

REVISIÓN PARCIAL DEL INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL “PLAN LOCAL LAGUNAS COSTERAS”

Memoria de Ordenación

JUNIO 2024

I Introducción

La presente Memoria de Ordenación contempla las observaciones formuladas por la autoridad ambiental al documento inicial, mediante la incorporación de un nuevo numeral al artículo 9 del Decreto Departamental Nro. 1/11, del 1 de marzo de 2011, “PLAN LOCAL LAGUNAS COSTERAS”.

II Alcance de la revisión

El alcance de la presente revisión fue determinado por el Gobierno Departamental de Rocha, quien en ejercicio de sus competencias ha establecido la necesidad de regular normativamente (por medio de un decreto departamental) la situación en que se encuentra parte del territorio departamental, en este caso, aquella parte que se encuentra fraccionada desde hace décadas, sin que a la fecha exista solución en sentido alguno a una patología urbanística representada por la coexistencia de dos realidades completamente disociadas sobre un mismo suelo, es decir, suelo que jurídicamente es urbano en sentido amplio pero materialmente rural.

Esta disociación fue identificada como un problema a resolver, tanto en la Ordenanza Costera de 2003, como en el Plan Local Lagunas Costeras que se propone revisar, pero ambos instrumentos no resultaron efectivos en ese sentido. La presente propuesta pretende ser superadora y, sin abandonar el afán en la conservación, propone nuevas herramientas para alcanzar el objetivo de desarrollo sostenible que nos impone nuestra Constitución en su artículo 47, y todo el elenco normativo nacional vigente, profundizando en la identificación de activos ambientales a preservar y redefiniendo la prohibición de subdividir predios en fracciones menores a cinco hectáreas contenida en el numeral 1ero. del artículo 9 del instrumento en revisión.

Esta revisión no incluye recategorización de suelos, ni tampoco trata de la creación de un área protegida o de un plan de manejo, sino que se centra en abordar parte de la problemática que se genera a partir de la existencia de “balnearios de papel”, deficiencias tanto en materia ambiental, legal y económica, motorizando el mandato de

reordenamiento sustentable de aquellos fraccionamientos costeros no consolidados contenida en el Art 50 de la LOTDS 18.308, en el Decreto Departamental 12/003, y en el IOT en estudio.

III Descripción conceptual de la propuesta de revisión

La presente propuesta, aceptando las observaciones oportunamente recibidas, las incorpora agregando un nuevo numeral al artículo 9 vigente (numeral 8), en base a dos ejes centrales a saber: **a-** parte de la base de reconocer como propios todos los objetos y objetivos de conservación fijados por la autoridad ambiental en sus informes, incluyéndolos de manera expresa en la nueva redacción del artículo 9 del Plan, como elementos a proteger, lo que implica procurar protección ambiental efectiva y **b-** impone como unidad mínima de actuación una superficie de 5 hectáreas, con excepción de una franja que por su especial fragilidad regula al detalle, generando además zonas de exclusión y de interface.

En particular se establece como condición necesaria garantizar la libre circulación de las arenas en todo el sector y la cesión obligatoria de la faja de 150 metros de la ribera a favor del Gobierno Departamental, así como el libre acceso público a la costa. A dicha franja se le adiciona una de 50 metros *non edificandi*, con lo que se lleva a 200 metros la prohibición de construir, y se restablece una zonificación con dos interfaces, la primera hasta los 500 metros contados desde la línea de la ribera, en la que solo se admitirá la creación de predios de al menos 2500m² y con una limitación en altura de 7,5 metros y la segunda desde los 500 metros hasta el límite del sector, con mayores atributos urbanísticos (todos ellos condicionados a la protección ambiental efectiva) recogiendo en ese punto la propuesta de reordenamiento contenida en el Decreto 12/03 en su hora.

Se establece a las servidumbres ambientales de conservación como herramienta hábil para lograr la protección de los sectores más sensibles (cárcavas, bañados, humedales, cordón litoral) procurando que ello no resulte perjudicial para la viabilidad económica del proyecto.

En líneas generales se reproducen las condiciones y los parámetros de protección previstos en el Plan para el Area de Interés para la Conservación Laguna de Rocha (Art. 10 del Plan) área perteneciente al SNAP desde antes de la aprobación del instrumento objeto de revisión, variando solamente algunos parámetros de edificación a los efectos de contemplar la categoría del suelo a intervenir.

Por otra parte, se establece que el área mínima a intervenir será de cinco hectáreas (salvo excepción reglamentada en detalle), con lo cual se pretende evitar la ocupación dispersa sin planificación general, y se exige para tales intervenciones área mínima de parcelas de entre 2500m² y 1500m² y la dotación integral de servicios por parte del promotor, también como condición indispensable para la aprobación de un proyecto que implique crear predios urbanos menores a cinco hectáreas.

En cuanto a la regulación que incumbe al área objeto de revisión integrante del SNAP como Area de Interés para la Conservación Laguna Garzón, al no existir a la fecha un Plan de Manejo aprobado, deberá ajustarse a lo que en definitiva se establezca en oportunidad de su aprobación, sin perjuicio de que esta propuesta se encuentra en concordancia, en líneas generales, con los borradores manejados hasta la fecha.

4 - Infraestructura - Viabilidad de OSE, agua potable - SMP y JB

El Plan Local de Ordenamiento Territorial Lagunas Costeras, estimó un escenario de población máxima de 10.000 personas en el área costera al sur de la ruta 10; la ocurrencia de este escenario de ocupación total no es esperable en los próximos cincuenta años. A su vez incluyó una consulta a OSE sobre la viabilidad de abastecimiento de agua. El organismo informó, en nota de fecha 03 de junio de 2010, que el acuífero existente tiene capacidad para abastecer la demanda de esa población proyectada mediante una batería de pozos concentrada en forma equidistante entre lagunas y a una distancia importante de la línea de ribera marítima a efectos de evitar la intrusión salina.

Dado que este sector de la costa aun se mantiene muy poco poblado, se consideran vigentes estas consideraciones previstas.

Disposiciones sobre el drenaje, sugeridas dentro de las medidas de mitigación consideradas en el IAE, son contempladas por el Decreto Reglamentario.

Teniendo en cuenta que la propuesta de revisión no implica una mayor densidad de la considerada al momento de la aprobación del Plan de referencia, ya que cualquier actuación que implique aumentar la densidad será computada como afectando el 35% de suelo destinado a ello, la evaluación realizada oportunamente en materia de abastecimiento de agua potable y saneamiento, es perfectamente trasladable y válida para el presente trámite.

IV Propuesta de texto a adicionar al actual artículo 9 del Plan vigente.

9.8 Reordenamiento sustentable de los fraccionamientos costeros no consolidados.

Para el caso de los fraccionamientos no consolidados al sur de la Ruta N°10, Costa Dorada, Santa Rita, Garzón, Santa Isabel y Las Garzas, en los que aún se está a tiempo de promover un desarrollo turístico sustentable, de acuerdo con los principios de conservación de la naturalidad de la costa, baja ocupación, protección del valor paisajístico y ambiental, a iniciativa pública o privada, podrán evaluarse y aprobarse proyectos no previstos en este Plan, siempre que los mismos tengan por destino el uso previsto en el numeral 2 del artículo 9 de este instrumento e impliquen actuaciones mínimas de cinco hectáreas, en las cuales el promotor se hará cargo de los gastos de inversión, quedando condicionada su aprobación a que, de forma previa a su desarrollo, se doten las áreas a intervenir con la infraestructura y equipamiento que garantice su sustentabilidad. De implicar la propuesta mayor densificación a la prevista inicialmente por este instrumento para la zona, el área del proyecto será computada como parte del área disponible del 35% a densificar en el sector, prevista en el numeral 1 de este mismo artículo.

A tales efectos el proponente presentará un proyecto, con alto grado de detalle, que respete los principios consagrados en este plan, para su consideración por parte de la Intendencia Departamental, quien, a través de una fase de negociación con el mismo podrá concertar un proyecto definitivo, culminando con un contrato – plan entre el proponente y la Intendencia, previo vista pública y anuencia de la Junta Departamental.

Para ello, el Gobierno Departamental incentivará la participación de la población involucrada en la planificación, a través de instrumentos de concertación y negociación entre actores públicos y privados.

Todo proyecto que pretenda implantarse en zonas que contengan componentes vulnerables específicos del ámbito, con los cuales fueron realizados los mapas aportados por la autoridad ambiental nacional a los efectos de delimitarlos y establecer las áreas a proteger (playas, arenas móviles y dunas en sus diferentes grados de consolidación y cárcavas) deberá cumplir con las condiciones y restricciones establecidas en el numeral 2 del artículo 15 del presente Plan, sin perjuicio de las servidumbres voluntarias que se pudieren establecer.

Adicionalmente a lo previsto precedentemente los proyectos deberán cumplir con los siguientes criterios mínimos y máximos de uso y ocupación:

Area mínima de actuación	Zona	Ubicación	Area mínima de predios (m2)	FOT máximo	FOS máximo	Altura máxima
5 hectáreas	Faja de exclusión	150 m (*)	—		0	0
	Zona interfase 1	150 a 200	2500	Se podrá construir equipamiento que no supere los 50 cm de altura tales como piscinas, decks y similares.		0,5
	Zona interfase 2	200 a 500	2500	30 %	15 %	7,5
	Zona interfase 3	500 a límite del sector	1500	35 %	20 %	12

(*) 150 metros medidos desde la línea de la ribera

Los proyectos a evaluar deberán asegurar el acceso público a la costa y ceder gratuitamente y por escritura pública al Gobierno Departamental de Rocha, una faja para la protección costera de 150 metros de ancho, medida desde el límite superior de la ribera,- según la definición del artículo 37 del Decreto ley 14.859 (Código de Aguas)- hacia el continente. Dicha faja se incorporará al dominio público departamental y no podrá ser desafectada de su destino de espacio público. En los padrones incluidos en el polígono de actuación del proyecto se debe permitir la libre circulación de las arenas a efectos de preservar, en lo posible, la dinámica costera.

Para los predios frentistas al océano Atlántico, se establece un retiro *non edificandi* de 200 metros, desde el límite superior de la ribera,-según la definición del artículo 37 del Decreto ley 14.859 (Código de Aguas)- hacia el continente. En este espacio se podrán construir equipamientos que no superen los 0.50m de altura, tales como piscinas, decks y similares.

Para los predios frentistas a la Ruta N° 10, se establece un retiro *non edificandi* de 35 metros, pudiendo construirse en este espacio estacionamientos, caminería y accesos a los predios.

Con carácter general, se deberán mantener los perfiles naturales del terreno. Únicamente podrán realizarse las modificaciones de niveles naturales consideradas mínimas e imprescindibles para la ejecución de obras tales como conformar sectores planos o garantizar los desagües, pero que no afecten la configuración esencial del terreno.

Además de los recaudos requeridos en la Ordenanza General de Edificación del Departamento de Rocha, deberá agregarse un plano que contenga la altimetría natural del terreno referida a los niveles de la ruta 10 y al nivel de la línea de ribera con el correspondiente certificado de deslinde y amojonamiento, expedidos por Ingeniero Agrimensor.

El tendido de redes de energía eléctrica de media y baja tensión, alumbrado, telefonía, televisión por cable y todas aquellas que se proyecten en el futuro, deberán realizarse en forma subterránea, tanto en espacio público como en espacio privado. Respecto del sistema de abastecimiento de agua y de tratamiento de efluentes sanitarios se estará a los establecido en los numerales 5 y 6 de este artículo.

La dotación de espacios públicos en cada uno de los balnearios a que refiere este numeral, estará compuesta por aquellos que surgen como tales de los correspondientes planos de fraccionamiento y que se identifican en los gráficos que se adjuntan, la faja costera de 150 metros a partir de la línea de la ribera, y aquellos que se creen en un futuro en el marco del contrato plan a ser firmado entre la Intendencia Departamental de Rocha y el promotor de cada proyecto.

Con carácter general se mantiene la exclusión de fraccionamiento o edificación en las cárcavas. Sin perjuicio de ello y en atención a que existen diferentes grados de consolidación del fenómeno de las cárcavas, los propietarios que pretendan realizar una propuesta específica de las mismas y del suelo que las comprende, deberán: a. delimitar en forma precisa su ubicación; b. presentar un informe técnico que realice una evaluación ambiental específica de la misma y que de fundamento a la propuesta.

Con carácter general se conservarán las asociaciones vegetales de interés (monte nativo, matorrales psamófilos, pastizales costeros) prohibiéndose su destrucción. El proponente deberá presentar un plano de relevamiento y fotografías del área a intervenir a los efectos de evaluar la existencia o no de las mismas, acompañado de informe técnico suscrito por profesional idóneo en la materia. La Intendencia de Rocha establecerá las afectaciones que entienda pertinente para su conservación.

Se elaborará un inventario de las asociaciones vegetales de los sectores costeros más

vulnerables, asociadas al cordón litoral de dunas, los humedales costeros, y bañados. Estas asociaciones vegetales altamente vulnerables (herbazal psamófilo, pajonales y bosque nativo), tienen un rol fundamental para las comunidades ecológicas y la preservación del medio ambiente, promoviendo su conservación. Hasta tanto no esté elaborado, se tomará como referencia la cartografía brindada por el Ministerio de Ambiente sobre la identificación de ecosistemas, para definir los espacios a conserva.

El proyecto deberá asegurar la protección de componentes vulnerables del espacio costero (playas, arenas móviles y dunas en sus diferentes grados de consolidación, barrancas, cárcavas, cuencas, desembocaduras, barras, humedales) y sus procesos dinámicos y funciones, especialmente en la zona litoral activa, así como al mantenimiento de la integridad del paisaje y de los ecosistemas, a cuyos efectos se podrán constituir servidumbres de las previstas en el artículo 15 de este instrumento (servidumbres voluntarias de conservación). En tal caso los atributos urbanísticos correspondientes a los padrones gravados podrán ser adjudicados a otros padrones (ambientalmente menos sensibles o relevantes) dentro del área a intervenir, mediante resolución expresa de la Intendencia Departamental de Rocha. El Ejecutivo Departamental reglamentará la instrumentación de dicha herramienta de gestión y conservación.

En la zona de Interfase 2, definida precedentemente, por tratarse de una zona de fragilidad ambiental, la Intendencia Departamental podrá autorizar intervenciones sin el requisito de actuación mínima prevista en el presente artículo, solo respecto de proyectos que cumplan con las condiciones particulares que se detallan a continuación y con los parámetros establecidos en este numeral 9.8 en lo que sean compatibles:

- a- Los proyectos se presentarán necesariamente en consulta previa, con planos de curvas de nivel indicando la cresta del cordón dunar litoral.
- b- Se dispone en forma obligatoria la construcción de casas sobre pilotes y estructuralmente adaptadas a un ambiente costero de alta energía. Los pilotes deberán estar separados entre sí más de 2.50 metros, con una altura mínima de 1 metro y no podrán tener un diámetro mayor de 30 centímetros.
- c- Altura máxima: 6 metros, medida a partir de más un metro respecto al terreno natural.
- d- Retiros bilaterales y frontal de 10 m.
- e- Ocupación: F.O.S.: 15%, F.O.T.: 25%
- f- No se permiten impermeabilizar o pavimentar ninguna porción del terreno.

g- Tamaño mínimo de la parcela 2500 m2.

Toda actividad, construcción u obra pública o privada, que en el marco del proyecto a evaluar se pretenda realizar y que se localice en la Faja de Defensa de Costas, definida por el artículo 153 del Código de Aguas y sus modificativos, aún cuando sea admitida por el presente decreto, requerirá el cumplimiento de lo dispuesto por el literal 1 del Artículo 6° de la Ley N° 16.466 del 19/01/94, su decreto reglamentario N° 349/005 del 21/09/05 y demás normativa vigente.

