

**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

Expte. 2016/08855

**MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Y MEDIO AMBIENTE**

R.M. 239/2019

Montevideo, 14 FEB. 2019

**VISTO:** el proyecto de plan de manejo para el Parque Nacional Cabo Polonio, dentro del Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas;

**RESULTANDO: I)** que por Decreto N° 337/009, de 20 de julio de 2009, se aprobó la selección y delimitación del área natural protegida denominada "Cabo Polonio", incorporándose la misma al Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas, bajo la categoría de "Parque Nacional";

**II)** que posteriormente se realizaron estudios por parte de esta Secretaría de Estado y de la Intendencia de Rocha, así como por un equipo técnico contratado, elaborándose una propuesta de plan de manejo para el área natural protegida, la que fue analizada y ajustada por dichas instituciones y recibió el aporte de otros actores claves para la planificación del área natural protegida;

**III)** que de conformidad con el literal b del artículo 20 del Decreto N° 52/005, de 16 de febrero de 2005, se presentó con fecha 25 de octubre y 30 de noviembre de 2018, el proyecto de plan de manejo del Parque Nacional Cabo Polonio ante la Comisión Asesora Específica de dicha área natural protegida, constituida por Resolución Ministerial N° 506/2012, de 14 de mayo de 2012, confiriéndose asimismo vista de dicho proyecto a los interesados, ocupantes y propietarios de los padrones ubicados en la misma;

**IV)** que en el proceso de elaboración del proyecto de plan de manejo, se tuvieron en cuenta apreciaciones y sugerencias formuladas por integrantes de la Comisión Asesora

Específica del área natural protegida, así como por los interesados, ocupantes y propietarios;

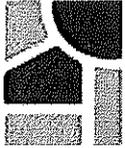
**V)** que por Decreto N° 378/018, de 12 de noviembre de 2018, se desafectaron de la órbita del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, afectándose a esta Secretaría de Estado, varios padrones propiedad del Estado ubicados en el Parque Nacional Cabo Polonio;

**CONSIDERANDO: I)** que habrá de procederse a la aprobación del referido plan de manejo, dado que el mismo establece las condiciones de uso y las acciones que se estiman necesarias para cumplir con los objetivos de conservación previstos en la designación y categorización del área protegida "Cabo Polonio", de conformidad con el artículo 14 del Decreto N° 52/005, de 16 de febrero de 2005;

**II)** que el plan de manejo prevé una zonificación, tomando en cuenta las posibilidades de intervención (mínima, baja, media y alta), como forma de ordenar las condiciones de uso y otros contenidos del plan de manejo;

**III)** que respecto a los padrones del Estado, el proyecto de plan de manejo prevé ciertas pautas de reordenamiento y control, a los efectos de viabilizar soluciones alternativas a los procesos que se han planteado o a las diferencias que pudieran plantearse con los ocupantes de dichos padrones, habilitando la permanencia de los mismos por un cierto plazo, en sectores identificados por la Administración, en donde el impacto de su permanencia sea considerado admisible;

**IV)** para el resto de los casos no alcanzados por las referidas pautas, el Estado velará por la conservación de los padrones de su dominio, así como por los valores del Parque Nacional, realizando en su caso, las acciones pertinentes para poder llevar a cabo dichos objetivos, de conformidad con lo



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

dispuesto por el artículo 5º del Decreto N° 378/018, de 12 de noviembre de 2018;

**ATENCIÓN:** a lo precedentemente expuesto y a lo dispuesto por el Decreto-Ley N° 14.859, de 15 de diciembre de 1978 (Código de Aguas), la Ley N° 16.112, de 30 de mayo de 1990, la Ley N° 16.466, de 19 de enero de 1994, la Ley N° 17.234, de 22 de febrero de 2000, la Ley N° 17.283, de 28 de noviembre de 2000, el Decreto N° 52/005, de 16 de febrero de 2005, el Decreto N° 349/005, de 21 de setiembre de 2005, el Decreto N° 337/009, de 20 de julio de 2009, y, el Decreto N° 378/018, de 12 de noviembre de 2018;

**LA MINISTRA DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE**

**RESUELVE:**

**Plan de manejo del Parque Nacional Cabo Polonio**

**Capítulo I - Disposición general**

**1º.- (Aprobación).** Apruébase el plan de manejo del Parque Nacional Cabo Polonio, incorporado al Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas por Decreto N° 337/009, de 20 de julio de 2009, según la versión agregada al Exp. 2016/14000/08855 de esta Secretaría de Estado, con la zonificación, condiciones de uso, pautas, lineamientos, acciones y demás contenidos que se establecen en la presente resolución.-

**Capítulo II - Zonificación**

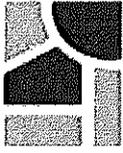
**2º.- (Zonificación).** Establécese la siguiente zonificación para el Parque Nacional Cabo Polonio: zona de intervención mínima, zona de intervención baja, zona de intervención media y zona de intervención alta, con sus sub-zonas cuando corresponde.-

**3º.- (Zona de intervención mínima).** La zona de intervención mínima es aquella dirigida a conservar con el mayor grado de

naturalidad posible los objetos de conservación del área natural protegida. Dicha zona incluye las siguientes sub-zonas: sub-zona de restauración y conservación del sistema dunar y otros ecosistemas terrestres y sub-zona de protección estricta.

**3.1 (Sub-zona de restauración y conservación del sistema dunar y otros ecosistemas terrestres).** La sub-zona de restauración y conservación del sistema dunar y otros ecosistemas terrestres comprende el sistema dunar transversal en toda su extensión, incluyendo tanto las dunas activas como parte de las que han sido estabilizadas por forestación con *Pinus* spp., *Acacia longifolia* y *Cynodon dactylon*, así como los sectores del área natural protegida que albergan ecosistemas terrestres de alto valor para la conservación incluyendo playas, cordón dunar, litoral rocoso y parches de monte psamófilo.

Corresponde a la totalidad de los padrones N° 1614, 1616, 66512 (antes parte del padrón 7638), 1589 y 6031, de la 10ª Sección Catastral del departamento de Rocha, así como parte de los siguientes padrones delimitados por la polilínea que se incluye en el Anexo I de la presente resolución: N° 1577, 1578, 66511 (antes parte del padrón 7638), 3809, 1593, 1596, 59033, 1597, 3803, 59034, parte del fraccionamiento correspondiente al padrón identificado anteriormente con el N° 1601 (el fraccionamiento actualmente incluye los padrones 50377, 50378, 50379, 50380, 50381, 50382, 50383, 50384, 50385, 50386, 50387, 50388, 50389, 50390, 50391, 50392, 50393, 50394, 50395, 50396, 50397, 50398, 50399, 50400, 50401, 50402, 50403, 50404, 50405, 50406, 50407, 50408, 50409, 50410, 50411, 50412, 50413, 50414, 50415, 50416, 50417, 50418, 50419, 50420, 50421, 50422, 50423, 50424, 50425, 50426, 50427, 50428, 50429, 50430, 50431, 50432, 50433, 50434, 50435, 50436, 50437, 50438, 50439, y 50440), 1600, 7628, 59882, 59881 y



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

1609, de la 10ª Sección Catastral del departamento de Rocha (literal b del artículo 1º del Decreto N° 337/009).

Los objetivos de la sub-zona son revertir los procesos de degradación del sistema dunar a través de la restauración de la estructura y dinámica del mismo; mantener la integridad ecológica y la biodiversidad de los ecosistemas terrestres mejor conservados del área natural protegida; y detener y revertir el proceso de degradación de los ecosistemas afectados por actividades antropogénicas.

**3.2 (Sub-zona de protección estricta).** La sub-zona de protección estricta comprende el llamado grupo de islas de Torres (islas Rasa, Encantada e Islote) y del Castillo Grande (islas del Marco y Seca), incluyendo todo su frente rocoso, islotes y bajos rocosos, así como la porción marina aledaña a las islas, dentro de un perímetro de 300 metros alrededor de cada isla (literal c del artículo 1º del Decreto N° 337/009).

El objetivo de la sub-zona es conservar los ecosistemas insulares del área, incluyendo sus bajo fondos y espacio marino inmediato libres de impactos de origen humano, protegiendo los procesos biofísicos esenciales que determinan su integridad ecológica y resiliencia.-

**4º.- (Zona de intervención baja).** La zona de intervención baja es aquella dirigida a que los procesos ecológicos se mantengan con la presencia de actividades humanas de bajo alcance, baja severidad y baja irreversibilidad. Dicha zona incluye a su vez dos sub-zonas: sub-zona de conservación y uso sostenible de ecosistemas marinos y sub-zona planicies asociadas al Sistema Laguna de Castillos-Arroyo Valizas.

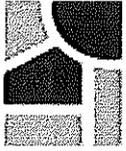
**4.1 (Sub-zona de conservación y uso sostenible de ecosistemas marinos).** La sub-zona de conservación y uso

sostenible de ecosistemas marinos corresponde al sector marino del área natural protegida, excluyendo la sub-zona de protección estricta, que involucra el volumen de agua del océano Atlántico comprendido en una faja ubicada desde la línea de ribera hasta una distancia de 5 (cinco) millas náuticas (literal c del artículo 1º del Decreto N° 337/009). Los objetivos de la sub-zona son garantizar la conservación de la biodiversidad marina a largo plazo, y satisfacer las necesidades de la comunidad pesquera artesanal de la zona; y promover actividades de uso público de bajo impacto y educación ambiental que eviten la generación de alteraciones, disturbios e impactos negativos en los ambientes marinos.

