152 m ²
		18.109	1 ha 1.232 m ²
		18.110	1 ha 450 m ²
		18.111	1 ha 759 m ²
		18.112	1 ha 230 m ²
		18.113	1 ha 361 m ²
		18.114	1 ha 5.107 m ²
		18.169	5 ha 1.754 m ²
		19.763	2 ha 4.750 m ²
		19.764	8 ha 3.990 m ²
		20.889	5 ha 1 m ²
		20.959	5 ha 1 m ²
		20.960	5 ha 1 m ²
		20.961	5 ha 1 m ²

20.993	5 ha
21.266	5 ha 9 m ²
21.267	5 ha 1 m ²
21.268	5 ha 4.278 m ²
21.269	5 ha 328 m ²
21.284	5 ha 1.074 m ²
25.181	sin datos de Catastro
18.443	6 ha 888 m ²
16.854	8.503 m ²
16.857	8.739 m ²
16.859	1 ha 212 m ²
16.860	1 ha 63 m ²
16.864	8.500 m ²
16.865	8.669 m ²
16.866	1 ha 211 m ²
16.870	8.501 m ²
16.873	8.500 m ²
16.874	8.501 m ²
16.876	8.511 m ²
16.877	8.501 m ²
16.878	8.502 m ²
16.879	8.500 m ²
16.880	8.505 m ²
16.881	sin datos de Catastro
16.882	2.165 m ²
17.725	5.950 m ²
17.726	5.950 m ²
18.016	4.502 m ²
18.017	4.001 m ²
18.118	4.469 m ²

	18.119	5.420 m2
	18.186	4.598 m2
	18.187	4.014 m²
	18.218	1 ha 7.001 m²
	18.255	5.004 m2
	18.256	5.438 m2
	18.257	5.181 m2
	18.258	5.220 m2
	18.329	8.503 m²
	18.353	4.430 m2
	18.354	4.430 m²
	18.362	sin datos de Catastro
	18.365	4.001 m²
	18.417	5.018 m2
	18.418	4.329 m²

Fuente categorización: Sistema de Información Geográfica de la Intendencia de Maldonado.
Fuente superficie: geoCatastro-Dirección Nacional de Catastro.

RAFAEL PEROLO GHISLIERI
PAÍS: URUGUAY 
FECHA: 2025.10.13 | 11:26:38 -03:00
FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA | VALIDEZ LEGAL: LEY 18.600
FIRMA RESPALDADA POR


MAXIMILIANO JOSE GRAU MOLINA
PAÍS: URUGUAY 
FECHA: 2025.10.14 | 12:29:37 -03:00
FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA | VALIDEZ LEGAL: LEY 18.600
FIRMA RESPALDADA POR


RAFAEL BOIX RODRIGUEZ
PAÍS: URUGUAY 
FECHA: 2025.10.23 | 09:45:31 -03:00
FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA | VALIDEZ LEGAL: LEY 18.600
FIRMA RESPALDADA POR

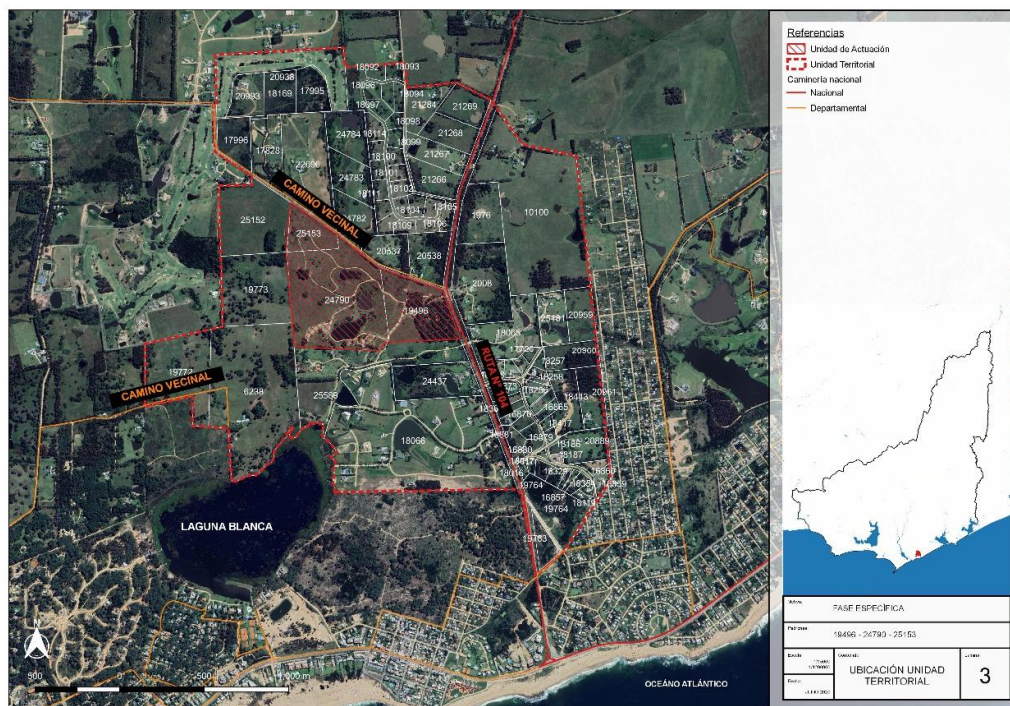



Figura N°3: Delimitación de la Unidad de Actuación y la Unidad Territorial.
Fuente: SIG Intendencia de Maldonado, editado por GEA Consultores.

4. CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA

4.a. Principales cualidades distintivas y valores singulares

Las principales cualidades distintivas y valores del área se deben a las condiciones paisajísticas y su localización en el departamento. El predio se localiza en una zona antropizada donde existen varios emprendimientos turístico-hoteleros y viviendas en su mayoría de uso estacional. Dentro del área existen varios tajamares, sectores forestados con especies exóticas y pequeños parches de vegetación nativa.

El área de estudio está inserta en una pieza territorial conformada por la ruta nacional N°104 al este, el camino un Camino Gonzalo Vidal Mousques al norte y la Laguna Blanca al suroeste. Desde el punto de vista de la conectividad de la pieza territorial, la misma se encuentra enmarcada en la ruta nacional N°104, que conecta con la ruta nacional N°9 y con la ruta nacional N°10, y conforma un eje estructurador de varios emprendimientos rurales-turísticos de tipo residencial de baja densidad. A su vez, la pieza cuenta con una serie de caminos internos que le aportan buena conectividad. El emplazamiento se encuentra a aproximadamente a 23 kilómetros de San Carlos, 13 km de Maldonado y a 13 km de Punta del Este.