Informe Ambiental Estratégico

MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL LAGUNAS COSTERAS. (MP-PLOTLC)

Identificación y caracterización de los probables efectos
ambientales significativos que puedan ocurrir por la
revisión del PLOTLC

DEPARTAMENTO DE ROCHA

Abril 2024

*Lic. en Geología Silvana Martínez Paulo
Tel. 598-2401 4556 Cel. 598-9965 6058
mail: smpaulo@adinet.com.uy
Montevideo - Uruguay*



Contenido

INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO.	5
1. INTRODUCCION.....	5
2. MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PLOTLC.....	5
2.1. Alcance de la revisión.....	5
2.2. Localización.	6
2.3. Objetivos	7
2.4. Justificación.	8
3. ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACION AMBIENTAL DE LA ZONA PARCIAL DE ESTUDIO.	9
3.1. Medio ambiente físico.....	9
3.2. Medio ambiente biótico:.....	11
3.3. Medio ambiente simbólico	11
3.4. Medio ambiente antrópico:	11
3.5. Problemas ambientales existentes	12
3.5.1. La división del territorio y de la ocupación.	12
3.6. Probable evolución de no aplicarse la modificaciones consideradas MP-PLOTLC: .	13
3.7. Modificaciones a implementar	14
3.7.1. Uso y ocupación actual del suelo.	14
3.7.2. Descripción conceptual de la propuesta de revisión	15
4. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL CONTEMPLADOS.	17
5. PROBABLES EFECTOS AMBIENTALES QUE DERIVEN DE LA APLICACION DE LA PROPUESTA DE REVISION.....	17
5.1. Afectación al ecosistema costero y componentes vulnerables, afectación a las zonas de dunas y de cárcavas.	18
5.1.1. Acción impactante	18
5.1.2. Descripción del impacto	18
5.2. Modificación del paisaje, presencia física de las urbanizaciones y de la población residente en ellas.	18



5.2.1. Acción impactante	18
5.2.2. Descripción del impacto	19
5.3. Afectación a la escorrentía superficial y erosión del suelo por incremento de la superficie impermeabilizada	19
5.3.1. Acción impactante	19
5.3.2. Descripción del impacto	19
5.4. Afectación a la disponibilidad de agua en la napa subterránea.	19
5.4.1. Acción impactante	19
5.4.2. Descripción del impacto	19
5.5. Afectación a la napa freática por la disposición final de los efluentes domiciliarios de las unidades de actuación proyectadas	19
5.5.1. Acción impactante	19
5.5.2. Descripción del impacto	20
5.6. Contaminación de suelos y agua, y afectación al paisaje por generación de residuos asimilables a domésticos.....	20
5.6.1. Acción impactante	20
5.6.2. Descripción del impacto	20
5.7. Aumento en el tránsito de la zona.....	20
5.7.1. Acción impactante.....	20
5.7.2. Descripción del impacto	20
6. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR O COMPENSAR EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS SIGNIFICATIVOS	21
6.1. Prevención sobre la afectación al ecosistema costero y componentes vulnerables, afectación a las zonas de dunas y de cárcavas.	21
6.2. Prevención sobre la modificación del paisaje, presencia física de las urbanizaciones y de la población residente en ellas.	23
6.3. Prevención sobre la afectación a la escorrentía superficial y la erosión del suelo por incremento de la superficie impermeabilizada.	24
6.4. Prevención sobre la afectación a la disponibilidad de agua en la napa subterránea.	25
6.5. Prevención sobre la afectación a la napa freática por la disposición final de los efluentes domiciliarios de las unidades de actuación proyectadas.	26
6.6. Prevención sobre la contaminación de suelos y agua, y afectación al paisaje por generación de residuos asimilables a domésticos	27
6.7. Prevención sobre el aumento en el tránsito de la zona.	28



7. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS DE SEGUIMIENTO	28
7.1. Seguimiento a la afectación al ecosistema costero y componentes vulnerables, afectación a las zonas de dunas y de cárcavas.	28
7.1.1. Medidas de control.....	28
7.1.2. Evaluación del impacto.....	28
7.2. Seguimiento a la modificación del paisaje, presencia física de las urbanizaciones y de la población residente en ellas.....	28
7.2.1. Medidas de control.....	28
7.2.2. Evaluación del impacto.....	29
7.3. Seguimiento de la afectación a la escorrentía superficial y erosión del suelo por incremento de la superficie impermeabilizada.	29
7.3.1. Medidas de control.....	29
7.3.2. Evaluación del impacto.....	29
7.4. Seguimiento de la afectación a la disponibilidad de agua en la napa subterránea..	29
7.4.1. Medidas de control.....	29
7.4.2. Evaluación del impacto.....	30
7.5. Seguimiento a la afectación a la napa freática por la disposición final de los efluentes domiciliarios de las unidades de actuación proyectadas.....	30
7.5.1. Medidas de control.....	30
7.5.2. Evaluación del impacto.....	30
7.6. Seguimiento de la contaminación de suelos y agua, y afectación al paisaje por generación de residuos asimilables a domésticos.....	30
7.6.1. Medidas de control.....	30
7.6.2. Evaluación del impacto.....	31
7.7. Seguimiento al aumento en el tránsito de la zona.	31
7.7.1. Medidas de control.....	31
7.7.2. Evaluación del impacto.....	31
8. RESUMEN y CONCLUSIONES	32
9. ANEXO	34
9.1. Fraccionamientos no consolidados considerados en este plan.....	34
9.2. Mapeo de los “componentes vulnerables”.....	40
10. MARCO LEGAL	45



MODIFICACION PARCIAL DEL PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL LAGUNAS COSTERAS.

INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO.

1. INTRODUCCION

En el año 2010, la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Intendencia Departamental de Rocha publicó el Plan Local de Ordenamiento Territorial Lagunas Costeras (PLOTLC), y su correspondiente IAE.

Transcurridos más de 10 años de la implementación del plan, y a los efectos de evitar situaciones indeseadas, algunas de las cuales ya se han registrado en la costa de Rocha, la Intendencia Departamental de Rocha busca promover y supervisar ajustes a las normativas actuales, en pro de un desarrollo urbano sostenible en equilibrio con el frágil y delicado ambiente costero.

En el presente documento se realiza un IAE, como parte de un proceso de predicción, evaluación, y mitigación de impactos ambientales causados por la Modificación Parcial Plan Local de Ordenamiento Territorial Lagunas Costeras (MP-PLOTLC) que se promueve.

2. MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PLOTLC

2.1. Alcance de la revisión

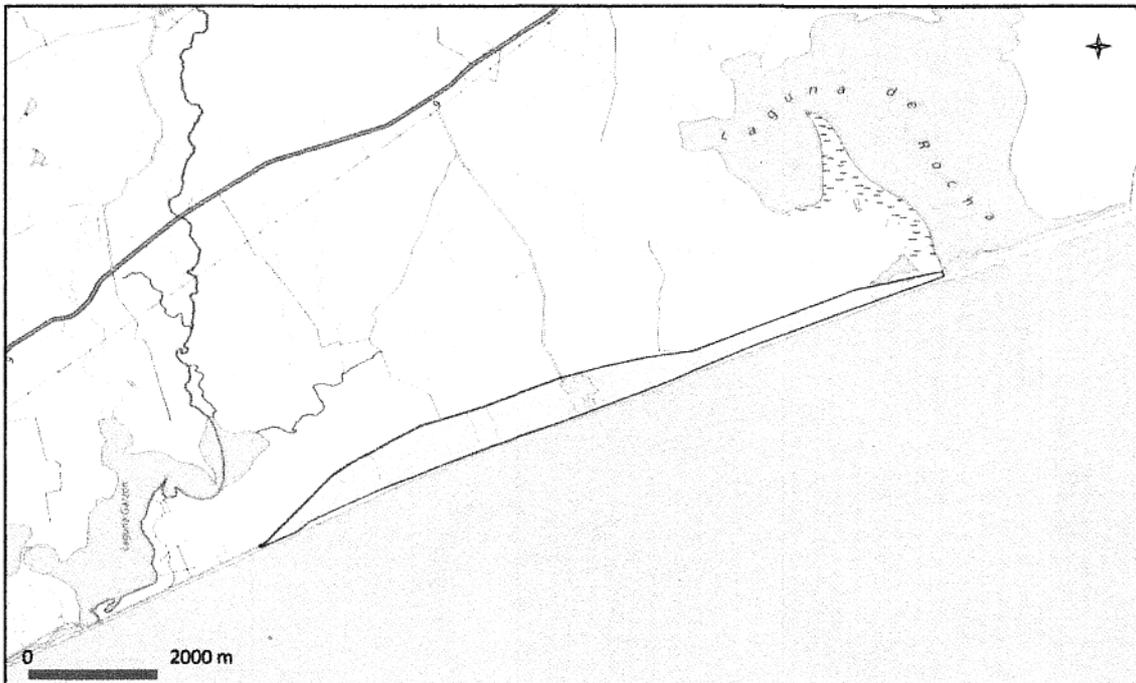
El alcance de la revisión es determinado por el Gobierno Departamental de Rocha, quien en ejercicio de sus competencias ha establecido la necesidad de regular normativamente (por medio de un decreto departamental) la situación en que se encuentra parte del territorio departamental, en este caso, aquella parte que se encuentra fraccionada desde hace décadas, sin que a la fecha exista solución en sentido alguno a una patología urbanística representada por la coexistencia de dos realidades completamente disociadas sobre un mismo suelo, es decir, suelo que jurídicamente es urbano en sentido amplio pero materialmente rural.

Esta disociación fue identificada como un problema a resolver, tanto en la Ordenanza Costera de 2003, como en el Plan que se propone revisar, pero ambos instrumentos no resultaron efectivos en ese sentido. La presente propuesta pretende ser superadora, y sin abandonar el afán en la conservación, propone nuevas herramientas para alcanzar el

objetivo de desarrollo sostenible que nos impone nuestra Constitución en su artículo 47, y todo el elenco normativo nacional vigente.

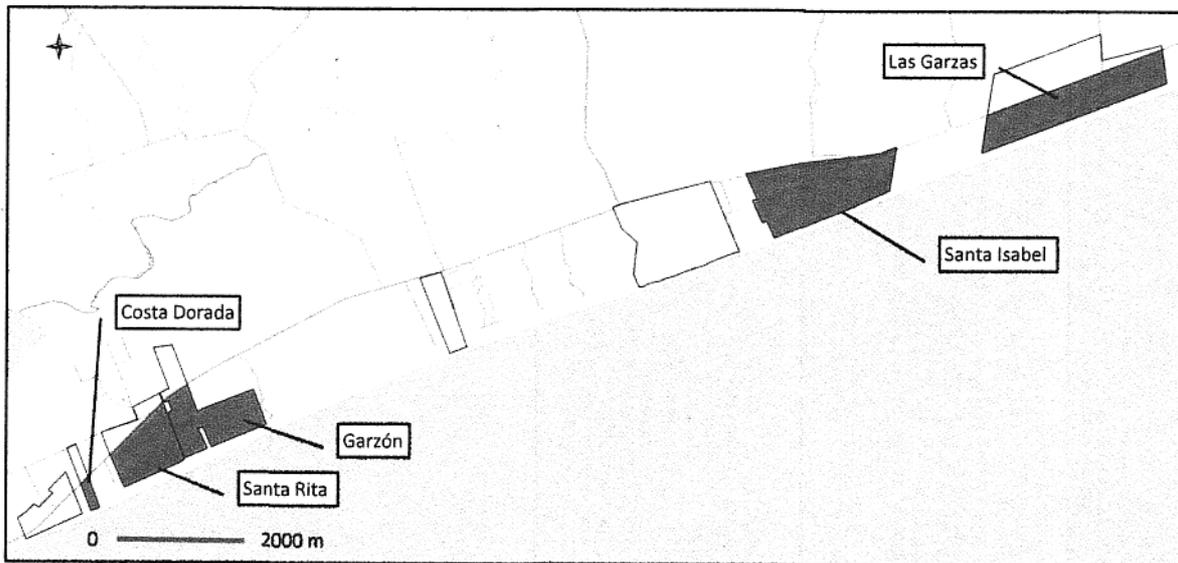
2.2. Localización.

La modificación parcial del PLOTLC considera un sector de interés, de la zona delimitada al Este por la Laguna de Rocha, al noroeste por la Ruta Nº 10, al Suroeste por la Laguna de Garzón y al Sureste por el Océano Atlántico, la cual se visualiza en el siguiente croquis que se presenta a continuación.



Particularmente, el ámbito de aplicación de las modificaciones parciales (MP-PLOTLC), se restringe a los siguientes balnearios y sectores de balnearios localizados al sur de la Ruta Nº 10 entre las lagunas Garzón y de Rocha: Costa Dorada sector sur, Santa Rita sector sur, Garzón, Santa Isabel, y el sector sur de las Garzas.

Ver croquis de ubicación de los balnearios mencionados.



2.3. Objetivos

Esta revisión no incluye recategorización de suelos, ni tampoco trata de la creación de un área protegida o de un plan de manejo, sino que se centra en **abordar la problemática que se genera a partir de la existencia de “balnearios de papel”**, deficiencias tanto en materia ambiental como legal y económica, motorizando el mandato de reordenamiento sustentable de aquellos fraccionamientos costeros no consolidados contenida en la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (LOTDS) 18.308, en el Decreto Departamental 12/003, y en el IOT en estudio.

En este sentido, se consideran los siguientes objetivos particulares, que implican aspectos ambientales y de desarrollo sostenible:

- **Uso del suelo:**
 - Promoción de un modelo de desarrollo y ocupación de los fraccionamientos no consolidados al sur de la ruta 10, algunos con un desarrollo insipiente de la ocupación informal, poniendo énfasis en la sostenibilidad ambiental y recursos naturales de la zona.
 - Promoción de emprendimientos respetuosos con el ambiente, que agreguen valor a los bienes y servicios producidos en el Departamento de Rocha, generando mano de obra y capacitación de la población local.
 - Impulsar un desarrollo sostenible de las actividades antrópicas, atendiendo el medio ambiente, y la valoración paisajística.
- Conservación de ecosistemas costeros y componentes vulnerables: La dinámica costera, dunas costeras y su vegetación, pequeños espejos de agua y humedales

costeros, el matorral psamófilo, el bosque nativo, y la zona de cárcavas.

- Contemplar áreas protegidas integrantes del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP Laguna Garzón y Laguna de Rocha).
- Considerar en el ordenamiento local propuesto, las distintas normativas actualmente vigentes.

2.4. Justificación.

Se busca promover modificaciones en la forma de ocupación y uso de un sector del territorio, asociado a los "balnearios de papel"; integrando la gestión de las actividades antrópicas que se generarían, a los efectos de lograr un desarrollo sostenible de estos fraccionamientos no consolidados al sur de la ruta 10.

El ordenamiento del suelo según lo previsto en la normativa vigente a partir de año 2011, no logró revertir la situación, y se mantiene este sector de la costa en su mayor parte poco poblado, con una tendencia creciente de la ocupación informal.

3. ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACION AMBIENTAL DE LA ZONA PARCIAL DE ESTUDIO.

3.1. Medio ambiente físico

- El clima en la zona de Rocha registra una temperatura máxima media anual de 21.9 °C y una mínima media anual de 11.7 °C.

El promedio de precipitaciones es de 1103.9 mm/año, generalmente con una frecuencia mensual, pero con una marcada época de lluvias durante la primavera y el otoño.

Las direcciones de vientos del N-NE-E tienen una frecuencia del 50%, mientras que las direcciones de vientos S-SW-W una frecuencia del 39%. La velocidad media anual de 9.1 Km/hora. Datos 2002-2022 Rocha (Fte WeatherOnline Ltd).

- Geología: Desde el punto de vista geológico esta zona parcial de estudio se encuentra asociada a una cuenca de depósito sedimentario. Estos sedimentos de la Era Cenozoico, Período Cuaternario se relacionan a la Formación Chuy, de origen marino, y a depósitos actuales de arenas fluviales, costeras y eólicas.
Fte: https://visualizadorgeominero.dinamige.gub.uy/Dinamige_MVC2/
- Geomorfología: Desde este punto de vista, el área de estudio se encuentra entre dos zonas de ingesión marina holocena (cuaternaria reciente), constituidas por las lagunas Garzón y de Rocha. Esta área desciende gradualmente desde las antiguas líneas de costa, con elevaciones de unos 30 a 40 metros sobre el nivel del mar, hasta la línea de playa actual. La pendiente en general es de rumbo NNW al SSE. En el área se desarrollan cárcavas, estructuras que son de índole erosiva, de origen natural.
- Suelos: Según el índice de suelo CONEAT, esta zona afectada por el pedimento presenta suelos del grupo 07.1, 07.2 (Arenosoles y arenas), y del grupo 09.1 (Planosoles y argisoles), como se observa la imagen que se anexa del croquis CONEAT.

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 Dúcticos Ócricos en los interfluvios aplanados y Argisoles Dúcticos 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.

07.1 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.

07.2 Este grupo corresponde a las arenas no fijadas por vegetación o con vegetación psamófila poco densa, debiéndose mencionar las dunas arenosas de Cabo Polonio como ejemplo. Integra la unidad Angostura en la carta a escala 1:1.000.000 (D.S.F.). Índice de Productividad 0.

- **Hidrografía:** esta zona parcial de estudio no se encuentra asociada a una red de drenaje, sino que se caracteriza por la presencia de cuerpos de agua cerrados.
- **Hidrogeología:** Acuífero libre o confinado, asociado a sedimentos consolidados y no consolidados, con porosidad intersticial y alta o media posibilidad para agua subterránea.

Unidad Hidrogeológica Chuy (Qch): Se localiza en forma predominante en la región costera del Río de la Plata y Océano Atlántico. Son arenas que varían de finas a gruesas, presentando niveles arcillosos. Los caudales específicos oscilan en torno a los 1.20 m³/h/m, con residuo seco de 450 mg/l promedialmente.

Según Almagro, L. et al (1998) en un trabajo realizado en las proximidades de la localidad del Chuy se tienen caudales específicos medios de 5.0 m³/h/m. La permeabilidad varía entre 5.0 y 40 m/día. En cuanto a la caracterización hidroquímica, el agua varía entre bicarbonatada sódica y clorurada sódica. Regionalmente el acuífero presenta una composición homogénea, con cloruros de 120 mg/l, pH de 6.5 y alcalinidad media de 130 mg/l en CaCO₃. Los valores estimados de recarga varían entre 1.0 y 24 mm/año. Fuente: Carta Hidrogeológica del Uruguay - MIEM - DINAMIGE.

3.2. Medio ambiente biótico:

- **Flora.** Se trata de ligeras elevaciones contiguas a la costa, junto con los cordones dunares anexos, ocupadas por matorral psamófilo de composición florística variable.

En el sector costero comprendido entre la Laguna Garzón y la Laguna de Rocha aparecen como especies nativas más frecuentes la espina de la cruz (*Colletia paradoxa*), el molle rastrero (*Schinus molle*), y se incluyen numerosas cactáceas de los géneros *Opuntia* y *Cereus*. En el resto de la costa atlántica su aspecto es más ralo y aparece como especie dominante la envira (*Daphnopsis racemosa*) acompañada de cactáceas de los géneros citados.

Se indica asimismo la presencia de especies exóticas, como las acacias y pinos.

- **Fauna:** caracoles, ranita de cuatro ojos, sapito de Darwin, lagartija de la arena. Aves como chorlo de collar y caminerita. Entre los mamíferos se destaca el tucu-tucu (*Ctenomys pearsoni*)”

3.3. Medio ambiente simbólico

En esta zona de la franja costera las playas son peligrosas, sin embargo por su naturalidad, su valor escénico y su alto valor ambiental, constituyen el principal elemento valioso dentro de un paisaje de dunas de arenas, vegetación psamofila; y la presencia de cárcavas erosivas producidas por el escurrimiento pluvial.

3.4. Medio ambiente antrópico:

En el área de las modificaciones parciales del MP-PLOTLC, si bien su tierra fue fraccionada tempranamente, ninguno de los balnearios ha logrado consolidarse como centro urbano.

Un aspecto relevante de la situación actual, es la escasa cobertura de servicios de infraestructura. La zona no cuenta con servicio de abastecimiento de agua potable de red de OSE, ni con sistema colectivo de disposición final de efluentes. Viviendas independientes se abastecen de perforaciones individuales para la captación de agua subterránea; mientras que los nuevos emprendimientos más consolidados, utilizan un sistema de captación y almacenamiento centralizado, y red de distribución interna.

