



Normativa vigente que respalda la denuncia sobre la ilegalidad del Proyecto “Chacras de la Laguna del Cisne”

# APARTAMIENTO DE LA NORMATIVA

## DEPARTAMENTAL:

- Plan Costa de Oro, 2017
- Decreto 70/2013 sobre fraccionamientos

## NACIONAL:

- Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, 2008
- Ley de Evaluación de Impacto Ambiental
- Constitución de la República y Ley reglamentaria Nro 18.610



**LAGUNA DEL CISNE**  
Reserva de Chacras

Laguna	Reserva	Campo
01	001	001
02	002	002
03	003	003
04	004	004
05	005	005
06	006	006
07	007	007
08	008	008
09	009	009
10	010	010
11	011	011
12	012	012
13	013	013
14	014	014
15	015	015
16	016	016
17	017	017
18	018	018
19	019	019
20	020	020
21	021	021
22	022	022
23	023	023
24	024	024
25	025	025
26	026	026
27	027	027
28	028	028
29	029	029
30	030	030
31	031	031
32	032	032
33	033	033
34	034	034
35	035	035
36	036	036
37	037	037
38	038	038
39	039	039
40	040	040
41	041	041
42	042	042
43	043	043
44	044	044
45	045	045
46	046	046
47	047	047
48	048	048
49	049	049
50	050	050
51	051	051
52	052	052
53	053	053
54	054	054
55	055	055
56	056	056
57	057	057
58	058	058
59	059	059
60	060	060
61	061	061
62	062	062
63	063	063
64	064	064
65	065	065
66	066	066
67	067	067
68	068	068
69	069	069
70	070	070
71	071	071
72	072	072

Reserva de flora,  
fauna y bienestar



lagunadelcisne.com



# Plan Costa de Oro, 2017

## Cuenca de la Laguna del Cisne

### **16.1.2 Cuenca de la Laguna del Cisne:**

Ecosistema de alta prioridad, debido a que la calidad del agua es prioritaria para todos los intereses antrópicos.

### **17.2.1 Producción agro-ecológica**

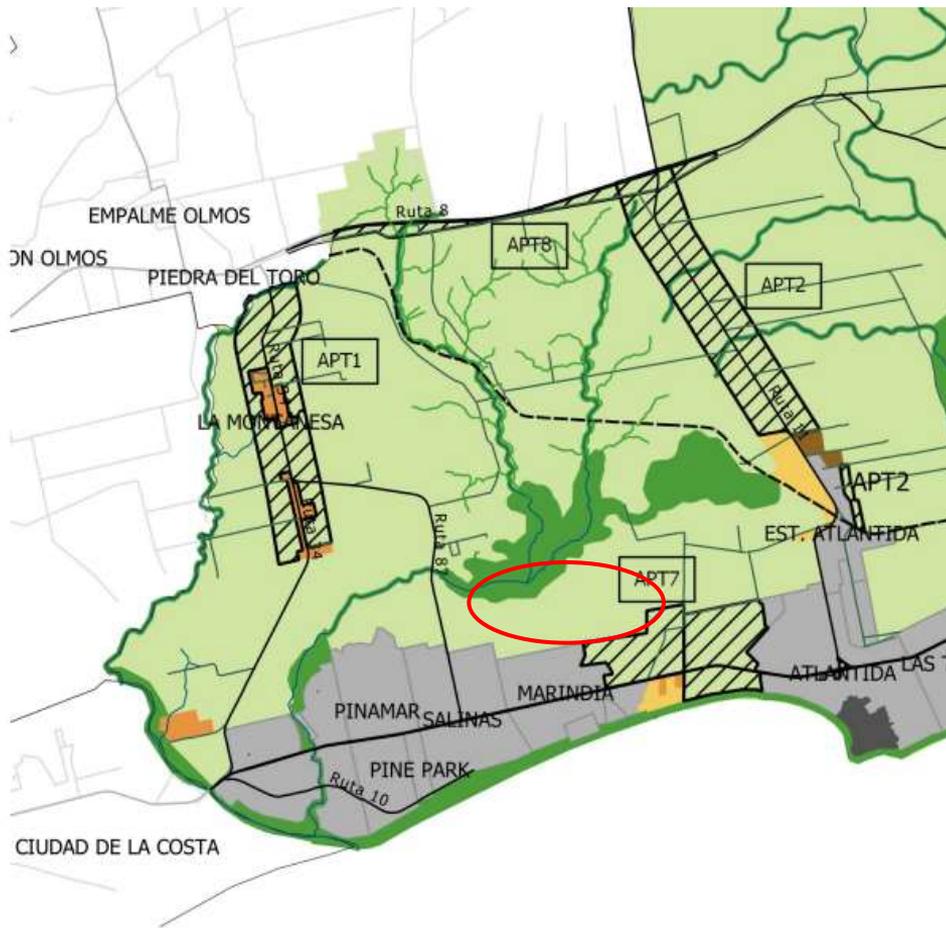
La Producción agro-ecológica será obligatoria para el ámbito de cuenca de la Laguna del Cisne, como uso de suelo que no agrede el ecosistema, evitando otros usos agresivos; y se promoverá dicha producción en otros ámbitos de la microrregión.