**4.2 (Sub-zona planicies asociadas al Sistema Laguna de Castillos-Arroyo Valizas).** La sub-zona planicies asociadas al Sistema Laguna de Castillos-Arroyo Valizas corresponde a las planicies de inundación asociadas al Sistema Laguna de Castillos - Arroyo Valizas, las que incluyen ambientes de praderas inundables, bañados de turbera y zonas de meandros abandonados del Arroyo Valizas.

Está conformada por la totalidad de los padrones N° 59035, 1601, 6533 (antes parte del padrón 1601), 1599, 5175, 67961 (antes padrones 5137 y 4680), 5516, 19535, 1408, 67990 (antes parte del padrón 1606), 67989 (antes parte del padrón 1606), 59883, 5294, 5371, 1615, 47208, 46853 (antes parte del padrón 3812), 1615, 3812, 46777 (antes parte del padrón 3812), 1610, 1611, 1612, 1613, 3804, 1318, la porción sur del padrón N° 1224, y la porción de los padrones N° 1600 y 1609, de la 10ª Sección Catastral del departamento de Rocha que queda al norte del camino antigua Ruta 10 (literales a y b del artículo 1º del Decreto N° 337/009).

El objetivo de la sub-zona es mantener los procesos ecológicos típicos de zonas inundables asociados al Arroyo



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

Valizas, buscando promover actividades pecuarias de bajo impacto y aprovechamientos para otros usos diferentes del uso pecuario, que no impliquen alteraciones importantes a la cobertura vegetal de la sub-zona.-

**5º.- (Zona de intervención media).** La zona de intervención media es aquella dirigida a que los procesos ecológicos se mantengan con la presencia de actividades humanas de mediano alcance, mediana severidad y baja irreversibilidad. Dicha zona incluye a su vez dos sub-zonas: sub-zona campos medios al Noroeste y sub-zona de potencial desarrollo turístico de baja intensidad.

**5.1 (Sub-zona campos medios al Noroeste).** La sub-zona campos medios al Noroeste corresponde a un sector del área mayoritariamente forestado con especies del género *Pinus* y cuya gestión se orientará al manejo de dicha forestación para evitar impactos en el resto del área.

Esta zona está integrada por la totalidad del padrón N° 6.351 y por parte de los padrones N° 1.577 y 1.578, de la 10ª Sección Catastral del departamento de Rocha (literal b del artículo 1º del Decreto N° 337/009).

El objetivo de la sub-zona es reducir las presiones sobre el área natural protegida a través de un manejo de los sectores forestados, evitando sus impactos principalmente en la sub-zona de restauración y conservación del sistema dunar y otros ecosistemas terrestres.

**5.2 (Sub-zona de potencial desarrollo turístico de baja intensidad).** La sub-zona de potencial desarrollo turístico de baja intensidad corresponde a la faja de bosques de pino de aproximadamente 800 m de ancho acompañando el sistema

dunar desde su límite suroeste al noreste delimitada por la polilínea que se incluye en el Anexo I de la presente resolución.

Está conformada por la totalidad de los padrones N° 7695, 1587, 1588, 1144, 4509, 3802, 4950, 38652, 6445, 41960, 64074 y parte de los padrones N° 66511 (antes parte del padrón 7638), 1593, 3809, 1596, 59033, 59034, parte del fraccionamiento correspondiente al padrón identificado anteriormente con el N° 1601 (el fraccionamiento actualmente incluye los padrones 50377, 50378, 50379, 50380, 50381, 50382, 50383, 50384, 50385, 50386, 50387, 50388, 50389, 50390, 50391, 50392, 50393, 50394, 50395, 50396, 50397, 50398, 50399, 50400, 50401, 50402, 50403, 50404, 50405, 50406, 50407, 50408, 50409, 50410, 50411, 50412, 50413, 50414, 50415, 50416, 50417, 50418, 50419, 50420, 50421, 50422, 50423, 50424, 50425, 50426, 50427, 50428, 50429, 50430, 50431, 50432, 50433, 50434, 50435, 50436, 50437, 50438, 50439, y 50440), así como parte de los padrones 1600, 7628, 59882, 59881 y 1609, de la 10ª Sección Catastral del departamento de Rocha (literal b del artículo 1º del Decreto N° 337/009).

El objetivo de la sub-zona es reducir las presiones sobre el área natural protegida a través de la promoción de un espacio para la construcción de edificaciones para uso turístico de baja intensidad.-

**6º.- (Zona de intervención alta).** La zona de intervención alta corresponde a la zona ya intervenida significativamente dentro del área natural protegida, correspondiendo una gestión enfocada a minimizar impactos negativos en otras zonas del área, y comprendiendo sectores destinados al soporte de la gestión del área. Dicha zona incluye a su vez dos sub-zonas: sub-zona sector de ingreso al PNCP y sub-zona paisaje cultural.



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

**6.1 (Sub-zona sector de ingreso al PNCP).** La sub-zona sector de ingreso al PNCP corresponde al sector donde se emplaza la terminal denominada Puerta del Polonio, cabaña de guardaparques, puesto de control, estacionamiento y otros servicios para acogida de los visitantes en el área.

Comprende la totalidad de los padrones N° 64072, 64073, 1592, 24404, 14031, 5589, 35408, 42249, 6540, 47260, 47265, y parte del padrón 1586, de la 10ª Sección Catastral del departamento de Rocha (literales a y b del artículo 1º del Decreto N° 337/009).

El objetivo de la sub-zona es dar soporte a las actividades de gestión del área y en particular de acogida al visitante.

**6.2 (Sub-zona paisaje cultural).** La sub-zona paisaje cultural comprende la zona del Cabo propiamente dicho, compuesto del domo y parte del tómbolo o istmo arenoso, entre la playa Sur y La Calavera.

Corresponde a la totalidad del padrón N° 1619 y parte de los padrones N° 59033, 1597, 3803 y 59034, de la 10ª Sección Catastral del departamento de Rocha (literal b del artículo 1º del Decreto N° 337/009), correspondiendo a la porción de los padrones comprendidos dentro de la polilínea y plano de división que se incluyen en el Anexo I de la presente resolución.

El objetivo de la sub-zona es adecuar y ordenar los usos de acuerdo a la capacidad de carga de los ecosistemas, para evitar y minimizar los impactos ambientales negativos, mitigar los existentes, potenciar, integrar y sensibilizar sobre los atributos escénicos y paisajísticos como inherentes al paisaje cultural.

### **Capítulo III - Condiciones de uso**

**7º.- (Condiciones de uso).** Establécense las siguientes condiciones de uso, de conformidad con lo dispuesto por el

artículo 3º del Decreto N° 337/009, de 20 de julio de 2009, así como con la zonificación que forma parte del presente plan de manejo, quedando prohibido:

**7.1** La actividad minera, así como el uso de elementos del área (arena, conchilla, piedra, etc.) como materiales de construcción.

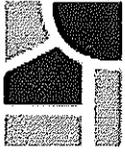
**7.2** La disposición final de residuos sólidos dentro del área, aún los generados por actividades desarrolladas en la misma.

**7.3** La recolección o extracción de objetos arqueológicos e históricos, incluyendo aquellos correspondientes al patrimonio subacuático, salvo con fines de investigación y debiendo contar con autorización del Director del área, así como con los correspondientes permisos o autorizaciones conforme lo dispuesto por la normativa vigente.

**7.4** La introducción de especies exóticas animales y vegetales, incluyendo mascotas por parte de visitantes, con excepción de la tenencia de mascotas, animales de trabajo o de producción por los pobladores permanentes del área, de conformidad con las siguiente previsiones:

a) La introducción de ganado en la sub-zona de restauración y conservación del sistema dunar y otros ecosistemas terrestres (zona de intervención mínima), podrá realizarse únicamente con autorización del Director del área natural protegida, con fines de manejo del sistema dunar para la restauración del mismo.

b) La tenencia de animales de trabajo o producción por los pobladores permanentes (bovinos, ovinos, equinos, entre otros), en la zona de intervención baja (sub-zona planicies asociadas al sistema Laguna de Castillos-Arroyo Valizas), en la zona de intervención media (sub-zona campos medios al Noroeste), y en la zona de intervención alta (sub-zona sector de ingreso al PNCP), podrá realizarse siempre que no se encuentren en el listado de especies exóticas invasoras de la Dirección Nacional de Medio Ambiente, y se cuente con autorización del Director del área,



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

quedando prohibido en todos los casos su ingreso a la zona de intervención mínima (sub-zona de restauración y conservación del sistema dunar y otros ecosistemas terrestres), con excepción de lo dispuesto en literal "a" de este ordinal. La Dirección Nacional de Medio Ambiente podrá establecer zonas de exclusión, debidamente fundadas, de estos animales con fines de manejo temporal o permanente, con el fin de revertir procesos de degradación sobre los objetos de conservación, en coordinación con los propietarios de los padrones correspondientes.

c) Se permite la tenencia en la zona de intervención baja (sub-zona planicies asociadas al sistema Laguna de Castillos-Arroyo Valizas), en la zona de intervención media (sub-zona de potencial desarrollo turístico de baja intensidad), y en la zona de intervención alta (sub-zona paisaje cultural), de hasta un máximo de 2 (dos) mascotas (incluye perros y gatos domésticos) por núcleo familiar de pobladores permanentes, las que deberán estar castradas y contar con chip, de conformidad con la normativa vigente, pudiendo la Dirección Nacional de Medio Ambiente establecer excepciones debidamente fundadas.