El Plan Local de Ordenamiento Territorial Lagunas Costeras, estimó un escenario de población máxima de 10.000 personas en el área costera al sur de la ruta 10; la ocurrencia de este escenario de ocupación total no es esperable en los próximos cincuenta años. A su vez incluyó una consulta a OSE sobre la viabilidad de

abastecimiento de agua. El organismo informó, en nota de fecha 03 de junio de 2010, que el acuífero existente tiene capacidad para abastecer la demanda de esa población proyectada mediante una batería de pozos concentrada en forma equidistante entre lagunas y a una distancia importante de la línea de ribera marítima a efectos de evitar la intrusión salina. Dado que este sector de la costa aún se mantiene muy poco poblado, se consideran vigentes estas consideraciones previstas.

La vía de circulación de mayor importancia en el área, es la Ruta Nº 10, con cobertura asfáltica hasta el camino que interconecta la misma con la Ruta Nº 9 a la altura de Garzas Blancas. Este camino vecinal recientemente ha sido asfaltado.

Existe una línea de energía eléctrica que transcurre a lo largo de la ruta 10 hasta el balneario no consolidado Santa Rita.

3.5. Problemas ambientales existentes

3.5.1. La división del territorio y de la ocupación.

En la costa Atlántica del Departamento de Rocha, en la zona costera localizada entre las lagunas Garzón y de Rocha, entre las décadas de 1930 y 1950, se realizaron varios fraccionamientos de padrones rurales costeros, con la finalidad de promover el turismo de sol y playa.

Con limitadas disposiciones que regulasen el uso del suelo en la zona, se proyectaron zonas balnearias únicamente bajo un criterio comercial, sin considerar las características del medio ambiente costero receptor, su dinámica y fragilidad. Se diagramaron parcelas de tamaño reducido (en el entorno de los 500 m²) a las que no se les previó el acceso ni servicios asociados, y que fueron vendidas de esa forma. La falta de servicios produjo un desestímulo en los propietarios de gran parte de los lotes para la construcción, quedando estos sin edificar, generando que los balnearios proyectados no se consolidasen efectivamente.

Algunos de los fraccionamientos generados fueron forestados con especies exóticas (pinos y eucaliptus), eliminando la vegetación nativa y modificando la dinámica dunar costera.

Con la finalidad de reordenar los balnearios de la zona costera entre las lagunas Garzón y de Rocha, y de proteger el medio ambiente, en el PLOTLC¹ se planteó que la construcción se permitiría únicamente en lotes de 5 ha con una baja ocupación del terreno. Esto, sumado a una mejora en las vías de acceso al área dada a partir de la construcción del puente de la laguna Garzón, fomentó la creación de nuevos fraccionamientos privados, bajo la modalidad de chacras marítimas, cuyos promotores debieron resolver el suministro de servicios como

¹ PARCIAL DEL PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL LAGUNAS COSTERAS

agua potable para consumo, energía eléctrica, gestión de efluentes líquidos domésticos y de residuos, de forma de que los emprendimientos resultaran atractivos para los turistas.

De todas formas, en los balnearios no se logró revertir el ordenamiento del suelo según lo previsto en la normativa vigente, dado que se mantiene la situación inicial de propiedad de la tierra y a que se continúan vendiendo las parcelas originales a pesar de no poder construir por las disposiciones actuales. Esto genera que en algunos fraccionamientos (Las Garzas, y Garzón) se encuentre ocurriendo un proceso gradual de ocupación informal de parcelas.

Si bien estos balnearios han permanecido mucho tiempo despoblados, la presencia de las referidas construcciones "colonizadoras", una mejor conectividad vial y la proximidad a los servicios promovida por los emprendimientos privados Garzas Blancas y Las Cárcavas (recolección de residuos, energía eléctrica), constituyen atractivos que fomentan la continuidad de la ocupación irregular e informal, a pesar de la normativa actual de uso del suelo. En las proximidades a la costa, la conformación de edificaciones informales puede tener como resultado importantes afectaciones al delicado ambiente costero: la desaparición de la vegetación costera autóctona, la erosión de suelos, de las dunas y de la playa, y el retroceso de la costa, con la consecuente reducción de la capacidad disipadora de la playa sobre el oleaje.

En atención a esta situación es que el Gobierno de Rocha considera oportuno promover modificaciones en la forma de ocupación y uso del territorio, y gestión de las actividades entrópicas, a los efectos de lograr un desarrollo sostenible del mismo.

3.6. Probable evolución de no aplicarse la modificaciones consideradas MP-PLOTLC:

En consecuencia, de no atenderse estas señales iniciales por parte de los organismos competentes y supervisores, es de esperar que, en los balnearios no consolidados con urbanizaciones incipientes, continúe una ocupación dispersa sin planificación general, con construcción de viviendas fuera de las normas. Algunas de ellas realizadas en zonas de uso público, que promoverían cambios en la dinámica costera, con las consecuencias erosivas sobre el sistema de dunas y la playa.

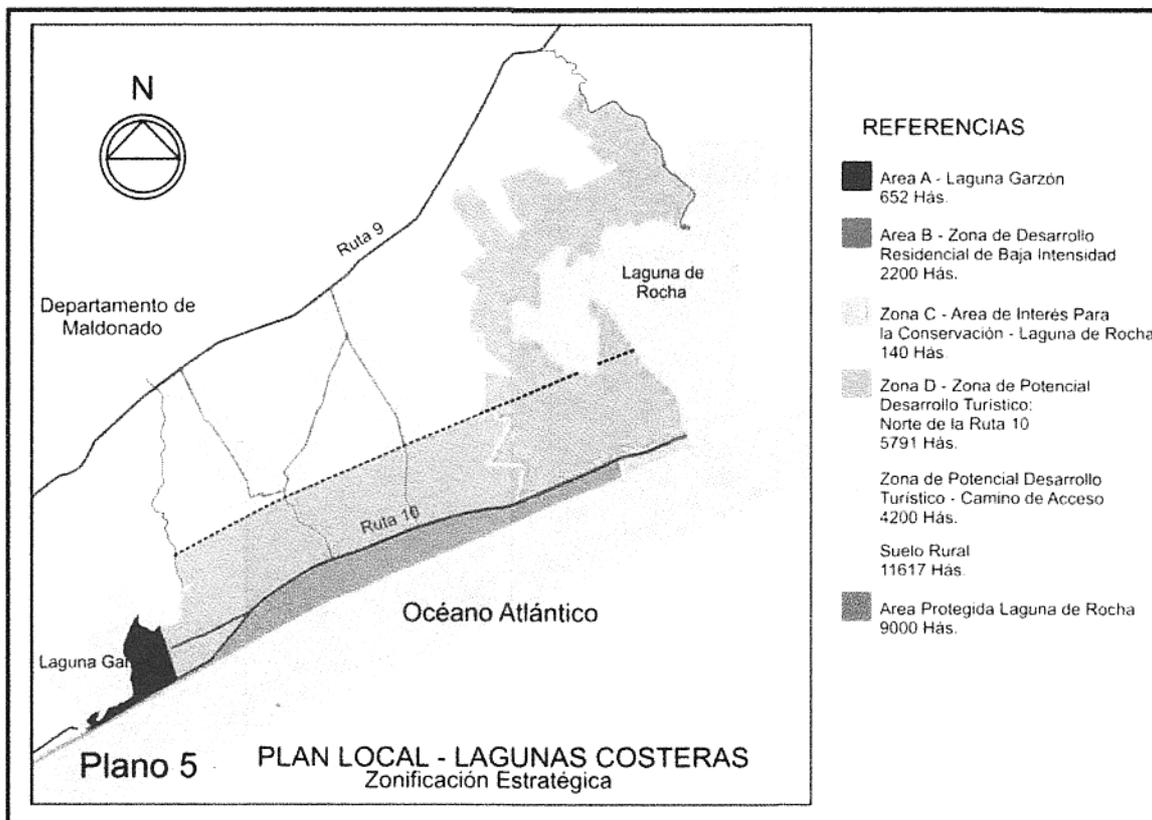
En las condiciones actuales, se abastecerán de agua mediante perforaciones informales y utilizarán sistemas de saneamiento mediante pozos filtrantes.

Si a esta situación, le agregamos la realización sin control de perforaciones informales en los nuevos emprendimientos, se podría producir una contaminación de la napa freática, ya sea por la salinización a consecuencia de una sobreexplotación del acuífero, o por la filtración de los contaminantes de los sistemas precarios de saneamiento, los cuales con el tiempo podrían llegar a alcanzar la playa.

3.7. Modificaciones a implementar

3.7.1. Uso y ocupación actual del suelo.

En el Artículo 6 del Decreto Departamental 1/2011 del año 2010 se estableció la siguiente zonificación del territorio entre lagunas, en diferentes áreas que se muestran de forma gráfica en la imagen que se presenta a continuación.



La Modificación Parcial Plan de Ordenamiento Territorial Lagunas Costeras (MP PLOTLC) promueve cambios en el uso y ocupación del suelo para la zona b) – Zonas de Desarrollo Residencial de Baja Intensidad, específicamente en los fraccionamientos no consolidados al sur de la ruta N° 10.

En el Artículo 9 del referido Decreto 1/2011 se estableció que "...en toda la zona se admitirán divisiones de suelo que no creen predios independientes, de área inferior a las 5 hectáreas...". Para la construcción de viviendas unifamiliares se debe cumplir con:

2	5 hás	5%	10%	7,5 m - 2 plantas
---	-------	----	-----	-------------------

...En el caso de hotelería, se aplicará el mismo FOS, FOT y altura, no limitándose el número

de unidades...

...Hasta en un 35% del área total del polígono podrán realizarse proyectos de desarrollo turístico residencial que impliquen divisiones de suelo en predios menores de 5 hectáreas, incluyendo los que se realicen bajo el régimen de propiedad horizontal (Ley Nº 17.292 y concordantes), debiendo cumplir los siguientes parámetros:

Los predios en los que se desarrolla el proyecto deberán tener un área mínima de 5 hectáreas, tener frente a ruta 10 y frente al océano Atlántico de 75 metros como mínimo."...

3.7.2. Descripción conceptual de la propuesta de revisión

Fraccionamientos no consolidados al sur de ruta Nº 10. Comprende Costa Dorada sector sur, Santa Rita sector sur, Garzón, Santa Isabel, y el sector sur de las Garzas. Para los mismos se impone como unidad mínima de actuación una superficie de 5 hectáreas y genera zonas de exclusión y de interface.

En particular se dispone como condición necesaria garantizar la libre circulación de las arenas en todo el sector y la cesión obligatoria de la faja de 150 metros de la ribera a favor del Gobierno Departamental, así como el libre acceso público a la costa. A dicha franja se le adiciona una de 50 metros *non edificandi*, con lo que se lleva a 200 metros la prohibición de construir.

Se restablece una zonificación del fraccionamiento con dos interfaces: la primera hasta los 500 m contados desde la línea de la ribera, con un tamaño mínimo de predios de 2500 m², con una limitación en altura de 7,5 metros; y la segunda desde los 500 m contados desde la línea de la ribera, con un tamaño mínimo de los predios de al menos 1500 m², con mayores atributos urbanísticos (todos ellos condicionados a la protección ambiental efectiva) recogiendo en ese punto la propuesta de reordenamiento contenida en el Decreto 12/03 en su hora. Ver siguiente cuadro.

5 hectáreas	Faja de exclusión	0-150 m		0%		0
	Zona interfase 1	150-200 m	2500	Se podrá construir equipamientos tales como piscinas, decks y similares		0,5
	Zona Interfase 2	200- 500 m	2500	30%	15%	7,5
	Zona Interfase 3	500 a límite del sector	1500	35%	20%	12

Por otra parte, se establece que el área mínima a intervenir será de cinco hectáreas, con lo cual se pretende evitar la ocupación dispersa sin planificación general, y se exige la dotación



integral de servicios por parte del promotor, también como condición indispensable para la aprobación de un proyecto que implique urbanizar.

En la zona de Interfase 2 definida precedentemente, por tratarse de una zona de fragilidad ambiental, la Intendencia Departamental podrá autorizar permisos de construcción sin el requisito de actuación mínima prevista, **solo respecto de proyectos que cumplan con condiciones particulares** que se detallan a continuación:

a- Los proyectos se presentarán necesariamente en consulta previa, con planos de curvas de nivel indicando la cresta del cordón dunar litoral.

b- Se dispone en forma obligatoria la construcción de casas sobre pilotes y estructuralmente adaptadas a un ambiente costero de alta energía. Los pilotes deberán estar separados entre sí más de 2.50 metros, con una altura mínima de 1 metro y no podrán tener un diámetro mayor de 30 centímetros.

c- Altura máxima: 6 metros, medida a partir de más un metro respecto al terreno natural.

d- Retiros bilaterales y frontal de 10 m.

e- Ocupación:

F.O.S.: 15%

F.O.T.: 25%

f- No se permiten impermeabilizar o pavimentar ninguna porción del terreno.

g- Tamaño mínimo de la parcela 2000 m².

La propuesta de revisión no implica una mayor densidad de la considerada al momento de la aprobación del Local de Ordenamiento Territorial Lagunas Costeras, ya que cualquier actuación dentro de la Zona de desarrollo residencial de Baja Intensidad² que implique aumentar la densidad, será computada como afectando el 35% de suelo destinado a ello.

En este sentido, se realizó una evaluación preliminar, considerando que en el plan de referencia se estimó un área de 2200 ha.³ al sur de la ruta 10, de la cual un 35% (770 has) podría ser fraccionable en predios menores a 5 há. Los fraccionamientos Costa Dorada, Sta Rita, Garzón, Santa Isabel afectarían un área de aprox. 633 ha, de las cuales unas 54.64 há estarían comprendidas en los 150 m de faja costera; por lo tanto se tendría un área potencialmente fraccionable de 578.41 ha. Estimando que un 15% de la misma (86.77 há) estaría afectada por ecosistemas frágiles (cárcavas, humedales, vegetación nativa), el área potencial fraccionable (áreas públicas y privadas) se reduciría a 491.73 há, lo cual representaría un 22% de la Zona de desarrollo residencial de Baja Intensidad.

² Decreto 1/11 Art.9 Zonas de Desarrollo residencial de baja densidad.

³ PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL LAGUNAS COSTERAS, Num. 2.2 Area Costera al sur de la Ruta 10 - pag 37.

4. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL CONTEMPLADOS.

Por su singularidad o vulnerabilidad los siguientes aspectos deben ser considerados con mayor atención en la propuesta de MP-PLOTLC:

- Ecosistemas costeros y componentes vulnerables:
 - Dinámica costera; dunas costeras, incluyendo pastizal costero, pequeños espejos de agua y humedales costeros.
 - Matorrales psamófilos y bosque nativo.
 - Zona de cárcavas. Valoración paisajística, control y estabilización.
- Acuífero.
- Paisaje - Calidad escénica.

5. PROBABLES EFECTOS AMBIENTALES QUE DERIVEN DE LA APLICACION DE LA PROPUESTA DE REVISION.

En este capítulo se evaluarán de forma sistemática todos los posibles impactos ambientales producto de la aplicación de la modificación que se promueve al PLOTLC, incluyendo medidas de gestión y seguimiento necesarias para la concreción efectiva de los cambios en el instrumento.

Se considerarán aspectos principales y de carácter estratégico, que puedan servir de apoyo a planificadores y autoridades competentes en la formulación de los planes de ocupación del territorio. La toma de decisiones integrando la variable ambiental, con conocimiento previo de una información general sobre las consecuencias positivas y negativas que podrían generar los futuros planes de desarrollo a implementar, perfeccionará este proceso de decisión.

La valoración en detalle de los impactos y su cuantificación, corresponderá a instancias de evaluación de impacto ambiental específicas, de cada uno de los proyectos que se implementen en la zona.

A continuación, se identifican los principales impactos ambientales y posibles de suceder, a partir de la implementación de la propuesta. La misma busca promover la urbanización de estos balnearios no consolidados considerando un área mínima a intervenir de cinco hectáreas, como forma de mitigar la ocupación dispersa sin una planificación general; y a su vez fomentar un tipo de vivienda que minimiza su impacto sobre el medio ambiente.

Se proponen medidas de mitigación y de seguimiento sobre los posibles impactos que las

actuaciones sobre la división y uso del suelo en los balnearios no consolidados generen.

En los balnearios que hubieran comenzado su desarrollo o se encuentren en etapa de proyecto, sin perjuicio de las actuaciones aceptadas por los diferentes organismos actuantes, se instará a los Titulares a actuar de acuerdo con los nuevos requerimientos establecidos en las modificaciones al instrumento. En el caso de construcciones informales, se intimará a los habitantes a acoplarse a lo estipulado.

5.1. Afectación al ecosistema costero y componentes vulnerables, afectación a las zonas de dunas y de cárcavas.

A los efectos de identificación y zonificación de los “**componentes vulnerables**” en el ámbito de ordenamiento se toma en consideración una serie de mapas (5), elaborados por el Área Evaluación de Impacto Ambiental (Dinacea) y el Departamento de Gestión Costera (Dinabise). El mapeo de los “componentes vulnerables” abarcó las zonas de cárcavas y la zona de alta dinámica costera (playas, arenas móviles y dunas en distinto grado de consolidación), y los cursos de agua (permanentes y semipermanentes) dado que todos ellos tienen una alta incidencia en la dinámica costera y conservación de la playa, y en el aporte de sedimentos al sistema.

5.1.1. Acción impactante

Construcción de la infraestructura en cada balneario: sistemas de drenajes pluviales, saneamiento e iluminación, acceso al agua potable, vías de circulación y viviendas.

5.1.2. Descripción del impacto

Posible afectación sobre el ecosistema costero y componentes vulnerables (dunas costeras y lugares de cárcavas) en la zona afectada por los balnearios, a consecuencia de la urbanización.

5.2. Modificación del paisaje, presencia física de las urbanizaciones y de la población residente en ellas.

Se considera la preservación de la faja costera por su valor escénico, y su alto valor ambiental, así como la zona de cárcavas como un elemento valioso del paisaje.

5.2.1. Acción impactante

Presencia física de la infraestructura vial, de edificaciones de las urbanizaciones, y de la población que allí residirá.



5.2.2. Descripción del impacto

Afectación a las visuales del entorno, por la presencia física de la infraestructura vial, de viviendas y de sus habitantes, generadas en los balnearios.

5.3. Afectación a la escorrentía superficial y erosión del suelo por incremento de la superficie impermeabilizada.

5.3.1. Acción impactante

Aumento de la impermeabilización del suelo por la construcción de las vías de circulación, de acceso e infraestructura de viviendas.

