

INTENDENCIA DE MALDONADO
CONVENIO INTENDENCIA DE MALDONADO – MINISTERIO DE VIVIENDA,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

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

DEPARTAMENTO DE MALDONADO
REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

**ESTRATEGIA PRELIMINAR DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

ANTEPROYECTO NORMATIVO

10 de Febrero 2020

CONSULTANTE EXTERNO:
Diego Capandeguy

INDICE

CAPÍTULO 1 - PRESENTACIÓN

1.1_INTRODUCCIÓN

1.2_CONTENIDOS BÁSICOS DE ESTE PLAN LOCAL

1.3_ÁMBITO DE APLICACIÓN

1.4_ENTIDAD RESPONSABLE DEL PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN

1.5_ESPECIFICIDADES DE ESTE DOCUMENTO

1.6_CARÁCTER ABIERTO Y PERFECTIBLE DEL AVANCE

CAPÍTULO 2 - ESTRATEGIA PRELIMINAR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL RECOMENDADA

2.1_SOBRE LA ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

2.2_DIRECTRICES ESTRATÉGICAS ESPECÍFICAS

Sobre la noción de directriz

Batería de Directrices específicas recomendadas

CAPÍTULO 3 - SECTORIZACIÓN AMBIENTAL, CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y OTRAS FIGURAS DE MANEJO PARA ESTA CUENCA

3.1_SECTORIZACIÓN AMBIENTAL

Objetivo de la Sectorización Ambiental

Ámbitos de la Sectorización

3.2_CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Objetivo y contenido de la categorización del suelo

Categorización del suelo. Remisión.

Subcategorías de Suelo

3.3_TUTELA HIDROLÓGICA

3.4_RESERVAS DEPARTAMENTALES NATURALES PRIVADAS

CAPÍTULO 4 - SOBRE LA PROPUESTA NORMATIVA PRELIMINAR

4.1_ORGANIZACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE TESTEO

4.2_CRITERIOS Y ASUNTOS ESPECIFICOS DEL ANTEPROYECTO DE TESTEO

Cotas altimétricas

Transformabilidad urbanística del suelo

Indicadores urbanísticos

Sobre usos específicos

Cuerpo de agua de la Laguna del Sauce

Prohibición de apertura de nuevas vías costaneras frontales a la laguna

Tutelas visuales

Encomiendas de gestión

Institucionalidades de gestión del plan

Planificación derivada y medidas cautelares

Regularización

Glosario

CAPÍTULO 1

PRESENTACIÓN

1.1_INTRODUCCIÓN

El siguiente texto, con sus recaudos gráficos, forma parte de los Documentos de Trabajo Internos de la Estrategia Preliminar de Ordenamiento Territorial del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de la Laguna del Sauce. Su realización fue encomendada por la Intendencia de Maldonado en el marco del Plan de Acción para la Protección de la Calidad Ambiental y la Disponibilidad como Fuente de Agua Potable de la Cuenca de la Laguna del Sauce, aprobado oportunamente por el Gobierno Nacional. Su realización se encuadra en un Convenio de cooperación entre la Intendencia de Maldonado y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Este Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de la Laguna del Sauce es uno de los primeros planes regionales de ordenamiento territorial en el país. Ello supone contenidos específicos. También ello conlleva pasar de una primera fase de medidas cautelares a una segunda de aplicaciones más diversas y de un plan de acción, monitoreo y control futuros importantes. Actualmente este instrumento se encuentra en un ciclo aún abierto de instancias consultivas, de ajustes y perfeccionamientos.

Los principales objetivos de este instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de la Cuenca de la Laguna del Sauce son:

- Reducir las potenciales afectaciones ambientales negativas sobre la calidad y cantidad del agua de la Laguna del Sauce como principal fuente de abastecimiento de agua del Departamento de Maldonado.
- Orientar los procesos territoriales, tanto en curso como otros parcialmente predecibles que pudiesen emerger, de cara a un desarrollo sostenible.
- Aportar criterios para la ideación, localización y gestión territorial de algunas actuaciones públicas de diverso formato, sean o no de iniciativa de la Intendencia de Maldonado.
- Facilitar la acción de la sociedad civil y de los operadores privados y públicos en su manejo del territorio de esta cuenca, que contribuya a su mejor desarrollo local y zonal.

Se trata de un instrumento local específico pero complementario a otros planes y actuaciones de los actores públicos y privados.

Este trabajo externo tuvo una primera fase diagnóstica entre fines del 2015 y mediados del 2016. Una segunda etapa propositiva se inició a mediados del año 2018 por el equipo externo asesor convocado.

Este documento fue elaborado y redactado por el Arq. Diego Capandeguy. El trabajo ha contado con los estudios de soporte, recomendaciones e interacciones sustantivas y de detalle con el Dr. Paul Moizo, el Ing. Tomas Torres y el Ing. Daniel Sztern. También se ha contado con las contribuciones de los asesores Lic. Marcela Caporale y Arq. Natalia Olivera. Asimismo en la primera fase se contó con la asesoría del Lic. Geólogo Alejandro Schipilov.

Los documentos internos de soporte elaborados a nivel externo en esta segunda fase, y especialmente contemplados en la formulación de este documento propositivo unitario, fueron:

Moizo, Paul, *Fase 2. Avance del estudio en Ecología de Paisaje. Modelo de arreglo espacial de las estructuras naturales del territorio de la cuenca, Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de Laguna del Sauce*, Mvdeo., diciembre 2018.

Torres, Tomas, *Pautas de gestión para los principales usos productivos, Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de Laguna del Sauce*, Mvdeo., febrero 2019.

Caporale, Marcela; Vallvé, Elena et al, *Consultoría especializada en Patrimonio Cultural, Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de Laguna del Sauce*, Maldonado, diciembre 2018.

Olivera Nuñez, Natalia, *Enclaves urbanos y rur-turísticos de la Cuenca de Laguna del Sauce, Potencial como ámbito de "manufactura paisajística"*, Mvdeo., diciembre 2018.

Sztern, Daniel, *Hacia el Informe Ambiental Estratégico correspondiente a la fase de Estrategia Preliminar de Ordenamiento Territorial, Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de Laguna del Sauce*, Mvdeo., febrero 2019.

Tales documentos son concomitantes a los realizados en la Fase Diagnóstica.

El presente documento es de fecha agosto del 2019, perfeccionando propuestas anteriores de enero de 2019 y de junio de 2019. Estas fueron estudiadas y aceptadas en sus aspectos medulares por parte de la contraparte de la Intendencia de Maldonado, habiéndose recibido diversas sugerencias y observaciones que se intentaron contemplar en los sucesivos documentos ajustados.

1.2. CONTENIDOS BÁSICOS DE ESTE PLAN LOCAL

Los contenidos mínimos del Avance del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de la Laguna del Sauce que aquí se presentan son:

- Una estrategia de manejo para la cuenca en estudio, que se entiende fundada y consistente a nivel ambiental y acorde con los recursos reales de gestión territorial que pudiesen disponerse.
- La sectorización contemporánea del suelo según un abordaje paisajístico, contemplando sus atributos geográficos, ecológicos e identitarios. Tal zonificación del suelo, que es una práctica consagrada en el ordenamiento territorial a nivel internacional y cuyas concepciones han variado en el último siglo, puede ser objeto de diversas categorizaciones administrativas del suelo, que son las figuras regladas a nivel nacional en Uruguay.
- La categorización administrativa del suelo, estableciendo y delimitando en forma detallada las categorías y subcategorías de suelo y usos permitidos. La misma responde a lo estandarización planteada en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Ley 18.308), y a lo establecido a nivel departamental.

- La identificación de áreas y problemáticas que puedan habilitar estudios y planificaciones derivadas específicas.
- El establecimiento de un plan de monitoreo y seguimiento acorde con verosímiles capacidades de gestión de la Intendencia de Maldonado, por sí misma y en cooperación con otros actores institucionales.
- Recomendaciones que puedan ser incorporada en otros procesos de planificación y de gestión territorial de alcance local, regional y nacional. Entre ellos se encuentran posibles actuaciones no normativas sino “directas” como lo pueden ser diversas obras públicas u otras acciones de manejo ambiental.

1.3_ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación del Avance del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de Laguna del Sauce comprende la cuenca homónima que se extiende entre las Sierras de las Ánimas y la Sierra de la Ballena, próxima al litoral del Río de la Plata. Se trata de un complejo y extenso territorio con áreas urbanas, suburbanas, rur - urbanas y rurales.

1.4. ENTIDAD RESPONSABLE DEL PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN

La iniciativa, elaboración y aprobación de este instrumento de planificación territorial es de competencia del Gobierno Departamental de Maldonado, en el marco de un Convenio de Cooperación con la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (MVOTMA).

1.5. ESPECIFICIDADES DE ESTE DOCUMENTO

Lo central de este informe es que se trata de una Estrategia Preliminar de Ordenamiento Territorial, a modo de Avance del Plan Local. Por tanto es una trayectoria recomendada, aún en elaboración, que intenta articular objetivos de conservación ambiental y de desarrollo local y regional. Este es uno de los grandes desafíos de la política y gestión territorial en la contemporaneidad.

Este documento se presenta fundamentalmente en términos de un borrador normativo. Ello fue expresamente adoptado por entenderse más plausible por la complejidad del planeamiento y por su significación pública. Ello responde a una metodología de prueba, en la modalidad metodológica denominada “alfa-beta”, en que se testean diversos esbozos con cierto detalle. Ello permite focalizarse en los temas, en hipótesis y en cuestiones complejas y muy específicas. Y se vuelve iterativamente a revisar la estrategia. Ello le da más transparencia y verosimilitud a lo que pueden significar las orientaciones estratégicas en estudio en su aplicación concreta, en sus libertades y restricciones de dominio.

La propuesta de ordenamiento territorial recomendada para la Cuenca de la Laguna del Sauce se sustenta en un enfoque de cuenca con una sectorización ambiental de soporte en cuatro grandes Sectores, que se centra en un modelo ecológico que privilegia a la Matriz

natural (Patrón natural). A ello se asocian diversas pautas diferenciales de ordenamiento territorial. Ello está acorde con las recomendaciones contemporáneas en materia de ordenamiento y gestión de cuencas lacustres, tal como las plantea el International Lake Environment Committee Foundation, que opera como Programa de las Naciones Unidas. En alguno de sus trabajos el ordenamiento territorial se presenta como actuación sustantiva “no estructural”, que organiza y se articula con inversiones directas en actuaciones de prevención, calificación y mitigación ambiental posibles. Este plan no está ajeno a esta doble articulación.

1.6. CARÁCTER ABIERTO Y PERFECTIBLE DEL AVANCE

Este texto se trata de un documento de trabajo abierto y perfectible, a ajustar con las contrapartes de la Intendencia de Maldonado, con la Comisión de Cuenca y con otros actores sociales.

Naturalmente en una fase más avanzada esta sección normativa exigirá su depuración interna, la georreferenciación de los diversos sectores, subsectores y áreas, su adaptación a otros aportes, el ajuste por técnicos del derecho y en materia de técnica legislativa. etc.

Finalmente, la aspiración de este texto es coadyuvar y sumarse a los diversos avances que la Intendencia de Maldonado, el Comité de Cuenca de la Laguna de Sauce, el Gobierno Nacional, los Municipios de Pan de Azúcar, Piriápolis y de Maldonado, el CURE, y otras instituciones y actores organizados en ONGs y en redes, y otras formas de organización de la sociedad civil, están realizando para la mejora de este importante territorio con sus valores naturales y culturales. Ello supone seguir avanzando hacia una nueva cultura de actuación en suma positiva y de gobernanza adaptativa.

CAPÍTULO 2

ESTRATEGIA PRELIMINAR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

2.1. SOBRE LA ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El presente Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de Laguna del Sauce se fundamenta en los siguientes componentes estratégicos:

- La especificidad de su ordenamiento territorial departamental concebido de acuerdo a las singularidades y a la gran extensión de este territorio local.
- Un acuerdo, adaptativo en el tiempo, entre la Matriz natural de esta cuenca y las múltiples actuaciones de antropización, sea de explotación agropecuaria, incluida la forestación, minera o turística, sea de urbanización permanente.
- La mayor anticipación posible a determinados problemas o demandas a la gestión territorial futura frente a probables situaciones y propuestas de localización y uso del territorio.

- La mejora de la gestión pública de esta cuenca por el Gobierno Departamental de Maldonado, en cooperación con el Gobierno Nacional y con los Municipios correspondientes en sus distintas materias y ámbitos de competencia.
- Identificar y tratar de comprender los procesos de cambio de los distintos ámbitos territoriales y sus articulaciones comarcales y regionales

a) La especificidad de su ordenamiento territorial departamental concebido de acuerdo a las singularidades y a la gran extensión de este territorio local

El presente plan, más allá de su categoría administrativa, es un instrumento de escala regional para el Uruguay. Su singularidad es que esta gran cuenca se encuentra en un solo departamento. Ciertamente la realización de este instrumento es inseparable de una problemática hídrica de primer orden.

Por ello, se entendió sustantivo que este instrumento se nutriese de un abordaje multisectorial, tanto desde la Ecología del Paisaje, de estudios sectoriales de productividad ganadera, de las lógicas turístico-productivas de esta gran área, de lo diversos enclaves urbanísticos y del patrimonio cultural.

Ello no está exento de la consideración de los posibles acuerdos políticos – sociales sobre la estrategia de desarrollo recomendada, y de los recursos de gestión del Gobierno Departamental de Maldonado, a robustecerse endógenamente y por la cooperación con el Gobierno Nacional y con otras instituciones.

b) Un acuerdo, adaptativo en el tiempo, entre la Matriz Natural de esta cuenca y las múltiples actuaciones de antropización, sea de explotación agropecuaria, incluida la forestación, minera o turística, sea de urbanización permanente.