**7.5** La actividad de caza y captura de animales silvestres, incluyendo la muerte, el daño, la provocación a los mismos y la recolección de sus huevos o crías, así como la recolección, alteración o destrucción de la vegetación nativa, con excepción de:

a) La captura de animales de especies exóticas y de especies nativas declaradas como plaga conforme la normativa vigente. En todos los casos se deberá contar con la autorización del Director del área, así como con la autorización del propietario del padrón en cuestión, sin perjuicio de la obtención de los permisos o

autorizaciones que sean necesarios conforme la normativa vigente.

b) La realización de colecta de animales nativos con fines de manejo o investigación, siempre que se cuente con autorización del Director del área.

c) La extracción o remoción de cualquier especie exótica vegetal.

d) La alteración de la vegetación cuando esté asociada a nuevas edificaciones habilitadas de conformidad con las disposiciones del plan de manejo.

e) La alteración de la vegetación asociada al tránsito vehicular y al uso público recreativo y turístico en la Zona de Intervención Mínima (sub-zona de restauración y conservación del sistema dunar y otros ecosistemas terrestres), conforme lo establecido en el plan de manejo. En ningún caso se podrá modificar la vegetación nativa asociada a las depresiones inundables costeras, depresiones inundables interdunares y al cordón dunar, así como la modificación de cualquier parche de monte psamófilo o vegetación de las barrancas costeras.

f) La alteración de la superficie o calidad de rodales de monte nativo, principalmente compuestos por Curupí (*Sapium montevidense*), y de la vegetación de bañado de turbera y zonas inundables asociada a las márgenes del Arroyo Valizas, esto incluye la prohibición de la quema de estos ambientes, en la zona de intervención baja (sub-zona planicies asociadas al sistema Laguna de Castillos-Arroyo Valizas), contando con autorización de la Dirección Nacional de Medio Ambiente.

**7.6** La actividad pesquera, salvo la pesca artesanal y la deportiva. En todos los casos queda prohibida:

a) La pesca deportiva desde tierra en la zona de exclusión para los lobos marinos.



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

b) La pesca deportiva desde embarcaciones a motor, con excepción de aquellas que cuenten con autorización del Director del área.

c) La pesca con redes de cualquier tipo en la zona comprendida entre la línea de pleamar y hasta los 300 metros mar adentro, así como en la sub-zona de protección estricta.

d) La pesca sub-acuática, con excepción de aquellas que cuenten con autorización del Director del área.

**7.7** La emisión o producción de niveles de ruido que afecten el paisaje sonoro natural del área o que generen ruidos superiores a los dispuestos por la normativa vigente.

**7.8** La instalación de nuevos asentamientos y construcciones en el litoral rocoso, las playas y cordón dunar, así como todo tipo de infraestructura en las islas.

**7.9** La realización o existencia de construcciones o edificaciones fuera de las zonas denominadas de "paisaje cultural" (domo y tómbolo) y "de amortiguación" (Sub-zona planicies asociadas al sistema Laguna de Castillos-Arroyo Valizas, Sub-zona campos medios al Noroeste, Sub-zona de potencial desarrollo turístico de baja intensidad y Sub-zona sector de ingreso al PNCP).

**7.10** Las nuevas construcciones fuera de la faja de defensa de costas que no cuenten con autorización de la Dirección Nacional de Medio Ambiente, sujetas a las condiciones indicadas por la misma.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, requerirán Autorización Ambiental Previa otras autorizaciones, construcciones u obras no incluidas en el numeral 34 del art. 2º del Decreto Nº 349/005, de 21 de setiembre de 2005, pero sí incluidas en otros numerales del mismo artículo.

**7.11** El descenso de turistas, visitantes y otros usuarios en las islas, incluyendo todo su perímetro rocoso, salvo con fines de investigación, por parte del personal del área natural protegida, de la Dirección Nacional de Medio Ambiente de esta Secretaría de Estado, de la Dirección Nacional de Recursos Acuáticos (Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca), así como investigadores con la correspondiente autorización del Director del área, sin perjuicio de la obtención de los permisos o autorizaciones que sean necesarios conforme la normativa vigente.-

**8º.- (Otras condiciones de uso).** Establécense asimismo, las siguientes condiciones de uso, de conformidad con lo dispuesto por los literales f y h del artículo 3º del Decreto N° 337/009, de 20 de julio de 2009, así como con la zonificación que forma parte del presente plan de manejo, quedando prohibido:

**8.1** Los deportes náuticos motorizados y el kitesurf.

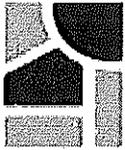
**8.2** Los paseos turísticos alrededor de las islas que no cuenten con autorización del Director del área natural protegida.

**8.3** La presencia de visitantes y mascotas en la zona de protección de lobos (*Arctocephalus australis*) y leones marinos (*Otaria flavescens*), delimitada por los vértices descritos en el Anexo II de la presente resolución.

**8.4** Los espectáculos públicos en las zonas de intervención mínima y baja. Para el resto de las zonas se deberá contar con autorización del Director del área natural protegida.

**8.5** Las carreras deportivas organizadas que no cuenten con autorización del Director del área natural protegida.

**8.6** El tránsito vehicular fuera de las trazas autorizadas por la Administración del área o quien ésta disponga, la cual establecerá asimismo cupos máximos de vehículos particulares, así como de transporte de pasajeros y de proveedores, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 452 de la Ley N° 16.736, de 5 de enero de 1996, en la redacción dada por el artículo 171 de la Ley N°



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

19.535, de 25 de setiembre de 2017 y la Resolución Ministerial N° 1990/017, de 29 de diciembre de 2017.

**8.7** La construcción o instalación de piscinas a cielo abierto.-

**Capítulo IV - Pautas de reordenamiento y control por zona**

**9º.- (Pautas de reordenamiento y control por zona).**

Establécense las siguientes pautas de reordenamiento y control para las construcciones y edificaciones, de conformidad con los literales i y j del artículo 3º del Decreto N° 337/009, de 20 de julio de 2009, por zona:

**9.1** Zona intervención mínima (sub-zona de restauración y conservación del sistema dunar y otros ecosistemas terrestres): queda prohibida la realización o existencia de cualquier construcción o edificación en la totalidad de esta sub-zona. Se buscarán soluciones alternativas a la permanencia de aquellas edificaciones que sean única vivienda de pobladores permanentes a la fecha de la presente resolución, como por ejemplo la relocalización de las mismas. Hasta entonces, no se podrá innovar respecto a esas edificaciones.

**9.2** Zona intervención mínima (sub-zona de protección estricta): queda prohibida la realización o existencia de cualquier construcción o edificación en la totalidad de esta sub-zona.

**9.3** Zona de intervención baja (sub-zona planicies asociadas al sistema Laguna de Castillos-Arroyo Valizas): se permite la construcción de edificaciones para uso como vivienda familiar, así como otros usos, tales como alojamiento hotelero, hostales, o restaurantes. Dichas construcciones podrán ser individuales como agrupadas, pudiendo combinarse más de un uso.

Se admiten hasta 50 (cincuenta) plazas para alojamiento de turistas y los servicios correspondientes de cocheras, parrilleros, terrazas, y administración por padrón. El área admitida deberá

estar concentrada en el padrón y las edificaciones que se requieran no podrán ser más de 4 (cuatro) en cada padrón.

En todos los casos, las edificaciones o construcciones, incluyendo canchas deportivas, lagunas artificiales, decks y todo aquel uso diferente al pecuario, así como las modificaciones a la vegetación, no podrán superar el 1% de la superficie del padrón, siendo el área máxima edificable por padrón de 2.000 m<sup>2</sup> (dos mil metros cuadrados), pudiendo ser construida la totalidad del metraje en una planta (de máximo 3,5 m de altura) o dividida en dos plantas, con un máximo de 6 m (seis metros) de altura.

**9.4** Zona de intervención media (sub-zona de potencial desarrollo turístico de baja intensidad): se permite la construcción de edificaciones para uso como vivienda familiar, así como otros usos, tales como alojamiento hotelero, hostales o restaurantes. Dichas construcciones podrán ser individuales como agrupadas, pudiendo combinarse más de un uso.

El máximo edificable por padrón se establece en la mayor superficie resultante de: 1) el 1% (uno por ciento) del área del padrón dentro de esta sub-zona; o 2) el 0,5% (un medio por ciento) del área del padrón comprendido dentro de la zona de intervención mínima. Para los padrones N° 7628 y 59882 el máximo edificable será el 2% (dos por ciento) del área del padrón dentro de esta sub-zona, y para los padrones 59881 y 1609 será el 3% (tres por ciento) del área del padrón dentro de esta sub-zona. En ningún caso el máximo edificable podrá superar los 7500 m<sup>2</sup> (siete mil quinientos metros cuadrados).

La superficie edificable podrá ser construida en su totalidad en una planta (de máximo 3,5 m de altura) o dividida en dos plantas, con un máximo de 6 m (seis metros) de altura.

En las áreas máximas edificables se incluyen todas las edificaciones, incluyendo a vía de ejemplo servicios comunes, tales como administración, comodidades para el personal y



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

servicios a los visitantes tales como salas de estar, cafetería y similares, sala de juegos, salas de video y TV, gimnasios y piscinas techadas.