5.3.2. Descripción del impacto

Disminución de la capacidad de infiltración de las cuencas e incremento de los caudales de escurrimiento ante eventos de precipitación, pudiendo incrementar posibles problemas de inundación y de erosión en los elementos de drenaje hacia aguas abajo. Impacto de tipo negativo, cuya magnitud y duración estaría directamente relacionado a las condiciones de desarrollo de la urbanización.

5.4. Afectación a la disponibilidad de agua en la napa subterránea.

5.4.1. Acción impactante

Extracción de agua subterránea para abastecimiento a las unidades de actuación mediante pozos hasta tanto OSE no provea el servicio en la zona.

5.4.2. Descripción del impacto

Disminución de la disponibilidad de agua en la napa freática por la extracción mediante pozos para el abastecimiento agua a los balnearios. Impacto de tipo negativo, cuya magnitud y duración estaría directamente relacionado a las condiciones de desarrollo de la urbanización.

5.5. Afectación a la napa freática por la disposición final de los efluentes domiciliarios de las unidades de actuación proyectadas

5.5.1. Acción impactante.

Disposición final de los efluentes domiciliarios generados por los habitantes de las

unidades de actuación proyectadas.

5.5.2. Descripción del impacto.

Contaminación de la napa freática del acuífero Chuy e infiltración a la playa, por los efluentes domiciliarios generados por los habitantes de los balnearios.

5.6. Contaminación de suelos y agua, y afectación al paisaje por generación de residuos asimilables a domésticos.

5.6.1. Acción impactante

Generación de residuos asimilables a domésticos por el aumento de las viviendas en la zona debido a las unidades de actuación proyectadas.

5.6.2. Descripción del impacto.

La falta de planificación de la gestión de los residuos sólidos (segregación en origen, recolección y transporte, disposición transitoria y final) podría ocasionar el uso de sitios de disposición informales, con la consecuente contaminación de suelos y agua, y generar una afectación negativa al paisaje en los balnearios.

5.7. Aumento en el tránsito de la zona.

5.7.1. Acción impactante.

Tránsito generado por los propietarios y usuarios de las viviendas que se construirán en las unidades de actuación proyectadas.

5.7.2. Descripción del impacto.

Enlentecimiento en el tránsito actual de la zona por el incremento de vehículos, en usos relativos a las viviendas de las unidades de actuación. Cada balneario como forma de urbanización, incluirá en su proyecto una trama vial interna y la conexión a la trama vial departamental existente.

6. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR O COMPENSAR EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS SIGNIFICATIVOS

6.1. Prevención sobre la afectación al ecosistema costero y componentes vulnerables, afectación a las zonas de dunas y de cárcavas.

Disposiciones particulares:

- Las unidades de actuación proyectadas deben tener una extensión acotada, dentro de límites definidos, y no afectar al ecosistema costero y componentes vulnerables. Su desarrollo y crecimiento deberá efectuarse de forma gradual, ordenado, y supervisado por la IMR.
- Resulta relevante el ancho de la faja costera, la cual se considera que es inversamente proporcional a la vulnerabilidad de la afectación inducida. Se mantiene como condición necesaria garantizar la libre circulación de las arenas en todo el sector de la ribera en una franja de 200 metros *non edificandi*,
- Promover desarrollos urbanos que conserven como áreas verdes, la zona de componentes vulnerables (cárcavas, y asociaciones vegetales). Estas asociaciones vegetales altamente vulnerables (herbazal psamófilo, pajonales y bosque nativo), tienen un rol fundamental para las comunidades ecológicas y la preservación del medio ambiente, promoviendo su conservación.
- Promover un tipo de construcción que respete y proteja el paisaje y el medio ambiente en su conjunto, lo cual está contemplado en la propuesta de revisión
- Se establece a las servidumbres ambientales de conservación, como herramienta hábil para lograr la protección de los sectores más sensibles (cárcavas, bañados, humedales, cordón litoral) procurando que ello no resulte perjudicial para la viabilidad económica del proyecto.
- Vegetación costera y componentes vulnerables:
 - Es de interés la protección de cárcavas, de las asociaciones vegetales vulnerables, la conservación de la infraestructura ecológica, los humedales y bañados, etc. **El mapeo de los "componentes vulnerables", elaborados por Dinacea y Dinabise, constituye una línea base para la preservación de los mismos y en la toma de decisiones sobre el uso y ocupación del suelo en esas zonas. Ver anexo.**

- Se promoverá la realización de un inventario de vegetación costera altamente vulnerables (herbazal psamófilo, pajonales y bosque nativo) a para el ámbito (artículo 22, Ley 18.308).
- Se deberá evitar la construcción en estos lugares, considerados como sitios frágiles. En el caso de pretender su afectación, los propietarios que soliciten permiso de construcción ante la Intendencia Departamental de Rocha deberán presentar un informe técnico elaborado por un Licenciado en Ciencias Biológicas o un Ingeniero Agrónomo en el que se incluya un relevamiento de las especies identificadas y su ubicación georreferenciada en el predio. Previo al otorgamiento del permiso de construcción, será la Intendencia Departamental de Rocha, o la DINACEA (en caso de existir denuncias de la población o si la Intendencia la consulta) las que deberán establecer las restricciones que entiendan necesarias para garantizar su conservación.
- Por otra parte, se evitará la construcción en zonas con presencia de cárcavas, que son sitios frágiles y un elemento visual del paisaje. Las mismas son generadas por procesos erosivos de la escorrentía superficial, que favorecida por una escasa vegetación o un uso inadecuado de la superficie del terreno, originan canales de escurrimiento, que destruyen el suelo y la playa.

En caso de pretender su afectación, se deberá realizar una solicitud específica ante la Intendencia de Rocha, mediante la presentación de un informe técnico en el cual se justificará la necesidad de uso de la zona con presencia de cárcavas, se identificarán y delimitarán las cárcavas presentes en la urbanización, la superficie de éstas que se prevé afectar, y una evaluación del impacto ambiental que se entiende que se generará.

- Las unidades de actuación deberán contemplar el cuidado del sistema de dunas de la costa, indispensables para atenuar los efectos de las tormentas, mantener la vegetación, la fauna y conservar la playa.
 - Implementar pasarelas de madera entre ambos lados del cordón de dunas. Si bien son un elemento de antropización de la costa, su diseño ligero y su construcción en madera reducen su impacto paisajístico negativo. Estas estructuras canalizan el tránsito de turistas y usuarios, evitando el pisoteo sobre las dunas y su vegetación. Junto a las mismas se sugiere colocar cartelera que informe sobre el rol que cumple el sistema dunar y su vegetación, y la importancia de su conservación.

- Las buenas prácticas ambientales referidas a la construcción, tomando en consideración los ecosistemas sensibles.

Disposiciones generales:

- El sistema de Autorizaciones Ambientales nacional vigente, que según el numeral 33 del Artículo 2 del Decreto 349/2005 - Requerirán Autorización Ambiental Previa “Toda construcción u obra que se proyecte en la faja de defensa de costas, definida por el artículo 153 del Código de Aguas (Decreto-Ley N° 14.859, de 15 de diciembre de 1978, en la redacción dada por el artículo 193 de la Ley 15.903, de 10 de noviembre de 1987)”.
- Existe legislación que protege las dunas como en el caso del artículo 129 del Decreto 100/91 “Reglamento de uso de espacios acuáticos y costeros y portuarios”, que establece la prohibición y penalización respecto de la circulación de vehículos.
- En zonas dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, las líneas de actuación previstas, especialmente en el Plan de Manejo del Paisaje Protegido Laguna de Rocha; el Área de Manejo de Hábitats y/o Especies Laguna Garzón en su decreto de ingreso al SNAP (decreto 321/2014) y en el Plan de Manejo que en definitiva sea aprobado.

6.2. Prevención sobre la modificación del paisaje, presencia física de las urbanizaciones y de la población residente en ellas.

Medidas de gestión:

- Las unidades de actuación deberán cumplir con los lineamientos definidos en el estatuto de paisajismo y construcción consideradas por la División de Arquitectura y Control de Edificación de la Intendencia Departamental de Rocha, lo que les permitirá mantener una estética acorde con del sitio, e integrarse con el paisaje del entorno.
- Cada urbanización, por otra parte, deberá contemplar la existencia de espacios verdes naturales.
- También, tal como fue mencionado anteriormente, tomando como referencia la faja de defensa de costas, los terrenos más próximos a la costa tendrán un menor FOS y FOT que aquellos que se encuentren más alejados, con la intención de minimizar el impacto visual de las construcciones y generar un paisaje de alternancia entre naturaleza y desarrollo turístico y residencial de baja densidad, contrapuesto al modelo de urbanización costera lineal y continua.

- No se autorizará un uso industrial de las parcelas, para evitar una mayor contaminación ambiental.
- Las instalaciones de distribución de energía eléctrica de media y baja tensión, alumbrado, fibra óptica, teléfono, televisión por cable y todas aquellas proyectadas en las unidades de actuación deberán ser subterráneas, con la finalidad de evitar la alteración del paisaje visual. La conexión al sistema de distribución eléctrica será una exigencia y, en caso de autogeneración, no será admisible la misma a partir de motores a explosión, alentándose la implementación de generación de energías renovables como la solar o eólica.

6.3. Prevención sobre la afectación a la escorrentía superficial y la erosión del suelo por incremento de la superficie impermeabilizada.

Medidas de gestión:

- Se establece una zonificación con dos interfaces, la primera hasta los 500 metros contados desde la línea de la ribera, en la cual el tamaño mínimo de los predios debe ser al menos 2500 m² y con una limitación en altura de 7,5 metros y la segunda desde los 500 metros hasta el límite del sector, con mayores atributos urbanísticos y predios de 1500 m²
- Se considera un FOS max. de 15% y un FOT max. de 30% en la zona interfase 2 (entre 200 -500 m de la costa), y permisos de construcción sin el requisito de actuación mínima, FOS 15% FOT 25%. En zona de interfase 3 (de 500 m a límite del sector y un FOS max. de 20% y un FOT de 35%).
- Diseño adecuado del sistema de drenaje pluvial de cada fraccionamiento, atendiendo área de fraccionamiento, y las aéreas de circulación.
- El tendido de la red vial interna de las unidades de actuación se tratará de reducir al mínimo necesario y se construirá con material granular, minimizando la construcción con materiales impermeables como asfalto u hormigón, para evitar incrementar la superficie impermeable total.
- Un sistema posible y viable, es la conducción mediante cunetas empastadas para el drenaje de todas las vías de tránsito y padrones de cada fraccionamiento, construyendo alcantarillas en los puntos de cruce entre las cunetas y los caminos. Esto permitirá el drenaje de las superficies a fraccionar sin generar zonas anegadas o insuficiencias en la capacidad de evacuación de aguas pluviales.
- Se puede prever la instalación de sistemas de amortiguación, de ser

necesarios, para mantener el caudal de las descargas. Estos podrían consistir en pequeños embalses que reciban el agua de las conducciones y las liberen lentamente por tuberías de descarga de fondo, de forma de mantener un impacto cero hacia aguas abajo.

- Un área buffer con una superficie adecuadamente empastada para que se realice un escurrimiento no erosivo del agua en las proximidades de los cursos de agua permanentes.

6.4. Prevención sobre la afectación a la disponibilidad de agua en la napa subterránea.

Tal como indica ONU Hábitat (2014) en su libro Planeamiento Urbano para Autoridades Locales "...el planeamiento sensible al agua debe promover la reducción en el consumo, facilitar la reutilización segura, y el aprovechamiento de la mayor cantidad de opciones posibles de suministro de agua, así como permitir la combinación de sistemas centralizados y descentralizados..."⁴.

Por este motivo, se plantean las siguientes medidas de gestión:

- Promover un uso colectivo de las perforaciones de agua subterránea, con destino al abastecimiento de agua para el consumo humano. El servicio en cada urbanización será prestado por personas jurídicas estatales⁵, mediante un sistema de captación, almacenamiento centralizado y una red de distribución interna al emprendimiento.
- Todas las perforaciones que se construyan con el fin de captar agua subterránea deben realizarse en cumplimiento del Decreto N° 86/004 "Norma Técnica de Construcción de Pozos Perforados para Captación de Agua Subterránea" y su posterior modificación⁶
- Minimizar las superficies impermeables, para favorecen la retención de agua y la recarga del acuífero.

⁴ Hábitat, O. N. U. (2014). Planeamiento urbano para autoridades locales. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat).

⁵ Constitución de la Republica, Sección II - Derechos, Deberes y Garantías - Capítulo II - Artículo 47.

⁶ Decreto 224/2004 - Modificación del Artículo N° 14 del Decreto 86/2004.

6.5. Prevención sobre la afectación a la napa freática por la disposición final de los efluentes domiciliarios de las unidades de actuación proyectadas.

El acuífero Chuy está constituido por una sucesión de estratos arenosos intercalados con niveles arcillosos, en algunas zonas cubiertos por sedimentos finos de la (Formación Libertad) y en otras por sedimentos arenosos actuales. Según la sucesión de sedimentos, este acuífero puede comportarse como libre, siendo recargado directamente por el agua superficial, o confinado siendo recargado más lentamente por infiltración desde la zona que se comporta como libre.

Sobre este paquete sedimentario, se desarrollan suelos arcillosos cuyo poder de amortiguación disminuye a medida que se hacen más arenosos.

Teniendo en cuenta la vulnerabilidad que presenta el acuífero (actualmente la principal fuente de agua potable de la zona), es muy importante el tratamiento adecuado de las aguas residuales de las viviendas.

En el Plan Nacional de Saneamiento⁷ se definen los lineamientos generales, mecanismos e instrumentos para su concreción y seguimiento. En este sentido se consideran aquellas soluciones que reciben agua residual de viviendas con instalaciones sanitarias internas. A su vez a título indicativo, hace referencia a densidades de vivienda o habitantes por hectárea, para definir el sistema de tratamiento a utilizar. Ver el siguiente cuadro:

Alta	Mayor o igual a 16	Mayor a 50	Redes Colectivas
Media	Entre 8 y 15	Entre 25 y 50	Por Barométricas
Baja	Menor a 8	Menos de 25	Deposición in sitio

En líneas generales, mientras las unidades de actuación por su densidad poblacional⁷ no cuenten con sistemas de saneamiento por redes de OSE, se deberán promover las siguientes medidas de gestión:

- Sistemas individuales o colectivos de recolección y tratamiento por separado de aguas grises y negras (toda agua que contenga desechos humanos).

Las aguas grises son las aguas sobrantes de los baños, duchas, lavabos y lavadoras (algunas definiciones incluyen el agua de la pileta de la cocina). Son más fáciles de tratar y reciclar que las aguas negras, debido a los niveles más bajos de contaminantes, y su eliminación puede tener un uso eficiente, como por ejemplo para regar las plantas, o ser recicladas para proporcionar agua para lavado o descarga del inodoro de la vivienda.

⁷ Decreto 14/020 aprobado por Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Esta práctica permite la disminución del volumen generado de aguas negras, y por lo tanto se requiere un servicio de barométrica con menor frecuencia para vaciar el depósito de almacenamiento impermeable.

- Sistemas de saneamiento por camiones barométricas, que transporten los líquidos residuales y lodos desde la unidad de almacenamiento impermeable hacia la planta de OSE-Rocha.
- Sistemas de almacenamiento impermeables.
- Promover sistemas de tratamiento colectivo, en fraccionamientos de cada unidad de actuación.
- Fomentar reglamentaciones sanitarias que promuevan el uso de artefactos sanitarios que permiten reducir el consumo de agua, también conocidos como "sanitarios ecológicos".

Una vez que OSE comience a proveer servicio de saneamiento en la zona, deberá proveer al Titular de cada proyecto de urbanización de una resolución favorable respecto a la viabilidad de conexión de éste al saneamiento, y se deberá presentar un proyecto en cada urbanización que permita el saneamiento de todos los lotes. OSE realizará la operación y el mantenimiento de la red de saneamiento.

6.6. Prevención sobre la contaminación de suelos y agua, y afectación al paisaje por generación de residuos asimilables a domésticos

Gestión de los residuos de acuerdo con la normativa departamental vigente, la cual es responsabilidad de la Intendencia de Rocha. Los residuos serán segregados y acopiados de forma transitoria en cada urbanización o balneario, en sitios acondicionados para tal fin, y localizados en puntos a convenir. Desde allí, y con una frecuencia mínima de entre dos y tres veces por semana, los recogerá la Intendencia de Rocha en su flota de vehículos aptos para dicha tarea, o la empresa contratada para tal fin, y los transportará hacia el sitio de disposición final, que será la planta de residuos de la ciudad de Rocha.

A nivel de urbanización:

- Promover la clasificación de los residuos.
- Fomentar el reciclaje y reutilización de los residuos.

6.7. Prevención sobre el aumento en el tránsito de la zona.

Medidas de gestión

- Circulación en cumplimiento con el Reglamento Nacional de Circulación Vial y con lo establecido por la Intendencia de Rocha.

7. DESCRIPCION DE LAS MEDIDAS PREVISTAS DE SEGUIMINETO

7.1. Seguimiento a la afectación al ecosistema costero y componentes vulnerables, afectación a las zonas de dunas y de cárcavas.

7.1.1. Medidas de control

DINACEA y la Intendencia Departamental tendrán injerencia, en el otorgamiento de las autorizaciones ambientales y de construcción de cada urbanización, respectivamente, y por tanto, en el seguimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas en cada caso ante dichos organismos competentes.

7.1.2. Evaluación del impacto

Teniendo en cuenta lo previamente mencionado, se considera que el impacto es admisible.

7.2. Seguimiento a la modificación del paisaje, presencia física de las urbanizaciones y de la población residente en ellas.

7.2.1. Medidas de control

De parte de los organismos públicos involucrados, en el cumplimiento de las normativas vigentes. Supervisión de la Intendencia Departamental de Rocha, División de Arquitectura y Control de Edificación.

7.2.2. Evaluación del impacto

El área de los balnearios es una zona caracterizada como suburbana, con un potencial de desarrollo creciente de infraestructura y servicios, Teniendo en cuenta las medidas de gestión planteadas, se considera un impacto visual sobre el paisaje admisible.

7.3. Seguimiento de la afectación a la escorrentía superficial y erosión del suelo por incremento de la superficie impermeabilizada.