La denominada Matriz natural, sinónimo del concepto de Patrón Natural, opera como “la infraestructura ecológica” que le podría dar mayor estabilidad al conjunto del territorio de la cuenca. Se trata de una componente que se recomienda estabilizar cómo *pattern* pero que es dinámica, que presta servicios ecosistémicos, y a la que se condicionan las otras actividades habilitadas. Ello fue el elemento aglutinador al que se recomienda orientar la estrategia de ordenamiento territorial planteada, en concordancia con el Estudio de Ecología del Paisaje y con los otros trabajos de soporte. Seguramente ello sería innovador a nivel nacional de avanzarse en su ajuste, aprobación y posible aplicación.

c) La mayor anticipación posible a determinados problemas o demandas a la gestión territorial futura frente a probables situaciones y propuestas de localización y uso del territorio.

Por ello este avance de plan subraya la conveniencia de explicitar:

- Diversas figuras marco de zonificación y categorización del suelo.
- Múltiples criterios de tutela del suelo, cuestión sobre la que se volverá.
- Explicitar indicadores de superficies y frentes mínimos de predios, especialmente los rurales, una cuestión estratégica por sus potenciales riesgos; la legislación

nacional actual habilita que la Intendencia de Maldonado legisle y controle en esta materia.

- Enumerar situaciones de usos permitidos, condicionados o prohibidos.
- Posibles mecanismos de planificación derivada, de manejo diferido del suelo y de perfeccionamiento de lo pautado a partir de avanzarse en estudios de mediano y largo plazo sobre la cuenca, y de mejorar su monitoreo.

d) La mejora de la gestión pública de esta cuenca por el Gobierno Departamental de Maldonado, en cooperación con el Gobierno Nacional y con los Municipios correspondientes en sus distintas materias y ámbitos de competencia.

Para ello se han planteado un fortalecimiento institucional, y diversas encomiendas de gestión interinstitucionales. Ello lo habilitan la legislación y las institucionalidades vigentes. También serán muy importantes las cooperaciones público – privadas.

e) Identificar y tratar de comprender los procesos de cambio de los distintos ámbitos territoriales y sus articulaciones comarcales y regionales

El comportamiento del territorio trasciende las más estáticas zonificaciones y categorizaciones administrativas del suelo. La mejor consideración de tales procesos, tanto naturales como antrópicos, puede permitir el fortalecimiento de las recomendaciones a realizar y la apertura de estrategias complementarias al propio plan local como instrumento de ordenamiento territorial, el cual tiene restricciones como tal.

Ello invita a identificar y focalizarse en tales procesos de transformación, promoviendo un ordenamiento territorial que abra libertades pautadas y plantee fundadamente restricciones que sean consistentes y gestionables a nivel de los diversos actores involucrados. Ambas cuestiones se entienden sustantivas para el mejor logro de este plan.

2.2. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS ESPECÍFICAS

Sobre la noción de directriz

La *Directriz de Ordenamiento Territorial* es una figura de ordenamiento territorial de reconocimiento y aplicación reciente en Uruguay, si bien hace cerca de casi tres décadas se aplica a nivel regional e internacional.

Su ventaja es que se trata de una pauta cualitativa, rectora, de una idea – fuerza de política territorial que tiene valor orientador y que es de aplicación “obligatoria”. En efecto, sus principios y lineamientos serán de aplicación directa. Asimismo, podrán servir de criterio interpretativo para resolver las cuestiones que puedan suscitarse en la aplicación de sus disposiciones en distintos niveles del gobierno. Ello forma parte de la creciente importancia que han tomado los criterios cualitativos en el ordenamiento territorial. Ello desafía su aplicación y control.

En la legislación uruguaya reciente, y en su aplicación en curso, se ha avanzado en diversos niveles de Directrices de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

Departamentales como las vigentes para Maldonado, Nacionales como las Directrices Costeras, o Locales como en este caso.

Su formulación puede equiparse a principios rectores algo retóricos o puede también estar anclada con elementos más tangibles, como hay antecedentes en otros países.

Tales disposiciones son complementarias y no excluyentes con otras disposiciones convergentes en las distintas materias territoriales en las que operan. Ciertamente su avance no encadenado es una virtud. pero su sintonía y articulación es un reto abierto y gradual.

Batería de Directrices específicas

Repertorio de Directrices Específicas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para la Cuenca de la Laguna del Sauce en su conjunto:

- Reconocer esta cuenca como una unidad operativa en que se articule su Matriz natural, su matriz productiva, sus infraestructuras viales y de otros servicios, sus enclaves urbanos y rur-turísticos de acuerdo a principios de sostenibilidad ambiental. En particular, identificar un modelo ecológico de la cuenca, con su configuración espacial de las áreas naturales, para enfatizar y optimizar las conexiones entre sitios, especies y poblaciones maximizando la biodiversidad de este territorio y reducir las posibles afectaciones hídricas adversas en esta cuenca. Estas directrices específicas derivan del abordaje de Ecología del Paisaje planteado como base de este plan.
- Excluir del proceso de urbanización al suelo identificado como "Matriz natural", fundamentado en sus valores ambientales y paisajísticos, y en su rol para la gestión sustentable de los recursos hídricos en aplicación de la Ley N° 18.308, art. 48, del 18 de junio del 2008.
- Reconocer la complejidad de esta cuenca, con su Matriz natural y con diversas coberturas de suelo, con una variedad de paisajes de alta naturalidad y también de paisajes con una alta intervención antrópica, con dispositivos materiales y actividades urbanas, turísticas y rurales con sus correspondientes inercias temporales.
- Mantener o reordenar los usos o actividades actuales y futuros contemplando la Matriz natural con el fin de evitar o reducir los potenciales riesgos negativos sobre el recurso hídrico.
- Aplicar en esta cuenca los criterios de localización ordenada de la forestación industrial atendiendo al interés general, de modo que se preserve el ciclo hidrológico y la valorización del paisaje.
- Potenciar la ganadería y agricultura familiares, apoyando la permanencia residencial, la diversificación productiva y la sostenibilidad de los pequeños productores, sea complementando su actividad con el ecoturismo, sea fortaleciendo sus actividades tradicionales. Ello responde a una compartible demanda sectorial, que se expresa en consideraciones específicas sobre los usos del suelo en los pequeños predios.

- Reducir las inequidades socio-territoriales de esta cuenca, continuándose y ampliándose las actuaciones de mejora ambiental, de la urbanidad y diversas infraestructuras en los ámbitos territoriales de los vecinos con mayores vulnerabilidades, como en parte del Barrio La Capuera. A partir de esta directriz se recomiendan diversas acciones derivadas.
- Alentar la generación de nuevos productos turísticos innovadores y ambientalmente amigables.
- Promover la conservación y puesta en valor del patrimonio natural y cultural local, tanto histórico como prehistórico.

A ellas se agregan otras directrices particulares y pautas cualitativas por subsectores. Este es el caso del Semi anillo de área húmedas y la Cornisa lacustre en torno al sistema de cuerpos de agua lacustres, que es de especial sensibilidad.

CAPÍTULO 3

SECTORIZACIÓN AMBIENTAL, CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y OTRAS FIGURAS DE MANEJO PARA ESTA CUENCA

En este Plan se proponen cuatro figuras concomitantes y coordinadas de manejo del suelo, si bien la legislación nacional en ordenamiento territorial (dada por la Ley 18.308 y sus modificativos y reglamentaciones) plantea explícitamente una sola de ellas, que es la Categorización del Suelo.

Al respecto se recomiendan adoptar:

- Una Sectorización Ambiental
- La Categorización del suelo
- Las Tutelas Hidrobiológicas para diversos cursos y cuerpos de agua.
- El régimen de las Reservas Departamentales Naturales Privadas

3.1_ SECTORIZACIÓN AMBIENTAL

Objetivo de la Sectorización Ambiental

La Sectorización Ambiental es una de los modos de organizar un territorio. Se trata de un medio de zonificación contemporáneo que se recomienda adoptar en esta cuenca.

Más ampliamente la zonificación es una figura o modo sintético de ordenamiento territorial que tiene por objetivo fijar el perfil de cada ámbito territorial, articulando su vocación con los criterios de subdivisión del suelo, ocupación y uso. Se trata de un modo fundamental y consagrado de ordenar el territorio.

La zonificación territorial evidencia la aspiración política de transformación o conservación del territorio, lo cual tendrá su correspondencia en la categorización del suelo, que es una manera protocolizada en la legislación uruguaya a partir de la Ley N° 18.308 de junio del 2008.

A lo largo del último medio siglo a nivel técnico se han explorado zonificaciones de corte racionalista, productivista, morfológico, o paisajístico - ambiental. Esta última concepción es la que se ha intentado aplicar en el ámbito territorial de actuación de este plan local.

Ámbitos de la Sectorización

En el presente Avance de Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de Laguna del Sauce se trabaja con varios ámbitos: sectores ambientales, subsectores y áreas, definiéndose:

- **Sectores Ambientales:** Delimitación de gran tamaño utilizada como ámbito de ordenación territorial, definida en función de sus atributos paisajísticos, naturales, productivos, urbanísticos y operativos hacia el futuro. Ello ha resultado del estudio de Ecología de Paisaje que forma parte fundante de esta propuesta. Se plantean cuatro sectores: Cuenca Alta, Cuenca Media, Cuenca Baja y Corredor Herbáceo – Forestal.
- **Subsector:** Ámbito específico de ordenación territorial, con especificidades ecosistémicas y antrópicas. Puede englobar diversas áreas y sitios. Es el caso de los Corredores de Altura de las Sierras, o de los Semi anillos lacustres.
- **Área:** Territorio interior a un sector o subsector, objeto de manejo particular, vinculado con su singularidad ecológica y sus atributos prediales, paisajísticos, de usos dominantes y de eventuales derechos urbanísticos otorgados.

Estos ámbitos territoriales pueden coincidir con diversas unidades ambientales, de paisaje y operativas.

3.2_ CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Objetivo y contenido de la categorización del suelo

La categorización del suelo es un modo de clasificación cualitativa del territorio de exclusiva competencia del Gobierno Departamental, lo cual está reglado por la Ley N° 18.308 de junio del 2008. El mismo tiene por objetivo fijar la vocación y la condición operativa básica del suelo. Todo suelo dentro del territorio nacional está categorizado primariamente, pudiéndose superponer a esta categorización una o más subcategorías y atributos.

Categorización del suelo. Remisión.

En concordancia con lo establecido en la Ley N° 18.308 de junio del 2008, la categorización del suelo comprende los siguientes tipos:

- El Suelo Categoría Rural es aquel suelo ocupado o vacante, con destino o afectado o no a la producción y/o a la protección del medio natural, la biodiversidad y el paisaje, que es no urbanizable, excluido de todo proceso de urbanización y de fraccionamiento de carácter residencial. De acuerdo a la legislación nacional se subcategoriza como Rural Productiva y Rural Natural, con diversos atributos específicos (Ley N° 18.308, art. 31.).
- El Suelo Categoría Urbana refiere al suelo de los centros urbanos actualmente amanzanado o con vocación para ello, con una urbanización y dotación infraestructural total o parcial, esté ocupado o vacante, pudiendo englobar actividades enclavadas de otro tenor, caso de las industriales, y de los servicios. (Ley N° 18.308, art. 32.).
- El Suelo Categoría Suburbana comprende ámbitos con actividades urbanas de distinto tenor o con aptitud para la localización de las mismas, enclavados en el territorio (Ley N° 18.308, art. 33.).

Subcategorías de Suelo

Además de las subcategorías de suelo establecidas en la Ley N° 18.308 del 18 de junio del 2008, tal como lo habilita la misma, y en concordancia con el Decreto de la Junta Departamental de Maldonado N° 3.866 del 27 de abril del 2010, se recomienda utilizar las principales subcategorías ya en aplicación a nivel departamental:

- Suelo rural natural, que supone un rol prioritario de conservación y una condición no urbanizable.
- Suelo rural productivo.
- Suelo rural rur-turístico, creado en la presente norma tal como lo habilita la Ley N° 18.308, art. 30, que comprende áreas de territorio rural mixturado entre sus valores ambientales y paisajísticos, sus potenciales servicios ambientales y turísticos, y actividades pecuarias y forestales no industriales.
- Suelo suburbano de desarrollo turístico y disfrute de tiempo libre.

- Suelo suburbano Residencial Campestre dentro de padrones rurales.
- Suelo suburbano de fragilidad ecosistémica
- Suelo suburbano de actividades productivas de bienes y servicios
- Suelo suburbano periurbano
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbano de fragilidad ecosistémica
- Suelo urbano consolidado.

Cada una de estas Categorías y Subcategorías de Suelo se explicitan en cada Sector, graficándose en los planos correspondientes que forman parte de este plan. Los mismos están incluidos al final del Anteproyecto Normativo que se presenta en el Apéndice. Asimismo, se ha intentado avanzar en pautas cualitativas e indicadores acordes con tal categorización del suelo para las especificidades de cada área.

3.3_ TUTELA HIDROBIOLÓGICA

La Tutela hidrobiológica es una figura focalizada de ordenamiento territorial que califica a un ámbito territorial ambientalmente muy sensible, generalmente constituido por un elemento hídrico y su medio contiguo, lo cual fundamenta diversas medidas de conservación para cada Sector ambiental, subsector o área. Las mismas operan como áreas *buffer*.

Estas tutelas se aplican en otras situaciones similares a nivel internacional en cuencas de alta sensibilidad y con procesos antrópicos similares.