**9.5** Zona de intervención media (sub-zona campos medios al Noroeste): se permite la construcción de edificaciones para uso como vivienda familiar, así como otros usos, tales como alojamiento hotelero, hostales o restaurantes. Asimismo, se podrán realizar construcciones de servicio asociado al manejo del establecimiento o del área natural protegida. Dichas construcciones podrán ser individuales como agrupadas, pudiendo combinarse más de un uso.

Se admiten hasta 50 (cincuenta) plazas para alojamiento de turistas y los servicios correspondientes de cocheras, parrilleros, terrazas, y administración por padrón.

En todos los casos, las edificaciones o construcciones, incluyendo otras obras, como construcción de caminos, así como las modificaciones a la vegetación asociadas a las edificaciones, que no podrán superar el 1% de la superficie del padrón, siendo el área máxima edificable por padrón de 2.000 m<sup>2</sup> (dos mil metros cuadrados), pudiendo ser construida la totalidad del metraje en una planta (de máximo 3,5 m de altura) o dividido en dos plantas, con un máximo de 6 m (seis metros) de altura.

**9.6** Zona de intervención alta (sub-zona sector de ingreso al PNCP): se permite la construcción de edificaciones para uso como vivienda familiar, así como otros usos, tales como alojamiento hotelero, hostales, o restaurantes. Dichas construcciones podrán ser individuales como agrupadas, pudiendo combinarse más de un uso. Asimismo se podrán realizar construcciones de servicio de apoyo a la gestión del área natural protegida.

El área máxima edificable es de 2% (dos por ciento) del área del padrón. Se permite una construcción cada 140 m<sup>2</sup> (ciento cuarenta metros cuadrados), con un área mínima por vivienda de 60 m<sup>2</sup> (sesenta metros cuadrados). Pudiendo ser construida la totalidad del metraje máximo en una planta (de máximo 3,5 m de altura) o dividido en dos plantas, con un máximo de 6 m (seis metros) de altura.-

## **Capítulo V - Condiciones de edificación**

**10º.- (Condiciones de edificación en la zona de amortiguación).** Establécense las siguientes condiciones de edificación para la zona de amortiguación:

**10.1** Retiros: el retiro perimetral general será de 50 m (cincuenta metros), con las siguientes excepciones:

a) Sub-zona de potencial desarrollo turístico de baja intensidad: retiro frontal al sureste-este del padrón de 100 m (cien metros).

b) Sub-zona sector de ingreso al PNCP: para viviendas individuales o agrupadas, 30 m (treinta metros) laterales y 50 m (cincuenta metros) frontal y fondo; y, para servicios de alojamiento retiro general de 50 m (cincuenta metros) y 100 m (cien metros) de retiro sur.

c) En todos los casos, cuando se trate de padrones con frente menor a 150 m (ciento cincuenta metros), el retiro perimetral corresponderá a 50 m (cincuenta metros) de retiro frontal, 20 m (veinte metros) de retiro lateral y, en los casos de las sub-zonas mencionadas en los literales "a" y "b" de este ordinal, el retiro frontal al sur-sureste-este del padrón será de 100 m (cien metros).

**10.2** Altura máxima permitida 6 m (seis metros) y un máximo de 7 m (siete metros) para los casos en que se cuente con tanque de agua elevado.



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

**10.3** Se deberán mantener los perfiles naturales del terreno. Únicamente podrán realizarse las modificaciones de niveles consideradas imprescindibles para la ejecución de las edificaciones o construcciones.

**10.4** Se deberán mantener los desagües naturales del suelo.

**10.5** Queda prohibida la realización de construcciones o edificaciones de habitaciones en el subsuelo.

**10.6** Se admitirá el cercado perimetral de los padrones con materiales livianos (de madera o alambre) hasta un máximo de 1,5 m (un metro y medio) de altura y permeables a la vista. No se admitirán cercos en el frente de padrones, ni laterales en zona de retiro frontal.

**10.7** Se deberá presentar un proyecto de tratamiento paisajístico que tenga en cuenta las características del área, y contemple la vegetación y jardinería proyectada. En ningún caso se podrán utilizar especies exóticas.

**10.8** Se deberá presentar un proyecto de iluminación con recaudos específicos, procurando minimizar la iluminación externa y agentes que alteren la adecuada y plena percepción del cielo nocturno, permitiéndose sólo aquella iluminación necesaria para el tránsito externo de forma segura.

**10.9** No se podrán contaminar las aguas superficiales, así como las subterráneas, cuando se realice disposición de aguas residuales, de conformidad con la normativa nacional y departamental vigente.

**10.10** El tendido de redes de energía eléctrica de media y baja tensión, alumbrado, teléfono, televisión por cable y todas aquellas que se proyecten, deberá realizarse en forma subterránea, tanto en el espacio público como en los espacios privados.

**10.11** Cuando se opte por el uso de energías renovables los propietarios o pobladores, deberán hacerse cargo de la disposición final de los residuos generados y deberán procurar la menor afectación del paisaje, seleccionando aquellos sistemas con menor impacto visual.

**10.12** En todos los casos, las fuentes energéticas no podrán generar ruidos que alteren el paisaje sonoro del área, ni ruidos por encima de los límites impuestos por la normativa vigente.

**10.13** Se tenderá a minimizar las superficies destinadas a caminería. La propuesta de caminería deberá garantizar la accesibilidad a cada padrón. Los trazados deberán permitir una adecuada evacuación de pluviales, evitando procesos erosivos y promoviendo la percolación en el terreno.

**10.14** Los residuos sólidos domiciliarios deberán ser trasladados por los propietarios o pobladores del padrón en cuestión a los lugares establecidos por el Director del área o la Intendencia de Rocha para su acopio y posterior transporte para su disposición final fuera del Parque Nacional.-

**11º.- (Condiciones de edificación en la sub-zona paisaje cultural).** Establécense las siguientes condiciones de edificación para la sub-zona paisaje cultural:

**11.1** Altura máxima permitida 6 m (seis metros) y un máximo de 7 m (siete metros) para los casos en que se cuente con tanque de agua elevado.

**11.2** Condiciones para viviendas:

a) Área edificable: mínima de 40 m<sup>2</sup> (cuarenta metros cuadrados), máxima de 80 m<sup>2</sup> (ochenta metros cuadrados), máxima en planta baja 50 m<sup>2</sup> (cincuenta metros cuadrados).

b) Distancia mínima entre edificaciones (exclusivamente para vivienda individuales): 11 m (once metros).

**11.3** Condiciones para hoteles, apart-hoteles, hostales o similares:



# MVOTMA

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

a) Área edificable: máxima de 370 m<sup>2</sup> (trescientos setenta metros cuadrados), máxima en planta baja 225 m<sup>2</sup> (doscientos veinticinco metros cuadrados).

b) Distancia mínima entre edificaciones: 13 m (trece metros).

**11.4** En aquellas partes con sustrato arenoso, para cada edificación se deberá construir una plataforma sobreelevada de al menos 1 m (un metro), respecto del punto más alto del suelo sobre el que se ubica, sobre pilastras.

**11.5** Se deberán mantener los perfiles naturales del terreno. Únicamente podrán realizarse las modificaciones de niveles estrictamente necesarias para la ejecución de las edificaciones o construcciones.

**11.6** Queda prohibida la realización de construcciones o edificaciones de habitaciones en el subsuelo, ni la construcción de piscinas abiertas o techadas.

**11.7** No se podrá modificar la vegetación nativa de las depresiones interdunares costeras, ni aquella asociada al cordón dunar y al litoral rocoso. En ningún caso se podrán introducir especies exóticas vegetales.

**11.8** No se podrá utilizar luminarias exteriores.

**11.9** No se podrán contaminar las aguas superficiales, así como las subterráneas, cuando se realice disposición de aguas residuales, de conformidad con la normativa nacional y departamental vigente. No se podrá realizar infiltraciones o vertidos directos sobre las rocas o al océano. Los vertidos e instalaciones existentes deberán ser modificadas y adaptadas según las pautas del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la Intendencia de Rocha, promoviendo los sistemas de gestión grupales.

**11.10** El tendido de redes de energía eléctrica de media y baja tensión, alumbrado, teléfono, televisión por cable y todas aquellas que se proyecten, deberá realizarse en forma subterránea, tanto en el espacio público como en los espacios privados.

**11.11** Cuando se opte por el uso de energías renovables los propietarios o pobladores, deberán hacerse cargo de la disposición final de los residuos generados y deberán procurar la menor afectación del paisaje, seleccionando aquellos sistemas con menor impacto visual.

**11.12** En todos los casos, las fuentes energéticas no podrán generar ruidos que alteren el paisaje sonoro del área, ni ruidos por encima de los límites impuestos por la normativa vigente.

**11.13** Los residuos sólidos domiciliarios deberán ser trasladados por los propietarios o pobladores del padrón en cuestión a los lugares establecidos por el Director del área o la Intendencia de Rocha para su acopio y posterior transporte para su disposición final fuera del Parque Nacional.

**11.14** Para todas las construcciones que permanecen en la subzona paisaje cultural, en un plazo de 2 (dos) años desde la publicación de la presente resolución, se deberán realizar las obras necesarias para mejorar los aspectos más degradantes al medio ambiente, particularmente lo que refiere a la disposición final de efluentes coacales, de conformidad con la normativa vigente.

## **Capítulo VI - Pautas de reordenamiento y control por padrón**

### **12º.- (Pautas de reordenamiento y control por padrón).**

Establécense las siguientes pautas de reordenamiento y control para las construcciones y edificaciones, de conformidad con los literales i y j del artículo 3º del Decreto N° 337/009, de 20 de julio de 2009, para los siguientes padrones:



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

**12.1** Padrón N° 3803 de la 10ª Sección Catastral del departamento de Rocha:

a) Se permite la construcción de hasta un máximo de 6.000 m<sup>2</sup> (3.500 m<sup>2</sup> máximo en planta baja) de viviendas individuales u hoteles, apart-hoteles, hostales o similares en la fracción del padrón de 10 há (diez hectáreas) y 4896 m<sup>2</sup> (cuatro mil ochocientos noventa y seis metros cuadrados) fuera de la faja de 150 m (ciento cincuenta metros), medida hacia el interior del territorio a partir del límite superior de la ribera, indicada como "Fracción A" en el plano 1 incluido en el anexo 3 del plan de manejo.

b) Se considerarán regularizables de conformidad con las autorizaciones correspondientes, las construcciones existentes en la faja de 150 m (ciento cincuenta metros), medida hacia el interior del territorio a partir del límite superior de la ribera, a solicitud del propietario del padrón. En caso que se constaten impactos ambientales negativos inadmisibles, las construcciones podrán ser demolidas a costo del Estado, sin posibilidad de reclamar concepto alguno, inclusive por cuestiones climáticas y/o ambientales.

c) Por cada metro cuadrado construido que se retire de la faja de 150 m (ciento cincuenta metros) en un plazo de 10 (diez) años a partir de la aprobación del presente plan de manejo, se permitirá la construcción de un área equivalente fuera de la faja de 150 m (ciento cincuenta metros), medida hacia el interior del territorio a partir del límite superior de la ribera, y dentro del polígono edificable en el paisaje cultural (Fracción A indicada en el plano 1, del anexo 3 del plan de manejo), hasta un máximo de 2000 m<sup>2</sup> (dos mil metros cuadrados). La superficie correspondiente a cada construcción reubicada no se descontará

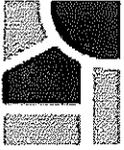
de los 6000 m<sup>2</sup> (seis mil metros cuadrados) edificables fuera de la faja de 150 m (ciento cincuenta metros).

d) El resto de las construcciones existentes en el padrón podrán ser regularizadas y mantenerse siempre y cuando se encuentren ubicadas en la fracción A del plano 1 del anexo 3 del plan de manejo y el propietario del predio lo consienta. Esto incluye una única vivienda por poblador permanente que acuerde su permanencia con el titular del padrón. El área de las construcciones que se mantengan será descontada de los 6.000 m<sup>2</sup> (seis mil metros cuadrados) habilitados para construcciones, con excepción de las viviendas que correspondan a pobladores permanentes, superficie que no será descontada del área edificable siempre que el poblador permanente ya no haga uso de otra vivienda en el padrón N° 1597, de la 10ª Sección Catastral del departamento de Rocha.

e) Aquellos pobladores permanentes que no posean otra vivienda en el padrón N° 1597 de la 10ª Sección Catastral del departamento de Rocha, podrán mantener dichas viviendas en similares condiciones a las que aplican para pobladores permanentes que reconozcan una vivienda como casa habitación según se establece en las pautas de reordenamiento para el padrón N° 1597.

f) Fuera de la faja de 150 m (ciento cincuenta metros) y de los 6.000 m<sup>2</sup> (u 8.000 m<sup>2</sup> máximo si correspondiera) para uso edilicio en general, no se habilitará la construcción de nuevas edificaciones y se permitirá la libre circulación.

g) Las construcciones existentes dentro de la sub-zona restauración y conservación del sistema dunar y otros ecosistemas terrestres, deberán retirarse conforme lo establecido en la sentencia judicial vigente para este padrón en un plazo de 5 años contados desde la aprobación del Plan. El Estado asumirá los costos de dichas demoliciones. En tanto no se retiren, el área



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

edificada será descontada del total autorizado para edificación (6.000 m<sup>2</sup>).

h) Lo dispuesto precedentemente no desconoce aquellos derechos reconocidos incluso judicialmente. En particular, para aquellas personas que no tengan intención de acogerse a las soluciones alternativas señaladas o no se acogieran a las mismas en un plazo de 12 (doce) meses, el propietario del padrón en cuestión llevará a cabo las acciones judiciales pertinentes, previo a recuperar las construcciones en cuestión.

**12.2** Padrón 59033 de la 10<sup>a</sup> Sección Catastral del departamento de Rocha:

a) Se permitirá la construcción de hasta 2000 m<sup>2</sup> (dos mil metros cuadrados) en planta, para uso habitacional fuera de la faja de 150 m (ciento cincuenta metros) en un área total de 2 há (dos hectáreas) 2.020 m<sup>2</sup> (dos mil veinte metros cuadrados) de suelo propio, contiguas a las anteriores, denominada como "Fracción B" en el plano 2 del anexo 3 del plan de manejo. Estas construcciones deberán cumplir con la normativa nacional y departamental vigente incluyendo la establecida en el plan de manejo. Para tal fin, se deberá presentar un proyecto progresivo de nuevas construcciones, que incluya la etapa de demolición de las construcciones del borde rocoso que se indican a continuación.

b) Como parte del proyecto de nuevas edificaciones en este padrón, las construcciones que se encuentran en la primera línea sobre el borde rocoso (ocho construcciones comprendidas entre los puntos señalados en la tabla 1 del anexo 3 del plan de manejo), deberán ser demolidas.

c) Las 8 (ocho) construcciones mencionadas en el literal "b" podrán reubicarse dentro del área indicada en el literal "a", demoliendo la construcción preexistente, previamente o

inmediatamente después y en el mismo año de construida la nueva edificación. La superficie ocupada por las construcciones que sean reubicadas será descontada de la superficie de construcción permitida en el literal "a".

d) Se considerarán regularizables de conformidad con las autorizaciones correspondientes, las construcciones existentes en la faja de 150 m (ciento cincuenta metros), medida hacia el interior del territorio a partir del límite superior de la ribera, a solicitud del propietario del padrón. En caso que se constaten impactos ambientales negativos inadmisibles, las construcciones podrán ser demolidas a costo del Estado, sin posibilidad de reclamar concepto alguno, inclusive por cuestiones climáticas y/o ambientales.

e) Las construcciones existentes fuera de la faja de 150 m (ciento cincuenta metros), medida hacia el interior del territorio a partir del límite superior de la ribera, se considerarán regularizables y podrán ampliarse hasta las áreas admitidas en las condiciones de edificaciones establecidas en el presente Plan para esta sub-zona.

**12.3** Padrón 1597 de la 10ª Sección Catastral del departamento de Rocha:

a) Respecto de las edificaciones o construcciones existentes con destino a única vivienda de ocupantes del predio (pobladores permanentes y no permanentes) se habilitará la continuación de su uso, previa suscripción de un acuerdo entre el tenedor de la vivienda y el Estado. El plazo máximo será de 20 (veinte) años para pobladores permanentes y de 10 (diez) años para no permanentes, contados en ambos casos a partir de la fecha de publicación de la presente resolución, sujeto a los resultados de los estudios y monitoreos que correspondan por parte de la Administración, y cumpliendo con los requisitos de procedimiento establecidos por la normativa aplicable.



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

b) Quedarán comprendidas en lo establecido en el literal anterior, aunque en forma precaria y sujetas a los estudios y monitoreos que correspondan por parte de la Administración del área, las construcciones existentes en la faja de 150 m (ciento cincuenta metros), medida hacia el interior del territorio a partir del límite superior de la ribera, a excepción de las edificaciones incluidas en el literal "e" de este ordinal. En ningún caso será admisible la realización de obras de defensa. Si se constataran en impactos ambientales negativos inadmisibles, la Administración del área intimará el abandono de la edificación en un plazo de 6 (seis) meses, procediéndose a su demolición a costo del Estado, sin que se derive posibilidad de reclamo por concepto alguno, aun cuando se tratara de afectaciones por cuestiones climáticas o ambientales.

c) Las edificaciones referidas en el literal anterior, correspondientes a pobladores permanentes, podrán relocalizarse dentro de este mismo padrón, en sitios autorizados por la Administración del área, fuera de la faja de 150 m (ciento cincuenta metros), previa suscripción de un acuerdo con el Estado y demolición de la construcción original a costo del Estado, sin posibilidad de reclamar por concepto alguno sobre dichas construcciones. Una vez efectuada la relocalización, el plazo de permanencia será el que reste según establecido en el literal "a" de este ordinal.

d) Los pobladores permanentes y no permanentes que posean más de una construcción, deberán definir una como casa-habitación. Para las demás construcciones, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente podrá ofrecer soluciones alternativas o, en su caso, proseguir o iniciar las actuaciones judiciales correspondientes, de conformidad con lo

previsto en el art. 5º del Decreto N° 378/018, de 12 de noviembre de 2018.

e) Las edificaciones o construcciones ubicadas en el borde rocoso (aquellas comprendidas entre los puntos indicados en la tabla 2 del anexo 3 del plan de manejo, asociados al plano 3), en un plazo de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de publicación de la presente resolución, podrán ser relocalizadas a costo del ocupante, dentro de este mismo padrón, en sitios autorizados por la Administración del área, fuera de la faja de 150 m (ciento cincuenta metros). Dicha relocalización estará sujeta a la previa suscripción de un acuerdo con el Estado y a la demolición de la construcción original a costo del Estado, sin posibilidad de reclamar concepto alguno sobre dichas construcciones. Una vez efectuada la relocalización, el plazo de permanencia será el que reste según establecido en el literal "a" de este ordinal.

f) Respecto de las construcciones destinadas a hoteles, hostales, posadas o similares y servicios gastronómicos de todo tipo, se evaluarán las pautas de reordenamiento caso a caso en el marco de un programa general, que tome como base lo establecido en este ordinal. En todos los casos se deberá suscribir un acuerdo entre el ocupante y el Estado.

g) En las relocalizaciones que refieran a pobladores permanentes, la nueva localización podrá ser seleccionada por el ocupante titular de la construcción a relocalizar, en base a un plano pre-establecido por la Administración del área, conforme la microzonificación que se establecerá dentro del primer año de vigencia del plan de manejo, el cual además de la identificación de los sitios deberá establecer la aptitud de los mismas para albergar vivienda o comercio. En caso de discrepancia la Administración podrá resolver mediante sorteo.



# MVOTMA

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

h) Lo dispuesto precedentemente estará sujeto a las condiciones y limitaciones impuestas por la normativa aplicable, y, no desconoce aquellos derechos reconocidos incluso judicialmente. En particular, para aquellas personas que no tengan intención de acogerse a las soluciones alternativas señaladas o no se acogieran a las mismas, el Estado llevará a cabo las acciones judiciales pertinentes, previo a recuperar las construcciones en cuestión, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 5º del Decreto Nº 378/018, de 12 de noviembre de 2018.

**12.4** Padrón 59034 de la 10ª Sección Catastral del departamento de Rocha:

a) Se permite la construcción de hasta un máximo de 1040 m<sup>2</sup> (650 m<sup>2</sup> máximo en planta baja), de un máximo de 13 edificaciones individuales en la fracción de 3 há (tres hectáreas) 759 m<sup>2</sup> (setecientos cincuenta y nueve metros cuadrados) del padrón, indicada como "Fracción B" en el plano 4 incluido en el anexo 3 del plan de manejo, fuera de la faja de 150 m (ciento cincuenta metros).

b) Se considerarán regularizables de conformidad con las autorizaciones correspondientes, las construcciones existentes a la fecha de aprobación de esta resolución, en la faja de 150 m (ciento cincuenta metros), medida hacia el interior del territorio a partir del límite superior de la ribera, a solicitud del propietario del padrón. En caso que se constaten impactos ambientales negativos inadmisibles, las construcciones podrán ser demolidas a costo del Estado, sin posibilidad de reclamar concepto alguno, inclusive por cuestiones climáticas y/o ambientales.

c) Por cada metro cuadrado de edificación que se retire de la faja de 150 m (ciento cincuenta metros), en un plazo de 10 años

a partir de la fecha de aprobación del plan, se permitirá la construcción de un área equivalente fuera de la faja de 150 m (ciento cincuenta metros) y dentro del polígono edificable ("Fracción B" del plano 4, incluido en el anexo 3 del plan de manejo).

**12.5** Padrón 1619 de la 10ª Sección Catastral del departamento de Rocha: toda ampliación o nueva edificación deberá ser acordada y autorizada por la Administración del área, sin menoscabo de lo dispuesto por la normativa vigente.

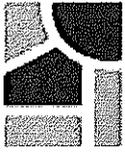
## **Capítulo VII - Lineamientos estratégicos, programas y acciones para cumplir con los objetivos de conservación**

**13º.- (Lineamientos estratégicos, programas y acciones necesarios para cumplir con los objetivos de conservación).** Establécense los siguientes lineamientos estratégicos, con sus respectivos programas, y acciones necesarias para cumplir con los objetivos de conservación del Parque Nacional Cabo Polonio, de conformidad con el artículo 14 del Decreto N° 52/005, de 16 de febrero de 2005: protección de los objetos de conservación, mejora del desempeño ambiental, y ordenamiento del uso público turístico del Parque Nacional y desarrollo local.

**14º.- (Protección de los objetos de conservación).** Para proteger los objetos de conservación del área natural protegida, se buscará actuar sobre las fuentes de presión que los afectan, así como asegurar la restauración de los mismos en caso que corresponda y contribuir a mejorar el estado de conservación de la biodiversidad destacada en el área.

Este lineamiento estratégico se desarrollará a través de los siguientes programas:

**14.1** Programa de recuperación y conservación del sistema dunar, litoral rocoso y playas, el cual busca contribuir a conservar el actual espacio dunar móvil presente en el área natural



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

protegida, reduciendo las afectaciones producidas por diversas actividades antrópicas, y recuperando gradualmente la superficie afectada más seriamente por la ocupación y fijación de la forestación con especies exóticas, tránsito vehicular, y otros impactos asociados a la presencia de construcciones en el "paisaje cultural". Las acciones estratégicas de este programa son:

a) Reducir la superficie de bosque de especies exóticas implantado y controlar la expansión de sus renuevos, con las siguientes metas para el quinto año de vigencia del plan de manejo: la forestación con especies exóticas se habrá reducido en aproximadamente ochocientas hectáreas, eliminando la superficie de bosque implantado que se ubica dentro de la sub-zona de restauración y conservación del sistema dunar y otros ecosistemas terrestres, en coordinación con los propietarios de los padrones en donde se ubica dicha forestación; y no se visualiza un avance de forestación con especies exóticas producto de renuevos producidos por la forestación ya existente en la sub-zona de restauración y conservación del sistema dunar y otros ecosistemas terrestres.

b) Restaurar el cordón dunar y la playa en las zonas críticas dentro del Parque Nacional, con las siguientes metas: para el segundo año de vigencia del plan de manejo, se encuentran identificadas las zonas críticas, para recuperar el cordón dunar y playa, y se encuentra diseñado el plan de acción para su recuperación; y para el quinto año de vigencia del plan de manejo, se encuentra implementado el plan de acción para la recuperación del cordón dunar y perfil de playa en zonas críticas.

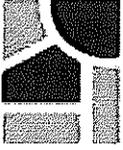
c) Reducir el impacto del tránsito vehicular sobre los diferentes componentes de la dinámica dunar dentro del Parque

Nacional, con las siguientes metas: para el tercer año de vigencia del plan de manejo, se habrá implementado un ajuste a la traza de ingreso al Cabo Polonio vigente y se acondicionará la nueva traza con el fin de reducir impactos en la dinámica dunar por utilización de vías alternativas de pasaje vehicular; y para el quinto año de vigencia del plan de manejo, se habrá eliminado el 50 % de la totalidad del tránsito vehicular en el sistema dunar y en el paisaje cultural.

d) Reducir el impacto de las construcciones existentes en el litoral rocoso y cordón dunar, incluyendo la eliminación de aquellas que comprometen ambientalmente la conservación del área natural protegida, con las siguientes metas: para el segundo año de vigencia del plan de manejo, se habrá modificado la salida de aguas proveniente de las construcciones ubicadas en la zona denominada "paisaje cultural" (domo y tómbolo), evitando la erosión y contaminación costera; para el segundo año de vigencia del plan de manejo, las descargas de pluviales que se generan por agua de lluvia se gestionan de forma tal que no generan erosión costera sobre el cordón dunar, playa y domo dentro de la zona paisaje cultural; y para el quinto año de vigencia del plan de manejo, se habrán reducido el número de construcciones en el litoral rocoso del domo de alto impacto ambiental.

**14.2** Programa de restauración y conservación de otros objetos de conservación, el cual incluye acciones específicas relacionadas con la conservación y restauración de los siguientes objetos focales de conservación presentes en el área natural protegida: (i) las barrancas costeras; (ii) el bosque psamófilo; y (iii) las puntas rocosas. Las acciones estratégicas de este programa son:

a) Restaurar las barrancas costeras, con las siguientes metas: para el quinto año de vigencia del plan de manejo, las barrancas costeras no presentan ningún tipo de tránsito vehicular; y no existe ningún aumento de la presencia de especies



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

exóticas vegetales, respecto a la determinada en la línea de base realizada en el año 2009.

b) Conservar y restaurar los parches de ecosistema de bosque psamófilo, con las siguientes metas: para el quinto año de vigencia del plan de manejo, el área de bosque psamófilo no se ha reducido respecto a la determinada en la línea de base realizada en el año 2009; y para el quinto año de vigencia del plan de manejo, se habrán eliminado la totalidad de las especies exóticas invasoras leñosas de la totalidad de los parches de bosque psamófilo, en coordinación con los propietarios de los padrones en donde se encuentran dichas especies.

c) Disminuir y prevenir las fuentes de presión sobre las puntas rocosas, las poblaciones de lobos y león marino y el submareal rocoso dentro del área natural protegida, con la siguiente meta: para el segundo año de vigencia del plan de manejo, las principales fuentes de presión sobre las puntas rocosas, las poblaciones de lobos y león marino y el submareal rocoso se encuentran identificadas y existen planes para su control.

d) Evitar molestias a los lobos marinos en el litoral rocoso asociado al domo, con la siguiente meta: para el primer año de vigencia del plan de manejo, se habrá revisado, ampliado y señalado correctamente la zona de exclusión de visitantes en rocas del litoral rocoso asociado al domo utilizado por lobos y leones marinos, y ubicados en los padrones del Estado 1597 y 1619, de la 10ª Sección Catastral del departamento de Rocha, de conformidad con lo dispuesto por el literal f del artículo 3º del Decreto N° 337/009.

**14.3** Programa de conservación de los recursos culturales tangibles, el cual tiene por objeto establecer las acciones

tendientes a la salvaguardia y mitigación de las fuentes de presiones actuales o potenciales existentes sobre los elementos del patrimonio cultural tangible del Parque Nacional Cabo Polonio, entre los cuales se encuentran: (i) valores histórico-culturales; (ii) sitios arqueológicos e históricos de interés; (iii) el patrimonio cultural subacuático; y (iv) el patrimonio tangible del paisaje cultural. Las acciones estratégicas de este programa son:

a) Disminuir y prevenir las fuentes de presión sobre los sitios o yacimientos arqueológicos identificados dentro del área natural protegida, con las siguientes metas: para el segundo año de vigencia del plan de manejo, se encuentra actualizado y mapeado el inventario de los sitios o yacimientos arqueológicos; y para el quinto año de vigencia del plan de manejo, las fuentes de presión sobre los sitios o yacimientos arqueológicos se encuentran controladas.

b) Disminuir y prevenir fuentes de presión sobre los recursos histórico-culturales y sobre el patrimonio subacuático, con la siguiente meta: para el tercer año de vigencia del plan de manejo, los recursos histórico-culturales y el patrimonio subacuático del Parque Nacional están identificados y valorizados, y las principales fuentes de presión se encuentran identificadas y existen acciones para su control.

c) Profundizar en el análisis de los atributos del paisaje cultural, en particular respecto a los atributos ambientales (incluyendo atributos paisajísticos), arqueológicos y culturales que lo definen y sus zonas críticas, y establecer condiciones de edificación acorde a una microzonificación del mismo, con las siguientes metas para el primer año de vigencia del plan de manejo: se actualizará la información sobre los atributos ambientales, paisajísticos, arqueológicos y culturales que componen el paisaje cultural y sus zonas críticas; y se realizará una microzonificación de dicho paisaje en base al mapeo de los



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

atributos y zonas críticas del paisaje cultural, y se precisarán las características de edificación y las relocalizaciones acordes a cada microzona.

**14.4** Programa de investigación y monitoreo, el cual consiste en el desarrollo de investigaciones aplicadas al manejo y la conservación de los objetos de conservación del área natural protegida y a las medidas de gestión implementadas en el área. Las acciones estratégicas del programa son:

- a) Promover la investigación en las áreas del conocimiento de los objetos de conservación del área natural protegida, con las siguientes metas: para el primer año de vigencia del plan de manejo, se contará con un listado de las prioridades de investigación del Parque Nacional, necesarias para el mejor conocimiento y la gestión de los objetos de conservación del mismo; y para el quinto año de vigencia del plan de manejo, existen resultados de investigación aplicados al manejo de por lo menos la mitad de los objetos de conservación del área natural protegida.
- b) Desarrollar e implementar planes de monitoreo del estado de conservación de los objetos de conservación y de la efectividad del manejo del área natural protegida, con las siguientes metas: para el primer año de vigencia del plan de manejo, se habrá sistematizado la información del monitoreo del estado de conservación de los objetos de conservación; y para el quinto año de vigencia del plan de manejo, la totalidad de los resultados de los monitoreos e investigaciones realizadas en el área se utilizan para mejorar la gestión del Parque Nacional.
- c) Promover estudios correspondientes a valores de conservación menos conocidos del área, en particular estudios a nivel oceánico, con la siguiente meta: para el segundo año de

vigencia del plan de manejo se tendrán iniciadas líneas de investigación, en alianza con otras instituciones competentes, en particular con la Dirección Nacional de Recursos Acuáticos, para realizar estudios oceánicos.

**14.5** Programa de educación ambiental y comunicación, el cual propone lograr una mayor concientización ambiental y desarrollar en los usuarios del área natural protegida, valores y actitudes que contribuyan a la conservación efectiva del área. Las acciones estratégicas del programa son:

a) Promover el conocimiento de los valores de conservación y avances en su gestión a usuarios del Parque Nacional, con las siguientes metas: para el segundo año de vigencia del plan de manejo, se habrán diseñado un conjunto de materiales informativos, centros de información físicos y virtuales, y calendarios de actividades que permitan difundir el conocimiento sobre los valores del Parque Nacional y sus avances en la gestión del mismo; y para el tercer año de vigencia del plan de manejo, se difunden regularmente los resultados de la investigación en el Parque Nacional.

b) Implementar un plan de educación ambiental para diferentes públicos (residentes y visitantes) del área natural protegida, con la siguiente meta: para el segundo año de vigencia del plan de manejo, se encuentra en aplicación un plan con actividades educativas dirigidas a la totalidad de los docentes y alumnos escolares de la zona, prestadores de servicios, guías de turismo y pobladores, con foco en la educación y sensibilización ambiental en relación a los valores del Parque Nacional y sus fuentes de presión.

c) Implementar un sistema de prácticas de aprendizaje y voluntariado que apoyen la gestión del Parque Nacional, con la siguiente meta: para el segundo año de vigencia del plan de manejo, se recibe una vez por año al menos un grupo de



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

prácticas de aprendizajes y voluntarios, y se dispone de una evaluación del resultado de la modalidad.

**14.6** Implementar programas de capacitación permanente para el personal del área natural protegida en los diferentes componentes que hacen a la implementación del presente Plan de Manejo, con la siguiente meta: para el primer año de vigencia del plan de manejo, se logra una oferta de entrenamiento al personal del Parque Nacional que atiende los diferentes componentes necesarios para la implementación del presente Plan de Manejo, incluyendo el intercambio con otras áreas naturales protegidas.

**15°.- (Mejorar el desempeño ambiental del Parque Nacional).** Para mejorar el desempeño ambiental del área natural protegida, se desarrollará el programa de mejoras del desempeño ambiental del Parque Nacional, el cual tiene como objetivo la implementación de un proceso paulatino de mejora del desempeño ambiental de las diferentes infraestructuras y construcciones existentes en el área, las que apuntan principalmente a: abastecimiento de agua para consumo doméstico; saneamiento y vertidos cloacales; residuos sólidos; y la utilización de energías limpias descentralizadas.

Las acciones estratégicas del programa son:

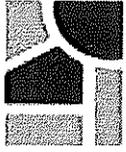
a) Consolidar un abastecimiento seguro y suficiente de agua para consumo doméstico en el paisaje cultural, en coordinación con los actores relevantes, con las siguientes metas: para el primer año de vigencia del plan de manejo, se cuenta con un plan de alternativas para el suministro de agua en cantidad y calidad adecuada según los distintos usos; para el quinto año de vigencia del plan de manejo, la totalidad de las casas, emprendimientos gastronómicos y de alojamiento utilizan agua con niveles de calidad y cantidad adecuada según los distintos usos; y para el

quinto año de vigencia del plan de manejo la totalidad de las nuevas edificaciones cuentan con equipos sanitarios de alta eficiencia en el consumo de agua y sistemas para el aprovechamiento del agua de lluvia.

b) Mejorar el saneamiento en casas, emprendimientos gastronómicos y de alojamiento en el paisaje cultural, en coordinación con los actores relevantes, con las siguientes metas: para el tercer año de vigencia del plan de manejo, se cuenta con un plan de alternativas de retiro, disposición y tratamiento de los desechos cloacales; y para el quinto año de vigencia del plan de manejo, se encuentra implementado el plan de alternativas para desechos cloacales para por lo menos la mitad de las construcciones más comprometidas a nivel de emisiones cloacales.

c) Mejorar el sistema de recolección de residuos sólidos dentro del Parque Nacional y su disposición final fuera del mismo, con la siguiente meta: para el segundo año de vigencia del plan de manejo, se habrá mejorado el sistema actual de recolección mediante la promoción de la clasificación de residuos en origen, adaptando los sitios de disposición para tal fin y promoviendo la reducción en la generación de residuos.

d) Promover buenas prácticas de generación y uso de energía, incluyendo la utilización de energías limpias descentralizadas, reduciendo el uso de equipos electrógenos a combustión, en coordinación con los actores relevantes, con las siguientes metas: para el segundo año de vigencia del plan de manejo, se habrá generado un plan para la generación, el abastecimiento y el uso racional de la energía en el paisaje cultural; y para el quinto año de vigencia del plan de manejo, se habrá reducido en un 90 % la utilización de equipos electrógenos, adecuando la fuente de energía a fuentes de energías renovables descentralizadas en



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

casas, emprendimientos gastronómicos y de alojamiento dentro del paisaje cultural.-

**16°.- (Ordenamiento del uso público turístico del Parque Nacional y desarrollo local).** Para el ordenamiento del uso público y turístico del área natural protegida y su desarrollo local se desarrollará el programa de ordenamiento del uso público turístico y desarrollo local, buscando minimizar los impactos de dicha actividad sobre los objetos de conservación del área natural protegida, garantizando mejoras en el acceso que los diferentes públicos pueden hacer a los diferentes atractivos naturales del área, aportando al desarrollo local y a la sostenibilidad de las acciones que el plan de manejo promueve.

Las acciones estratégicas del programa son:

- a) Poner en valor los atractivos naturales y culturales del Parque Nacional para los visitantes en base a un uso público turístico ordenado que evita el deterioro de los mismos, con las siguientes metas: al segundo año de vigencia del plan de manejo, se dispondrá de una estrategia de ordenación del uso público turístico para el Parque Nacional en concordancia con las medidas de protección previstas en el Decreto N° 337/009, elaborado con participación de los actores claves y que defina particularmente la capacidad de carga de diferentes sitios utilizados por la actividad turística; y al quinto año de vigencia del plan de manejo, se contará con al menos cuatro circuitos turísticos utilizados por los visitantes, incluyendo infraestructuras y servicios que permitan el acceso a los atractivos del Parque Nacional para diferentes públicos.
- b) Reducir y ordenar el tránsito vehicular público y privado dentro del Parque Nacional, en función de la conservación y restauración de los objetos de conservación del área natural

protegida, con las siguientes metas: al segundo año de vigencia del plan de manejo, se habrá establecido una ordenación vehicular del ingreso al Parque Nacional que incluya los tipos de vehículos, horarios, épocas del año, frecuencias con las que pueden ingresar y zonas o trazas de circulación; al tercer de vigencia del plan de manejo, habrá reducido en un 50% (cuneta por ciento) el tránsito vehicular dentro de las zonas de intervención mínima y paisaje cultural; y al tercer año de vigencia del plan de manejo, se habrá reformulado el diseño de la caminería interna del paisaje cultural.

c) Establecer los criterios para la regulación y ordenación de los prestadores de servicios turísticos, con el fin de apoyar su formalización y control, con las siguientes metas: para el segundo año de vigencia del plan de manejo, se habrá definido un perfil de servicios turísticos de acuerdo a las características del área natural protegida; y para el quinto año de vigencia del plan de manejo, los prestadores de servicios del Parque Nacional habrán desarrollado un perfil de acuerdo a las características propias del área natural protegida.

### **Capítulo VIII - Otras disposiciones**

**17º.- (Sanciones).** Las sanciones que corresponda imponer por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, como consecuencia de infracciones al presente plan de manejo, serán aplicadas de conformidad con la Ley N° 17.234, de 22 de febrero de 2000, y por el Decreto N° 52/005, de 16 de febrero de 2005.-

**18º.- (Modificaciones gráficas y de edición).** Facúltase a la Dirección Nacional de Medio Ambiente a introducir al texto aprobado, las modificaciones gráficas y de edición necesarias, así como los ajustes que se identifiquen con base en la experiencia de su uso.-



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

**19°.- (Publicación).** Publíquese la presente resolución en el Diario Oficial (Sección Documentos).-

**20°.- (Comunicación).** Vuelva a la Dirección Nacional de Medio Ambiente. Comuníquese a la Intendencia de Rocha y a la Comisión Asesora Específica del área natural protegida "Cabo Polonio", adjuntando copia de la presente resolución y del plan de manejo aprobado.-

Arq. Eneida de León  
Ministra de Vivienda,  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente





**MVOTMA**

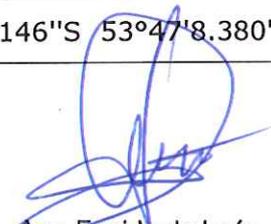
Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

## ANEXO I

### Polilíneas

para establecer límite entre la sub-zona de restauración y conservación del sistema dunar y otros ecosistemas terrestres y las sub-zonas de turismo de baja intensidad y paisaje cultural

Punto	Sub-zona que delimita	COORDENADAS GEOGRAFICAS
1	Turismo de baja intensidad	34°24'57.970"S 53°51'34.340"W
2		34°24'18.586"S 53°50'36.321"W
3		34°24'11.274"S 53°50'26.785"W
4		34°24'13.906"S 53°50'23.116"W
5		34°24'7.417"S 53°50'13.839"W
6		34°24'1.578"S 53°50'8.750"W
7		34°24'0.575"S 53°49'57.041"W
8		34°23'50.976"S 53°49'44.459"W
9		34°23'28.959"S 53°49'13.844"W
10		34°23'6.130"S 53°48'47.739"W
11		34°22'5.244"S 53°47'35.722"W
12		34°21'47.594"S 53°47'25.920"W
13		34°21'23.457"S 53°47'37.031"W
14	Paisaje Cultural	34°24'11.102"S 53°47'17.117"W
15		34°24'5.429"S 53°47'16.066"W
16		34°23'56.559"S 53°47'11.810"W
17		34°23'48.394"S 53°47'8.628"W
18		34°23'35.930"S 53°47'9.442"W
19		34°23'26.146"S 53°47'8.380"W

  
Arq. Eneida de León  
Ministra de Vivienda,  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente



PLANILLA DE AREAS

PADRONES	AREAS
59033	Área plano de Faja de 180m y unidades ady. camino vehicular
59034	827a2562mc
TOTAL	307a 0759mc
	172a3a277mc

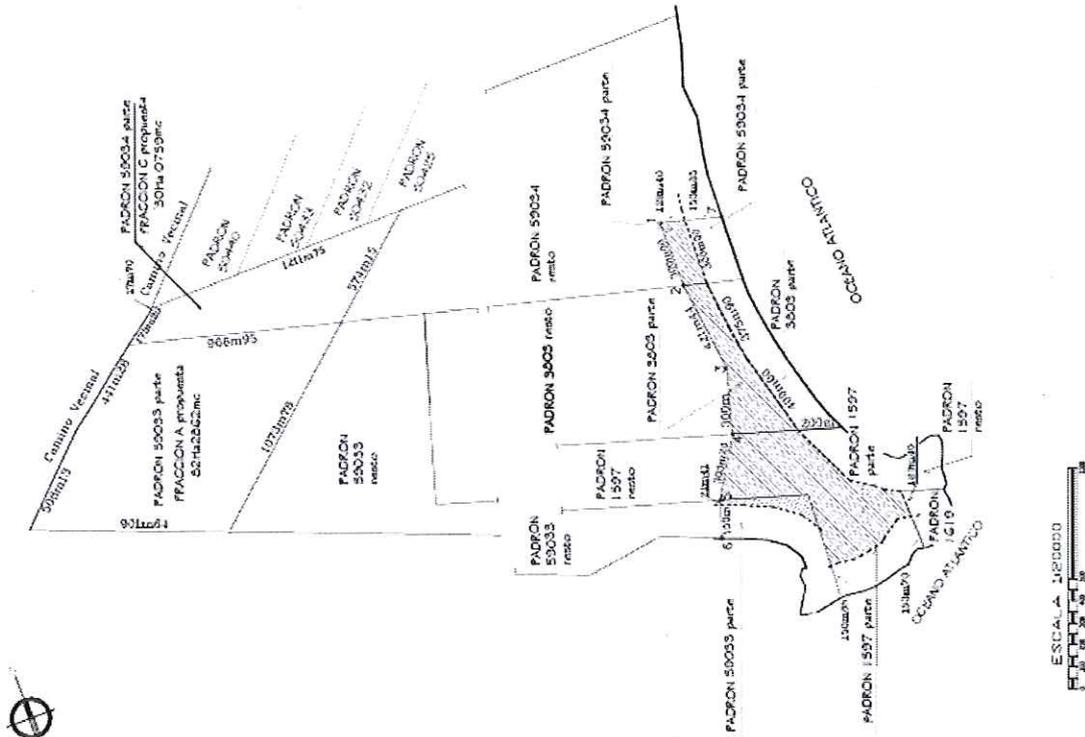
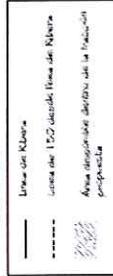
PLANILLA DE AREAS

PADRONES	AREAS	Áreas plano de Faja de 180m	Áreas plano de Faja de 180m
59033	108a6530mc		28a0202mc
5903	114a7131mc		108a4896mc
1597	67a7757mc		24a32800mc
59034	44a9009mc		37a 5827mc
TOTAL	338a5439mc		407a 9552mc

PLANILLA DE COORDENADAS GEOGRAFICAS  
(Datum: SIRGAS 2000)

VERTICE	LATITUD	LONGITUD
1	-34°23'24" 30296	-53°47'09" 07278
2	-34°23'47" 44806	-53°47'08" 86074
3	-34°23'47" 44413	-53°47'08" 84897
4	-34°23'57" 22003	-53°47'10" 00731
5	-34°24'05" 49963	-53°47'18" 14216
6	-34°24'10" 80413	-53°47'18" 04533
7	-34°23'26" 64006	-53°47'08" 37072

REFERENCIAS



ESCALA 1:20000

Dirección de Ordenamiento Territorial- DR

PROYECTO DIVISIÓN DE USO

DEPARTAMENTO	ROCHA	PADRONES	varios	ESCALA	1:20000
REGION	CAENTRAL	Tca			Fecha: Diciembre de 2018

Arq. Eneida de León  
Ministra de Vivienda,  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

Plano de mensura de los padrones incluidos en la sub-zona paisaje cultural





**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

## ANEXO II

Zona de protección de lobos y leones marinos

Punto	COORDENADAS GEOGRÁFICAS
1	34°24'21.24"S 53°46'44.86" W
2	34°24'21.02"S 53°46'40.95"W
3	34°24'19.80"S 53°46'38.54"W
4	34°24'18.52"S 53°46'38.38"W
5	34°24'20.20"S 53°46'35.80"W
6	34°24'24.38"S 53°46'42.52"W

Arg. Eneida de León  
Ministra de Vivienda,  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