7.3.1. Medidas de control.

- Inspección periódica y mantenimiento o reparación de aquellos sectores de las cunetas que se hayan visto afectados por velocidades del agua erosivas.
- En función de la frecuencia con la que se detecten zonas erosionadas, se podrá definir con mayor precisión aquellos sectores vulnerables que requieren aplicar coberturas de protección, o directamente descartar la necesidad.

7.3.2. Evaluación del impacto

Teniendo en cuenta las medidas de gestión y seguimiento planteadas, se considera que el impacto es admisible.

7.4. Seguimiento de la afectación a la disponibilidad de agua en la napa subterránea.

7.4.1. Medidas de control.

Por parte de la Intendencia Departamental de Rocha:

- que, en toda solicitud de edificar, demoler, o reformar un edificio⁸, en el caso de obras en esta zona, se informe la fuente de abastecimiento de agua. En el caso de utilizarse agua subterránea, se requerirá que la perforación cumpla con el decreto 86/004, según el informe constructivo de la empresa perforadora.
- de la vigencia de las autorizaciones de uso de agua subterránea en aquellos casos de perforación que no estuviere destinada "*...a dar satisfacción a las necesidades de bebida e higiene humana...*", la cual deberá contar con

⁸ Ordenanza General de Edificación y posteriores modificaciones de la Intendencia Departamental de Rocha.



autorización de DINAGUA - Ministerio de Ambiente.

7.4.2. Evaluación del impacto.

El ordenamiento territorial de esta zona debe incorporar como motor dinamizador el ciclo del agua subterránea; si se realiza un control por parte de OSE-DINAGUA, el suministro actual, y la demanda futura de agua potable puede ser sustentable en el tiempo, y el impacto sobre el medio receptor es admisible.

7.5. Seguimiento a la afectación a la napa freática por la disposición final de los efluentes domiciliarios de las unidades de actuación proyectadas.

7.5.1. Medidas de control.

La Intendencia Departamental de Rocha regula las instalaciones sanitarias internas de las viviendas urbanas y la construcción de soluciones individuales para el saneamiento; por lo tanto, en la construcción de estas obras se deberá cumplir con la normativa al respecto.

A su vez, en sistemas colectivos, la Intendencia controlará el funcionamiento de los sistemas de saneamiento de las unidades de actuación. En caso de detectar fallas, se indicará a los propietarios para que tomen las acciones correspondientes.

Cada urbanización con sistemas propios de gestión deberá contar con un registro de los retiros realizados por barométrica, para el control y seguimiento por parte de la Intendencia Departamental de Rocha.

7.5.2. Evaluación del impacto

Teniendo en cuenta las medidas de gestión y seguimiento planteadas, se considera que el impacto será poco significativo, y admisible ambientalmente.

7.6. Seguimiento de la contaminación de suelos y agua, y afectación al paisaje por generación de residuos asimilables a domésticos.

7.6.1. Medidas de control.

De acuerdo a la metodología de autoevaluación de la gestión implementada por la Intendencia Departamental de Rocha.



Lic. en Geología Silvana Martínez Paulo
Tel 2401 4556 - Cel. 099 656 058
mail: smpaulo@adinet.com.uy

7.6.2. Evaluación del impacto.

Considerando la medida de gestión propuesta, se considera que el impacto no será relevante en la zona de los balnearios.

7.7. Seguimiento al aumento en el tránsito de la zona.

7.7.1. Medidas de control

De parte de los organismos públicos involucrados, en el cumplimiento de las normativas vigentes.

7.7.2. Evaluación del impacto

Teniendo en cuenta la medida de gestión planteada, y considerando que cada urbanización dará continuidad a la trama vial existente, se entiende que el impacto es admisible.

8. RESUMEN y CONCLUSIONES

Se propone el desarrollo de los balnearios no consolidados al sur de ruta Nº 10 de la costa del Departamento de Rocha, en el tramo entre lagunas: Costa Dorada sector sur, Santa Rita sector sur, Garzón, Santa Isabel, el sector sur de las Garzas.

En este sentido se establecen lineamientos para la urbanización. **Se impone como unidad mínima de actuación una superficie de 5 hectáreas y se generan zonas de exclusión y de interface.** En la zona de Interfase 2 definida precedentemente, por tratarse de una zona de fragilidad ambiental, la Intendencia Departamental podrá autorizar permisos de construcción sin el requisito de actuación mínima prevista, **solo respecto de proyectos que cumplan con condiciones particulares.**

Se pretende evitar la ocupación dispersa sin planificación general, y promover un tipo de vivienda que minimiza su impacto sobre el medio ambiente. Se exige la dotación integral de servicios por parte del promotor, también como condición indispensable para la aprobación de un proyecto que implique urbanizar.

En particular se establece como condición necesaria garantizar la libre circulación de las arenas en todo el sector y la cesión obligatoria de la faja de 150 metros de la ribera a favor del Gobierno Departamental, así como el libre acceso público a la costa. A dicha franja se le adiciona una de 50 metros *non edificandi*, con lo que se lleva a 200 metros la prohibición de construir. Se restablece una zonificación con dos interfaces, la primera hasta los 500 metros contados desde la línea de la ribera (zona interfase 2), en la cual el tamaño mínimo de los predios debe ser al menos 2500 m² y con una limitación en altura de 7,5 metros y la segunda desde los 500 metros hasta el límite del sector, con tamaño mínimo de los predios de al menos 1500 m², con mayores atributos urbanísticos

En la zona de Interfase 2 definida precedentemente, por tratarse de una zona de fragilidad ambiental, la Intendencia Departamental podrá autorizar permisos de construcción sin el requisito de actuación mínima prevista, solo respecto de proyectos que cumplan con condiciones particulares, que minimizan su impacto sobre el medio ambiente.

La propuesta de revisión no implica una mayor densidad de la considerada al momento de la aprobación del Local de Ordenamiento Territorial Lagunas Costeras, ya que cualquier actuación dentro de la Zona de desarrollo residencial de Baja Intensidad que implique aumentar la densidad, será computada como afectando el 35% de suelo destinado a ello.

Es de interés la protección de cárcavas, de las asociaciones vegetales vulnerables, la conservación de la infraestructura ecológica, los humedales y bañados, etc. A los efectos de identificación y zonificación de los **"componentes vulnerables"** en el ámbito de ordenamiento se toma en consideración una serie de mapas (5), elaborados por el Área Evaluación de Impacto Ambiental (Dinacea) y el Departamento de Gestión Costera (Dinabise).



Lic. en Geología Silvana Martínez Paulo
Tel 2401 4556 - Cel. 099 656 058
mail: smpaulo@adinet.com.uy

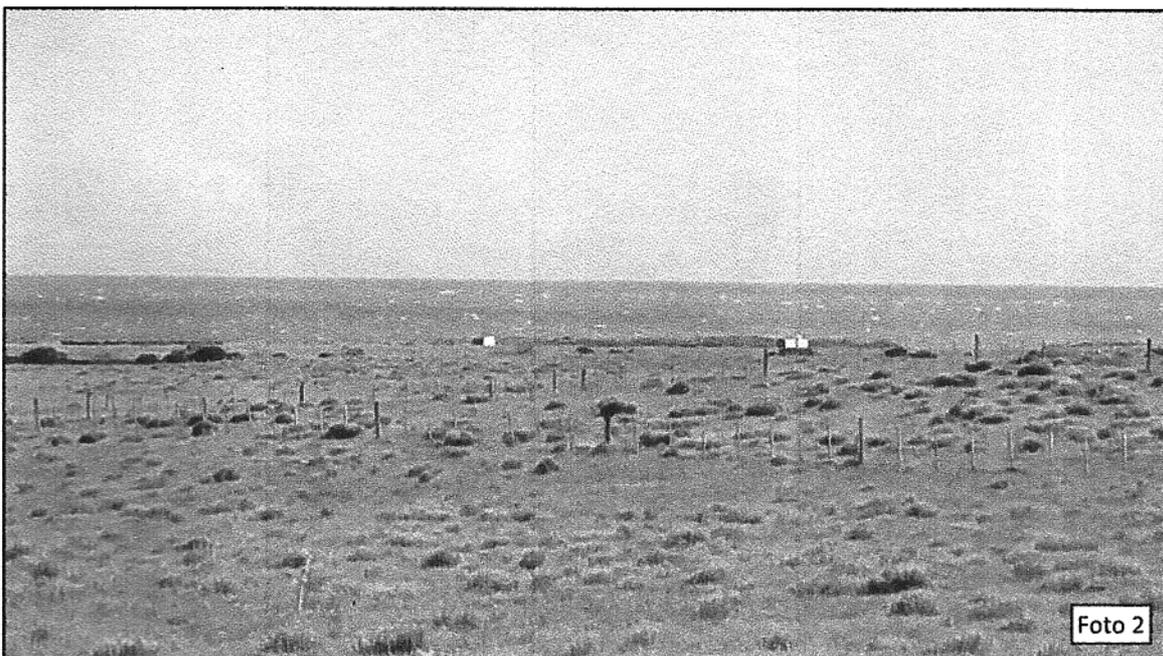
Se identificaron los principales impactos ambientales que se consideran posibles a partir de la implementación de las modificaciones en la división y uso del suelo en los balnearios no consolidados, las medidas de mitigación que se proponen en cada caso y el seguimiento que se plantea.

De acuerdo con la evaluación de los impactos ambientales realizada, se considera que la modificación al PLOTLC representa un cambio positivo que permitirá implementar un modelo de desarrollo sostenible de estos balnearios, contemplando los objetivos ambientales propuestos. De logarse el fin propuesto, estas pautas podrían ser una referencia a considerar, en otras zonas de desarrollo urbanístico a nivel departamental.

9. ANEXO

9.1. Fraccionamientos no consolidados considerados en este plan.

Santa Isabel: fraccionamiento balneario no consolidado, se observan varias parcelas del loteamiento inicial alambradas, cartelería ofreciendo la venta de terreno. Mayoritariamente despoblado (foto 1), solamente se observan dos construcciones próximas a la costa (foto 2). El tendido eléctrico sobre la ruta 10 termina en límite oeste del fraccionamiento.

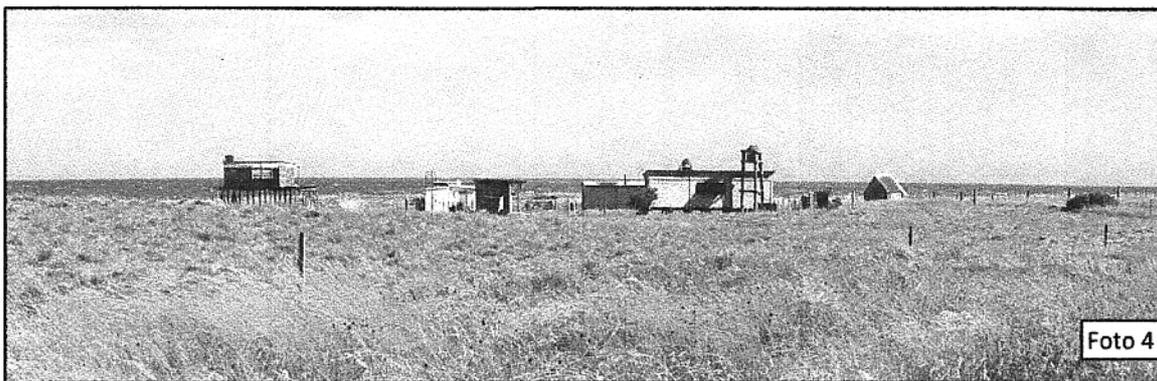


Las Garzas: : Es el balneario no consolidado más poblado (fotos 3-5), dividido por la ruta 10 en sector norte y sector sur.

Las Garzas Sur muestra numerosas parcelas del loteamiento inicial alambradas (foto 5), y con construcciones (foto 6). Estas viviendas difieren en cuanto a tipo y relevancia: estructuras móviles (container, ómnibus - fotos 7.1 a 7.3), y construcciones fijas realizadas con diferentes materiales de construcción (mampostería - fotos 8.1 a 8.5), madera - fotos - 9.1 a 9.5). Se observan construcciones dentro de la faja de defensa de costas (foto 7.4).

En el sector al norte de la ruta 10, también hay parcelas con construcciones como se puede observar en las fotos 9.6 y 9.7.

El fraccionamiento cuenta con un sitio en el km 214 de la ruta 10, donde se ubican los contenedores para la recepción de residuos domiciliarios. No dispone de servicio eléctrico de la red de UTE, ni presenta estructura vial interna, el tránsito se hace a través de trillos a campo traviesa.



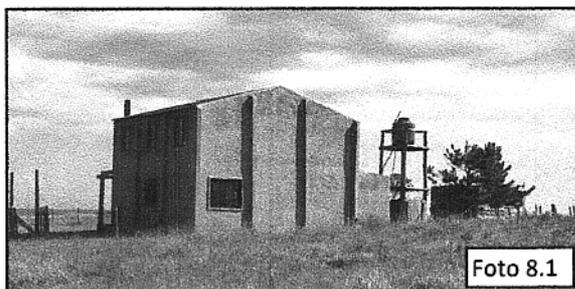
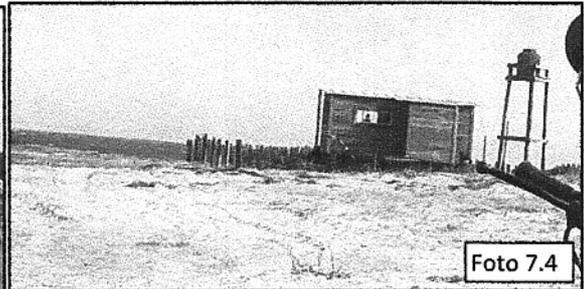
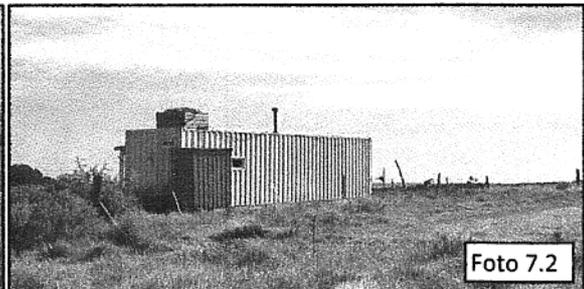
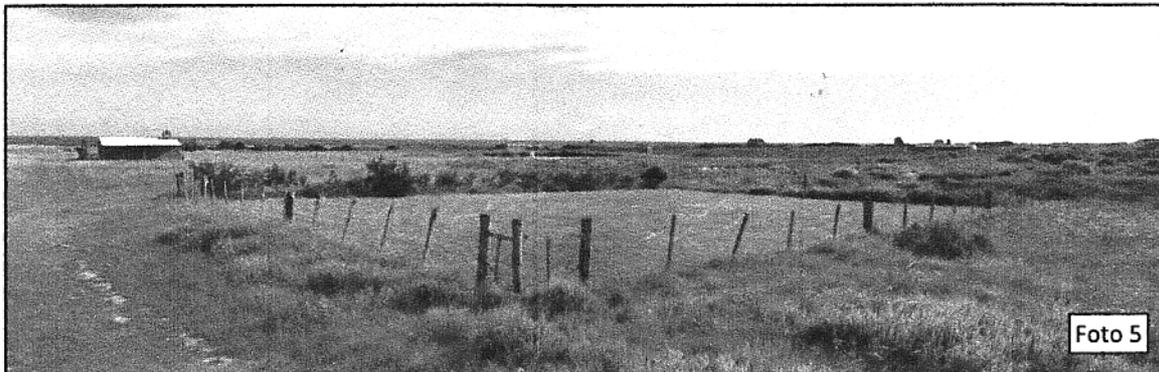