El área de estudio se ubica en el sector noreste de la Laguna Blanca, una de las 20 Áreas Ecológicamente Significativas (AES) identificadas para el departamento de Maldonado. Es el AES más pequeña y ocupa únicamente el espejo de agua. Los criterios que la determinaron una de las AES son: alta naturalidad, ecosistemas que son, o protegen, fuentes de agua y alto valor paisajístico y potencial turístico.

"La Laguna Blanca se encuentra en un proceso de eutrofización acelerado." "Es un sistema muy productivo que paulatinamente se colmata debido a la acumulación de biomasa de plantas acuáticas. Esto, demanda medidas de manejo cuidadosamente diseñadas y planificadas para evitar consecuencias adversas y el pasaje a una configuración turbia. En ausencia de un manejo interno adecuado del sistema y del uso del suelo en la cuenca asociada, este cuerpo de agua presentará interferencias con mayor frecuencia y probablemente alternancias muy bruscas entre estados claros y turbios, registrándose una mayor variabilidad temporal en atributos clave de la calidad del agua." (OSE-Instituto SARAS. 2018. Aportes al Plan Director de Agua y Saneamiento de OSE para el departamento de Maldonado, Uruguay. Reporte Técnico en el marco del Convenio de Cooperación OSE-SARAS, Maldonado. 43 p.)

A una escala más amplia, el predio está ubicado en la microrregión San Carlos. En esta microrregión alternan áreas urbanas, suburbanas y rurales, ciudades de distinto porte, balnearios y sectores de alta naturalidad y relevancia ecológica. Su riqueza radica en la diversidad de ofertas y su complementariedad conformando un sistema turismo de referencia nacional e internacional.

"La ciudad de San Carlos constituye una aglomeración junto a Maldonado Ciudad y Punta del Este, conformando un Área Metropolitana destacada a nivel nacional. El paisaje predominante consiste en un marco de perspectivas naturales en un imponente entorno urbano construido. Característica que se acentúa con el tiempo y que se

incrementa con cada ciclo creciente de la industria de la construcción.” (03. San Carlos. Talleres territoriales de Maldonado “construyamos el territorio departamental entre todos”).

En relación a los usos del suelo se trata de una zona con un uso histórico rural no intensivo, dada la escasa aptitud productiva del suelo. Debido al desarrollo turístico y su demanda, gran parte la microrregión señalada está transformando sus usos tradicionales asociados al espacio rural, conjugando nuevas ofertas turísticas asociadas al paisaje rural.

Es de destacar a su vez, que, en el entorno inmediato, existen varios emprendimientos turístico-hoteleros y viviendas en su mayoría de uso estacional.

Dentro del área existen varios tajamares, sectores forestados con especies exóticas y pequeños parches de vegetación nativa.



Figura N°4: Vista del acceso a la Unidad de Actuación.
Fuente: GEA Consultores, mayo 2025.











RAFAEL PEROLO GHISLIERI

PAÍS: URUGUAY 

FECHA: 2025.10.13 | 11:26:38 -03:00

FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA | VALIDEZ LEGAL: LEY 18.600

FIRMA RESPALDADA POR

IDfirma
Abitab

MAXIMILIANO JOSE GRAU MOLINA

PAÍS: URUGUAY 

FECHA: 2025.10.14 | 12:36:36 -03:00

FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA | VALIDEZ LEGAL: LEY 18.600

FIRMA RESPALDADA POR

IDfirma
Abitab

RAFAEL BOIX RODRIGUEZ

PAÍS: URUGUAY 

FECHA: 2025.10.17 | 09:37:32 -03:00

FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA | VALIDEZ LEGAL: LEY 18.600

FIRMA RESPALDADA POR

IDfirma
Abitab



Figuras N°5: Vistas dentro de la Unidad de Actuación.
Fuente GEA Consultores, mayo 2025.

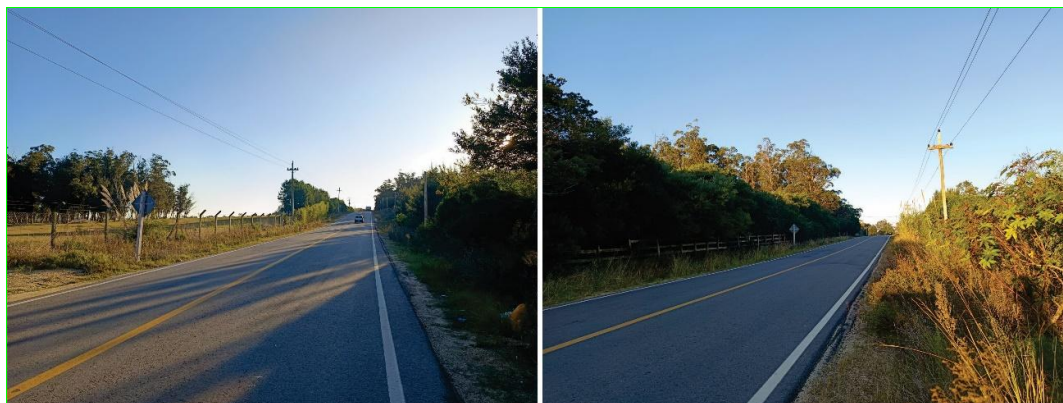


Figura N°6: Vistas de Camino Gonzalo Vidal Mousques.
Fuente: GEA Consultores, mayo 2025.









Figuras N°78: Vistas del entorno inmediato.
Fuente: GEA Consultores, mayo 2025.

4.b. Carencias territoriales y fragilidades ecosistémicas

Desde el punto de vista ecosistémico, es de significativa importancia la ubicación del emprendimiento en la cuenca de la Laguna Blanca, que como ya se menciona anteriormente, es una de las 20 AES de Maldonado.

Esta particularidad le otorga a la pieza una fragilidad que es reconocida por las Directrices Departamentales, las cuales en forma estratégica definen para la Laguna Blanca (entre otros), un régimen especial de gestión, que determina manejos particulares: "Zonas de Protección de las Fuentes de Agua y Recursos Hídricos".

Según consta en la Resolución N°11616/2024 del 18/12/2024 de aprobación de la Fase Preliminar, se indica que *"el área correspondiente al suelo que se ubica por debajo de la cota TR100, que contienen la cañada y su planicie de inundación (tributaria la Laguna Blanca), se transformará en suelo Suburbano de Fragilidad Ecosistémica, a los efectos garantizar la protección ambiental de la Laguna Blanca y que el resto del polígono de actuación se transformará en Suelo Suburbano"*.

