

FICHA IAR

1) ¿Dónde se ubicará el proyecto?

El proyecto se ubica en la costa del Departamento de Maldonado, en la ladera a ambos lados de la Sierra de la Ballena en Punta Ballena, Municipio de Maldonado y comprende los padrones N°12.934, 12.935, 12.936, 12.937, 12.938, 12.939 y parte del padrón 15.503. El acceso al predio es por Carlos Páez Vilaró (ruta panorámica), accediendo por la Ruta Interbalnearia, en el km 121.

2) ¿De qué se trata el proyecto?

El objetivo del emprendimiento es un desarrollo residencial en Punta Ballena que afecta los padrones N°12.934, 12.935, 12.936, 12.937, 12.938, 12.939 y parte del padrón 15.503. Considera en el desarrollo un área específica para la construcción residencial y otra destinada al uso público, que conlleva la cesión de un área importante de tierras a la Intendencia de Maldonado para conservar el libre acceso al uso público a esta zona, según se ha consignado en un convenio firmado entre los propietarios del predio y la Intendencia de Maldonado, en un todo de acuerdo con la reglamentación que oportunamente dicte la misma, con apego a la normativa Nacional y Departamental vigente”

En lo que respecta específicamente al área de desarrollo residencial se tendrá la construcción de 29 edificios con sus servicios e infraestructuras asociados (incluyendo la construcción de 8 salones de usos múltiples – SUM y porterías), totalizando 320 unidades de vivienda, que se dispondrán en un conjunto de lotes privados que totalizan una superficie total de 9 ha 5.475 m2.

3) ¿Cuáles son los plazos asociados al proyecto?

La construcción se ejecutará en 6 etapas, que se llevarán en un plazo aproximado de 7 años.

4) ¿Cuánta mano de obra empleará el proyecto?

Se estima según las etapas de obra que el promedio de obreros trabajando empleados en forma directa desde el inicio al fin serán de entre 60 y 70 obreros/mes.

5) ¿Qué otras obras y/o actividades necesitará el proyecto para su funcionamiento?

El proyecto requiere de los servicios básicos habituales para desarrollo residenciales, por lo que para su funcionamiento se requiere obras de conexión con los servicios públicos de agua potable, saneamiento, telefonía y energía eléctrica. Fueron desarrollados los anteproyectos de las infraestructuras necesarias para para los principales servicios urbanos que se deben ampliar, estando aprobada la viabilidad por los organismos competentes. Se tendrá además la gestión de residuos vinculada con el sistema de gestión municipal.

Durante la etapa de construcción el proyecto tiene como actividad asociada el transporte con movimiento de camiones, que participarán en el suministro de insumos y material para la obra, y retiro de residuos principalmente.

6) ¿Cuáles serían los principales efectos ambientales que tendrá el proyecto sobre el entorno?

Los principales impactos potenciales asociadas con la implementación del proyecto en el entorno son:

- Pérdida de biodiversidad en la vegetación por el desarrollo del proyecto.
- Afectación del paisaje habitual por incorporación del complejo.
- Percepción social negativa de la población por la presencia del complejo.

7) ¿Cómo prevé el proyecto reducir o atender esos efectos?

Con el fin de asegurar la conservación de la vegetación, el proyecto prevé un conjunto de medidas de Gestión Ecológica en las distintas etapas de proyecto. Para prevenir, mitigar y compensar la pérdida

de biodiversidad asociada al proyecto, se prevén las siguientes medidas de mitigación y gestión a ser desarrolladas en las primeras etapas de la fase de construcción y durante toda la duración de la obra:

- Minimizar la superficie de vegetación perturbada por las obras.
- Rescate de flora prioritaria.
- Supervisión biológica de la obra
- Programa de restauración ecológica y paisajismo sostenible

Complementando las medidas definidas anteriormente, cuya aplicación principal afecta el área de Proyecto donde se desarrollarán las tareas de construcción, se consideran además las siguientes medidas a ser desarrolladas por la Intendencia de Maldonado en el área de dominio público:

- Control de flora invasora
- Mejora de infraestructura para evitar el tránsito humano y vehicular sobre la vegetación natural.
- Guía de mantenimiento de la vegetación en el espacio público
- Pautas para el control y vigilancia en espacio público

El cambio en el paisaje es inherente al desarrollo del proyecto, y se modificarán las visuales del entorno inmediato. Los propietarios del proyecto son conscientes de la importancia de la Punta Ballena y en tal sentido, el proyecto presentado atiende varios aspectos en su etapa de diseño para preservar los valores del área buscando una armonía entre el desarrollo, el entorno de la zona de implantación y los usos que actualmente la sociedad hace del mismo.

Fue realizado un estudio específico del impacto del paisaje provocado por la incorporación del proyecto con el fin de evaluar y realizar recomendaciones sobre la inserción del proyecto, su relación con la topografía, la biodiversidad, el entorno edilicio y el imaginario colectivo sobre el lugar. El proyecto fue sometido a un proceso de ajuste buscando la mejor alternativa contemplando aspectos técnicos sugeridos por los especialistas en paisaje y biodiversidad a partir de los cuales se aplicaron los siguientes criterios de diseño:

- Mantener intocado el frente rocoso de ambos lados de Punta Ballena
- Limitar la altura superior de edificación para no alterar el skyline característico de la península
- Alejar en la medida de lo posible los edificios del borde de la ladera sobre la playa Las Grutas para minimizar su presencia desde la misma
- Integrar visualmente las construcciones al entorno mediante el uso de piedra del lugar, vegetación y colores adecuados.

Un aspecto importante a resaltar, que se considera de gran relevancia y se entiende que es una medida compensatoria significativa, es la cesión de tierras que el Proyecto prevé realizar a favor de la intendencia y que serán de dominio público, lo que permite mantener el uso público de:

- El mirador del extremo sur con sus visuales de 360º y con sus actuales actividades
- Dos miradores, uno al este y otro al oeste, entre la Ruta Panorámica y el mar
- De la faja rocosa a nivel de mar en el perímetro de la península.
- La ruta panorámica

En relación a la percepción social del proyecto, se dispondrá de un plan de comunicación del proyecto que informe sobre los diferentes componentes, con el objetivo de asegurar la divulgación de la información ambiental y social pertinente, en especial relacionado a la etapa de construcción.

8) ¿Cómo prevé la atención de contingencias en caso de ocurrencia?

En base a la naturaleza del proyecto, no se identificaron contingencias significativas en el estudio de impacto ambiental.