Foto 8.3

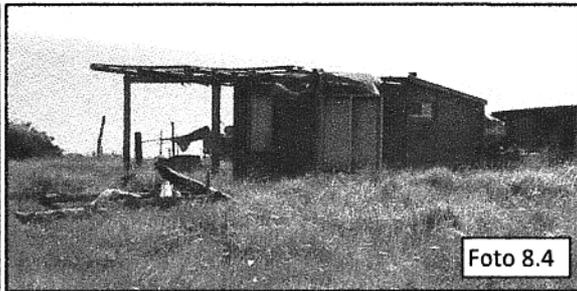


Foto 8.4



Foto 8.5



Foto 8.6



Foto 9.1

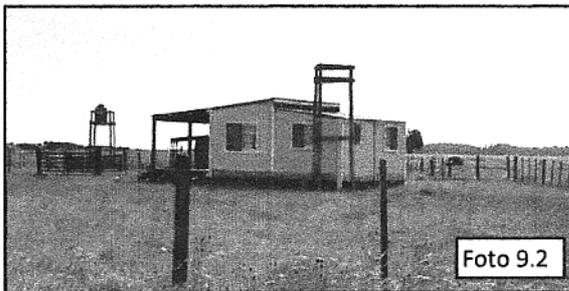


Foto 9.2

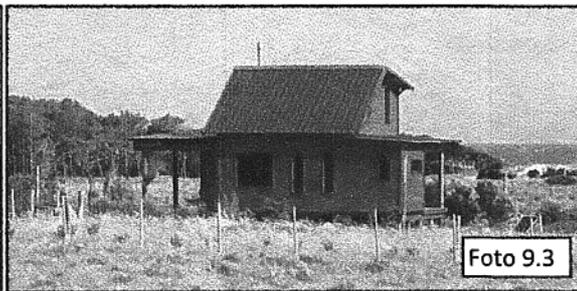


Foto 9.3

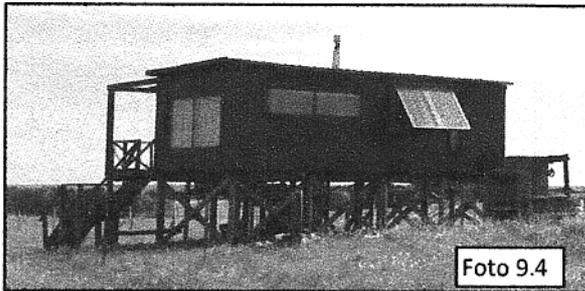


Foto 9.4



Foto 9.5

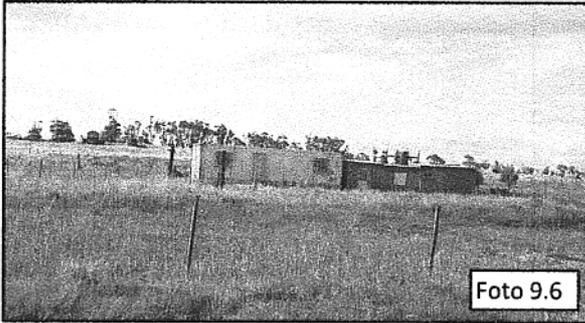


Foto 9.6

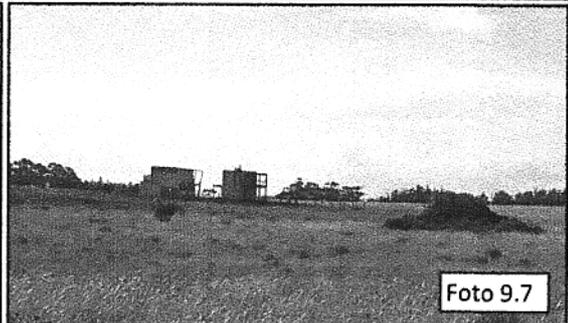


Foto 9.7

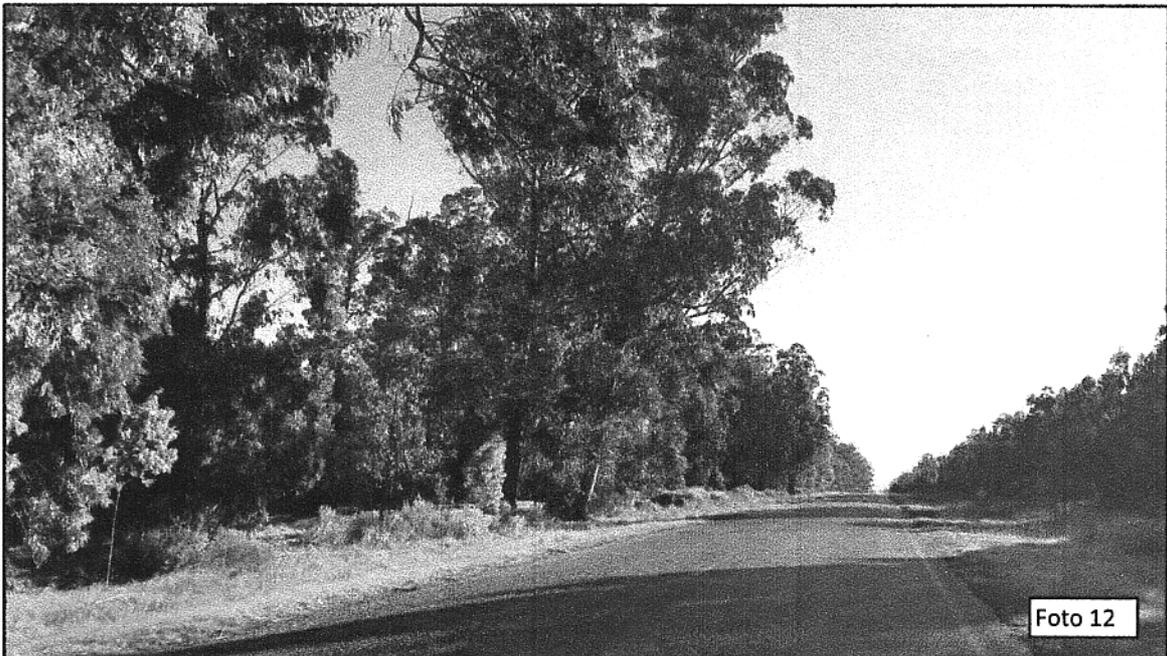
Garzón: fraccionamiento balneario no consolidado, con un sector mayoritario al sur de la Ruta 10 (foto 10) y un sector minoritario al norte de la ruta, el cual se observan parcelas con construcciones (foto 11). Existe tendido eléctrico sobre la ruta 10.



Foto 10



Santa Rita: fraccionamiento también se presenta dividido por la Ruta 10, con un sector mayoritario al sur de la misma. Ambos sectores se encuentran totalmente forestados. Existe tendido eléctrico sobre la ruta 10.



Costa Dorada: fraccionamiento no consolidado, con un sector mayoritario al norte de la ruta 10, con una sola vivienda. A nivel de terreno se observa un diagrama de las calles de circulación interna, que en el sector sur permite el acceso a la playa (foto 13). Existe tendido eléctrico sobre la ruta 10.



9.2. Mapeo de los “componentes vulnerables”.

El siguiente mapeo de los “componentes vulnerables”, elaborados por DINACEA y DINABISE, constituye una línea de base para la preservación de los mismos y en la toma de decisiones sobre el uso y ocupación del suelo en esas zonas.

733500E

732000E

730500E

729000E

6151500N

6150000N



Simbología

-  Fraccionamientos
-  Componentes Vulnerables

Sistemas de Coordenadas: UTM
 Datum: SIRGAS ROU98 21 - EPSG: 5382
 Referencia: 4 metros





736000E

735000E

734000E

733000E

6154000N

6153000N

6152000N

Simbología

-  Fraccionamientos
-  Componentes Vulnerables 2023

Sistemas de Coordenadas: UTM
 Datum: SIRGAS ROU98 21 - EPSG: 5382
 Referencias: 

0 250 m

na: Cinva



741000E

739500E

738000E

736500E

6156000N

6154500N

6153000N

Santa Isabel

Gazas Blancas

Simbología

-  Fraccionamientos
-  Componentes Vulnerables

Sistemas de Coordenadas: UTM
 Datum: SIRGAS ROU98 21 - EPSG: 5382
 Referencia: 431000005

0 500 1.000 m



Primera firma: Cintya Sauer - 4/26/2023



Simbología

-  Fraccionamientos
-  Componentes Vulnerables

Sistemas de Coordenadas: UTM
 Datum: SIRGAS ROU98 21 - EPSG: 5382
 Referencia: 4100195





10. MARCO LEGAL

Se detallan las principales normas involucradas.

- Ley Nº 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.
- Decreto 523/009 - Reglamentación de la ley 18.308
- Decreto 221/009 - Reglamentación de la ley 18.308
- Ley 17292, Art 50 y Art 52.
- Ley 16.466 de Evaluación de Impacto Ambiental
- Decreto Reglamentario Nº 349/005 de la ley de Evaluación de Impacto Ambiental y sus modificaciones.
- Ley 17.283, Protección del Medio Ambiente
- Ley 17.234, Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas
- Decreto Ley 14.859 - Código de Aguas.
- Decreto 253/79 - Normas para prevenir la contaminación ambiental.
- Decreto Ley Nº 15.239, de Uso y Conservación de Suelos y Aguas
- Leyes de Centros Poblados Nº 10.723, 10.866, y 13.493
- Constitución de la Republica, Sección II - Derechos, Deberes y Garantías - Capítulo II - Artículo 47.
- Decreto 86/2004 Norma - Técnica de Construcción de Pozos Perforados para Captación de Agua Subterránea
- Decreto 224/2004 - Modificación del Artículo Nº 14 del Decreto 86/2004.
- Decreto 14/020 aprobado por Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.
- Decreto 12/2003 de la Junta Departamental de Rocha

REVISIÓN PARCIAL DEL INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL “PLAN LOCAL LAGUNAS COSTERAS”

Memoria de Ordenación

JUNIO 2024

I Introducción

La presente Memoria de Ordenación contempla las observaciones formuladas por la autoridad ambiental al documento inicial, mediante la incorporación de un nuevo numeral al artículo 9 del Decreto Departamental Nro. 1/11, del 1 de marzo de 2011, “PLAN LOCAL LAGUNAS COSTERAS”.

II Alcance de la revisión

El alcance de la presente revisión fue determinado por el Gobierno Departamental de Rocha, quien en ejercicio de sus competencias ha establecido la necesidad de regular normativamente (por medio de un decreto departamental) la situación en que se encuentra parte del territorio departamental, en este caso, aquella parte que se encuentra fraccionada desde hace décadas, sin que a la fecha exista solución en sentido alguno a una patología urbanística representada por la coexistencia de dos realidades completamente disociadas sobre un mismo suelo, es decir, suelo que jurídicamente es urbano en sentido amplio pero materialmente rural.

Esta disociación fue identificada como un problema a resolver, tanto en la Ordenanza Costera de 2003, como en el Plan Local Lagunas Costeras que se propone revisar, pero ambos instrumentos no resultaron efectivos en ese sentido. La presente propuesta pretende ser superadora y, sin abandonar el afán en la conservación, propone nuevas herramientas para alcanzar el objetivo de desarrollo sostenible que nos impone nuestra Constitución en su artículo 47, y todo el elenco normativo nacional vigente, profundizando en la identificación de activos ambientales a preservar y redefiniendo la prohibición de subdividir predios en fracciones menores a cinco hectáreas contenida en el numeral 1ero. del artículo 9 del instrumento en revisión.

Esta revisión no incluye recategorización de suelos, ni tampoco trata de la creación de un área protegida o de un plan de manejo, sino que se centra en abordar parte de la problemática que se genera a partir de la existencia de “balnearios de papel”, deficiencias tanto en materia ambiental, legal y económica, motorizando el mandato de

reordenamiento sustentable de aquellos fraccionamientos costeros no consolidados contenida en el Art 50 de la LOTDS 18.308, en el Decreto Departamental 12/003, y en el IOT en estudio.

III Descripción conceptual de la propuesta de revisión

La presente propuesta, aceptando las observaciones oportunamente recibidas, las incorpora agregando un nuevo numeral al artículo 9 vigente (numeral 8), en base a dos ejes centrales a saber: **a-** parte de la base de reconocer como propios todos los objetos y objetivos de conservación fijados por la autoridad ambiental en sus informes, incluyéndolos de manera expresa en la nueva redacción del artículo 9 del Plan, como elementos a proteger, lo que implica procurar protección ambiental efectiva y **b-** impone como unidad mínima de actuación una superficie de 5 hectáreas, con excepción de una franja que por su especial fragilidad regula al detalle, generando además zonas de exclusión y de interface.

En particular se establece como condición necesaria garantizar la libre circulación de las arenas en todo el sector y la cesión obligatoria de la faja de 150 metros de la ribera a favor del Gobierno Departamental, así como el libre acceso público a la costa. A dicha franja se le adiciona una de 50 metros *non edificandi*, con lo que se lleva a 200 metros la prohibición de construir, y se restablece una zonificación con dos interfaces, la primera hasta los 500 metros contados desde la línea de la ribera, en la que solo se admitirá la creación de predios de al menos 2500m² y con una limitación en altura de 7,5 metros y la segunda desde los 500 metros hasta el límite del sector, con mayores atributos urbanísticos (todos ellos condicionados a la protección ambiental efectiva) recogiendo en ese punto la propuesta de reordenamiento contenida en el Decreto 12/03 en su hora.

Se establece a las servidumbres ambientales de conservación como herramienta hábil para lograr la protección de los sectores más sensibles (cárcavas, bañados, humedales, cordón litoral) procurando que ello no resulte perjudicial para la viabilidad económica del proyecto.

En líneas generales se reproducen las condiciones y los parámetros de protección previstos en el Plan para el Area de Interés para la Conservación Laguna de Rocha (Art. 10 del Plan) área perteneciente al SNAP desde antes de la aprobación del instrumento objeto de revisión, variando solamente algunos parámetros de edificación a los efectos de contemplar la categoría del suelo a intervenir.

Por otra parte, se establece que el área mínima a intervenir será de cinco hectáreas (salvo excepción reglamentada en detalle), con lo cual se pretende evitar la ocupación dispersa sin planificación general, y se exige para tales intervenciones área mínima de parcelas de entre 2500m² y 1500m² y la dotación integral de servicios por parte del promotor, también como condición indispensable para la aprobación de un proyecto que implique crear predios urbanos menores a cinco hectáreas.

En cuanto a la regulación que incumbe al área objeto de revisión integrante del SNAP como Area de Interés para la Conservación Laguna Garzón, al no existir a la fecha un Plan de Manejo aprobado, deberá ajustarse a lo que en definitiva se establezca en oportunidad de su aprobación, sin perjuicio de que esta propuesta se encuentra en concordancia, en líneas generales, con los borradores manejados hasta la fecha.

4 - Infraestructura - Viabilidad de OSE, agua potable - SMP y JB

El Plan Local de Ordenamiento Territorial Lagunas Costeras, estimó un escenario de población máxima de 10.000 personas en el área costera al sur de la ruta 10; la ocurrencia de este escenario de ocupación total no es esperable en los próximos cincuenta años. A su vez incluyó una consulta a OSE sobre la viabilidad de abastecimiento de agua. El organismo informó, en nota de fecha 03 de junio de 2010, que el acuífero existente tiene capacidad para abastecer la demanda de esa población proyectada mediante una batería de pozos concentrada en forma equidistante entre lagunas y a una distancia importante de la línea de ribera marítima a efectos de evitar la intrusión salina.

Dado que este sector de la costa aun se mantiene muy poco poblado, se consideran vigentes estas consideraciones previstas.

Disposiciones sobre el drenaje, sugeridas dentro de las medidas de mitigación consideradas en el IAE, son contempladas por el Decreto Reglamentario.

Teniendo en cuenta que la propuesta de revisión no implica una mayor densidad de la considerada al momento de la aprobación del Plan de referencia, ya que cualquier actuación que implique aumentar la densidad será computada como afectando el 35% de suelo destinado a ello, la evaluación realizada oportunamente en materia de abastecimiento de agua potable y saneamiento, es perfectamente trasladable y válida para el presente trámite.

IV Propuesta de texto a adicionar al actual artículo 9 del Plan vigente.

9.8 Reordenamiento sustentable de los fraccionamientos costeros no consolidados.

Para el caso de los fraccionamientos no consolidados al sur de la Ruta N°10, Costa Dorada, Santa Rita, Garzón, Santa Isabel y Las Garzas, en los que aún se está a tiempo de promover un desarrollo turístico sustentable, de acuerdo con los principios de conservación de la naturalidad de la costa, baja ocupación, protección del valor paisajístico y ambiental, a iniciativa pública o privada, podrán evaluarse y aprobarse proyectos no previstos en este Plan, siempre que los mismos tengan por destino el uso previsto en el numeral 2 del artículo 9 de este instrumento e impliquen actuaciones mínimas de cinco hectáreas, en las cuales el promotor se hará cargo de los gastos de inversión, quedando condicionada su aprobación a que, de forma previa a su desarrollo, se doten las áreas a intervenir con la infraestructura y equipamiento que garantice su sustentabilidad. De implicar la propuesta mayor densificación a la prevista inicialmente por este instrumento para la zona, el área del proyecto será computada como parte del área disponible del 35% a densificar en el sector, prevista en el numeral 1 de este mismo artículo.

A tales efectos el proponente presentará un proyecto, con alto grado de detalle, que respete los principios consagrados en este plan, para su consideración por parte de la Intendencia Departamental, quien, a través de una fase de negociación con el mismo podrá concertar un proyecto definitivo, culminando con un contrato – plan entre el proponente y la Intendencia, previo vista pública y anuencia de la Junta Departamental.

Para ello, el Gobierno Departamental incentivará la participación de la población involucrada en la planificación, a través de instrumentos de concertación y negociación entre actores públicos y privados.

Todo proyecto que pretenda implantarse en zonas que contengan componentes vulnerables específicos del ámbito, con los cuales fueron realizados los mapas aportados por la autoridad ambiental nacional a los efectos de delimitarlos y establecer las áreas a proteger (playas, arenas móviles y dunas en sus diferentes grados de consolidación y cárcavas) deberá cumplir con las condiciones y restricciones establecidas en el numeral 2 del artículo 15 del presente Plan, sin perjuicio de las servidumbres voluntarias que se pudieren establecer.

Adicionalmente a lo previsto precedentemente los proyectos deberán cumplir con los siguientes criterios mínimos y máximos de uso y ocupación:

Area mínima de actuación	Zona	Ubicación	Area mínima de predios (m2)	FOT máximo	FOS máximo	Altura máxima
5 hectáreas	Faja de exclusión	150 m (*)	—	0		0
	Zona interfase 1	150 a 200	2500	Se podrá construir equipamiento que no supere los 50 cm de altura tales como piscinas, decks y similares.		0,5
	Zona interfase 2	200 a 500	2500	30 %	15 %	7,5
	Zona interfase 3	500 a límite del sector	1500	35 %	20 %	12

(*) 150 metros medidos desde la línea de la ribera

Los proyectos a evaluar deberán asegurar el acceso público a la costa y ceder gratuitamente y por escritura pública al Gobierno Departamental de Rocha, una faja para la protección costera de 150 metros de ancho, medida desde el límite superior de la ribera,- según la definición del artículo 37 del Decreto ley 14.859 (Código de Aguas)- hacia el continente. Dicha faja se incorporará al dominio público departamental y no podrá ser desafectada de su destino de espacio público. En los padrones incluidos en el polígono de actuación del proyecto se debe permitir la libre circulación de las arenas a efectos de preservar, en lo posible, la dinámica costera.

Para los predios frentistas al océano Atlántico, se establece un retiro *non edificandi* de 200 metros, desde el límite superior de la ribera,-según la definición del artículo 37 del Decreto ley 14.859 (Código de Aguas)- hacia el continente. En este espacio se podrán construir equipamientos que no superen los 0.50m de altura, tales como piscinas, decks y similares.

Para los predios frentistas a la Ruta N° 10, se establece un retiro *non edificandi* de 35 metros, pudiendo construirse en este espacio estacionamientos, caminería y accesos a los predios.

Con carácter general, se deberán mantener los perfiles naturales del terreno. Únicamente podrán realizarse las modificaciones de niveles naturales consideradas mínimas e imprescindibles para la ejecución de obras tales como conformar sectores planos o garantizar los desagües, pero que no afecten la configuración esencial del terreno.

Además de los recaudos requeridos en la Ordenanza General de Edificación del Departamento de Rocha, deberá agregarse un plano que contenga la altimetría natural del terreno referida a los niveles de la ruta 10 y al nivel de la línea de ribera con el correspondiente certificado de deslinde y amojonamiento, expedidos por Ingeniero Agrimensor.

El tendido de redes de energía eléctrica de media y baja tensión, alumbrado, telefonía, televisión por cable y todas aquellas que se proyecten en el futuro, deberán realizarse en forma subterránea, tanto en espacio público como en espacio privado. Respecto del sistema de abastecimiento de agua y de tratamiento de efluentes sanitarios se estará a lo establecido en los numerales 5 y 6 de este artículo.