De acuerdo con ello, se realizó el estudio específico para la Unidad de Actuación, de la curva de inundación TR100, siendo este un insumo fundamental para el diseño del fraccionamiento y su estructura padronaria a desarrollar.

Se adjunta plano en Anexos.

A wide-angle landscape photograph showing a calm pond in the middle ground. The foreground is a grassy field with long shadows cast by trees off-camera. Several trees with vibrant autumn foliage in shades of orange, red, and yellow are scattered across the middle ground, some framing the pond. In the background, a dense line of trees marks the horizon under a vast, clear blue sky with a few wispy clouds. The overall scene is peaceful and captures the peak of fall foliage.



Figuras N°9: Vista de zonas tributarias de la Laguna Blanca, de la Unidad de Actuación y Unidad Territorial.

Fuente: GEA Consultores, mayo 2025.





RAFAEL PEROLO GHISLIERI

PAÍS: URUGUAY 

FECHA: 2025.10.13 | 11:26:38 -03:00

FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA | VALIDEZ LEGAL: LEY 18.600

FIRMA RESPALDADA POR

IDfirma
Abitab

MAXIMILIANO JOSE GRAU MOLINA

PAÍS: URUGUAY 

FECHA: 2025.10.14 | 12:39:40 -03:00

FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA | VALIDEZ LEGAL: LEY 18.600

FIRMA RESPALDADA POR

IDfirma
Abitab

RAFAEL BOIX RODRIGUEZ

PAÍS: URUGUAY 

FECHA: 2025.10.17 | 09:36:51 -03:00

FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA | VALIDEZ LEGAL: LEY 18.600

FIRMA RESPALDADA POR

IDfirma
Abitab



Figuras N°10: Vista de la Laguna Blanca desde la Unidad Territorial.
Fuente: GEA Consultores, mayo 2023.

4c. Dimensión físico - espacial

i. Sistema Hídrico

Hidrogeología.

De acuerdo a la Carta Geológica de Maldonado, el área de estudio se encuentra en una unidad geomorfológica caracterizada por zonas onduladas. Asimismo, de acuerdo al Mapa Hidrogeológico, escala 1/1.000.000 de DINAMIGE, el emprendimiento “Acuíferos en rocas con porosidad por fracturas y/o niveles de alteración o disolución cárstica, con alta a media posibilidad para agua subterránea”

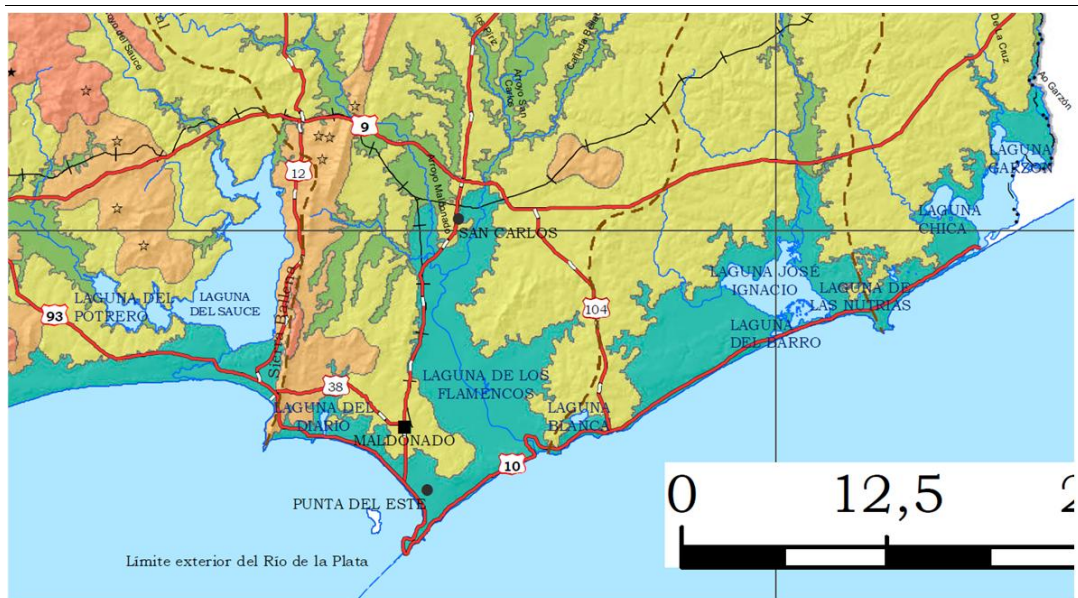


Figura N°11: Geología del entorno.
Fuente: Carta Geológica de Maldonado.



Figura N°12: Mapa Hidrogeológico.
Fuente: DINAMIGE

Hidrología superficial.

En un nivel primario, la unidad de actuación se ubica en la cuenca atlántica del Uruguay, situándose. En un nivel de aproximación a menor escala, según las cuencas de nivel 5, la unidad territorial queda comprendida entre la cuenca del Arroyo Maldonado y la Laguna de José Ignacio y la cuenca del Arroyo Maldonado, el Arroyo San Carlos y el Océano Atlántico.

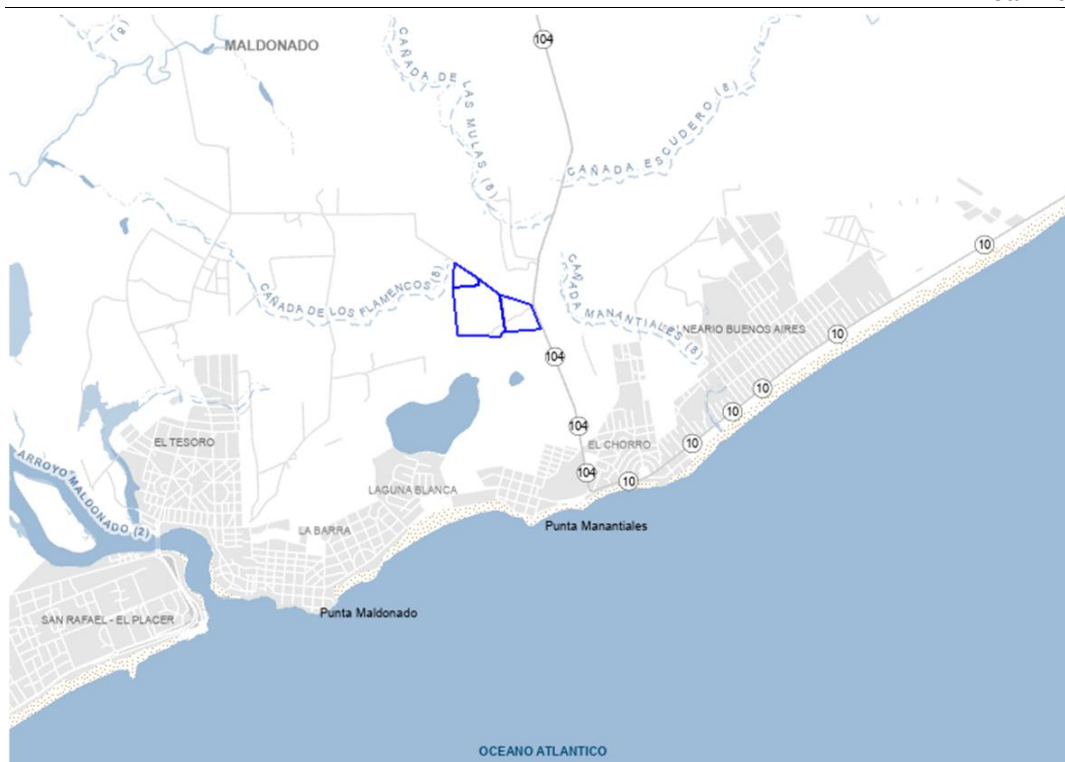


Figura N°13: Hidrología superficial.
Fuente: SIT MVOT

Asimismo, es de destacar, que en la cuenca del Arroyo Maldonado y la Laguna de José Ignacio se sitúa la Laguna Blanca. Según el Informe final de proyecto "Aportes al Plan Director de Agua y Saneamiento de OSE para el departamento de Maldonado, Uruguay" *"El suministro de agua potable del Departamento de Maldonado involucra la extracción de agua de diversos ecosistemas superficiales y subterráneos. La mayor parte de la población residente y asociada al turismo estival depende de la extracción de agua de Laguna del Sauce, Laguna Blanca, Laguna Escondida y arroyo San Carlos, este último como sistema de apoyo a la planta localizada en Laguna Blanca"*.

En la unidad territorial y el entorno inmediato, existen cursos de agua y cañadas, que desembocan en el Océano Atlántico. Estos cursos están en zonas adyacentes a la unidad de actuación, siendo los más cercanos la Cañada de los Flamencos y la Cañada de Manantiales.

ii. Geomorfología - Topografía

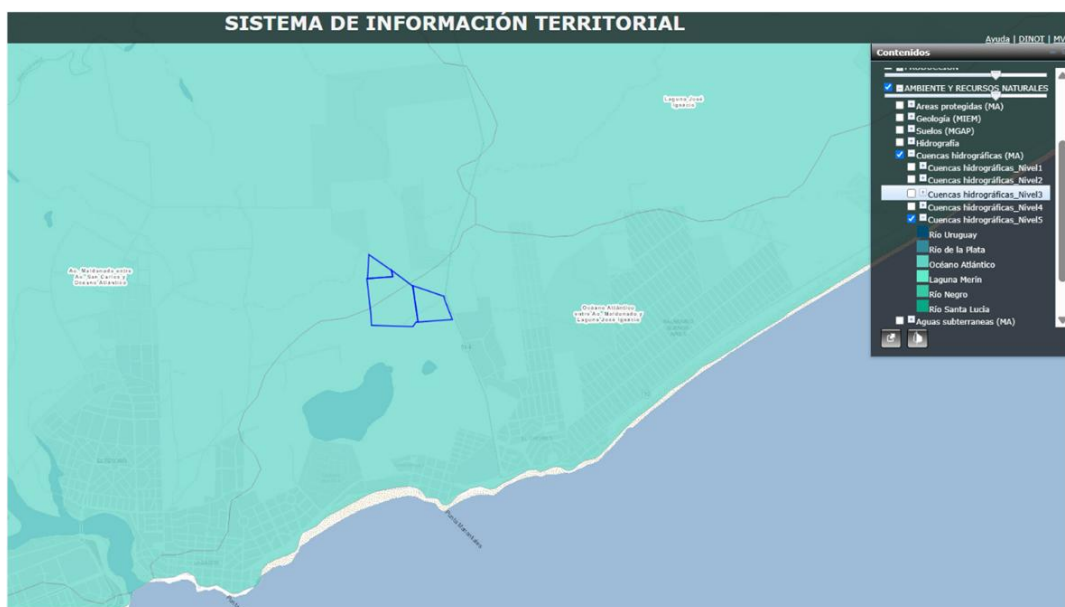


Figura N°14: Cuenas nivel 5 respecto a la Unidad Territorial y la Unidad de Actuación.
Fuente: SIT MVOT.



Figura N°15: Relevamiento Topográfico (Sistema Altimétrico Cero Oficial).
Fuente: GEA Consultores.

iii. Suelos

La clasificación CONEAT, dentro de la Unidad Territorial, comprende las categorías 4.2, 07.1 y 09.1., siendo las presentes en la Unidad de Actuación las categorías 4.2 y 09.1, de prioridad forestal condicionada. El índice de productividad oscila entre 63 y 67, en los tres predios.

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

es de pradera, predominantemente invernal, de tapiz denso y algo abierto. El uso actual es pastoril y parcialmente agrícola. Este grupo corresponde a la unidad San Carlos de la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F.). Índice de Productividad 61".

Y la categoría "09.1 Corresponde a las lomadas costeras que se extienden en forma discontinua y paralela a la costa, desde el Chuy hasta el Dpto. de Maldonado, siendo observable en los alrededores de la Coronilla y en las lomas de Narváez (Dpto. de Rocha). El material madre está constituido por sedimentos areno arcillosos de color pardo. El relieve es suavemente ondulado, con lomas aplanadas en su parte superior y con predominio de pendientes de 2 a 3% en las laderas. Los suelos predominantes corresponden a Planosoles Dúricos Ócricos en los interfluvios aplanados y Argisoles Dúricos Ócricos (Praderas Pardas máximas) en las laderas. Los horizontes superiores son de textura franco arenosa color pardo grisáceo, fertilidad baja y drenaje imperfecto. La vegetación es de pradera estival y el uso, en general, es pastoril aunque existen cultivos estivales y de papa. Este grupo integra la unidad Angostura de la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F.). Índice de Productividad 66."

La categoría 07.1, presente en la Unidad Territorial, "Comprende áreas litorales marítimas o continentales recubiertas con espesores variables de arenas, fijadas por vegetación psamófila, ubicadas en los Dpto. de Rocha y Maldonado y todos los cordones arenosos asociados a la costa marítima y platense existentes en los Dptos. de Canelones, Montevideo, San José y Colonia. También corresponden a este grupo los médanos arenosos localizados en las proximidades de los ríos Negro y Yí. Estas arenas y los Arenosoles Ócricos (Dunas Arenosas) asociados son de muy baja fertilidad y excesivamente drenados, aunque existen áreas deprimidas por drenaje pobre y muy pobre (a veces con pequeños espesores de turba), con vegetación hidrófila. En las proximidades de la costa, la vegetación es psamófila mientras que, en el interior, normalmente existe vegetación de pradera estival, de tapiz ordinario y algo abierto. En estas áreas están localizados la mayoría de los balnearios, existiendo plantaciones forestales mayormente de pino marítimo y algún uso pastoril muy limitado. Este grupo integra las unidades Angostura y Balneario Jaureguiberry en la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F.). Índice de Productividad 4".

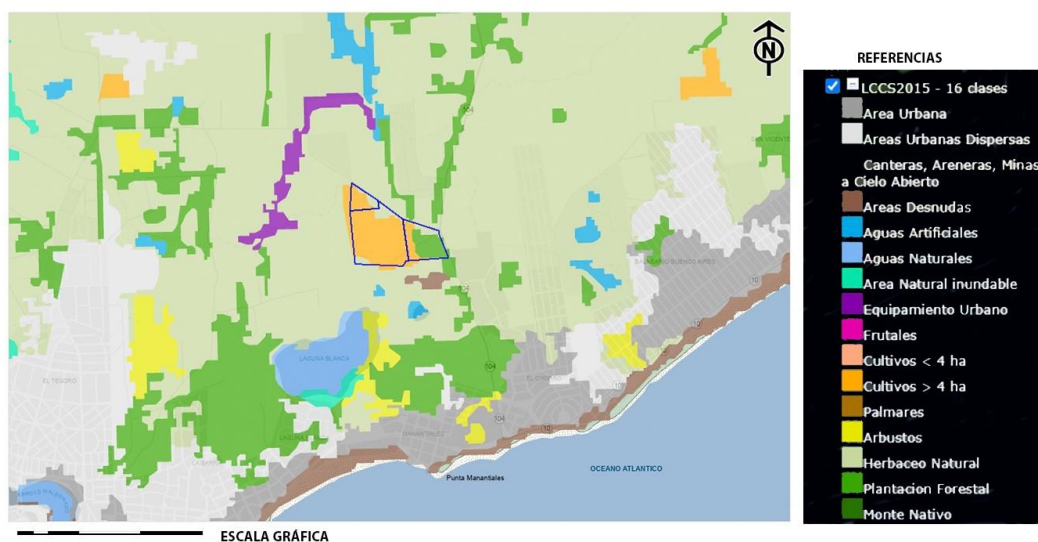


Figura N°16: Identificación Cobertura de suelo 2015.

Fuente SIT-MVOT, editado por GEA.

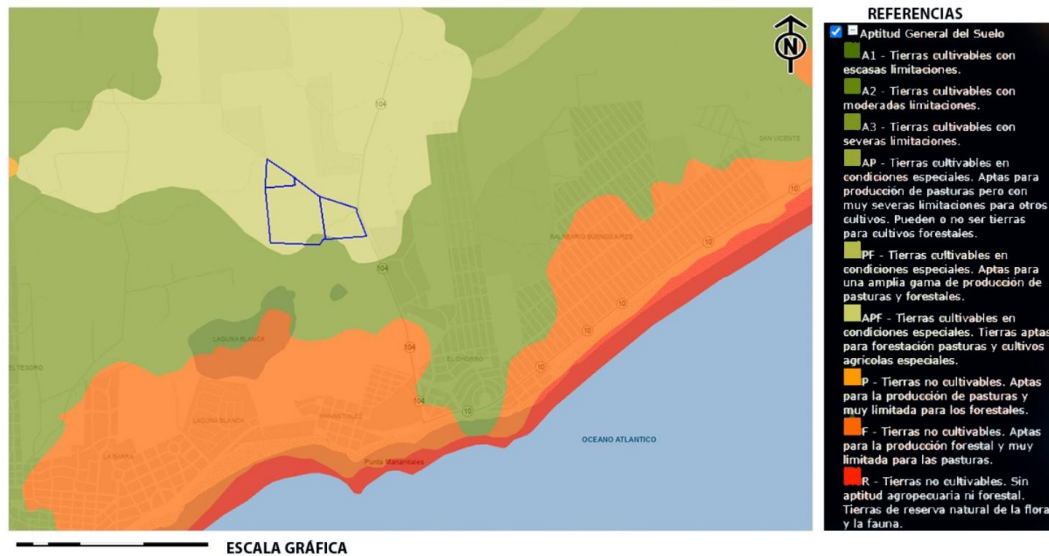


Figura N°17: Aptitud General del Suelo.
Fuente SIT-MVOT, editado por GEA.

iv. Sistemas territoriales

El área de estudio está ubicada en una microrregión de San Carlos, definida de acuerdo al CAP. V del Decreto 3867 como “Territorio de Integración”; destacando en el Artículo 24º) *Imagen Objetivo 2025. Se la imagina como una Microrregión con un perfil que integra la valiosa diversidad territorial potenciando su desarrollo equilibrado basado en la diversificación de sus actividades productivas y el adecuado manejo de su valioso capital paisajístico y ecosistémico.*

Conectividad: Desde el punto de vista de su conectividad, la unidad de actuación, se inserta en una pieza territorial que se enmarca entre la ruta nacional N°104 al este, el Camino Gonzalo Vidal Mousques al norte. La ruta nacional N°104, conecta la ruta nacional N°9 con la ruta nacional N°10 y conforma un eje estructurador de varios emprendimientos rurales-turísticos.

Además de la conexión con la ruta nacional N°104, -y a partir de ella el vínculo con las rutas nacionales N°9 y 10- la unidad de actuación, cuenta con una serie de caminos internos que le aportan buena conectividad. El emplazamiento se encuentra a aproximadamente a 23 kilómetros de San Carlos, 13 km de Maldonado y a 13 km de Punta del Este.

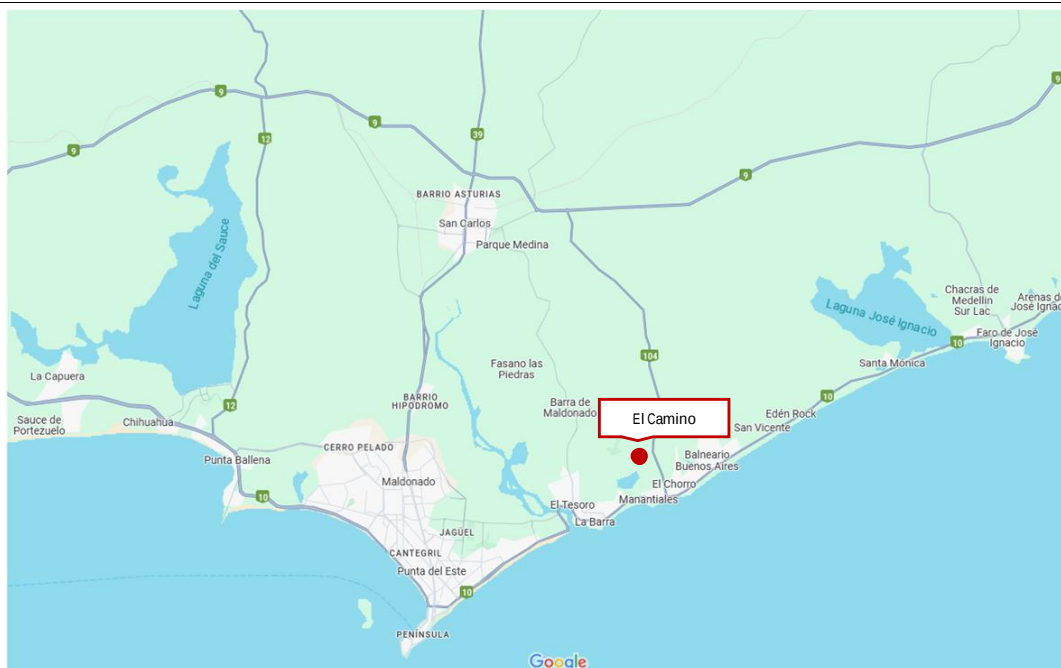


Figura N°18: Sistema de conectividad a escala de la Unidad Territorial.
Fuente: Google-Maps 2025, editado por GEA Consultores.

Si bien la pieza territorial cuenta con una buena conectividad, tiene como principales carencias vinculadas a la urbanización la falta de redes de infraestructura urbana, como ser agua potable y saneamiento, así como otros servicios asociados a la residencia.

Red de energía eléctrica: en la unidad de actuación y la unidad territorial, se observa el tendido de la red de energía eléctrica existente, mediante un línea MT aérea en el Camino Venial del Golf y la ruta nacional N°104.

De acuerdo a la respuesta de UTE respecto a la solicitud de viabilidad de abastecer de energía eléctrica al proyecto "El Camino", UTE informa que se deberán realizar las siguientes obras:

- Tendidos de cable de media tensión 12/20KV.
- Construcción y montaje electromecánico de subestaciones de piso.
- Tendidos de cables subterráneos de baja tensión, hasta cada uno de las centralizaciones de medidores o hasta los solares.

Asimismo, en el referido informe, según lo establecido en el Reglamento General para la Electrificación de Fraccionamiento y Urbanizaciones en Régimen de Propiedad Horizontal, aprobada por resolución de Directorio UTE R 10-1715, del año 2010, las obras necesarias serán de cargo del propietario.

Abastecimiento de Agua Potable: el suministro de agua potable, en la zona de la unidad de actuación, se realiza a través de un equipo de presurización ubicado en los depósitos de El Chorro y una tubería aductora conformada por 13,5Km de DN 75 mm, 6,1Km de DN110 mm y 0,2Km de DN160mm.

Saneamiento: en la unidad territorial y su entorno inmediato, no se cuenta con saneamiento. En respuesta a la solicitud de viabilidad de conexión a saneamiento, OSE informa que, hasta tanto, OSE no realice el refuerzo de saneamiento el este del Arroyo Maldonado, no es viable la prestación del servicio. Por tanto, se deben presentar las aprobaciones correspondientes para soluciones individuales.

4. d. Dimensión ecosistemas y biodiversidad

i. Ecosistemas y biodiversidad

Desde el punto de vista ecosistémico, el área de estudio se ubica en el sector noreste de la Laguna Blanca, una de las 20 Áreas Ecológicamente Significativas (AES) identificadas para el departamento de Maldonado. Es el AES más pequeña y ocupa únicamente el espejo de agua. Los criterios que la determinaron una de las AES son: alta naturalidad, ecosistemas que son, o protegen, fuentes de agua y alto valor paisajístico y potencial turístico.

La cuenca de la Laguna Blanca conforma diferentes hábitats que va desde las lomadas hasta las orillas lacustres, articulando procesos ecológicos clave y sosteniendo una rica diversidad biológica. En las zonas elevadas persisten fragmentos de bosque serrano y de quebrada dominados por especies como *Phyllostylon rhamnoides* y *Celtis tala*, cuya cobertura arbórea regula la escorrentía y protege los suelos de la erosión, al tiempo que facilita la recarga de los acuíferos locales. Hacia las planicies adyacentes al espejo de agua, praderas naturales y matorrales psamófilos enlazan con comunidades ribereñas de totora (*Typha domingensis*), junco (*Juncus effusus*) y macrófitas flotantes que actúan como filtros biológicos, reteniendo nutrientes y sedimentando partículas en suspensión. No obstante, la sustitución de pastizales por forestaciones exóticas de pino y eucalipto desde la década de 1970 ha fragmentado estos corredores, reduciendo la conectividad ecológica y alterando la dinámica de acumulación de materia orgánica en el suelo.

La fauna asociada refleja esta heterogeneidad de nichos: la ictiofauna está dominada por poecilidos nativos como *Jenynsia multidentata* y *Cnesterodon decemmaculatus*, así como por el camarón *Palaemonetes argentinus*, cuya proliferación se ve favorecida por los episodios de eutrofización que desplazan a depredadores mayores.

En los sectores superficiales, la Laguna Blanca constituye una zona de descanso e invernada para limícolas como *Calidris alba* y *Tringa flavipes*, mientras que residentes como *Ardea cocoi* y *Egretta thula* encuentran en las totorales y juncuales recursos de alimentación y nidificación. Avistamientos ocasionales de la nutria (*Lontra longicaudis*) y de pequeños mamíferos y reptiles ribereños sugieren un grado de conectividad con ecosistemas aledaños, aunque su estado poblacional carece de monitoreo sistemático reciente.

Además de brindar hábitat, este sistema presta servicios ecosistémicos esenciales: regula el ciclo hidrológico al atenuar picos de escorrentía, mejora la calidad del agua mediante procesos de filtración biológica y, tradicionalmente, ha sido fuente de abastecimiento para balnearios cercanos (aunque su uso para consumo directo exige hoy tratamiento avanzado a causa de floraciones algales recurrentes). En conjunto,

estos elementos subrayan la importancia de conservar y restaurar la heterogeneidad ecológica de la cuenca para mantener sus funciones y riqueza biológica.

“La Laguna Blanca se encuentra en un proceso de eutrofización acelerado.” “Es un sistema muy productivo que paulatinamente se colmata debido a la acumulación de biomasa de plantas acuáticas. Esto, demanda medidas de manejo cuidadosamente diseñadas y planificadas para evitar consecuencias adversas y el pasaje a una configuración turbia. En ausencia de un manejo interno adecuado del sistema y del uso del suelo en la cuenca asociada, este cuerpo de agua presentará interferencias con mayor frecuencia y probablemente alternancias muy bruscas entre estados claros y turbios, registrándose una mayor variabilidad temporal en atributos clave de la calidad del agua.” (OSE-Instituto SARAS. 2018. Aportes al Plan Director de Agua y Saneamiento de OSE para el departamento de Maldonado, Uruguay. Reporte Técnico en el marco del Convenio de Cooperación OSE-SARAS, Maldonado. 43 p.)

Esta fragilidad, es reconocida por las Directrices Departamentales, las cuales en forma estratégica definen para esta zona dos regímenes especiales de gestión, que determinan manejos particulares: “Zonas de Protección Paisajística y de Nacientes de Cursos de Agua y Biodiversidad”; y “Zonas de Protección de las Fuentes de Agua y Recursos Hídricos”.

Cabe destacar también que el ámbito se encuentra incluido en la “Celda F29 - San Carlos” (Anexo I), de la Red Física de Sitios de Interés Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP). Esta red identifica sitios que son prioritarios para la conservación de la biodiversidad, de acuerdo a los objetivos del Plan estratégico 2015 –2020 (MVOTMA 2015). Según la clasificación de dicho plan, la ficha se corresponde con la categoría Clase 5, en las cuales se busca alcanzar formas alternativas de conservación (públicas o privadas). Son sitios que deberán ser especialmente considerados en los procesos de evaluación de impacto ambiental, evaluaciones ambientales estratégicas, y procesos de ordenamiento territorial llevados a cabo por DINAMA, DINOT o los gobiernos departamentales.

De acuerdo a la ficha, el sitio de la presente celda corresponde a paisajes de interface entre ambientes de serranías y costeros, incluyendo las unidades de paisaje de sierras, praderas del este, lagunas, agua y costa.

Según la priorización de la conservación de la Celda F29, el ámbito cuenta con sectores con prioridades medias y altas de conservación.

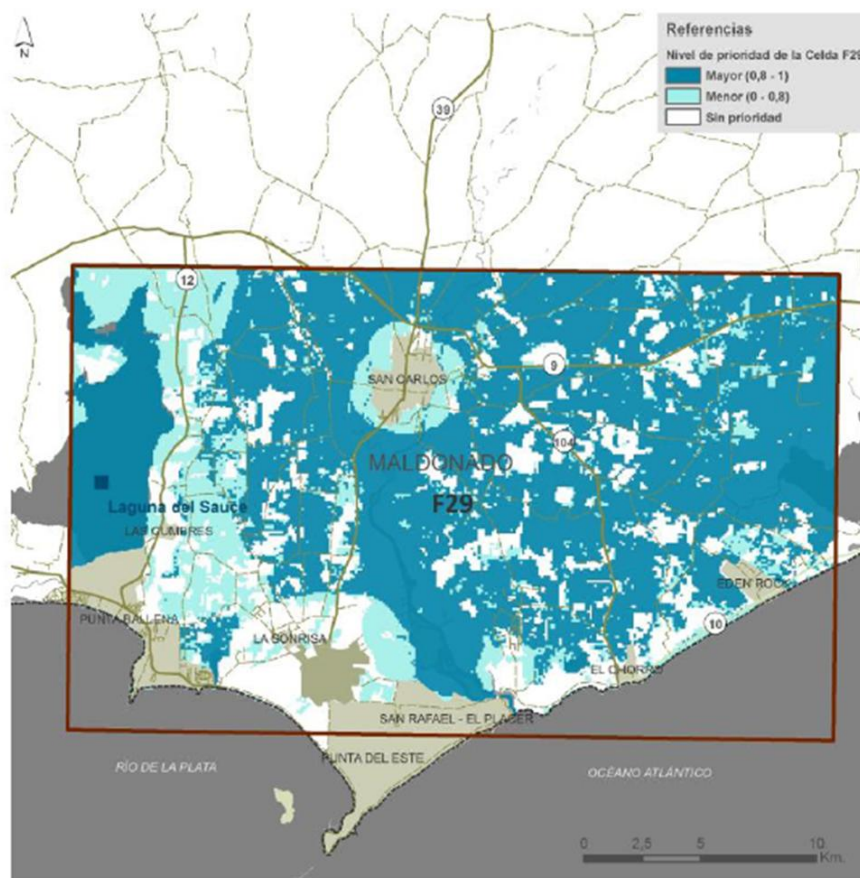


Figura N°19: Priorización espacial de la conservación Celda F29 (SNAP).
Fuente: SIA-MA.

ii. Ambientes presentes en el ámbito

En el Informe Ambiental Estratégico se presenta, información más detallada de cada uno de los ambientes.

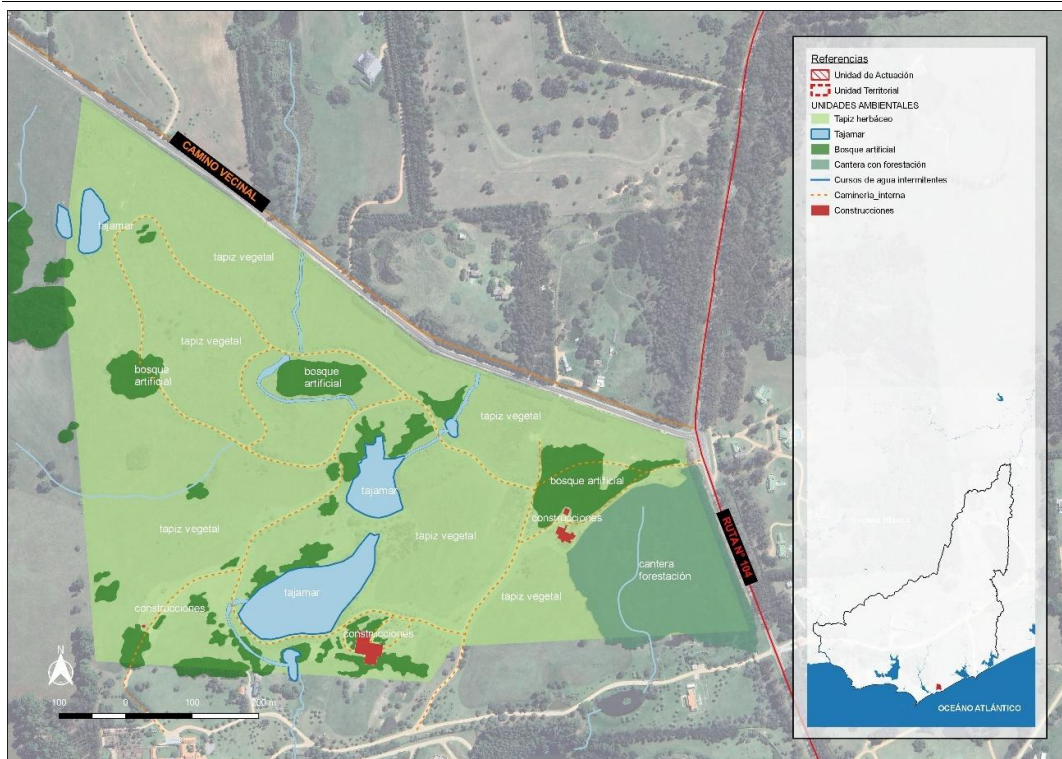


Figura N°20: Identificación de ambientes en la Unidad de Actuación.

4.e. Dimensión socioeconómica

i. Actividades económicas

Las principales actividades económicas que se presentan en el entorno de la unidad territorial, presentan una economía diversificada en la que la industria, la construcción y los servicios terciarios juegan un papel destacado gracias al dinamismo urbano y turístico de la conurbación San Carlos–Maldonado–Punta del Este (Talleres Territoriales de Maldonado, ITU–FADU, 2006).

El turismo, y en particular el ecoturismo costero en zonas como La Barra y los humedales cercanos, constituye el principal canal de inserción internacional y fuente de ingresos de la región.

En el ámbito agropecuario, la microrregión sobresale por la horticultura intensiva en explotaciones familiares, los cultivos de maíz y permanentes a pequeña escala, y una forestación comercial predominantemente de eucaliptos bajo la Ley Forestal. Finalmente, la ganadería vacuna y ovina y la lechería, consolidan a San Carlos como la microrregión lechera de Maldonado (Talleres Territoriales de Maldonado, ITU–FADU, 2006).

ii. Equipamientos sociales

De acuerdo con el Sistema de Información Territorial del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (SIT-MVOT), los equipamientos de utilidad pública se distribuyen en diversas categorías:

- Zonas o lugares patrimoniales (MEC)
- Centros educativos (desde educación inicial hasta terciaria: CAIF, ANEP, Udelar, UTEC, UTU, privados).
- Centros de salud (policlínicas, mutualistas, hospitales).
- Equipamientos de seguridad ciudadana (bomberos, comisarías, instituciones de rehabilitación).

En el departamento de Maldonado, la perfilación de estos servicios muestra una alta concentración en los núcleos urbanos principales (ciudad de Maldonado, Punta del Este y San Carlos), mientras que en el área de transformación planificada su presencia es mucho más limitada. Los equipamientos más cercanos se ubican en los balnearios de La Barra y Buenos Aires.

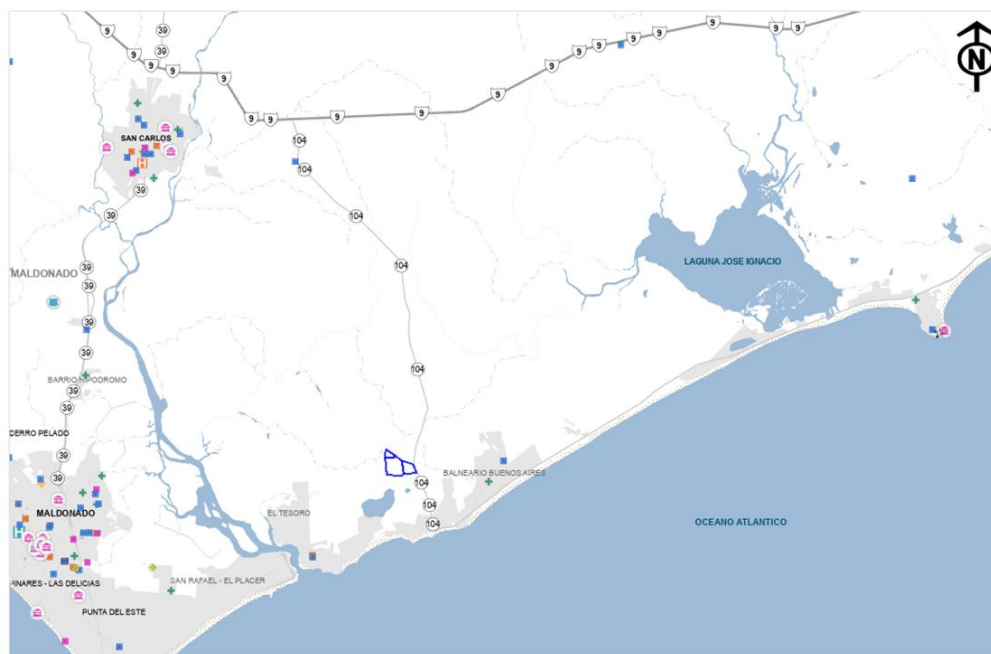


Figura N°21: Equipamientos de Utilidad Pública.
Fuente SIT-MVOT

5. ANEXOS

Plano de la Unidad de Actuación, indicando la curva de inundación TR100.

Plano de Relevamiento Topográfico de la Unidad de Actuación.

RAFAEL PEROLO GHISLIERI

PAÍS: URUGUAY 

FECHA: 2025.10.13 | 11:26:38 -03:00

FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA | VALIDEZ LEGAL: LEY 18.600

FIRMA RESPALDADA POR

IDfirma
Abitab

MAXIMILIANO JOSE GRAU MOLINA

PAÍS: URUGUAY 

FECHA: 2025.10.14 | 12:41:07 -03:00

FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA | VALIDEZ LEGAL: LEY 18.600

FIRMA RESPALDADA POR

IDfirma
Abitab

RAFAEL BOIX RODRIGUEZ

PAÍS: URUGUAY 

FECHA: 2025.10.17 | 09:36:07 -03:00

FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA | VALIDEZ LEGAL: LEY 18.600

FIRMA RESPALDADA POR

IDfirma
Abitab