# Plan Costa de Oro, 2017

## Categorización vigente

### **23.2.- Suelo categoría Rural Productivo.**

Los predios con categoría Rural productivo, podrán comprender como destino principal la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, u otras compatibles con el suelo rural, que se establezcan a través de un instrumento de ordenamiento territorial.



### CATEGORIZACIÓN SECUNDARIA

- URBANO CONSOLIDADO
- URBANO NO CONSOLIDADO
- SUBURBANO ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y SERVICIO
- SUBURBANO RESIDENCIAL
- SUBURBANO TURISTICO
- RURAL NATURAL
- RURAL PRODUCTIVO
- ATRIBUTO POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE

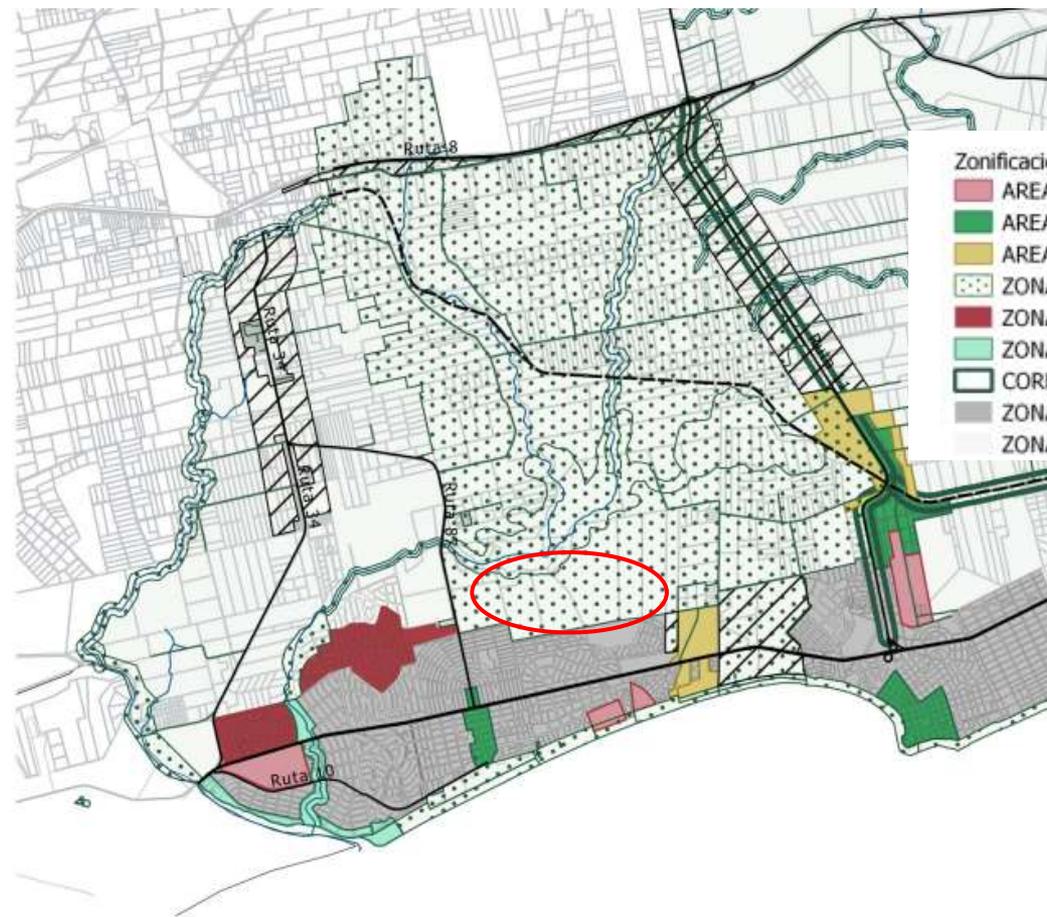
# Plan Costa de Oro, 2017

## Zonificación vigente

### **28.6- Zona de conservación y valorización eco sistémica -en adelante **ZCVE-**.**

Estas zonas se definen a efectos de implementar la conservación y puesta en valor del ambiente y del patrimonio natural. Serán manejadas principalmente con fines de proteger los recursos naturales, los ecosistemas relevantes, comunidades, la sustentabilidad del medio rural, y el paisaje en beneficio humano y de la naturaleza.

Su protección se basa en primera instancia en la restricción de usos, a los efectos de preservarlas de acciones del proceso urbanizador. Asimismo, busca revertir daños que puedan existir, y garantizar su conservación a futuro. En particular las áreas integrantes del SDAPA, quedarán reguladas, conforme a lo dispuesto en el plan de manejo del área protegida, además del presente plan.



#### Zonificación

- AREA DESARROLLO URBANO
- AREAS DE RENOVACION
- AREAS DE OPORTUNIDAD
- ZONA DE CONSERVACION Y PROTECCION ECOSISTEMICA
- ZONA DE DESARROLLO PROYECTADO POR GOBIERNO DEPARTAMENTAL
- ZONA DE RECUPERACION AMBIENTAL
- CORREDOR PAISAJISTICO
- ZONA GENÉRICA URBANA-SUBURBANA
- ZONA GENÉRICA RURAL