La dotación de espacios públicos en cada uno de los balnearios a que refiere este numeral, estará compuesta por aquellos que surgen como tales de los correspondientes planos de fraccionamiento y que se identifican en los gráficos que se adjuntan, la faja costera de 150 metros a partir de la línea de la ribera, y aquellos que se creen en un futuro en el marco del contrato plan a ser firmado entre la Intendencia Departamental de Rocha y el promotor de cada proyecto.

Con carácter general se mantiene la exclusión de fraccionamiento o edificación en las cárcavas. Sin perjuicio de ello y en atención a que existen diferentes grados de consolidación del fenómeno de las cárcavas, los propietarios que pretendan realizar una propuesta específica de las mismas y del suelo que las comprende, deberán: a. delimitar en forma precisa su ubicación; b. presentar un informe técnico que realice una evaluación ambiental específica de la misma y que de fundamento a la propuesta.

Con carácter general se conservarán las asociaciones vegetales de interés (monte nativo, matorrales psamófilos, pastizales costeros) prohibiéndose su destrucción. El proponente deberá presentar un plano de relevamiento y fotografías del área a intervenir a los efectos de evaluar la existencia o no de las mismas, acompañado de informe técnico suscrito por profesional idóneo en la materia. La Intendencia de Rocha establecerá las afectaciones que entienda pertinente para su conservación.

Se elaborará un inventario de las asociaciones vegetales de los sectores costeros más

vulnerables, asociadas al cordón litoral de dunas, los humedales costeros, y bañados. Estas asociaciones vegetales altamente vulnerables (herbazal psamófilo, pajonales y bosque nativo), tienen un rol fundamental para las comunidades ecológicas y la preservación del medio ambiente, promoviendo su conservación. Hasta tanto no esté elaborado, se tomará como referencia la cartografía brindada por el Ministerio de Ambiente sobre la identificación de ecosistemas, para definir los espacios a conserva.

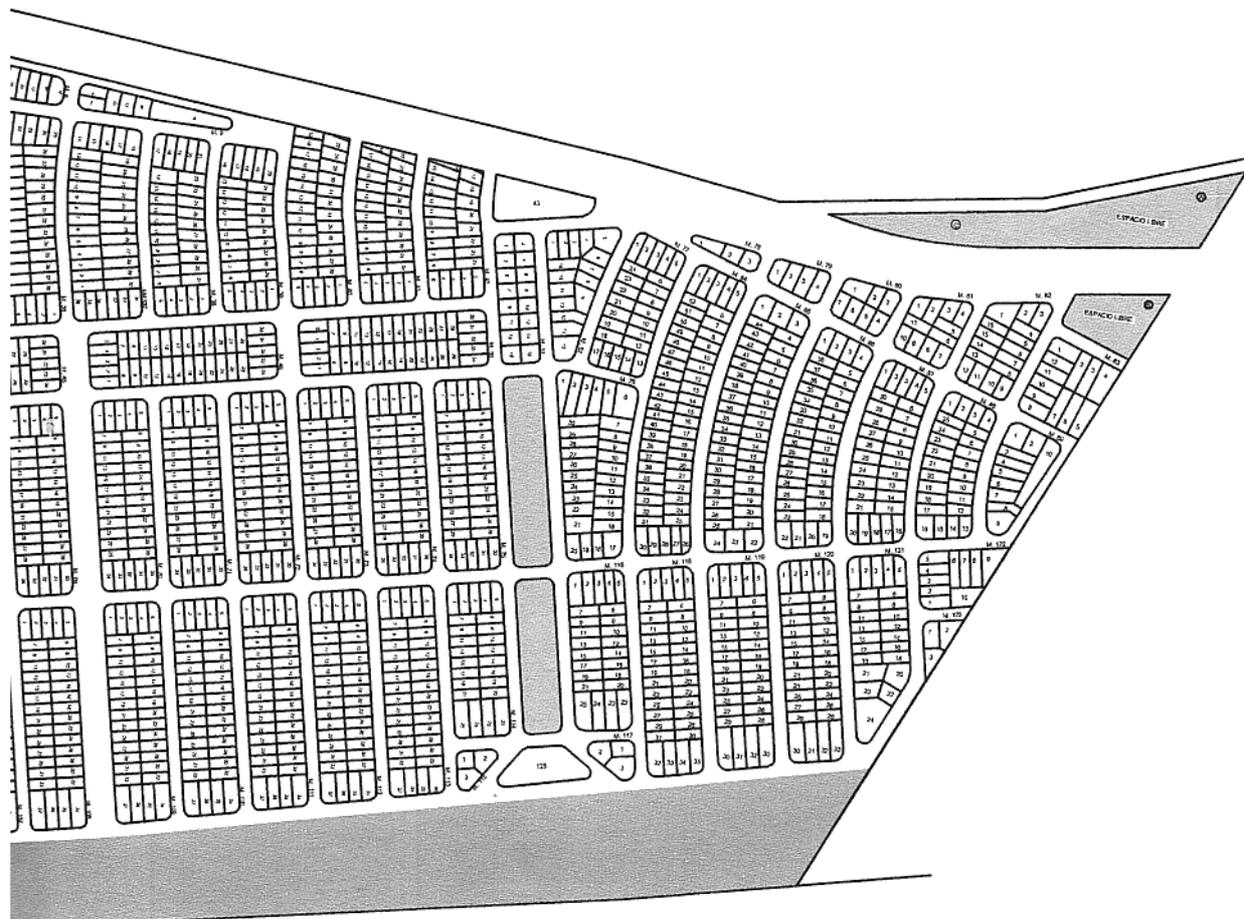
El proyecto deberá asegurar la protección de componentes vulnerables del espacio costero (playas, arenas móviles y dunas en sus diferentes grados de consolidación, barrancas, cárcavas, cuencas, desembocaduras, barras, humedales) y sus procesos dinámicos y funciones, especialmente en la zona litoral activa, así como al mantenimiento de la integridad del paisaje y de los ecosistemas, a cuyos efectos se podrán constituir servidumbres de las previstas en el artículo 15 de este instrumento (servidumbres voluntarias de conservación). En tal caso los atributos urbanísticos correspondientes a los padrones gravados podrán ser adjudicados a otros padrones (ambientalmente menos sensibles o relevantes) dentro del área a intervenir, mediante resolución expresa de la Intendencia Departamental de Rocha. El Ejecutivo Departamental reglamentará la instrumentación de dicha herramienta de gestión y conservación.

En la zona de Interfase 2, definida precedentemente, por tratarse de una zona de fragilidad ambiental, la Intendencia Departamental podrá autorizar intervenciones sin el requisito de actuación mínima prevista en el presente artículo, solo respecto de proyectos que cumplan con las condiciones particulares que se detallan a continuación y con los parámetros establecidos en este numeral 9.8 en lo que sean compatibles:

- a- Los proyectos se presentarán necesariamente en consulta previa, con planos de curvas de nivel indicando la cresta del cordón dunar litoral.
- b- Se dispone en forma obligatoria la construcción de casas sobre pilotes y estructuralmente adaptadas a un ambiente costero de alta energía. Los pilotes deberán estar separados entre sí más de 2.50 metros, con una altura mínima de 1 metro y no podrán tener un diámetro mayor de 30 centímetros.
- c- Altura máxima: 6 metros, medida a partir de más un metro respecto al terreno natural.
- d- Retiros bilaterales y frontal de 10 m.
- e- Ocupación: F.O.S.: 15%, F.O.T.: 25%
- f- No se permiten impermeabilizar o pavimentar ninguna porción del terreno.

g- Tamaño mínimo de la parcela 2500 m².

Toda actividad, construcción u obra pública o privada, que en el marco del proyecto a evaluar se pretenda realizar y que se localice en la Faja de Defensa de Costas, definida por el artículo 153 del Código de Aguas y sus modificativos, aún cuando sea admitida por el presente decreto, requerirá el cumplimiento de lo dispuesto por el literal 1 del Artículo 6° de la Ley N° 16.466 del 19/01/94, su decreto reglamentario N° 349/005 del 21/09/05 y demás normativa vigente.

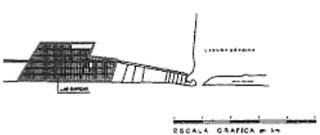


O ATLANTICO

ESPACIOS LIBRES 

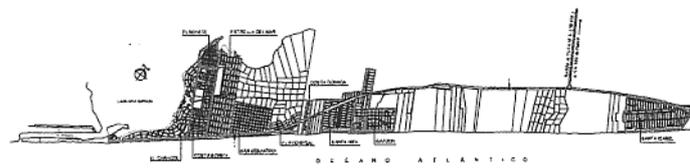
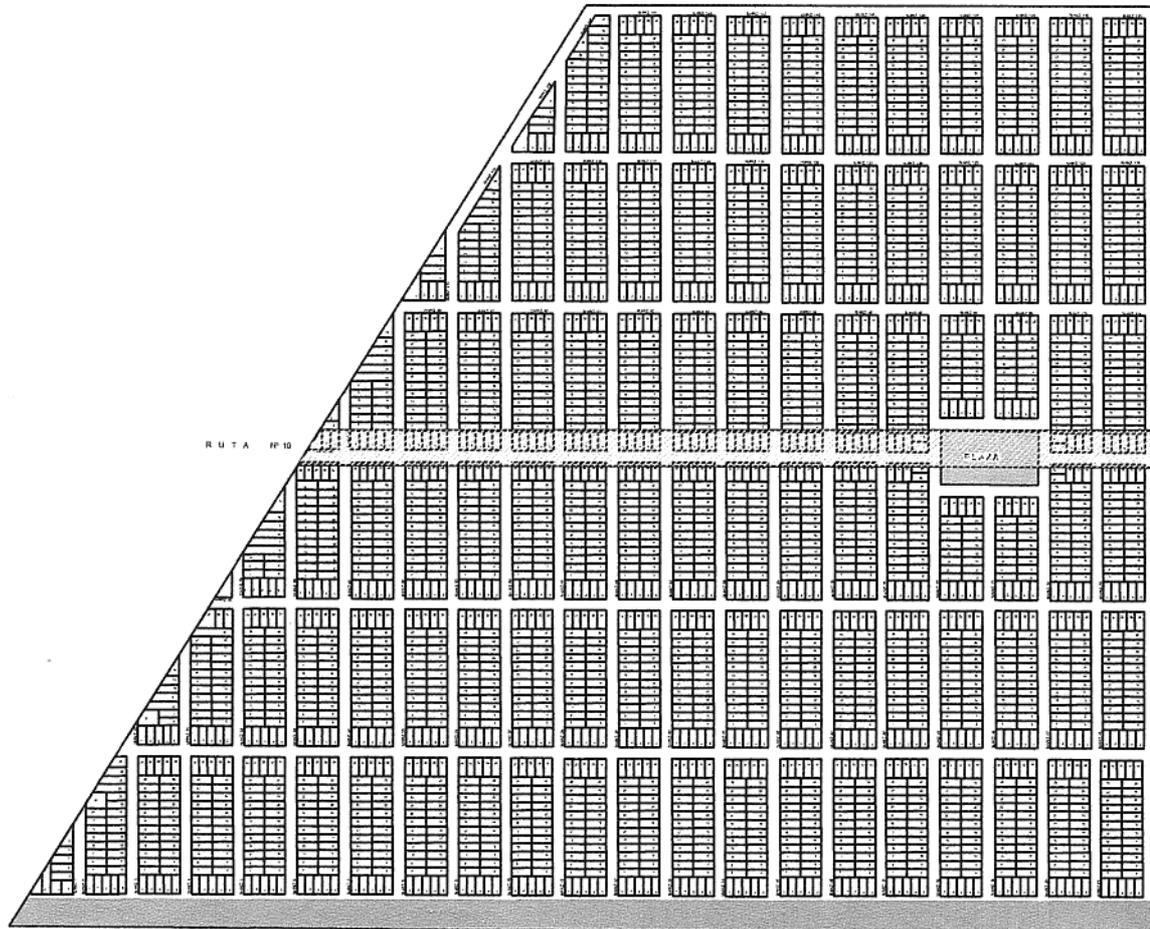
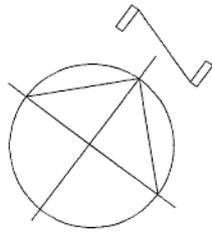
FAJA DE 150 m 

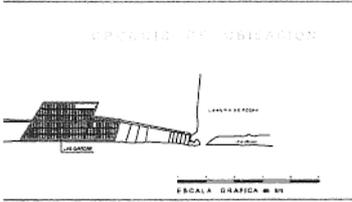
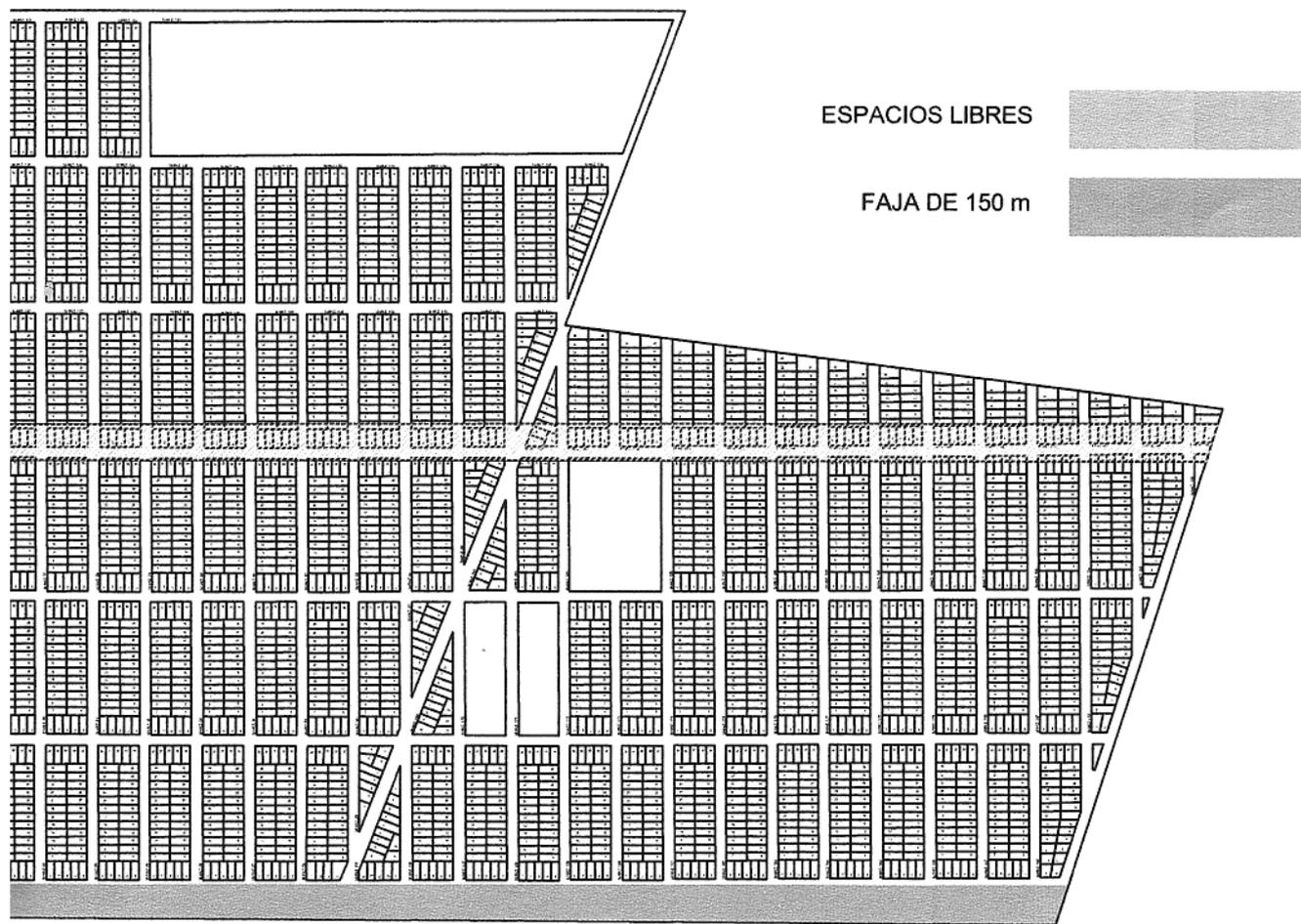
UBICACION DE UBICACION



UBICACION
 Sección Catastral: 7ª
 Agrimensor: ALFONSO DEVITA Y JULIO CERVIÑO
 Registro del plano: 3010/63-16134-1994/67
 Área total: 319 Hás. 2195 m²
 Áreas:
 Solares: 208 Hás. 9228 m²
 Calles y espacios libres: 110 Hás. 2966 m²