En los cursos y cuerpos de agua de la Cuenca de la Laguna del Sauce las tutelas hidrobiológicas se recomiendan aplicarse en fajas de protección terrestre de diversos anchos que se establecen al tratar cada sector, subsector y área. En cada faja a lo largo de tales cursos y cuerpos de agua se conservarán o repondrán o restauración de los ecosistemas naturales , en caso de existir, se minimizarán las afectaciones al tapiz natural, se reducirá progresivamente la actividad ganadera (en algún caso totalmente), no se implantarán forestaciones industriales, ni cultivos agrícolas, salvo huertas de autoconsumo y montes de sombra y abrigo en el caso de pequeños productores, no se aplicarán agroquímicos y fertilizantes, las edificaciones no podrán hacerse salvo situaciones especiales detalladas en el presente decreto y podrán aplicarse otras restricciones particulares.

3.4_ RESERVAS DEPARTAMENTALES NATURALES PRIVADAS

Para la Cuenca de la Laguna del Sauce, para determinados Subsectores y Áreas dentro del perímetro de actuación de este plan, se sugiere adoptar un régimen especial de Reservas Departamentales Naturales Privadas, reconocido a nivel departamental y propuesto por los propietarios del suelo por sí o en asociación con otros actores. Ello también se aplica en otros países, especialmente en territorios con potencial para el turismo de naturaleza como el de esta cuenca.

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

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

En la propuesta se sugiere que la Reserva Departamental Natural Privada se organice por dos sectores: un Área de Implantación y otra Área de Conservación. Para cada uno de los mismos se plantea un entorno de pautas cualitativas y cuantitativas que se entendieron acordes con las posibilidades de nuevos productos de alta amigabilidad ambiental que podría desarrollar el Departamento de Maldonado.

Al respecto se estima conveniente la aplicación de esta figura en un régimen de propiedad común, y en el régimen de Propiedad Horizontal para el Área de Implantación. Respecto a esto último se entiende abierto el ajuste jurídico – administrativo de la dominialidad común y/o de un eventual régimen de servidumbre ecológica de un suelo mayoritariamente categorizado como Suelo Rural Natural.

CAPÍTULO 4

SOBRE LA PROPUESTA NORMATIVA PRELIMINAR

4.1_ORGANIZACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE TESTEO

En el Apéndice se presenta el correspondiente anteproyecto normativo preliminar. Este consta de algo menos de 100 artículos y dos planos.

El mismo se organiza por TÍTULOS, CAPÍTULOS Y SECCIONES, un criterio de aplicación frecuente en este tipo de instrumento de ordenamiento territorial:

TÍTULO I - NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES INSTITUTIVAS

CAPÍTULO 2 - ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO 3 - SECTORIZACIÓN AMBIENTAL, CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y REGÍMENES ESPECIALES

Sección 1 – SECTORIZACIÓN AMBIENTAL

Sección 2 – CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Sección 3 – TUTELA HIDROBIOLÓGICA

Sección 4 – RESERVAS DEPARTAMENTALES NATURALES PRIVADAS

TÍTULO II - DISPOSICIONES ESPECÍFICAS POR SECTORES AMBIENTALES

CAPÍTULO 1 - CUENCA ALTA

Sección 1 – PAUTAS GENERALES

Sección 2 – PAUTAS PARTICULARES PARA LOS CORREDORES DE ALTURA

Sección 3 – PAUTAS PARTICULARES PARA LOS ENCLAVES RUR – TURISTICOS

CAPÍTULO 2 - CUENCA MEDIA

Sección 1 – PAUTAS GENERALES

Sección 2 – PAUTAS PARTICULARES PARA LA CIUDAD DE PAN DE AZUCAR Y VECINDADES

Sección 3 – PAUTAS PARTICULARES PARA SIERRA DEL TIROL

Sección 4 – PAUTAS PARTICULARES PARA LA TRANSFORMACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO 3 - CUENCA BAJA

Sección 1 – PAUTAS GENERALES

Sección 2 – PAUTAS PARTICULARES PARA EL SEMI ANILLO DE ÁREAS HUMEDAS

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

CAPÍTULO 4 - CORREDOR HERBÁCEO FORESTAL

Sección 1 – PAUTAS GENERALES

Sección 2 – PAUTAS PARTICULARES PARA EL SEMI ANILLO DE ÁREAS HÚMEDAS Y CORNISA LACUSTRE

Sección 3 – PAUTAS PARTICULARES PARA LOS ENCLAVES URBANOS Y TURISTICOS

Sección 4 – PAUTAS ESPECÍFICAS CHACRAS

TITULO III - DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO 1 - FRACCIONAMIENTO DEL SUELO Y TRAZADO VIAL

CAPÍTULO 2 - PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO 3 - DEFINICIONES Y CRITERIOS DE APLICACIÓN

TÍTULO IV - APLICACIÓN Y GESTIÓN

CAPÍTULO 1 - GESTIÓN DEL PLAN

Sección 1 - COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA CUENCA DE LAGUNA DEL SAUCE

Sección 2 - PROGRAMA DE ACCIÓN

Sección 3 - FORTALECIMIENTO DE LA GESTIÓN AMBIENTAL

Sección 4 - DERECHO DE PREFERENCIA

Sección 5 - ENCOMIENDAS DE GESTIÓN INTERINSTITUCIONAL

Sección 6 - PLANIFICACIÓN DERIVADA

CAPÍTULO 2 - APLICACIÓN DE ESTA NORMA

En particular para cada sector se plantea:

- Su definición y delimitación
- Los eventuales subsectores o áreas.
- Las directrices específicas y otras pautas cualitativas de ordenamiento territorial
- Categorías del Suelo
- Tutelas hidrobiológicas
- Indicadores urbanísticos, como superficies y dimensiones prediales, indicadores de edificación, etc.
- Usos permitidos, condicionados y prohibidos

Ello permite testar e indagar los distintos componentes concatenados de este avance de plan.

4.2_CRITERIOS Y ASUNTOS ESPECÍFICOS DEL ANTEPROYECTO DE TESTEO

Además de las cuestiones ya enumeradas, en el siguiente Anteproyecto Normativo se aplicaron los siguientes criterios en diversos asuntos generales o particulares:

Cotas altimétricas

Se refirieron exclusivamente a las Wharton, y con valores de acuerdo a la correspondiente resolución del MVOTMA. De aceptarse la formulación general de sectorización, en otra fase de esta asesoría el especialista en Ecología del Paisaje podría profundizar en georreferenciar las cotas de las diferentes Matrices naturales.

Transformabilidad urbanística del suelo

Se recomienda que la transformación urbanística del suelo:

- Se focalice en la Cuenca Media, fuera de la Matriz Natural, por ser la más apta.
- Se plantee de modo diferido al sur de la Ruta 9, esto es, desdoblado en el tiempo y asociado a criterios de ocupación y monitoreo ambiental del suelo urbanizable ya autorizado y aún no ocupado, el cual aún es muy importante en la cuenca.
- Responda a criterios de diseño ecológico en su viario, predial y amortiguaciones ambientales.

Indicadores urbanísticos

Su explicitación es muy importante, complementándose los paquetes regulatorios ya existentes en el Departamento de Maldonado, que se focalizan en los terrenos urbanos. En particular:

- Se recomienda aplicar el indicador de las Áreas Máximas Edificables (AME), por m², (no porcentual como el FOS), para predios rurales y urbanos de gran sensibilidad ambiental. Ello es de buena práctica a nivel internacional para tales situaciones. Los valores planteados en el esbozo normativo intentan conciliar requisitos ambientales y la sostenibilidad económica de tales emprendimientos hipotéticos. Lo que se busca es habilitar edificar con razonabilidad en cualquier fracción –aunque pueda parecer poco- para evitar un eventual reclamo por expropiación forzosa en algunos predios chicos de inhibirse el derecho de edificación como derecho inseparable del de propiedad.
- Se han planteado superficies mínimas de predio de 25 hectáreas en casos especiales. Se mantuvo tal valor (obviamente superior a las 5 hectáreas mínimas en el actual régimen nacional del Suelo Rural) como táctica de conservación recomendada para situaciones de alta vulnerabilidad como el Semi anillo de Áreas Húmedas, o en la Matriz natural de las denominadas Reservas Departamentales Naturales Privadas. Precisamente su fundamento es inhibir la subdivisión de tales predios rurales para reducir las aperturas de caminos que supone la accesibilidad a cada predio, cuyas externalidades ambientales potencialmente negativas pueden ser muy importantes.
- Se explicitaron indicadores en aquellos casos en qué se entendió conveniente por sus externalidades ambientales, como:
 - La definición de los retiros perimetrales y frontales especiales en los predios rurales.
 - El frente mínimo. Este es muy importante en áreas ambientalmente vulnerables (muy especialmente en áreas de serranías y de otras Matrices naturales) para reducir los efectos de los potenciales caminos de acceso a construcciones dentro de los mismos.

Sobre usos específicos

Cabe consignar:

- Las restricciones en ámbitos específicos como las Matrices naturales, con su propia configuración espacial, pues se entiende que forman parte de la consistencia y fundamento de la propuesta.
- Explicitar usos prohibidos se entiende sustantivo por la vulnerabilidad ambiental ecológica que fundamenta el presente plan.

- Sobre la agricultura en la Cuenca Media se mantiene la recomendación de promover ante el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca de la exigencia de la presentación obligatoria de Planes de Uso y Manejo Responsable de Suelos para todos los cultivos cerealeros, oleaginosos y forrajeros, con destino a la comercialización de granos, o producción de forraje para ganadería. Transitoriamente el Ejecutivo Departamental podría exigir la presentación de planes similares ante la Intendencia de Maldonado. Al respecto se deberían aumentar las coordinaciones y acuerdos con el MGAP a los efectos de integrar el contralor de las medidas propuestas a las gestiones que este Ministerio realiza.
- Las forestaciones industriales se condicionan a la exigencia de la Intendencia de Maldonado de una Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo al decreto 349/05 y a que la superficie plantada autorizada se reduzca en un 10% en cada turno de corte en áreas actualmente forestadas en un mismo predio dentro de la Matriz natural. Tal restricción sólo se aplica en predios dentro de tal Matriz o Patrón Natural.
- La prohibición de la ganadería en modalidades de producción de carne por animales encerrados en corrales (*feedlot*).
- Restricciones a los usos mineros, respetándose las autorizaciones preexistentes, habilitándose nuevas autorizaciones si están fuera de la Matriz natural de la Cuenca Alta y Media, no así de la Cuenca Baja.

Cuerpo de agua de la Laguna del Sauce

La superficie lacustre se categoriza como Suelo Rural Natural (amparándose en la legislación nacional), consignándose algunas pautas precisas.

Prohibición de apertura de nuevas vías costaneras frontales a la laguna

Se recomienda prohibir el desarrollo de nuevos caminos litorales a modo de ramblas costeras o costaneras de la laguna. Estos refieren a vías de carácter vehicular, sean de dominio público o privado, salvo la mejora de tramos ya abiertos correspondientes a trazados oficiales oportunamente aprobados; esta pauta aplica también en el barrio de La Capuera.

Tutelas visuales

Se recomienda adoptar bandas de exclusión de forestación industrial sobre las principales rutas nacionales. Las mismas podrán ser perfeccionadas a través de un instrumento derivado encomendado como lo sería el Inventario de Paisajes Naturales y Culturales.

Encomiendas de gestión

Son recomendaciones que el esbozo de plan formula al Ejecutivo Departamental. Incluye coordinaciones varias, especialmente, con el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, y con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Su inclusión en el anteproyecto normativo supondría un respaldo político - institucional para su mejor gestión.

Institucionalidades de gestión del plan

Se propone avanzar hacia una Comisión de Seguimiento del Plan en la órbita de la Intendencia de Maldonado, planteándose:

- La participación tentativa de los Alcaldes de los Municipios de la cuenca.
- El funcionamiento de esta comisión en diversas instancias procedimentales.

Planificación derivada y medidas cautelares

En relación a la planificación derivada:

- Se entiende sustantivo un Programa o Proyecto de Mejora Integral de La Capuera.
- Este proyecto complementaría actuaciones en curso, focalizándose en diversos planes y operaciones asociadas como:
 - Un Plan de Aguas para La Capuera, que incluya la problemática del drenaje de las aguas pluviales, del saneamiento, del abastecimiento de agua potable, de las áreas inundables y soluciones urbanísticas asociadas de detalle ambientalmente amigables.
 - El aumento de la cobertura de saneamiento del barrio.
 - Un programa asociado de mejora de las viviendas permanentes precarias.
 - La concreción de equipamientos comunitarios de alta calidad arquitectónica, incluida un área central equipada y parqueada, y un proyecto de detalle de recuperación del frente lacustre, que cumpla con el principio de gobernanza adaptativa, priorizando las mejoras del hábitat de los pobladores permanentes. Al respecto podrían aplicarse algunas buenas prácticas del llamado “Modelo de Medellín” en materia de “urbanismo social”.
 - Facilitar el acceso al espacio público a la costa.
- Se ha precisado la planificación derivada en el paraje Sierra del Tirol, con pautas sobre su tiempo de realización y sobre las medidas precautorias a aplicar.
-
- Se recomienda formular un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para la Ciudad de Pan de Azúcar, diferenciando ámbitos con diversos grados de consolidación e identidades.
- A propósito de la calidad de agua en las áreas urbanas, también se recomienda gestionar un Plan de Aguas Urbanas para la ciudad de Pan de Azúcar, que supone la consideración simultánea e integral de las diversas aguas urbanas.
- Se incorpora como posible planificación derivada la inclusión de un Inventario de Paisajes Protegidos, naturales y culturales, que pudiese comprender la

protección de diferentes conos visuales a partir de los correspondientes estudios de detalle.

Regularización

También en el esbozo normativo se recomienda abrir un período de regularizaciones selectivas para aquellas situaciones irregulares (de edificaciones y usos) previos a la puesta en vigencia del presente plan.

Glosario

Dentro del anteproyecto normativo se presenta un artículo de glosario, con diversas expresiones técnicas.