08

## ZONIFICACIÓN

Municipios de Salinas, Atlántida, Parque del Plata, La Floresta y Soca

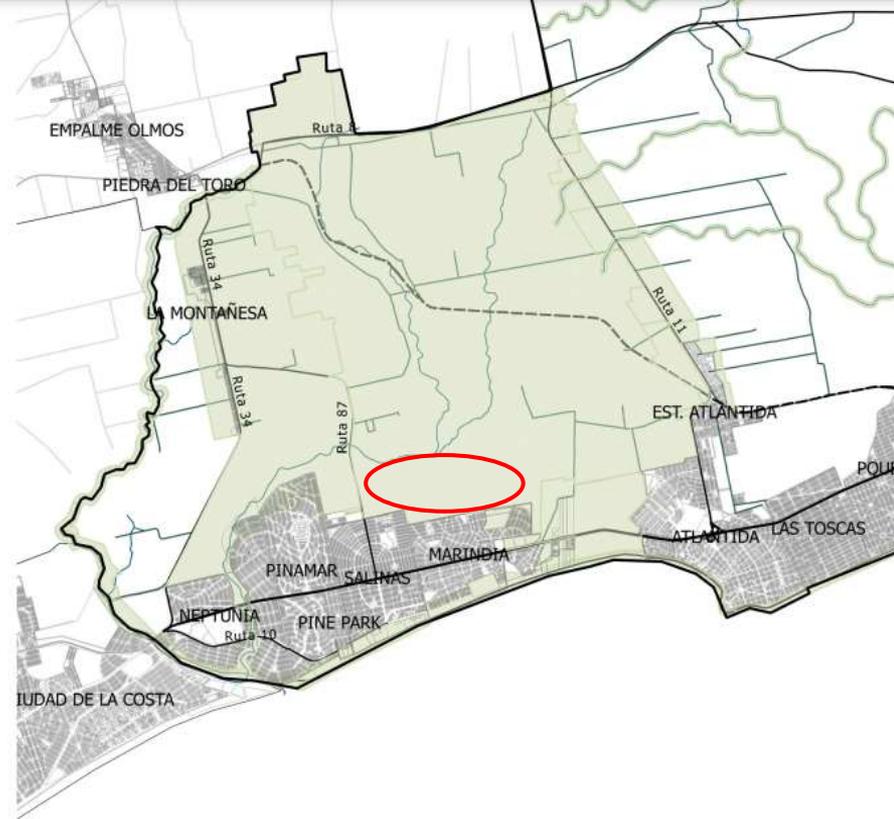
# Plan Costa de Oro, 2017

## Atributo de Especial Atención

### **Artículo 80. – Atributo de especial atención**

Es el instrumento de gestión que permita un análisis interdisciplinario de gestión de suelo. La gestión de suelos con el Atributo de especial atención será compartida entre la Dirección de Gestión Territorial, Ambiental, secretaria de Planificación y la Agencia Rural y/o cultura en caso de requerirse. Se le otorga dicho atributo a suelos con fragilidad eco sistémico, vulnerabilidad ambiental, áreas atención patrimonial y/o socio territorial que por sus características, requieren especial cuidado para su desarrollo.

Puede comprender áreas y zonas del territorio con especial protección. Su atributo tiene por objeto preservar el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, culturales, ambientales o espaciales.



09

## ATRIBUTO ESPECIAL ATENCIÓN

Municipios de Salinas, Atlántida, Parque del Plata, La Floresta y Soca

# Ordenanza de Edificación - Intendencia de Canelones

## Decreto 70 de 02/10/13 - Resol.13/06475 de 11/11/13

[ENLACE AL DECRETO](#)

### **Artículo 50°. Definiciones y usos del suelo**

Las definiciones y usos del suelo en el Departamento de Canelones, serán las que se establezcan por los Instrumentos de Ordenamiento Territorial vigentes.

En correspondencia con las clasificaciones de suelo precedentemente expuestas y definiciones y usos referidos, se entenderá por:

**3.Suelo Rural.** El suelo rural comprende aquellas partes del territorio del departamento destinadas a explotaciones agropecuarias, forestales, extractivas o similares, en producción o no, así como áreas de valor paisajístico, natural o ecosistémico.

Los suelos rurales no pueden contener urbanizaciones ni formar parte de fraccionamientos o amanzanamientos con propósito residencial o de ocio, sin proceder a su previa transformación.

No requerirán la correspondiente autorización para edificar en suelo categoría rural productiva, la vivienda del productor rural y del personal del establecimiento y aquellas edificaciones directamente referidas a la actividad rural, cualquier otra edificación requerirá de la autorización correspondiente.

# Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

## Nro 18.308 de 2008

### Artículo 31

(Suelo Categoría Rural).- Comprenderá las áreas de territorio que los instrumentos de ordenamiento territorial categoricen como tales, incluyendo las subcategorías:

- a) Rural productiva, que podrá comprender áreas de territorio cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, o las que los instrumentos de ordenamiento territorial establezcan para asegurar la disponibilidad de suelo productivo y áreas en que éste predomine.

También podrá abarcarse como suelo rural las zonas de territorio con aptitud para la producción rural cuando se trate de áreas con condiciones para ser destinadas a fines agropecuarios, forestales o similares y que no se encuentren en ese uso.

Los suelos de categoría rural quedan, por definición, excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendidos en toda otra limitación que establezcan los instrumentos.

## 2.2. CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO

El emprendimiento consiste en una urbanización con características de chacras rurales individuales.

Se proyectan 73 chacras con un área mínima de 3 ha con acceso por servidumbres de paso.

La chacra 73 se compone de 35,7 hectáreas y es la única que tiene contacto con la Laguna del Cisne coincidiendo con el área rural natural establecida en el Plan Costa de Oro.

Está previsto que sea propiedad de las demás chacras a modo de regular su conservación.

Las demás 72 chacras se encuentran en el área rural productivo.

Las chacras tienen un perfil de tipo vivienda habitacional no permanente, no se prevé que tengan perfil productivo.

Ubicación

# El sueño de la chacra propia, a sólo 20 minutos de Carrasco

Este proyecto reúne la posibilidad de vivir aislado de las complicaciones urbanas con la conveniencia de acceder por dos vías diferentes al área metropolitana, con polos relevantes como Zonamérica o el Parque de las Ciencias y el Aeropuerto Internacional de Carrasco distantes a pocos minutos de los ingresos a la reserva. Sí, en Laguna del Cisne es tan sencillo conciliar la vida en el campo con el trabajo y cualquier otra obligación en la ciudad que ya no hay excusas para postergar el cambio con el que tú y tu familia vienen soñando.

	<b>Expediente Nro. 2023-81-1090-00769</b> <b>Actuación 3</b>	Oficina: 1010 DIRECCION DE PLANIFICACION Fecha Recibido: 22/12/2023 Estado: Cursado
--	---	---

Comuna Canaria - Intendencia de Canelones

## TEXTO

Canelones, 26 de diciembre de 2023

vista propuesta de fraccionamiento, la cuál en términos generales se encuentra en el marco normativo vigente. Considerando el ámbito de la propuesta se entiende pertinente la consideración por parte de la dirección de Gestión Ambiental a efectos de su análisis y consideraciones particulares.

Arq. Paola Florio

Firmado digitalmente por Paola Florio el 26/12/2023.

Canelones 15 de mayo de 2024

Visto a lo informado en actuaciones anteriores, considerando que la propuesta de fraccionamiento presentada en suelo rural cumple con la normativa en relación a las áreas de las chacras resultantes tal como lo informan el área de fraccionamiento, la Dirección de Planificación y la Dirección de Gestión Ambiental, considerando a su vez que el proyecto integra un área de 35.7 hc de borde a la laguna del cisne la cual oficia de área común y elemento relevante en rural natural, resultando que en actuación 10 se ingresa estudio en el cual se desarrolla las medidas de mitigación y adaptación de la propuesta en el marco de la Cuenca de la Laguna del Cisne, siendo los usos establecidos los de vivienda no permanente.

En función de lo ante expuesto se considera dar continuidad al presente tramite, cumplido los aspectos administrativos del mismo siga a la Dirección de Planificación a los efectos de elaborar informe para la comisión de cuenca.

Sergio Ashfield

Firmado digitalmente por Sergio Ashfield el 22/05/2024.

Pregunta para Paola Florio y Sergio Ashfield:

**¿Cómo se explica la autorización de un fraccionamiento con fines residenciales en suelo rural productivo, zona de conservación y protección ecosistémica, cuando está expresamente prohibido en la normativa?**

# Reglamento de evaluación de impacto ambiental y autorizaciones ambientales, Dec. 349/005

Artículo 2.- Requerirán la Autorización Ambiental Previa:

24) Implantación de complejos y desarrollos urbanísticos de más de 10 (diez) hectáreas y aquellos de menor superficie cuando se encuentren a una distancia de hasta 2000 (dos mil) metros del borde de la suburbana de un centro poblado existente, incluyendo los fraccionamientos con destino a la formación o ampliación de un centro poblado y el establecimiento de clubes de campo o fraccionamientos privados.

Solicitud de acceso a la Información Pública al Ministerio de Ambiente, responde:  
**no existe solicitud de AAP para estos padrones.**

- