

INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA (PAI)**  
 Dirección General de Urbanismo-Intendencia de Maldonado

**FASE PRELIMINAR-Formulario 1**

**1 - NOMBRE del PAI:**

**2 – DATOS DEL GESTIONANTE:**

**Nombre:**

**e-mail /teléfono de contacto:**

**3 - OBJETIVO DEL INSTRUMENTO:**

**4 - AMBITO DE APLICACION :**

**4a AMBITO DE ACTUACIÓN**

Padrones propiedad del gestionante

número	superficie	Categoría de suelo vigente	Sección judicial o catastral

Área total del AMBITO DE ACTUACION:

**4b POLIGONO DE ESTUDIO**

Otros padrones en el polígono (además de los que integran el ámbito de actuación)

Número	Superficie	Categoría de suelo vigente	Sección judicial o catastral

Área total del polígono:

**5- DESCRIPCIÓN PRELIMINAR DEL AREA**

**6- CARACTERÍSTICAS DEL AMBIENTE RECEPTOR**

6a Medio biótico

6b Medio físico

6c Medio antrópico

**7- INFRAESTRUCTURAS DEL MEDIO RECEPTOR**

Vial, distribución de agua potable, saneamiento

**8- ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL Y PROBLEMAS AMBIENTALES DEL POLIGONO**

## 9 - LISTADO DE GRUPOS Y SECTORES SOCIALES INVOLUCRADOS

--

## 10- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE TRANSFORMACIÓN

Incluyendo: 9a. Potencialidades y aptitudes del polígono que explican la propuesta  
9b. Ventajas comparativas del polígono para su transformación.

--

## 11 - CARTOGRAFIA REFERIDA AL POLIGONO

plano Nº	contenido	escala
Delim	Delimitación del polígono, cartografía oficial de catastro.	S/E
Categ	Categorización de suelo según Decreto 3867 o planes vigentes	
	Ubicación, centralidades, equipamientos.	
	Dotaciones: vialidad, redes públicas (eléctrica, agua potable, saneamiento).	
	Relación con las unidades de gestión según Decreto 3867 (lámina L2)	
	Curvas de nivel referidas a 0 oficial, incluyendo los cursos de agua permanentes e intermitentes y la TR100	
	Cobertura del suelo (identificación de ambientes naturales y artificiales en el polígono)	
	Esquema de Propuesta en el ámbito de actuación inserta en el polígono	

## 12 - INFORMACIÓN ADICIONAL

Certificado de propiedad	
Recibo de contribución al día	
Pen drive o CD conteniendo toda la información en pdf, shape o kmz	

**TECNICOS INTERVINIENTES :**

Ing.Agrimensor.....Firma.....  
Dirección.....Teléfono.....  
e-mail.....N°Matricula.....

Arquitecto.....Firma.....  
Dirección.....Teléfono.....  
e-mail.....N° Registro.....

Ing. Hiadráulico.....Firma.....  
Dirección.....Teléfono.....  
e-mail.....N° Registro.....  
Otros asesores

.....Firma.....  
Dirección.....Teléfono.....  
e-mail.....

.....Firma.....  
Dirección.....Teléfono.....  
e-mail.....

## INSTRUCTIVO PARA PRESENTACION DE FASE 1 -

A efectos de dar mayor fluidez a la tramitación se deberá tomar en consideración :

la **Resolución 08322/2011 Intendencia de Maldonado** - Reglamentación para la gestión de los PAI -

la **Resolución ministerial 139/2019** - Guía para el trámite de aprobación de la Evaluación Ambiental Estratégica Abril 2019

las **Directrices Nacionales Ley 19525**

las **Estrategias Regionales Region Este Decreto 3919/13**

las **Directrices Departamentales Decreto 3867/2010**

En conformidad con lo previsto en la Ley 18.308 **todo proceso de elaboración de instrumentos de ordenamiento territorial integrará la dimensión ambiental desde su inicio.**

En la "Guía para el trámite de aprobación de la Evaluación Ambiental Estratégica Abril 2019" se indica que :

*" El planteamiento estratégico implica en la EAE, **actuar sistemática y proactivamente desde las primeras fases de elaboración de las propuestas de las políticas, programas y planes, para asegurar que la dimensión ambiental sea identificada, analizada y considerada en los procesos de decisión a lo largo de todo el proceso de elaboración de los mismos.***

*Asimismo, este enfoque implica **incorporar en la EAE la definición de objetivos ambientales a largo plazo, el manejo de la flexibilidad para trabajar con sistemas complejos asumiendo la incertidumbre, tener capacidad de adaptación a contextos y circunstancias cambiantes, así como mantener una visión de contexto a distintas escalas espaciales y temporales.*** "

*En base a lo anterior, el desarrollo de la EAE debería :*

- **integrar las cuestiones biofísicas, sociales, institucionales y económicas relevantes, manteniendo un enfoque estratégico en unos pocos temas críticos,**
- **evaluar las oportunidades y los riesgos que implican las opciones estratégicas desde el punto de vista ambiental para orientar el desarrollo por los caminos de la sustentabilidad,**
- **asegurar el compromiso activo de los actores interesados a través de diálogos y procesos colaborativos que apunten a la reducción de conflictos y a resultados donde ganen todas las partes.**

*Por tanto, el propósito de la EAE es **ayudar a comprender el contexto de desarrollo de la estrategia que se está evaluando para identificar adecuadamente los problemas, potencialidades y principales tendencias, y evaluar las opciones estratégicas que siendo viables desde una perspectiva ambiental y de sostenibilidad (es decir, que actúen con cautela, que prevengan riesgos y que estimulen las oportunidades) hagan posibles los objetivos definidos (Partidario, 2012).***

Algunas aclaraciones:

### **Punto 3 - Objetivo del instrumento -**

Corresponde con el ítem e. de la Ficha técnica indicada en la Guía ... *"Objetivo del instrumento - La conciliación del desarrollo económico, la sustentabilidad ambiental y la equidad social son principios rectores del ordenamiento territorial y su EAE. En ese sentido, se deberá explicitar el objetivo específico que persigue el instrumento que se está comunicando."*

### **Punto 4 - AMBITO DE APLICACION -**

Corresponde con el ítem f. de la Ficha técnica indicada en la Guía ... *"f. **Ámbito de aplicación - Precisar la delimitación geográfica del ámbito de aplicación del instrumento. En el caso de la comunicación se refiera a un Programa de Actuación Integrada (PAI) u otro instrumento Especial que lo amerite, se debe identificar los padrones involucrados mediante su número, la sección judicial o catastral y el municipio al cual pertenezcan.***"

Incluye:

**4a AMBITO DE ACTUACIÓN** - Padrones propiedad del gestionante que se presentan a estudio solicitando el cambio de categoría.

**4b POLIGONO DE ESTUDIO** - Comprende un área más extensa que el ámbito de actuación incluyendo otros padrones en el polígono, además de los que integran el ámbito de actuación.

El AMBITO DE ACTUACIÓN está definido por:

- el Artículo 21 de la LOTDS : Art 21 (Programas de Actuación Integrada).- Los Programas de Actuación Integrada constituyen el instrumento para la transformación de sectores de suelo categoría urbana, suelo categoría suburbana y con el atributo de potencialmente transformable e incluirán, al menos: a) La delimitación del ámbito de actuación en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación. ..”
- el Art 3º de la resolución 08322/2011 bajo el nombre Unidad de actuación: “Art. 3) Unidad de Actuación. La delimitación de la Unidad de Actuación, según lo regulado por el Decreto Nº 3866/2010, deberá asegurar que el gestionante documente la propiedad de por lo menos un 60% de suelo. En un único polígono puede existir más de una Unidad de Actuación.”

El POLIGONO DE ESTUDIO Comprende un área más extensa que el ámbito de actuación

Está definido por el Art 2º de la resolución 08322/2011 :

- “Art. 2) Delimitación del polígono. El polígono o área territorial comprendida en los estudios para la transformación en la categoría de suelo deberá: a) contener la totalidad de la Unidad de Actuación o de las Unidades de Actuación; b) delimitar un área territorial en contigüidad; la que deberá contar con una superficie suficiente como para constituir una realidad territorial con cierta identidad. c) comprender áreas con accesibilidad y conectividad vial pública continua; La Intendencia podrá modificar en forma fundada los límites del polígono propuesto por el gestionante. “

#### **Punto 5- DESCRIPCIÓN PRELIMINAR DEL AREA**

Corresponde con el ítem g. de la Ficha técnica indicada en la Guía ...” g. Descripción preliminar del área - Descripción del área de localización del instrumento, desde la perspectiva geográfica y político-administrativa, así como de su área de influencia, determinada por las actividades directas e indirectas generadas por el IOTDS, en el corto, mediano y largo plazo.

La información suministrada deberá ser adecuada para la evaluación ambiental. Sin perjuicio de los apoyos gráficos (planos, croquis, entre otros) que se presenten, es necesario incluir un plano de localización a escala, señalando localidades próximas, hidrografía principal, vías de comunicación y de acceso; así como otros datos que faciliten su ubicación tanto para su análisis estratégico como para las eventuales inspecciones de las autoridades ambientales. Se podrán utilizar planos de fraccionamiento adecuadamente geo-referenciados u otros que reúnan similar condición, pero incluyendo la cartografía oficial. “

En la descripción deberá indicarse a que unidades de gestión pertenece el ámbito según el art. 71º del Decreto 3867 (lámina L2)

#### **PUNTO 6- CARACTERÍSTICAS DEL AMBIENTE RECEPTOR**

Corresponde con el ítem h. de la Ficha técnica indicada en la Guía ...” h. Características del ambiente receptor - Descripción preliminar del ambiente receptor en referencia a las características del medio biótico, físico y antrópico.

Incluyendo las principales cualidades distintivas y valores singulares.

En Glosario presente en la Guía se define :

- *Características del ambiente receptor: refiere a las principales características del entorno y están asociadas a cada uno de los elementos que componen el ambiente, las cuales se agrupan en función del medio: a) medio físico: agua, aire, suelo, paisaje, etc. b) medio biótico: fauna, flora, biota acuática, etc. c) medio antrópico: población, salud, actividades, usos del suelo, sitios de interés histórico y cultural, etc.*

## **PUNTO 7- INFRAESTRUCTURAS DEL MEDIO RECEPTOR**

*Vial (comprendiendo áreas con accesibilidad y conectividad vial pública continua), Distribución de agua potable, Saneamiento*

## **PUNTO 8- ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL Y PROBLEMAS AMBIENTALES DEL POLIGONO**

Incluye aspectos Singulares o vulnerables, los cuales deberan considerarse desde el inicio para la configuracion del proyecto.

Corresponde con el item i. de la Ficha técnica indicada en la Guía ... *“i. Identificación de aspectos relevantes de la situación ambiental del área - Se entiende por aspectos relevantes de la situación ambiental del área, aquellos que por su singularidad o vulnerabilidad intrínseca deben ser considerados con mayor atención por la propuesta de ordenamiento territorial. Esta consideración se convierte en un elemento fundamental que condiciona la sustentabilidad de la propuesta.”*

En Glosario presente en la Guía se define :

*“• Aspectos relevantes de la situación ambiental: en términos generales, la definición de “aspecto” se entiende como el conjunto de características o circunstancias con que una persona o una cosa se aparece o se presenta a la vista o al entendimiento. En ese sentido, los aspectos relevantes del ambiente se entenderían como aquellas características o circunstancias del elemento del ambiente, que otorgan al elemento una singularidad o vulnerabilidad intrínseca tal, que ameritan se considere especialmente en el análisis de la propuesta de ordenamiento. “*

*• Elemento o componente del ambiente: el “elemento” es la parte constitutiva o integrante de algo. En ese sentido, pueden identificarse elementos naturales y artificiales que conforman el ambiente. En términos generales se identifican por ejemplo: aire, agua, suelo, fauna, flora, caminería, centros urbanos, objetos de valor patrimonial, entre otros.*

*• Problemas ambientales: se entiende por “problema” a una situación de conflicto o un inconveniente, al que se le debe buscar una solución. Los Problemas Ambientales, del punto de vista de la EAE de los IOTDS, son las situaciones de conflicto detectadas en un determinado ámbito a ordenar, que atentan contra alguno de los elementos del ambiente, y a las que se espera dar solución mediante la toma de decisión con la propuesta de ordenamiento que se está planteando. “*

Deberán describirse “componentes de la matriz ambiental”. La totalidad de los “componentes de la matriz ambiental” no tendrían porque ser Aspectos Ambientales Relevantes o podrían ser en realidad problemas ambientales o conflictos territoriales , lo cual deberá identificarse.

Los "aspectos relevantes de la situación ambiental y los problemas ambientales" deberán luego convertirse en la base para la definición de los "objetivos ambientales", los cuales serán los que orienten la integración efectiva de la dimensión ambiental en el proceso de toma de decisión asociados a las determinaciones del IOT (estrategias, modelo territorial propuesto).

Dichos objetivos deberan considerar la situación ambiental de partida... Es deseable, que los objetivos de protección ambiental tengan una expresion mensurable, es decir, asociables fácilmente a un sistema de indicadores para su gestión y seguimiento (literales b y e, artículo 5 Decreto 221/2009)

## **PUNTO 8 - LISTADO DE GRUPOS Y SECTORES SOCIALES INVOLUCRADOS**

Corresponde con el item j. de la Ficha técnica indicada en la Guía ... *“j. Listado de grupos y sectores sociales involucrados - Incluir en este campo, un listado de todos los grupos o sectores sociales que podrían tener vinculación con el instrumento presentado, los cuales serán tenidos en cuenta en las etapas de participación pública o consulta. Por grupos y sectores involucrados se entienden aquellos que tienen intereses vinculados en el proceso de decisión del IOTDS, con capacidad de condicionarlo o verse afectados por él. Corresponden a una persona, organización o agrupación humana que en forma estable o transitoria tienen injerencia en la decisión que se está evaluando, ya sea porque se ve afectado positiva o negativamente por ella o porque tiene capacidad para influenciarla. “*

## **PUNTO 9 - LISTADO DE GRUPOS Y SECTORES SOCIALES INVOLUCRADOS**

**PUNTO 10- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE TRANSFORMACIÓN**

Incluyendo: 9a. Potencialidades y aptitudes del polígono que explican la propuesta  
9b. Ventajas comparativas del polígono para su transformación.

**PUNTO 11 - CARTOGRAFIA REFERIDA AL POLIGONO**

Presentada en Papel común, A4 (doble faz) o A3 y en formato shp o kmz.

Ver información en IDE, DINACEA Observatorio ambiental, DINOT SIT, IDM

Cobertura del suelo: identificación de ambientes naturales y artificiales en el polígono

Esquema de Propuesta en el ámbito de actuación inserta en el polígono, incluyendo : curvas de nivel referidas a 0 oficial, TR 100, hidrografía, posibles áreas de intervención, areas que se conservarán y espacios a ceder.

**PUNTO 12 - INFORMACIÓN ADICIONAL**