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

ESTRATEGIA PRELIMINAR DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ANTEPROYECTO NORMATIVO

Febrero 2020

INDICE

TÍTULO I - NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES INSTITUTIVAS

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

CAPÍTULO 2 - ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

CAPÍTULO 3 - SECTORIZACIÓN AMBIENTAL, CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y REGÍMENES ESPECIALES

SECCION 1 – SECTORIZACIÓN AMBIENTAL

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

SECCION 2 – CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

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

SECCION 3 – TUTELA HIDROBIOLÓGICA

- Artículo 14. (Tutela hidrobiológica).-

SECCION 4 – RESERVAS DEPARTAMENTALES NATURALES PRIVADAS

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

TÍTULO II - DISPOSICIONES ESPECÍFICAS POR SECTORES AMBIENTALES

CAPÍTULO 1 - CUENCA ALTA

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES

Artículo 19. (Definición Cuenca Alta).-

Artículo 20. (Delimitación de la Cuenca Alta).-

Artículo 21. (Subzonas).-

Artículo 22. (Directrices específicas de ordenamiento territorial para la Cuenca Alta).-

Artículo 23. (Categorías del suelo).-

Artículo 24. (Tutela hidrobiológica).-

Artículo 25. (Indicadores urbanísticos).-

Artículo 26. (Usos permitidos).-

Artículo 27. (Usos condicionados).-

Artículo 28. (Usos prohibidos).-

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES PARA LOS CORREDORES DE ALTURA

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

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES PARA LOS ENCLAVES RUR – TURISTICOS

Artículo 30. (Directriz específica Enclaves rur – turísticos).-

CAPÍTULO 2 - CUENCA MEDIA

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES

Artículo 31. (Definición Cuenca Media).-

Artículo 32. (Delimitación de la Cuenca Media).-

Artículo 33. (Subsectores).-

Artículo 34. (Directrices específicas de ordenamiento territorial para la Cuenca Media).-

Artículo 35. (Categorías del suelo).-

Artículo 36. (Tutela hidrobiológica).-

Artículo 37. (Indicadores urbanísticos generales).-

Artículo 38. (Usos permitidos).-

Artículo 39. (Usos condicionados).-

Artículo 40. (Usos prohibidos).-

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES PARA LA CIUDAD DE PAN DE AZUCAR Y VECINDADES

Artículo 41. (Pautas particulares Ciudad de Pan de Azúcar

Artículo 42. (Pautas particulares localidades Km 110 y Nueva Carrara).-

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES PARA SIERRA DEL TIROL

Artículo 43. (Pautas particulares para Sierra del Tirol).-

SECCION 4 – PAUTAS PARTICULARES PARA LA TRANSFORMACIÓN DEL SUELO

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

CAPÍTULO 3 - CUENCA BAJA

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES

Artículo 45. (Definición Cuenca Baja).-

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

Artículo 47. (Subsectores).-

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

Artículo 49. (Categoría del suelo).- .

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

Artículo 50. (Tutela hidrobiológica).-

Artículo 51. (Indicadores urbanísticos).-

Artículo 52. (Usos permitidos).-

Artículo 53. (Usos condicionados).-

Artículo 54. (Usos prohibidos).-

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

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

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

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

Artículo 58. (Tutela hidrobiológica).-

CAPÍTULO 4 - CORREDOR HERBÁCEO FORESTAL

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES

Artículo 59. (Definición Corredor Herbáceo Forestal).-

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

Artículo 61. (Subsectores).-

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

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

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

Artículo 64. (Clasificación del suelo).-

Artículo 65. (Tutela hidrobiológica).-

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES PARA LOS ENCLAVES URBANOS Y TURISTICOS

Artículo 66. (Clasificación del suelo).-

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

SECCION 4 – PAUTAS ESPECÍFICAS CHACRAS

Artículo 68. (Clasificación del suelo).-

Artículo 69. (Pautas particulares).-

Artículo 70. (Indicadores urbanísticos).-

Artículo 71. (Usos permitidos).-
Artículo 72. (Usos condicionados).-
Artículo 73. (Usos prohibidos).-

TITULO III - DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO 1 - FRACCIONAMIENTO DEL SUELO Y TRAZADO VIAL

Artículo 74. (Obligación de autorización departamental en toda subdivisión de suelo de Categoría Rural).-
Artículo 75. (Obras viales).-
Artículo 76. (Conectividades específicas para prever y promover).

CAPÍTULO 2 - PATRIMONIO CULTURAL

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

CAPÍTULO 3 - DEFINICIONES Y CRITERIOS DE APLICACIÓN

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

TÍTULO IV - APLICACIÓN Y GESTIÓN

CAPÍTULO 1 - GESTIÓN DEL PLAN

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

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

SECCION 2 – PROGRAMA DE ACCIÓN

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

SECCION 3 – FORTALECIMIENTO DE LA GESTIÓN AMBIENTAL

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

SECCION 4 – DERECHO DE PREFERENCIA

Artículo 86. (Derecho de preferencia).-

SECCION 5 – ENCOMIENDAS DE GESTIÓN INTERINSTITUCIONAL

Artículo 87. (Encomiendas de gestión interinstitucional).-

SECCION 6 – PLANIFICACIÓN DERIVADA

Artículo 88. (Planificación Derivada).-

SECCION 7 – MONITOREO

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

SECCION 8 – REGULARIZACIONES

Artículo 90. (Regularizaciones).-

CAPÍTULO 2 - APLICACIÓN DE ESTA NORMA

Artículo 91. (Validez interpretativa).-

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

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

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

Artículo 95. (Vigencia).-

Artículo 96. (Modificaciones no sustanciales).-

Artículo 97. (Revisiones).-

Artículo 98. (Derogaciones).-

Artículo 99. (Difusión).-

TÍTULO I

NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES INSTITUTIVAS

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

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

- Reducir las potenciales afectaciones ambientales negativas sobre la calidad y cantidad del agua de la Laguna del Sauce como principal fuente de abastecimiento de agua del Departamento de Maldonado.
- Orientar los procesos territoriales, tanto en curso como otros parcialmente predecibles que pudiesen emerger, de cara a un desarrollo sostenible.
- Aportar criterios para la ideación, localización y gestión territorial de algunas actuaciones públicas de diverso formato, sean o no de iniciativa de la Intendencia de Maldonado.
- Facilitar la acción de la sociedad civil y de los operadores privados y públicos en su manejo del territorio de esta cuenca, que contribuya a su mejor desarrollo local y zonal.

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

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

Ley 19252 Directrices nacionales 19252/2017 .

Plan de adaptación al Cambio Climático – en proceso .

Ley 17283 - Ley general de protección del ambiente.

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

Ley de Prioridad forestal (Ley 15939-1988)

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

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

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

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

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

Diversas disposiciones del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca.

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

CAPÍTULO 2

ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

- a. La especificidad de su ordenamiento territorial departamental concebido de acuerdo a las singularidades y a la extensión de este territorio local.
- b. Un acuerdo, adaptativo en el tiempo, entre la Matriz natural de esta cuenca y las múltiples actuaciones de antropización, sea de explotación agropecuaria, (incluida la forestación), minera o turística, sea de urbanización permanente.
- c. La mayor anticipación posible a determinados problemas o demandas a la gestión territorial futura frente a probables situaciones y propuestas de localización y uso del territorio.
- d. La mejora de la gestión pública de esta cuenca por el Gobierno Departamental de Maldonado, en cooperación con el Gobierno Nacional y con los Municipios

correspondientes en sus distintas materias y ámbitos de competencia y asociaciones civiles, productores y academia.

- e. Una nueva configuración de la matriz natural apuntando a una ordenación de coberturas y usos del suelo compatible con asegurar una buena cantidad y calidad de agua.

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

- a. Reconocer esta cuenca como una unidad operativa en que se articule su Matriz natural, su matriz productiva, sus infraestructuras viales y de otros servicios, sus enclaves urbanos y rur-turísticos de acuerdo a principios de sostenibilidad ambiental.
- b. En particular, identificar un modelo ecológico de la cuenca, con su configuración espacial de las áreas naturales, para enfatizar y optimizar las conexiones entre sitios, especies y poblaciones maximizando la biodiversidad de este territorio y reducir las posibles afectaciones hídricas adversas en esta cuenca.
- c. Excluir del proceso de urbanización al suelo de la Matriz natural, fundamentado en sus valores ambientales y paisajísticos, y en su rol para la gestión sustentable de los recursos hídricos en aplicación de la Ley N° 18.308, art. 48, del 18 de junio del 2008.
- d. Reconocer la complejidad de esta cuenca, con su Matriz natural y con diversas coberturas de suelo, con una variedad de paisajes de alta naturalidad y también de paisajes con una alta intervención antrópica, con dispositivos materiales y actividades urbanas, turísticas y rurales con sus correspondientes inercias temporales.
- e. Mantener o reordenar los usos o actividades actuales y futuros, contemplando la Matriz natural con el fin de evitar o reducir los potenciales riesgos negativos sobre el recurso hídrico.
- f. Aplicar en esta cuenca los criterios de localización ordenada de la forestación industrial atendiendo al interés general, de modo que se preserve el ciclo hidrológico y la valorización del paisaje como se plantea en el Decreto 3919/13 Estrategias Regionales de OT y DS de la región Este.
- g. Potenciar la ganadería y agricultura familiares, apoyando la permanencia residencial, la diversificación productiva y la sostenibilidad de los pequeños productores, sea complementando su actividad con el ecoturismo, sea fortaleciendo sus actividades tradicionales.
- h. Reducir las inequidades socio-territoriales en esta cuenca, continuándose y ampliándose las actuaciones de mejora ambiental, de la urbanidad y diversas infraestructuras en los ámbitos territoriales de los vecinos con mayores vulnerabilidades del Barrio La Capuera y la ciudad de Pan de Azúcar.
- i. Alentar la generación de nuevos productos turísticos innovadores y ambientalmente amigables.
- j. Promover la conservación y puesta en valor del patrimonio natural y cultural local.
- k. Promover la conservación y restauración de los pastizales naturales, para que se mantengan los servicios ecosistémicos y se posibilite una mayor rentabilidad de la producción ganadera.

CAPÍTULO 3

SECTORIZACIÓN AMBIENTAL, CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y REGIMENES ESPECIALES

SECCION 1 – SECTORIZACIÓN AMBIENTAL

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

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

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

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

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

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

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

SECCION 2 – CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

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

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

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

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

- a. Suelo rural natural
- b. Suelo rural productivo.
- c. Suelo rural rur-turístico, creado en la presente norma tal como lo habilita la Ley N° 18.308, art. 30, que comprende áreas de territorio rural mixturado entre sus valores ambientales y paisajísticos, sus potenciales servicios ambientales y turísticos, y actividades pecuarias y forestales no industriales.
- d. Suelo suburbano de desarrollo turístico y disfrute de tiempo libre.
- e. Suelo suburbano Residencial Campestre dentro de padrones rurales.
- f. Suelo suburbano de fragilidad ecosistémica
- g. Suelo suburbano de actividades productivas de bienes y servicios
- h. Suelo suburbano periurbano
- i. Suelo urbano no consolidado
- j. Suelo urbano de fragilidad ecosistémica
- k. Suelo urbano consolidado.

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

Artículo 13. (Atributo de Suelo Potencialmente Transformable. Remisión).- Además de las Categorías y Subcategorías antes mencionadas, se aplicará el Atributo de Suelo Potencialmente Transformable tal como lo establece la Ley N° 18.308, art. 34, de fecha 18 de junio del 2008, al que cabe remitirse.

SECCION 3 – TUTELA HIDROBIOLÓGICA

Artículo 14. (Tutela hidrobiológica).- En el presente plan se aplica la Tutela hidrobiológica, figura focalizada de ordenamiento territorial que califica a un ámbito territorial ambientalmente muy sensible, generalmente constituido por un elemento hídrico y su medio contiguo, lo cual fundamenta diversas medidas de conservación para cada Sector ambiental, subsector o área.

En los cursos y cuerpos de agua las tutelas hidrobiológicas se aplicarán en fajas de protección terrestre de diversos anchos que se establecen al tratar cada sector, subsector y área.

En cada faja objeto de tutela hidrobiológica a lo largo de tales cursos y cuerpos de agua:

- a. Se conservarán sus bosques nativos, en caso de existir.
- b. Se promoverá la restauración y recuperación los ecosistemas naturales; Bosque y matorral ribereño, serrano, humedales y pastizales.
- c. Se minimizarán las afectaciones al tapiz natural.
- d. Se reducirá la actividad ganadera, encomendándose al Ejecutivo Departamental su regulación atendiéndose a los pequeños productores que tengan un alto porcentaje de su parcela dentro del área tutelada y promoviéndose el no acceso del ganado a los cursos y cuerpos de agua para abrevar, salvo en torno a la Laguna del Sauce en que su prohibición regirá al momento de puesta en vigencia de esta norma.
- e. No se implantarán forestaciones industriales, ni cultivos agrícolas.
- f. No se podrán aplicar agrotóxicos ni fertilizantes.
- g. No se realizarán nuevas edificaciones, salvo en claros que no afecten el monte ribereño, minimizándose los movimientos de tierra, admitiéndose solo programas residenciales o centros de interpretación. Tales edificaciones:
 - i. podrán tener un Área Máxima Edificada de 240 m² más decks de hasta 120 m² dentro del ancho de la faja tutelada y por cada 150 metros lineales del curso o cuerpo de agua;
 - ii. contarán con saneamiento fuera del área tutelada y/o dispondrán de un sistema de saneamiento sustentable avalado por la Intendencia de Maldonado;
 - iii. requerirán un previo Estudio Ambiental - Paisajístico de Detalle a ser presentado a la Intendencia de Maldonado, el cual deberá ser aprobado por la Comisión de Seguimiento del presente plan.
- h. No se realizarán nuevas prospecciones y explotaciones mineras que las autorizadas con anterioridad a la puesta en vigencia de este plan.

Además de estas pautas, en algunos casos de tutelas hidrobiológicas regirán otras especificaciones complementarias que se explicitan al tratarse el área correspondiente

SECCION 4 – RESERVAS DEPARTAMENTALES NATURALES PRIVADAS

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

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

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

Artículo 16. (Organización por un Área de Conservación y de Intervención). La Reserva Departamental Natural Privada se conformarán por dos sectores: un Área de Intervención y un Área de Conservación.

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

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

En la misma sólo se admitirán actuaciones menores de conservación y puesta en valor del ambiente como senderos de interpretación, puestos de avistamiento de aves, centros de interpretación, algún *lodge* u hotel de campo con un Área Máxima Edificada de 500 m² incluyendo áreas de acopio o depósito abierto de materiales, vehículos o equipos y actuaciones sustentables de protección ambiental, todas ellas homologadas previamente a su realización por la Comisión de Seguimiento del presente plan local.

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

El Área de Intervención es un sector compacto de la Reserva Departamental Natural Privada en el que se admitirán diversas transformaciones regladas del terreno como edificaciones, caminos y otros sectores pavimentados, playones y estacionamientos abiertos, instalaciones recreativas, parques implantados y jardines y otras modificaciones topográficas siempre y cuando se minimicen o mitiguen los impactos al drenaje natural del terreno fuera de esta área. El Área de Intervención no se podrá desarrollar en suelos de Categoría Rural Natural, se desarrollará en Suelos de Categoría Rural Productivo (no requiriendo el atributo de potencialmente transformable) que luego de finalizado el instrumento especial PERD será categorizado como suburbano.

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

- a. Superficie mínima total = 200 hectáreas
- b. Área de Conservación \geq 80% del conjunto
- c. Área de Implantación \leq 20% del conjunto

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

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

El Área de Intervención podría constituir una urbanización turística de gran amigabilidad ambiental a modo de eco aldea turística. El ejercicio del derecho de propiedad y de edificación está condicionado al cumplimiento de las restricciones ambientales en toda la reserva, lo cual se especificará en el PERP.

Las etapas de gestión del Plan Especial Reservas Privada Departamental, serán las establecidas para los Programas de Actuación Integrada.

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

- a. No se pierda la continuidad física de las Áreas de Conservación entre sí, y con los subsectores que correspondan.
- b. El Área de Implantación no podrá quedar en el medio de dos Áreas de Conservación, afectando los objetivos de conservación de estas últimas.
- c. Una vez concretadas las Reservas Departamentales Naturales Privadas, y si se tratase de reservas que abordan los mismos ecosistemas (sierras en corredores, o grandes parches de vegetación) las Áreas de Conservación deberán manejarse y monitorearse como un todo geográfico en relación a las directrices específicas y demás pautas de conservación de la Matriz Natural planteadas para cada Sector ambiental de este plan, con los mismos objetivos de ordenamiento territorial y de manejo dentro y entre ellas.

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

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

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

TÍTULO II

DISPOSICIONES ESPECÍFICAS POR SECTORES AMBIENTALES

CAPÍTULO 1

CUENCA ALTA

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES

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

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

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

- a. Corredores de Altura en las diversas serranías, con funciones de protección de la biodiversidad, de protección de las nacientes de los cursos de agua agrupados en cabeceras de cuenca, y de contribución a la conectividad física del paisaje integrado de la cuenca, facilitando la movilidad de la biota. Comprende los Corredores de Sierra del Sauce, del Cerro de las Ventanas, de Sierra del Huelmo, de Puntas de Pan de Azúcar, del Cerro de las Ánimas, de Sierra de Cabral y de Cuchilla Alvariza, el Empalme Sierra de Cabral-Sierra de Huelmo y el Corredor Empalme Sierra de Cabral-Sierra del Sauce.
- b. Grandes Parches de vegetación natural y seminatural, con funciones de protección de la biodiversidad, de protección de las nacientes de los cursos de agua agrupados en cabeceras de cuenca, de provisión de cobertura vegetal para la protección del suelo y de los recursos hídricos superficiales y

subterráneos y de conservación del hábitat para especies de mayor rango de área doméstica existentes en la cuenca.

- c. Pequeños Parches de ecosistemas naturales y seminaturales, con funciones de protección de la biodiversidad, de mitigación del proceso erosivo del suelo disminuyendo la velocidad de escorrentía de aguas superficiales, de incremento de la heterogeneidad del Paisaje complementando beneficios de los Grandes Parches de vegetación y de incremento de la conectividad del Paisaje proveyendo enlaces entre los Grandes Parches de vegetación y facilitando la movilidad de la biota a través de la matriz productiva.
- d. El Corredor Vegetal de Bosque Ribereño del Arroyo Pan de Azúcar, vertebrado principalmente por el tramo alto del Arroyo Pan Azúcar y el Arroyo de la Mina, desde las cercanías del Cerro de las Ventanas, desde su cruce de la Ruta 60 al norte, con funciones de protección de la biodiversidad, corredor para la movilidad de especies y área de amortiguación de sedimentos y nutrientes.
- e. Los enclaves rur – turísticos.

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

- a. Afirmando la Matriz natural, en especial la conservación de los Corredores de Altura, los Grandes y Pequeños Parches identificados y el Corredor Vegetal de Monte Ribereño del Arroyo Pan de Azúcar. Los mismos tienen un régimen especial de gestión por constituir una Zona de protección paisajística y de nacientes de recursos hídricos y biodiversidad, de acuerdo al Decreto de la Junta Departamental N° 3866, art. 43, del 27 de abril de 2010.
- b. Regulando la actividad rural productiva mediante diversas disposiciones y buenas prácticas en relación a la forestación industrial, los cultivos agrícolas, el manejo de los pastizales y la ganadería.
- c. Poniendo en valor el recurso de serranías como un producto turístico específico, promoviéndose una mayor presencia pública y privada en hitos notables y en la potenciación de diversos circuitos.

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

- a. Suelo rural productivo a nivel general de la superficie de la Cuenca Alta.
- b. Suelo rural natural, para los Corredores en Altura, para los Grandes y Pequeños Parches y para el tramo norte del Corredor Vegetal del Arroyo Pan de Azúcar.
- c. Suelo rural rur-turístico para los enclaves rur-turísticos.

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

- a. En el Arroyo Pan de Azúcar, en el Arroyo de la Mina y en Arroyo el Sauce, que vertebran el Corredor Vegetal de Bosque Ribereño, un área compuesta por una faja de 45m medida a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.
- b. En los afluentes del Arroyo Pan de Azúcar, y el Arroyo Sauce, una faja de 25 metros medida a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia
- c. En los restantes cursos de agua, una faja de 10 metros medida a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.

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

Artículo 25. (Indicadores urbanísticos). Los indicadores urbanísticos generales a aplicarse en la Cuenca Alta son:

- a. Dimensión mínima del predio 5 hectáreas. Refiere a las nuevas subdivisiones de suelo.
- b. Dimensión mínima del predio en los Corredores en Altura y Grandes Parches 25 hectáreas.
- c. Área máxima edificable (AME) 1.000 m² para los usos productivos, con una superficie agregada de hasta 500 m² para los usos complementarios, ambos computados en planta baja.
- d. Altura máxima de edificación 7 metros. Se admite hasta Planta Baja y un (1) Nivel.
- e. Retiro de cuerpos de agua:
 - i- a los cursos de agua tributarios de la Laguna 45m medidos a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.
 - ii- a los afluentes de los tributarios de la Laguna 25m medidos a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.
 - iii- restantes cursos de agua 10 m medidos a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.
- f. Retiro frontal: a un camino público 15 metros, a la Ruta N° 60, 25 metros y en resto de los casos 10 metros
- g. Frente mínimo del predio: en los Corredores en Altura y Grandes Parches 300 metros, en el resto de los casos 150 metros

- h. Unidad locativa por predio: 2 y caseros, salvo en caso de Hotel de Campo que se aplica lo dispuesto en los decretos 3889/2011 y 4005/2018

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

Artículo 26. (Usos permitidos). En la Cuenca Alta se permiten los siguientes usos:

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

Artículo 27. (Usos condicionados). En la Matriz Natural de la Cuenca Alta de la Laguna del Sauce, categorizado como Suelo rural natural, se admitirán los siguientes usos condicionados:

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

- b. Agricultura familiar condicionada a que sea huerta familiar de hasta 400 m² sin uso de agroquímicos ni herbicidas.
- c. Nuevos cultivos agrícolas en áreas de cultivos ya implantados condicionadas al diseño de áreas de amortiguación específicas a escala predial, sin uso de agroquímicos ni herbicidas. . Las rotaciones agrícolas deberán presentar en todos los casos Planes de Uso y Manejo del Suelo al Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca.
- d. Modalidades de pastoreo condicionados a asegurar la conservación del pastizal.
- e. Hotel de campo, hostería y posada rural, parador de campo, sí son complementarios a otras actividades productivas rurales en el mismo predio, si forman parte de enclaves rur – turísticos o si forman parte de Reservas Departamentales Naturales Privadas.
- f. Instalaciones deportivas ecuestres si no afectan más del 10 % de la superficie del predio.
- g. Actividades mineras condicionadas a que estén fuera del Suelo Rural Natural y fuera de la faja protección visual de 400 metros de ancho a ambos lados de la zona de camino de la Ruta 60. Para las autorizaciones anteriores a la puesta en vigencia de este plan y para nuevas autorizaciones se deberá contar con los correspondientes permisos de la Dirección Nacional de Medio Ambiente, de la Dirección Nacional de Minería y Geología y de la Intendencia de Maldonado, y cumplir con las disposiciones nacionales en la materia.

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

- a. La ganadería en modalidades de producción de carne por animales encerrados en corrales (EEC).
- b. Nuevos cultivos agrícolas, salvo huertas familiares. Solo se habilitarán nuevas siembras en áreas de cultivos ya implantados condicionados a lo prescripto en el artículo anterior.
- c- Las nuevas plantaciones forestales industriales no podrán realizarse dentro del suelo rural natural y dentro de una faja de protección visual de 400 metros de ancho a ambos lados de la zona de camino de la Ruta 60, para cautelar las potenciales figuras y fondos escénicos.
- d- Parques de generadores eólicos o fotovoltaicos
- e-Infraestructuras de comunicaciones, condicionados a un análisis paisajístico.

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES PARA LOS CORREDORES DE ALTURA

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

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

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES PARA LOS ENCLAVES RUR–TURISTICOS

Artículo 30. (Directriz específica Enclaves rur – turísticos). En las fracciones de los enclaves rur-turísticos, localizados en los Corredores de Altura y/o atravesados con Parches, la directriz específica es reducir y/o mitigar las actuaciones de apertura vial, de edificación y los cambios herbáceos-forestales.

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

CAPÍTULO 2

CUENCA MEDIA

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES

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

Artículo 32. (Delimitación de la Cuenca Media). La Cuenca Media de la Laguna del Sauce se delimita entre la línea de cota correspondiente a +66.63 m WH. (sesenta y seis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton) y la línea de cota

correspondiente a +26.63 m WH. (veintiséis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton), de acuerdo a lo señalado en el Plano Nro. 2 – Sectorización del Suelo. También comprende un Corredor de Altura, el Corredor del Cerro Pan de Azúcar, enclavado en el límite de este sector, que alcanza cotas mayores.

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

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

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

- a. Afirmando la Matriz natural, en especial la conservación de los Corredores Vegetales del Arroyo Pan de Azúcar y del Arroyo Sauce, este último gran parte infiltrado como parte de la Cuenca Baja. Los mismos tendrán un régimen especial de gestión por constituir una Zona de protección paisajística y de nacientes de recursos hídricos y biodiversidad, de acuerdo al Decreto de la Junta Departamental N^o 3866, art. 43, del 27 de abril de 2010.

- b. Habilitando una diversidad de actividades y usos, ganaderos, agrícolas, turísticos y de servicios, compatibles entre sí, reguladas en sus manejos específicos, y contemplando las tutelas hidrobiológicas establecidas.
- c. Potenciando el valor nodal de la ciudad de Pan de Azúcar, calificando su patrimonio cultural local y comarcal, y un desarrollo ambientalmente amigable del denominado Parque Industrial.
- d. Fortaleciendo el rol panorámico de las principales rutas nacionales que atraviesan la cuenca (vistas al fondo escénico de las sierras y lomadas, y de la propia Laguna del Sauce), promoviendo algunas protecciones visuales en el correspondiente instrumento derivado de protección paisajística.
- e. Gestionando el Corredor del Cerro Pan de Azúcar de acuerdo a las directrices particulares prescriptas para el conjunto de los Corredores en Altura, siendo de aplicación lo señalado en el artículo 29.

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

- a. Suelo rural productivo a nivel general de la superficie de la Cuenca Media.
- b. Suelo rural natural, para los Corredores Vegetales del Arroyo Pan de Azúcar y del Arroyo Sauce y para los Grandes y Pequeños Parches.
- c. Suelo rural rur-turístico, para los enclaves rur-turísticos.
- d. Suelo urbano consolidado para parte del casco urbano de la ciudad de Pan de Azúcar, y suelo urbano no consolidado para el resto del suelo ubicado en la margen izquierda del Arroyo Pan de Azúcar.
- e. Suelo suburbano periurbano para las fracciones de suelo próximas a la ciudad de Pan de Azúcar, ubicadas entre el margen derecho del Arroyo Pan de Azúcar y la Ruta Interbalnearia, excepto el Parque Industrial.
- f. Suelo suburbano de actividades productivas de bienes y servicios para el Parque Industrial de Pan de Azúcar.
- g. Suelo suburbano de fragilidad ecosistémica para el enclave de la Sierra del Tirol.
- h. Suelo urbano no consolidado para el enclave de Km 110 (Gerona) y de Nueva Carrara.

Asimismo, se aplicará el Atributo de Suelo Potencialmente Transformable sólo para Suelo rural productivo a transformar en Suelo suburbano de desarrollo turístico y disfrute de tiempo libre, en toda la Cuenca Media, excluyéndose:

- i. La Matriz natural categorizada como Suelo Rural Natural.
- ii. Una faja de 400 metros a ambos lados de la Ruta Interbalnearia, de la Ruta 9 y de la Ruta 60 para reducir sus potenciales efectos conurbantes y de protección de las potenciales figuras y fondos escénicos.

- iii. El polígono definido por las rutas N° 9, Interbalnearia y N°12.

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

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

- a. En el Arroyo Pan de Azúcar, en el Arroyo el Sauce, que vertebran el Corredor Vegetal de Bosque Ribereño, un área compuesta por una faja de 45m medida a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.
- b. En los afluentes del Arroyo Pan de Azúcar, afluentes del Arroyo Sauce, arroyo Salto del Agua y Pedragosa, una faja de 25 metros medida a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.
- c. En los restantes cursos de agua, una faja de 10 metros medida a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.

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

Artículo 37. (Indicadores urbanísticos generales). Los indicadores urbanísticos generales a aplicarse en la Cuenca Media serán los preexistentes para las áreas urbanas categorizadas como Suelo urbano y como Suelo suburbano de actividades productivas de bienes y servicios. Para el Suelo rural productivo, fuera de la Matriz natural categorizada como Suelo rural natural, se habilitará:

- a. Dimensión mínima del predio 5 hectáreas.
- b. Dimensión mínima del predio en los Grandes Parches =25 hectáreas.
- c. Área máxima edificable (AME) 1.000 m² para los usos productivos, con una superficie agregada de hasta 500 m² para los usos complementarios, ambos computados en planta baja.
- d. Altura máxima de edificación 7 metros. Se admite hasta Planta Baja y un (1) Nivel.
- e. Retiro de cuerpos de agua:
 - i- a los cursos de agua tributarios de la Laguna 45m medidos a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.
 - ii- a los afluentes de los tributarios de la Laguna 25m medidos a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.
 - iii- restantes cursos de agua 10 m medidos a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.

- f. Retiro frontal: a un camino público 15 metros, a las rutas nacionales 25 metros y en el resto de los casos 10 metros.
- g. Frente mínimo del predio: en los Grandes Parches 300 metros y en el resto de los casos 150 metros
- h. Unidad locativa por predio: 2 y caseros, salvo en caso del Hotel de campo que se aplica lo señalado en los Decretos 3889/2011 y 4005/2017

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

Artículo 38. (Usos permitidos). En la Cuenca Media, fuera de las ciudades de Pan de Azúcar y de las localidades de Gerona y Nueva Carrara (con sus propias regulaciones vigentes de usos a remitirse) y fuera de la Matriz natural categorizada como Suelo Rural Natural, se permitirán los siguientes usos:

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

Artículo 39. (Usos condicionados). En la Cuenca Media, fuera de las ciudades de Pan de Azúcar y de las localidades de Km 110 (Gerona) y de Nueva Carrara (con sus propias regulaciones vigentes de usos a remitirse), se permiten los siguientes usos:

- a. Para las actividades dentro de la Matriz natural, caben los mismos condicionamientos planteados para tales situaciones en la Cuenca Alta, remitiéndose al artículo 27.
- b. Ganadería fuera del Suelo Rural Natural, fuera de las áreas de Tutela hidrobiológica y fuera de las áreas de amortiguación previstas, condicionadas a las siguientes pautas de manejo:

- I. Minimizar el acceso del ganado a los cursos y cuerpos de agua para abrevar directamente, promoviéndose la adopción de buenas prácticas productivas.
- II. En el caso de la utilización de más de 50 hectáreas para pastoreo o generación de forraje, deberán presentar Planes de Uso y Manejo del Suelo al Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca.

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

- c. Agricultura intensiva, fuera del Suelo Rural Natural y de las áreas de Tutela hidrobiológica de los arroyos, condicionada a las siguientes pautas de manejo:

- I. Promover ante el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca la exigencia de la presentación obligatoria de Planes de Uso y Manejo Responsable de Suelos para todos los cultivos cerealeros, oleaginosos y forrajeros. con destino a la comercialización de granos, o producción de forraje para ganadería intensiva. Transitoriamente el Ejecutivo Departamental podrá exigir la presentación de planes similares ante la Intendencia de Maldonado.

- II. Adopción de Buenas prácticas de laboreo de suelo

- III. Control de aplicación de plaguicidas y fertilizantes

- d. Forestación industrial, condicionada a:

- I. Que esté fuera del Suelo Rural Natural, fuera de las tutelas hidrobiológicas.

- II. Su localización al norte de la Ruta 9.

- III. No afectar conos visuales de interés, que se definirá en un futuro instrumento de planificación derivada (Inventario de Paisajes Protegidos). A tales efectos las nuevas plantaciones deberán realizarse fuera de una faja de protección visual de 400 metros de ancho a ambos lados de la zona de camino de la Ruta 60, de la Ruta 9 y de la Ruta Interbalnearia, para cautelar las potenciales figuras y fondos escénicos. Esta banda podrá ser modificada por el futuro Inventario de Paisajes Protegidos.

- IV. Su impacto acumulativo, cuyo estudio podrá ser exigido por la Intendencia de Maldonado condicionado a la exigencia de una Evaluación de Impacto Ambiental que contemple lo exigido en el decreto 349/05.

- e. Producción lechera condicionada a:

- I. Que esté fuera de la Matriz Natural categorizado como Suelo Rural Natural y de las tutelas hidrobiológicas.

- II. Que cumplan con las pautas de Planes de Lechería Sostenible del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca.

- f. Las nuevas actividades mineras condicionadas a que estén fuera de la Matriz Natural. En todos los casos deberán contar con los correspondientes permisos de la Dirección Nacional de Medio Ambiente, de la Dirección Nacional de Minería y Geología y de la Intendencia de Maldonado, y cumplir con las disposiciones nacionales en la materia.

- g. Actividades industriales condicionadas a su localización en áreas habilitadas, a su bajo consumo de agua y al reducido impacto ambiental, como las localizadas en la ciudad de Pan de Azúcar y sus adyacencias, incluido el Parque Industrial homónimo.

- h. Estaciones de servicio condicionadas a que se ubiquen sobre las rutas nacionales, a las disposiciones nacionales específicas, y a las buenas prácticas en materia de su localización en tales vías (distancias a curvas, previsión de cruces y contralazadas).

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

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

- b. No se permitirá la aplicación aérea de productos agrícolas.

SECCION 2 – PAUTAS PARTICULARES PARA LA CIUDAD DE PAN DE AZUCAR Y VECINDADES

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

- a. Se promoverá la puesta en valor de su casco fundacional y del patrimonio cultural local y de sus vecindades.

- b. Se orientará su posible expansión hacia al noreste del Arroyo Pan de Azúcar y hacia la Ruta Nacional N° 60, conteniéndose su posible expansión conurbante hacia la Ruta Interbalnearia.

- c. Se mitigarán los posibles impactos contaminantes de los drenajes pluviales sobre el Arroyo Pan de Azúcar.

- d. Se realizará una planificación derivada consistente en un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Pan de Azúcar, y un Plan de Aguas de la ciudad de Pan de Azúcar.

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

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES PARA SIERRA DEL TIROL

Artículo 43. (Pautas particulares para Sierra del Tirol). Se promoverá la reconversión del fraccionamiento de Sierra del Tirol, no consolidado, y con la mayoría de los solares no construidos, dada la fragilidad ecosistémica de gran parte de esta locación, procediéndose a:

- a. Establecer un Perímetro de Actuación que comprende el proyecto original, aplicándose lo consignado en la Ley N° 18.308, del 18 de junio del 2008, arts. 56 a 59, y lo establecido por el Decreto N° 3866 de la Junta Departamental de Maldonado, art. 9, del 27 de abril de 2010.
- b. Suspender precautoriamente la apertura de nuevas calles, sea autorizaciones, sea obras viales regulares o irregulares, y la prestación de otros servicios urbanos asociados.
- c. Suspender precautoriamente el otorgamiento de nuevos permisos de construcción, pero si habilitándose ampliaciones regladas en los pocos predios ya ocupados.
- d. Realizar como planificación derivada un Plan Especial de reordenamiento, reagrupamiento y reparcelación en tal Perímetro de Actuación, en concordancia con lo establecido por el Decreto N° 3866 de la Junta Departamental de Maldonado, art. 9, del 27 de abril de 2010.

Las suspensiones precautorias anteriores regirán hasta la puesta en vigencia del Plan Especial de reordenamiento, reagrupamiento y reparcelación de Sierra del Tirol, en tal Perímetro de Actuación, y hasta la concreción y habilitación de las infraestructuras que se autoricen.

SECCION 4 – PAUTAS PARTICULARES PARA LA TRANSFORMACIÓN DEL SUELO

Artículo 44. (Pautas particulares para la transformación del suelo en la Cuenca Media). En la Cuenca Media podrán realizarse nuevos enclaves en el Suelo Rural con el atributo Potencialmente Transformable a Suelo suburbano de desarrollo turístico y disfrute de tiempo libre, de transformarse tal suelo con el correspondiente Programa de Actuación Integrada (PAI), requiriéndose:

- a. Predios de superficie mayor a 1.500 m² si se pudiesen conectar al saneamiento público cercano.
- b. Predios de superficie mayor a 4.000 m² si no tienen conexión al saneamiento público; en tal caso el tratamiento de los efluentes se resolverá con un sistema de saneamiento sustentable avalado por la Dirección Nacional de Aguas y por la Comisión de Seguimiento de este plan.
- c. Los frentes mínimos de los predios o unidades funcionales resultantes deberán ser de 30 metros y de 50 metros, respectivamente.
- d. La amortiguación de los drenajes pluviales; cumpliéndose con el principio del impacto hidrológico cero.
- e. La aplicación de criterios de diseño ecológico del paisaje como:
 - I. La generación de áreas de amortiguación en los límites del desarrollo.
 - II. La protección y reducida presión antrópica de los parches de la que pudiesen estar enclavados dentro del desarrollo.
 - III. La generación de cortinas vegetales y forestales continuas que pudiesen implantarse, en consonancia con el respeto a algunos fondos y figuras escénicas de significación local.
 - IV. El cumplimiento del principio del impacto hidrológico cero
 - V. El uso de organizaciones viales interiores que reduzcan los impactos ambientales negativos, caso de las organizaciones en peine.
 - VI. La concepción de edificaciones con altos estándares de sustentabilidad ambiental, incluido la reducción del consumo de energía y de agua, la posible generación de su propia energía, el adecuado tratamiento y disposición ambiental de sus residuos y efluentes.
- f. La propuesta de un Plan de ejecución de urbanización no simultánea del suelo transformado, en etapas de hasta 100 hectáreas no simultáneas en el tiempo. Al respecto:
 - I. Se requerirá un Estudio Ambiental - Paisajístico de Detalle a ser presentado a la Intendencia de Maldonado y a ser estudiado y avalado por la Comisión de Seguimiento del Plan.

- II. Se podrá exigir garantías a favor de la Intendencia de Maldonado respecto a la concreción completa de las infraestructuras comprometidas y a las buenas prácticas ambientales en la realización de la correspondiente fase aprobada.

- III. La aprobación de cada etapa estará condicionada a la plena construcción y habilitación pública de las infraestructuras de la parte abierta, a la ocupación de al menos 50% de los predios derivados y a una Evaluación del proyecto y sus fases a ser ponderada por la Comisión de Seguimiento del plan.

- g. Las superficies mínimas anteriores de los predios resultantes del correspondiente proceso de transformación del suelo a través de un Programa de Actuación Integrada (PAI), no serán menores a los valores indicados en este artículo.

CAPÍTULO 3

CUENCA BAJA

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES

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

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

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

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

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

- a. Un Semi anillo de Áreas Húmedas, que bordea el espejo de la laguna del Sauce, del Potrero y de los Cisnes en sus tramos suroeste y noroeste entre el desarrollo turístico Laguna de los Cisnes y el Arroyo de Silva, constituido por desembocaduras de cursos de agua, humedales, planicies de cuenca baja y el borde lacustre.
- b. El cuerpo de agua de la Laguna del Sauce, de los Cisnes y del Potrero.

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

- a. Su rol de amortiguador de las afectaciones ambientales de signo negativo sobre la propia laguna.

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

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

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

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

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

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

- a. Se permitirá el desarrollo de cultivos ornamentales sin uso de plaguicidas ni fertilizantes solo en los predios dentro de los enclaves rur-turísticos aprobados con anterioridad a la puesta en vigencia de este plan.
- b. Sólo se habilitarán nuevas obras viales dentro de las zonas de camino público existentes, o en trazados ya autorizados dentro de enclaves rur-turísticos, condicionados a su bajo impacto ambiental y a eventuales medidas de mitigación.

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

- a. Dimensión mínima del predio 25 hectáreas.
- b. Área máxima edificable (AME) 240 m² (por cada 200 metros lineales del curso o cuerpo de agua en la fracción considerada dentro del Semi anillo).
- c. Área exterior pavimentada u ocupada con decks = 120 m² (por cada 200 metros lineales del curso o cuerpo de agua en la fracción considerada dentro del Semi anillo).
- d. Altura máxima de edificación 7 metros. Se admite hasta Planta Baja y un (1) Nivel.

- e. Retiro de cuerpos de agua:
 - i – a la Laguna 50 metros medidos desde el espejo de agua en su situación embalsada desde la línea de cota correspondiente a +6.63 m WH. (seis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton), hacia el interior de los predios.
 - ii- a los cursos de agua tributarios de la Laguna 45m medidos a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.
 - lii- a los afluentes de los tributarios de la Laguna 25m medidos a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.
 - iv- restantes cursos de agua 10 m medidos a partir del eje medio del cauce, o igual al Corredor Vegetal cuando este supere esa distancia.

- f. Retiro frontal: a la Ruta N° 9 y a la Ruta Interbalnearia 25 metros, a un camino público 15 metros, en el resto de los casos 10 metros.

- g. Retiros laterales y de fondo 10 metros

- h. Frente mínimo del predio 300 metros.

- i. Unidad locativa por predio: 1 vivienda principal y 1 vivienda de caseros.

Artículo 52. (Usos permitidos). El Semi anillo de Áreas Húmedas se habilita el uso ecoturístico.

Artículo 53. (Usos condicionados). En el Semi anillo de Áreas Húmedas sólo se admiten usos condicionados a las siguientes especificaciones:

- a. Residencia, limitada al Área Máxima Edificable antes prescripta y a las pautas complementarias de ordenamiento territorial antes mencionadas, incluida la disposición de un sistema de saneamiento sustentable que deberá avalar de modo fundado la Comisión de Seguimiento de este plan.

- b. Cultivos agrícolas, que podrán realizarse hasta dos años después de la puesta en vigencia de este plan, declarándose fuera de ordenamiento a partir de tal fecha, debiendo presentar los correspondientes Planes de Uso y Manejo de Suelos de acuerdo a la normativa vigente y Plan de Recuperación en el momento del abandono.

- c. Ganadería condicionada a que el ganado no abreve directamente sobre la Laguna del Sauce.

- d. Otras actividades preexistentes a la puesta en vigencia de este plan, que podrán permanecer con un carácter precario condicionado a sus potenciales impactos ambientales contenidos, previa autorización fundada de la Comisión de Seguimiento de este plan.

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

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

- a. La aplicación de agrotóxicos y fertilizantes.
- b. La forestación con especies exótica, en especial las invasoras.
- c. Nuevas obras viales fuera de las zonas de camino público oficiales existentes.
- d. Nuevas prospecciones y explotaciones mineras.

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

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

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

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

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

En esta área de tutela hidrobiológica:

- a. Se conservarán los bosques nativos de sus bordes y sus humedales.
- b. No se realizarán prospecciones y explotaciones mineras.
- c. No se autorizarán construcciones anfibas residenciales o gastronómicas flotantes.
- d. Se autorizarán deportes acuáticos de modo restrictivo, compatible con los objetivos de conservación ambiental y de seguridad de las actividades aeroportuarias contiguas, como canotaje y cualquier otro deporte acuático realizado con artefactos que no requieran motores a explosión.
- e. No se permitirá la pesca con trasmallos y redes.

CAPÍTULO 4

CORREDOR HERBÁCEO FORESTAL

SECCION 1 – PAUTAS GENERALES

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

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

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

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

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

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

Artículo 63. (Tutela hidrobiológica de los arroyos). Se establece una tutela hidrobiológica en los arroyos y cañadas que nacen y/o atraviesan este Corredor Herbáceo Forestal consistente en un área de amortiguación y protección a ambos márgenes con las siguientes características:

- a) En los Arroyos Mallorquina y Arroyo Silva, una franja de 45 metros medida desde el eje del cauce hacia el interior de los predios lindantes con dichos cursos de agua, consignado en la Resolución del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente N°. 58 - 2016, art. 2, lit. c).

- b) En el Arroyo El Potrero, una franja de 45 metros medida desde el eje del cauce hacia el interior de los predios lindantes con dicho curso de agua.
- c) En el afluente del Arroyo de Silva (Arroyo de la Guardia), consignado en la Resolución del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente N°. 58 - 2016, art. 2, lit. c), una faja de 25 metros medidos desde el eje de curso de agua.

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

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

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

- a) Suelo rural natural en los frentes lacustres de los predios de chacras.
- b) Suelo urbano de fragilidad ecosistémica en el frente lacustre del barrio La Capuera y de la urbanización del Club del Lago, definido en todos los casos, por una faja continua de 200 metros de ancho en torno a la laguna en su situación embalsada medida en horizontal desde la línea de cota correspondiente a +6.63 m WH (seis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton).
- c) Suelo suburbano de fragilidad ecosistémica en el frente lacustre del fraccionamiento de Club Laguna de Los Cisnes, de El Pejerrey, la Base Aeronaval y del Aeropuerto de Laguna del Sauce, del predio contiguo a la margen izquierda del Arroyo El Potrero, del predio de OSE y del desarrollo urbanístico El Puertito.

Artículo 65. (Tutela hidrobiológica). Se establece una tutela hidrobiológica para toda el Semi anillo de Áreas Húmedas y Cornisa Lacustre del Corredor Herbáceo Forestal, a modo de ámbito de amortiguación y protección adyacente al cuerpo lacustre embalsado de especial significación ambiental.

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

- a) Se permitirá el desarrollo de cultivos ornamentales sin uso de plaguicidas ni fertilizantes solo en los predios dentro de los enclaves rur-turísticos aprobados con anterioridad a la puesta en vigencia de este plan.
- b) Sólo se habilitarán nuevas obras viales dentro de las zonas de camino público existentes, o en trazados ya autorizados dentro de enclaves rur-turísticos condicionados a su bajo impacto ambiental, y a eventuales medidas de mitigación. En ningún caso podrán realizarse nuevos caminos, privados o públicos, costeros y/o en el borde de la costa de la laguna.

- c) Sólo podrán realizarse nuevas edificaciones en predios localizados en toda su superficie dentro de este Semi anillo, en las siguientes condiciones:
- I. En los enclaves urbanos y turísticos ya autorizados, de disponerse de conexiones a sistemas de saneamiento colectivo, se mantendrán los indicadores urbanísticos de edificación aprobados con anterioridad a este plan.
 - II. En los enclaves urbanos y turísticos ya autorizados, de no disponerse de conexiones a sistemas de saneamiento colectivo, se adoptarán las pautas e indicadores establecidos en el art. 14. Asimismo, tal nueva edificación tendrá retiros frontales de 50 metros del borde de la laguna dada por la línea de cota correspondiente a +6.63 m WH (seis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton), excepto cuando existen calles costaneras ya aprobadas.
 - III. En el área de la Base Aeronaval y de la planta de OSE las nuevas construcciones sólo se realizarán si se entienden inescindibles de su operativa, exigiéndose previa autorización de la Intendencia de Maldonado.
 - IV. En las chacras frentistas a la costa oriental de la laguna, dentro de este Semi anillo, se adoptarán las pautas e indicadores establecidos en el art. 14. Asimismo, tal nueva edificación tendrá retiros frontales de 50 metros de la línea de cota correspondiente a +6.63 m WH (seis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton).
- d) **Usos:** En esta área se aplicarán los mismos usos que los planteados para el Semi anillo de Zonas Húmedas de la Cuenca Baja, arts. 52 a 54, a los que cabe remitirse.

SECCION 3 – PAUTAS PARTICULARES PARA LOS ENCLAVES URBANOS Y TURISTICOS

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

- a) El desarrollo de Laguna de los Cisnes se clasifica como Suelo suburbano de desarrollo turístico y de disfrute de tiempo libre, salvo su borde lacustre clasificado como Suelo suburbano de fragilidad ecosistémica, definida para todos los casos, por una faja continua de 200 metros de ancho en torno a la laguna en su situación embalsada medida en horizontal desde la línea de cota correspondiente a +6.63 m WH (seis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton).
- b) El Pejerrey se clasifica como Suelo suburbano periurbano, salvo su borde lacustre clasificado como Suelo suburbano de fragilidad ecosistémica,
- c) El desarrollo del Club del Lago se clasifica como Suelo urbano.
- d) Acres de Solanas se clasifica como Suelo Suburbano de desarrollo turístico y disfrute de tiempo libre
- e) Las Cumbres se clasifica como Suelo urbano de fragilidad ecosistémica.

- f) Swan Lake Forest. como Suelo suburbano de fragilidad ecosistémica.
- g) La Capuera como Suelo Urbano y Suelo Urbano de fragilidad ecosistémica.

Artículo 67. (Pautas particulares e indicadores urbanísticos). Los enclaves urbanos y turísticos se regirán por las siguientes pautas de ordenamiento territorial:

- a) En los predios dentro del Semi anillo de Áreas Húmedas y Cornisa Lacustre, se aplicarán las pautas, parámetros urbanísticos y usos permitidos consignados en la sección anterior.
- b) En los ámbitos fuera del Semi anillo de Áreas Húmedas y Cornisa Lacustre, se aplicarán los parámetros urbanísticos y usos permitidos vigentes al momento de la puesta en vigencia de este plan, exigiéndose minimizar las afectaciones ambientales por efecto de las aguas servidas y los drenajes pluviales.
- c) En la Sierra de la Ballena, podrán realizarse nuevos enclaves en el Suelo rural con el atributo potencialmente transformable a Suburbano, de transformarse tal suelo con el correspondiente Programa de Actuación Integrada (PAI), requiriéndose:
 - I. lote de superficie mayor a 1.500 m² si se pudiesen conectar al saneamiento público;
 - II. lote de superficie mayor a 4.000 m² si no tienen conexión al saneamiento público; de no existir conexión al saneamiento público, el tratamiento de los efluentes se resolverá con un sistema de saneamiento sustentable avalado por la Dirección Nacional de Aguas y por la Comisión de Seguimiento de este plan;
 - III. la amortiguación de los drenajes pluviales;
 - IV. la aplicación de criterios de diseño ecológico del paisaje como la continuidad de las cortinas vegetales y forestales,
 - V. una evaluación de su eventual impacto ambiental acumulativo.

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

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

SECCION 4 – PAUTAS PARTICULARES PARA LAS CHACRAS

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

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

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

Artículo 70. (Indicadores urbanísticos). Para el Suelo rural, productivo o rur-turístico, se habilitará:

- a) Dimensión mínima del predio 5 hectáreas.
- b) Área máxima edificable (AME) 1.000 m² para los usos productivos, con una superficie agregada de hasta 500 m² para los usos complementarios, ambos computados en planta baja.
- c) Altura máxima de edificación 7 metros. Se admite hasta Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal: a la ribera de la laguna 50 metros, a las rutas nacionales 25 metros, a un camino público 15 metros y en el resto de los casos 10 metros.
- e) Frente mínimo del predio Grandes Parches 300 metros, en el resto de los casos 150 metros
- f) Unidad locativa por predio 2 y caseros, salvo en el caso de Hotel de campo en que se aplica lo señalado en el Decreto 347, 3889 y 4005.

Artículo 71. (Usos permitidos) En las chacras y campos del Corredor Herbáceo Forestal se habilita:

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

Artículo 72. (Usos condicionados) En las chacras y campos del Corredor Herbáceo Forestal sólo se admiten usos condicionados a las siguientes especificaciones:

- a) Ganadería condicionada a no abrevar en la laguna y promover la reducción del abrevar en los cursos de agua afluentes.
- b) Nuevos cultivos agrícolas limitados a que sean huerta familiar de hasta 400 m² sin uso de agroquímicos ni herbicidas

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

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

- a) La aplicación de agroquímicos.
- b) Nuevas prospecciones y explotaciones mineras que no sean las autorizadas previamente a la puesta en vigencia de este plan.
- c) La ganadería en modalidad de producción de carne por animales encerrados en corrales.

TITULO III

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO 1

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO Y TRAZADO VIAL

Artículo 74. (Obligación de autorización departamental en toda subdivisión de suelo de Categoría Rural). Toda subdivisión de Categoría Rural dentro de la Cuenca de Laguna del Sauce requerirá aprobación preliminar de la Intendencia de Maldonado previa a su inscripción en la Dirección General de Catastro, comunicándose a la misma tal requisito.

A tales efectos las Oficinas Técnicas Competentes de la Intendencia de Maldonado verificarán previamente a toda aprobación el estricto cumplimiento de lo estipulado en el presente plan, sean sus directrices cualitativas, sean los indicadores urbanísticos, sean las disposiciones convergentes en la materia.

Artículo 75. (Obras viales). Toda obra vial en la Cuenca de Laguna del Sauce deberá ser autorizada por la Intendencia de Maldonado, previa verificación del cumplimiento de las disposiciones planteadas en este plan, de otras normas complementarias y de las buenas prácticas en la materia a los efectos de reducir las potenciales externalidades ambientales de signo negativo. Esta disposición alcanza también, a las obras viales realizadas en propiedades individuales.

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

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

CAPÍTULO 2

PATRIMONIO CULTURAL

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

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

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

CAPÍTULO 3

DEFINICIONES Y CRITERIOS DE APLICACIÓN

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

a) DEFINICIONES RELATIVAS AL ÁMBITO TERRITORIAL Y AL AMBIENTE

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

Cotas altimétricas. Se toma como línea de cota de referencia la correspondiente a + 0.62 metros por encima del cero de la escala de la estación hidrométrica en la presa sobre el Arroyo El Potrero. Este valor corresponde a +6.63 m WH (seis metros con sesenta y tres centímetros escala Wharton), de acuerdo a la Resolución del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente N° 58/2016 del 14 de enero del 2016.

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

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

Sector Ambiental. Delimitación de gran tamaño utilizada como ámbito de ordenación territorial. Cada sector ambiental se define en función de sus atributos ecológicos, naturales, paisajísticos, productivos, urbanísticos y operativos. Puede comprender varias Subsectores o Áreas.

Subsectores. Ámbito primario de ordenación territorial.

Área. Ámbito específico de ordenamiento territorial.

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

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

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

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

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

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

Matriz natural. Configuración espacial de las áreas naturales que enfatiza y optimiza las conexiones entre sitios, especies y poblaciones para maximizar la biodiversidad del territorio y reducir el impacto de las posibles afectaciones adversas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B) DEFINICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN Y A LA OCUPACIÓN

Área Máxima de Edificación (A.M.E.). Máxima superficie expresada en m² que puede ser ocupada por la edificación en planta baja en un predio, cualquiera sea el tamaño de dicho predio. Es un indicador idóneo en suelos no urbanizables, en suelos de gran vulnerabilidad, y en suelos rurales.

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

Eco-aldea turística. Agrupamiento de residencias para alojamiento turístico, enclavadas en el paisaje rural, con estándares ambientales de avanzada en materia de sustentabilidad ambiental, en particular en relación al acondicionamiento térmico natural, el uso de energías renovables, el tratamiento y disposición de los residuos y el impacto hidrológico cero. Puede incluir usos complementarios como hostería o posada y almacén de campo.

C) DEFINICIONES RELATIVAS AL USO:

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

- a) Uso permitido, que es el que puede desarrollarse en un predio de un determinada Sector, Subsector o área de acuerdo a la normativa vigente.
- b) Uso condicionado, el que por su naturaleza, escala o inserción concreta pudiera llegar a ser incompatible y no conveniente con el perfil existente y deseado del área, supeditándose su autorización al cumplimiento de determinados requisitos de localización, tamaño, complementariedad respecto a otros usos ya fijados o a establecer expresamente en cada caso.
- c) Uso prohibido: Actividad no permitida en la presente norma sobre la que la Intendencia de Maldonado podrá establecer restricciones fundadas, exigir su cese o caducidad, retirar las construcciones o montajes, y promover su calificación ambiental en caso de situaciones irregulares preexistentes o emergentes durante la aplicación de este plan.

Plan de Manejo y Uso Responsable del Suelos. Herramienta focal de manejo del suelo rural, gestionada por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, para determinadas situaciones prediales y productivas. El titular de la explotación agropecuaria o el tenedor a cualquier título será responsable de la elaboración, y cumplimiento del mismo, avalado técnicamente por un Ingeniero Agrónomo. Dicho Plan mantendrá su vigencia por el período establecido en su elaboración, independientemente de que cambie el titular de la explotación. Ello está en concordancia con la Ley N° 15.239 y por Decreto N° 405/2008.

TÍTULO IV **APLICACIÓN Y GESTIÓN**

CAPÍTULO 1 **GESTIÓN DEL PLAN**

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

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

Artículo 80. (Comisión de Seguimiento del Plan. Creación y objetivos). Se crea una Comisión de Seguimiento del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de Laguna del Sauce para gestionar y monitorear el presente plan.

Sus objetivos serán:

- a) Promover, coordinar, facilitar y monitorear la ejecución de este plan, sea dentro de las distintas direcciones departamentales con directas incumbencias, sea cooperando con diferentes actores locales y otras institucionalidades como la Comisión de Cuenca de la Laguna del Sauce.
- b) Informar periódicamente al Intendente, y a los municipios de la cuenca, sobre el seguimiento del Plan.
- c) Implementar un Programa de Acción y un Programa de Monitoreo del Plan de acuerdo a las pautas establecidas en la siguiente sección de este capítulo.

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

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

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

A esta Comisión de Seguimiento podrán ser invitados los alcaldes de los municipios de la cuenca, correspondientes y otras organizaciones o actores involucrados en la gestión.

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

SECCION 2 – PROGRAMA DE ACCIÓN

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

Este Programa comprenderá la definición de:

- a) Objetivos específicos y objetivos prioritarios.
- b) Metas para el cumplimiento de las directrices de este instrumento de ordenamiento territorial y demás pautas cualitativas y cuantitativas.
- c) La asignación y encomienda de tareas dentro del equipo y en las distintas áreas del Gobierno Departamental, en cooperación con el Municipio de Pan de Azúcar, de Piriápolis y de Maldonado en aspectos concurrentes.
- d) La organización de las Encomiendas del Ejecutivo Departamental, a ser realizadas dentro de la Intendencia de Maldonado y/o en cooperación con la Comisión de Cuenca de Laguna del Sauce, con distintos Ministerios Nacionales y con otros actores.
- e) La elaboración de una propuesta de Reglamento de este plan, a ser elevada al Intendente Departamental.
- f) La preparación del Programa de Monitoreo que se detalla en la sección siguiente.

- g) Una estrategia de información y comunicación con los principales actores políticos, económico – empresariales y sociales de la cuenca (municipios, organizaciones de la sociedad civil de base territorial, vecinos, productores agropecuarios, desarrolladores turísticos y agentes inmobiliarios, técnicos agrimensores y arquitectos, etc.)
- h) La revisión del cumplimiento de las encomiendas de este plan de ordenamiento territorial a ser realizadas en cooperación con la Comisión de la Cuenca de Laguna del Sauce y con otros actores.
- i) La articulación de la gestión de este plan con los Planes de Contingencias en aplicación para la cuenca, en especial.
- j) La prevención y respuesta urgente ante eventos extraordinarios de reducción de los caudales en la Laguna del Sauce.
- k) La prevención y respuesta urgente ante inundaciones extraordinarias.
- l) La prevención y respuesta urgente ante contingencias aeroportuarias.
- m) Otros componentes que se entiendan relevantes.

70

SECCION 3 – FORTALECIMIENTO DE LA GESTIÓN AMBIENTAL

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

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

- a) Exigir de modo fundado estudios, autorizaciones ambientales o productivas de aplicación nacional o similares, amparándose en el presente plan y en la aplicación del criterio precautorio de interés público.
- b) Incrementar las actuaciones de comunicación, prevención y control territorial y ambiental en la materia.
- c) Presentar propuestas de posibles tasas ambientales a aplicar.
- d) Optimizar la tramitación ambiental en el marco de la cooperación interinstitucional con los Municipios del área, con el Gobierno Nacional, con la

Universidad de la República, con Organizaciones No Gubernamentales, con grupos vecinales organizados.

SECCION 4 – DERECHO DE PREFERENCIA

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

- a) En las altas cumbres de la Sierra de las Animas, en las adyacencias del denominado Mirador Nacional.
- b) En el frente lacustre de la Laguna del Sauce, del Potrero y de los Cisnes.

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

SECCION 5 – ENCOMIENDAS DE GESTIÓN INTERINSTITUCIONAL

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

- a) El ajuste de la resolución precautoria del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial, y Medio Ambiente del 14 de enero del 2016, en especial respecto a la modificación del tapiz vegetal y a otras restricciones con el objetivo de armonizarlo con lo establecido en este plan.
- b) La revisión ante el Gobierno Nacional de la Declaración de Aptitud Forestal dentro de la Cuenca de la Laguna del Sauce, recomendándose su limitación progresiva en los ámbitos de la Matriz natural clasificado como Suelo rural natural, planteándose el no aumento de las áreas de plantaciones ya implantadas, y su posible desafectación por etapas temporales.
- c) La coordinación con el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, y con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, de un Protocolo Concertado de Planes de abandono y recomposición de predios afectados a la forestación industrial.
- d) La coordinación con el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, y con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, de un Estudio hidrológico de la Cuenca de la Laguna del Sauce. Este debería

determinar con precisión la capacidad de uso forestal de la misma que no afecte la cantidad de agua que reciba la laguna.

- e) La coordinación con el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, y con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente para:
 - I. Ampliar los contenidos y alcance de los Planes de Uso y Manejo Responsables de Suelo a presentar al Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, según lo dispuesto por el decreto 405/08, o en su defecto en los Planes de Uso y Manejo del Suelo y Aguas según lo dispuesto por el decreto 366/18, de acuerdo a los diversos Sectores, Subsectores, Áreas, situaciones y áreas de amortiguación (*buffer*) asociadas a las superficies de cultivos planteadas explícitamente en el presente instrumento de ordenamiento territorial.
 - II. Acordar Protocolos de Gestión, Contralor y Monitoreo, a la vez conjuntos, coordinados e independientes para aumentar la seguridad ambiental.
 - III. Formular un Protocolo Concertado de Planes de abandono y recomposición de predios afectados a la forestación industrial.
- f) Promover en coordinación con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, la necesidad de realizar Estudios de Impacto Ambiental, para los proyectos de intervención en la cuenca.

SECCION 6 – PLANIFICACIÓN DERIVADA

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

- a) Un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para la ciudad de Pan de Azúcar y sus adyacencias, en correspondencia con las pautas más amplias del presente plan.
- b) Un Plan de Aguas para la ciudad de Pan de Azúcar, que comprenda una propuesta de manejo de conjunto del drenaje de las aguas pluviales, del saneamiento, del abastecimiento de agua potable, de las áreas inundables, abriendo soluciones urbanísticas asociadas de detalle ambientalmente amigables.
- c) Un Proyecto de Mejora Urbana Integral de La Capuera, definido en el perímetro de actuación del correspondiente fraccionamiento urbano, incluido su frente costero sobre la Laguna del Sauce. Este proyecto complementará actuaciones en curso, focalizándose en diversos planes y operaciones asociadas:
 - I. Un Plan de Aguas para La Capuera, que incluya la problemática del drenaje de las aguas pluviales, del saneamiento, del abastecimiento de

agua potable, de las áreas inundables y soluciones urbanísticas asociadas de detalle ambientalmente amigables.

- II. El aumento de la cobertura de saneamiento del barrio.
- III. Un programa asociado de mejora de las viviendas permanentes precarias.
- IV. La concreción de equipamientos comunitarios de alta calidad arquitectónica, incluida un área central equipada y parqueada, y un proyecto de detalle de recuperación del frente lacustre, que cumpla con el principio de gobernanza adaptativa, priorizando las mejoras del hábitat de los pobladores permanentes.

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

- d) Un Plan Especial de reordenamiento, reagrupación y reparcelación de Sierra del Tirol, u otro instrumento similar. Las operaciones correspondientes podrán ser ejecutadas por iniciativa privada directa, por cooperación pública-privada, o por iniciativa pública, de acuerdo a la Ley N° 18.308 del 18 de junio del 2008, art. 57. Se encomienda al Ejecutivo Departamental su realización en un plazo máximo de 36 meses.
- e) Un Inventario de Bienes Culturales Protegidos de la Cuenca de Laguna del Sauce, con sus antecedentes de situación, grados de protección y medidas activas de conservación.
- f) Un Inventario de Paisajes Protegidos, naturales y culturales, incluidos la protección de diferentes conos visuales. Este instrumento especial podrá ser independiente o podrá integrarse en un solo instrumento junto al anterior. Este instrumento derivado podrá ampliar, pero no podrá reducir, el Suelo Categoría Rural Natural (coincidente con la Matriz natural) establecido en este plan, el cual podrá ser modificado por una revisión fundada y reglada del presente instrumento de ordenamiento territorial de acuerdo a la legislación nacional vigente y a las buenas prácticas.

SECCION 7 – MONITOREO

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

Este programa se focalizará en el monitoreo de los aspectos directamente relacionados con la materia del ordenamiento territorial. Tal programa específico se coordinará con otros monitoreos que estén llevando a cabo la misma Intendencia de

Maldonado, el Gobierno Nacional (a través del MVOTMA, el MGAP, la OSE y otras instituciones), la UDELAR, la Comisión de Cuenca de Laguna del Sauce, etc.

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

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

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

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

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

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

SECCION 8 – REGULARIZACIONES

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

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

CAPÍTULO 2

APLICACIÓN DE ESTA NORMA

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

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

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

Artículo 92. (Valor rector de las directrices específicas y demás pautas cualitativas). Las directrices específicas y demás pautas cualitativas de esta norma, deberán ser cumplidas a cabalidad por los propietarios del suelo o por los poseedores legítimos del mismo en el ejercicio de sus deberes territoriales, por los operadores públicos en actuación en el ámbito en estudio, y por la Intendencia de Maldonado en la gestión territorial de esta cuenca

Artículo 93. (Predios dentro de varios Sectores o Áreas). Si un predio estuviera cruzado por una divisoria entre dos o más Sectores ambientales, Subsectores o áreas de ordenamiento territorial con diversas Categorías de Suelo, se respetarán en cada

una de las subdivisiones o fracciones resultantes las directrices, los aprovechamientos urbanísticos y las demás normas complementarias pertinentes a cada una de ellos.

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

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

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

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

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

Artículo 97. (Revisiones). El presente Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de la Laguna del Sauce será revisado dentro de los siete años de aplicación, o de contarse con anterioridad con nuevos estudios ambientales o de plantearse otras situaciones especiales que recomienden su revisión.

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

Artículo 99. (Difusión). Publíquese.

Se Anexan los siguientes documentos:

Anexo 1- Recaudos gráficos de ordenamiento:

- 1 Sectorización ambiental (Febrero 2020)
- 2 Sub-sectorización ambiental (Febrero 2020)
- 3 Categorización de Suelo(Febrero 2020)

Anexo 2 Informe Ambiental Estratégico (Febrero 2020)

Anexo 3 :MOIZO, P. (Diciembre 2018). *Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de Laguna del Sauce. Avance del estudio en Ecología de Paisaje. Modelo de arreglo espacial de la estructuras naturales del territorio de la cuenca.* Maldonado: multicopiado.

Anexo 4: TORRES, T. (Setiembre 2019). *Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de Laguna del Sauce. Bases y Pautas de gestión para los principales usos productivos..* Maldonado: multicopiado.

Anexo 5: OLIVERA, N. (Diciembre 2018). *Enclaves urbanos y rur-turísticos de la Cuenca de Laguna del Sauce. (Potencial como ámbito de “manufactura paisajística”).* Maldonado: multicopiado.

Anexo 6: CAPORALE, M., coord. (Diciembre 2018). *Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Cuenca de Laguna del Sauce. Consultoría especializada en patrimonio cultural.* Maldonado: multicopiado.

Anexo 7- Memoria de Participación (Febrero 2020)

Anexo 8- CD con archivos digitales.