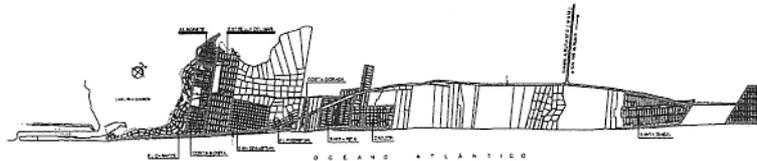
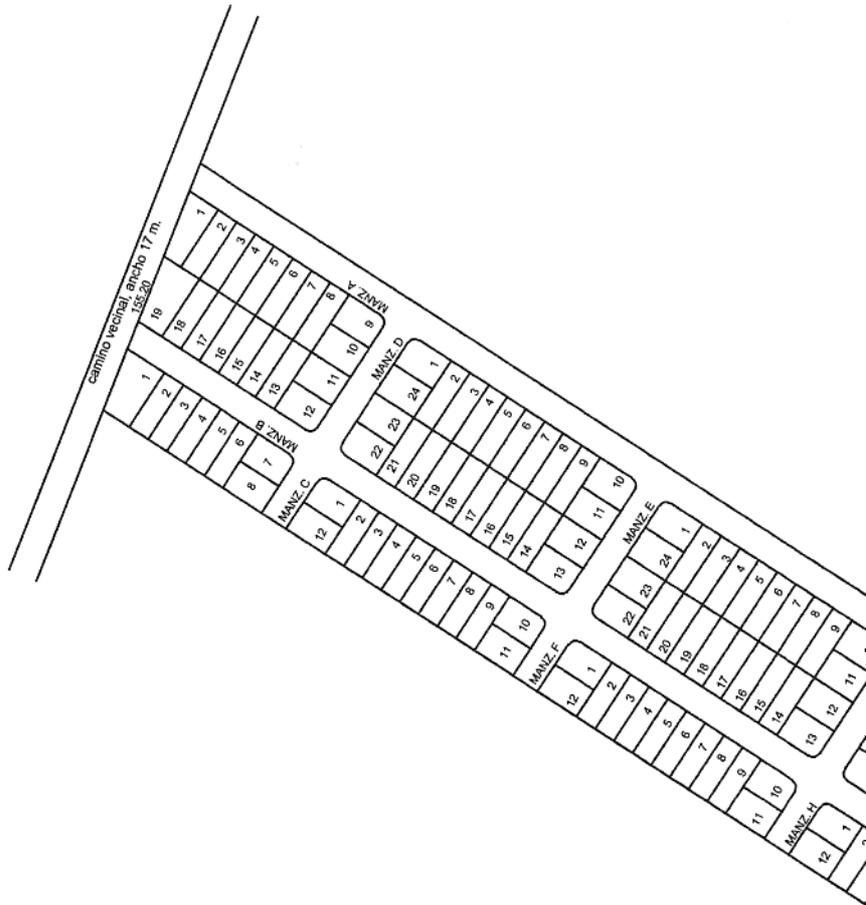
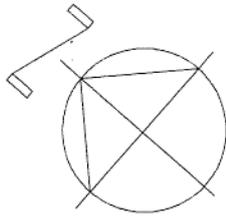
SANTA ISABEL
 FRACCIONAMIENTO

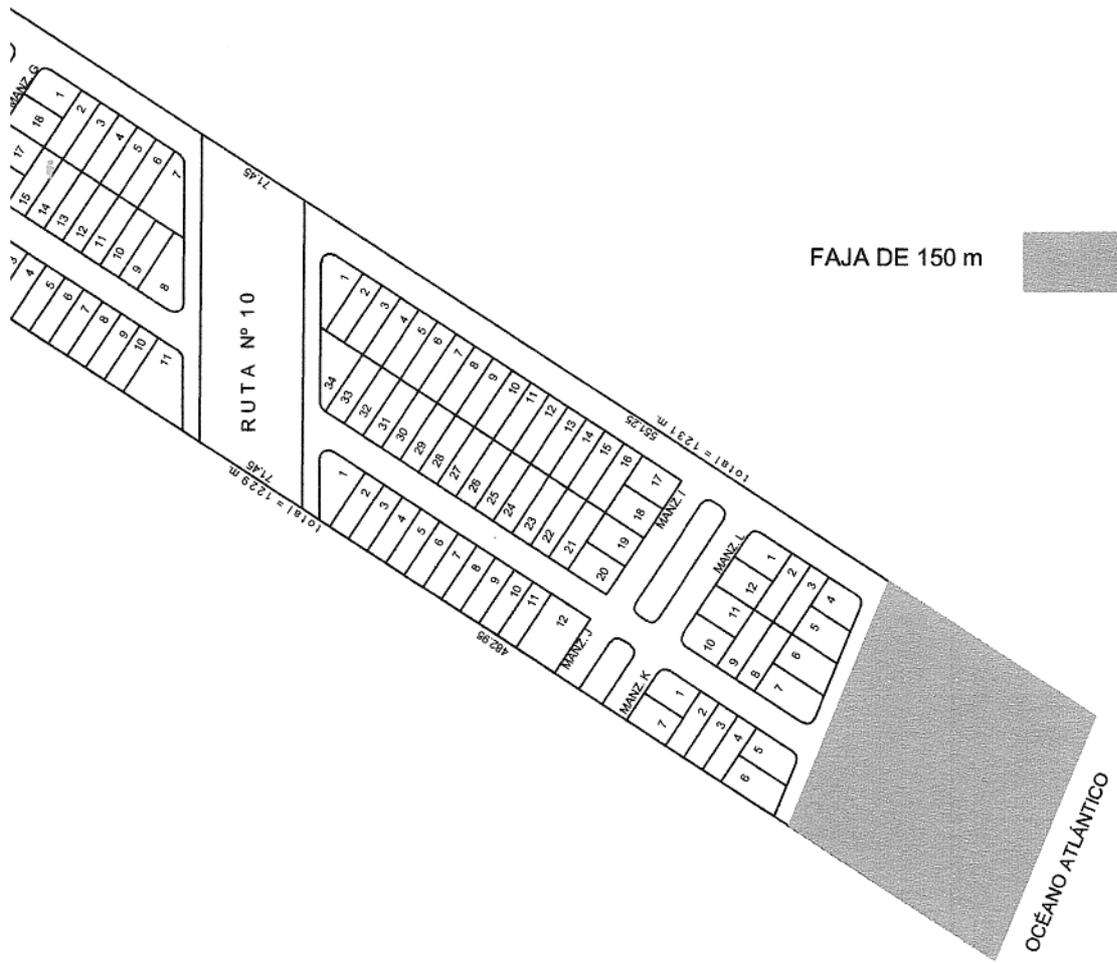




LAS GARZAS
FRACCIONAMIENTO

UBICACION
 Sección Catastral: 7ª
 Agrimensor: ANTONIO LOPEZ BLANQUET
 Registro del plano: 68/38
 Área total: 373 Hés. 0056 m²
 Áreas:
 Solares: 243 Hés. 7396 m²
 Calles: 129 Hés. 2859 m²





FAJA DE 150 m



OCÉANO ATLÁNTICO

CROQUIS DE UBICACIÓN

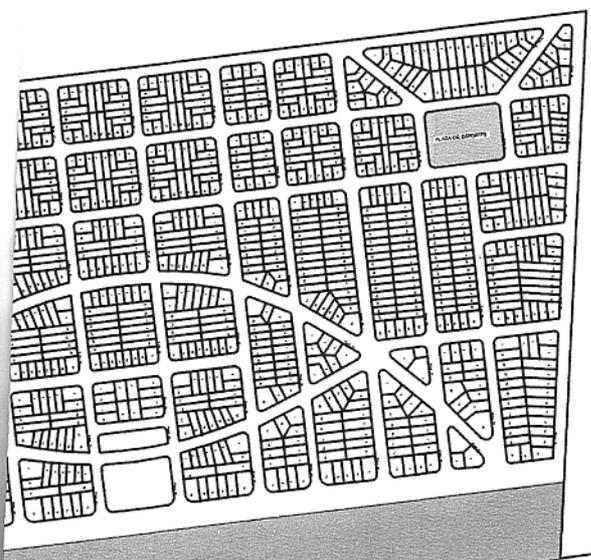


ESCALA GRÁFICA 1:1000

COSTA DORADA
FRACCIONAMIENTO

UBICACION

Sección Catastral: 7ª
 Agrimensor: NELSON SORIA - ANTONIO ARBOLEYA
 Registro del plano: 2871/63 - Aprob. Junta Deptal. año 61
 Área total: 18 Hás. 6350 m²
 Áreas:
 Solares: 10 Hás. 3602 m²
 Calles y espacios libres: 7 Hás. 1696 m²
 Ruta nº 10: 1 Hás. 0851 m²



OCEANO ATLÁNTICO

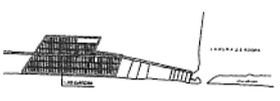
ESPACIOS LIBRES



FAJA DE 150 m



OPORTUNIDAD DE UBICACION

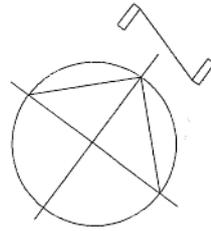


ESCALA GRAFICA 1:100

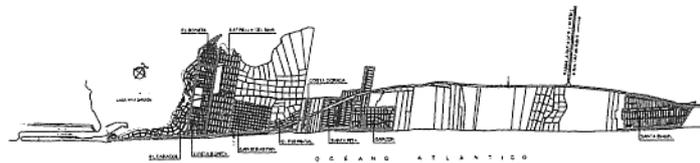
GARZON
FRACCIONAMIENTO

UBICACION

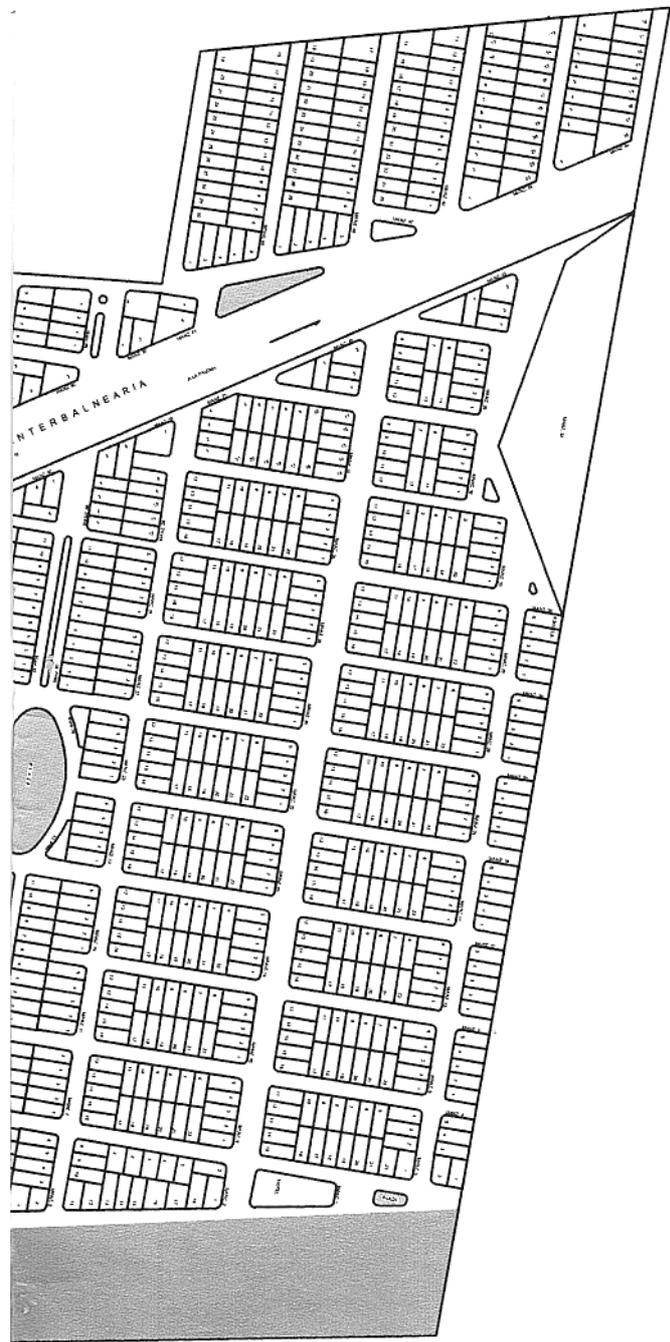
Sección Catastral: 7º
 Agrimensor: FRANCISCO LANFRANCONI
 Registro del plano: 1003/50
 Área total: 167 Hás. 1311 m²
 Áreas:
 Solares: 91 Hás. 6168 m²
 Calles: 75 Hás. 5142 m²



OCEANO ATLANTICO



OCEANO ATLANTICO



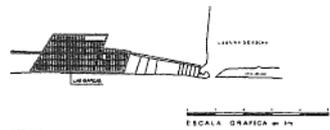
ESPACIOS LIBRES



FAJA DE 150 m



GRUPO DE MEDICIÓN



SANTA RITA
FRACCIONAMIENTO

UBICACION

Sección Catastral: 7ª
 Agrimensor: ROBERTO BEERTOLINI
 Registro del plano: 89 y 179/49-2000/60
 Área total: 140 Hás. 1145 m²
 Áreas:
 Solares: 81 Hás. 2868 m²
 Calles y espacios libres: 53 Hás. 6270 m²
 Reservada: 4 Hás. 0949 m²
 Ruta nº 10: 0 Hás. 9058 m²



GOBIERNO DEPARTAMENTAL DE ROCHA

RESOLUCIÓN N° 002449/2024.

Rocha, 29 AGO 2024

VISTO: las actuaciones respecto a la Revisión Parcial del Instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible: "Plan Local de Lagunas Costeras" aprobado por el Decreto Departamental N°1/2011, de fecha 1 de marzo de 2011;

RESULTANDO: I) que de acuerdo al artículo 29 de la Ley 18.308 "De Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible", las modificaciones en las determinaciones de los Planes, deberán ser establecidas por instrumentos de igual jerarquía y observando los procedimientos allí establecidos para su elaboración y aprobación;

II) que conforme lo expuesto, y de acuerdo al inciso 2 del artículo 24 de la ley mencionada, al órgano competente para la elaboración del instrumento de ordenamiento territorial, le corresponde disponer la Puesta de Manifiesto del documento de Avance, por un período no menor a treinta (30) días a efectos de la consulta y recepción de observaciones, debiendo ser ampliamente difundida;

III) que el artículo 6 (incisos 1 y 2) del Decreto 221/2009 de fecha 1 de mayo de 2009, que reglamenta la Ley 18308, dispone que el órgano competente para la elaboración del instrumento de Ordenamiento Territorial, deberá poner de Manifiesto al público, e Informe Ambiental Estratégico (IAE) por un período no menor a treinta (30) días corridos; y por tratarse de un instrumento de carácter departamental, dicho Informe será puesto de manifiesto conjuntamente con el documento de Avance (ya mencionado en el numeral anterior de la presente);

IV) que asimismo, el inciso 3 del mismo artículo, especifica que la misma resolución que dispone la Puesta de Manifiesto, dispondrá la remisión del Informe Ambiental Estratégico y del proyecto de instrumento o documento de Avance, al Ministerio de Ambiente y Ministerio de Vivienda, y Ordenamiento Territorial, así como de los estudios básicos y demás antecedentes utilizados para la elaboración del proyecto o documento de avance;

CONSIDERANDO: I) que conforme a la normativa referida (Ley 18308 y su Decreto reglamentario 221/2009), corresponde que la Intendencia Departamental de Rocha disponga la Puesta de Manifiesto del documento de Avance respecto a la "Revisión Parcial del Instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Plan Local de Lagunas Costeras", conjuntamente con el "Informe Ambiental Estratégico"

II) que corresponde remitir oficio al Ministerio de Ambiente, y asimismo al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial; conteniendo en el mismo,



GOBIERNO DEPARTAMENTAL DE ROCHA

el documento de Avance y el Informe Ambiental Estratégico; III) que corresponde dar la mayor difusión, a través de los medios escritos, y página Web de la Intendencia, de que el documento de Avance y el Informe Ambiental Estratégico (IAE) se encontrarán disponibles, para la consulta por los interesados, en la Mesa de Informe de Oficinas Centrales de la Intendencia Departamental de Rocha en horario de oficina, y en la propia página de Web de la misma;

ATENCIÓN : a lo expuesto y en uso de sus facultades legales

EL INTENDENTE DEPARTAMENTAL DE ROCHA

RESUELVE:

1º) Poner de manifiesto el Documento de Avance e Informe Ambiental Estratégico (IAE), correspondiente a la "Revisión Parcial del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Plan Local Lagunas Costeras", a partir del 28 de agosto de 2024 a través de la Página Web Oficial de la Intendencia de Rocha, por el término de cuarenta y cinco (45) días.

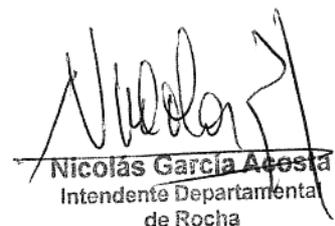
2º) Difundir, a través de medios escritos, y página web de la Intendencia, que el documento de Avance e Informe Ambiental Estratégico se encontrarán disponibles para la consulta por los interesados, en la Mesa de Informes de Oficinas Centrales de la Intendencia de Rocha, en horario de oficina, y en la propia Página Web de la misma.

3º) Oficiarse a la Dirección Nacional de Calidad y Evaluación Ambiental (DINACEA) perteneciente al Ministerio de Ambiente y a la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DINOT), perteneciente al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, remitiendo el Documento de Avance y el Informe Ambiental Estratégico (IAE) correspondiente a la "Revisión Parcial del Instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Plan Local Lagunas Costeras".

4º) Regístrese, publíquese la presente resolución en dos (2) diarios de circulación local por el término de tres (3) días, y pase a Comunicaciones y Relaciones Públicas a sus efectos.

NGA/jos.


Valentín Martínez
Secretario General
I.D.R.


Nicolás García Acosta
Intendente Departamental
de Rocha



ROCHA
GOBIERNO DE TODOS

Oficio N° 202 /2024.

Rocha, 28 de agosto de 2024.

MINISTERIO de AMBIENTE

DIRECCIÓN NACIONAL de CALIDAD y EVALUACIÓN AMBIENTAL(DINACEA)

Director Sr. Eduardo Andrés López

Montevideo.

Me dirijo a usted a efectos de remitir adjunto el Documento de Avance y el Informe Ambiental Estratégico (IAE) correspondiente a la "Revisión Parcial del Instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Plan Local Lagunas Costeras", puesto de manifiesto por la Intendencia Departamental de Rocha, a partir del 28 de agosto de 2024, a través de nuestra página Web, por el término de cuarenta y cinco (45) días.

Sin otro particular saluda a usted muy atentamente.


Nicolás García Acosta
Intendente Departamental
de Rocha



ROCHA
GOBIERNO DE TODOS

Oficio N° 203 /2024.

Rocha, 28 de agosto de 2024.

MINISTERIO de VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DIRECCIÓN NACIONAL de ORDENAMIENTO TERRITORIAL (DINOT)

Director Dr. José Aranco.

Montevideo.

Me dirijo a usted a efectos de remitir adjunto el Documento de Avance y el Informe Ambiental Estratégico (IAE) correspondiente a la "Revisión Parcial del Instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Plan Local Lagunas Costeras", puesto de manifiesto por la Intendencia Departamental de Rocha, a partir del 28 de agosto de 2024, a través de nuestra página Web, por el término de cuarenta y cinco (45) días.

Sin otro particular saluda a usted muy atentamente.



Nicolás García Acosta
Intendente Departamental
de Rocha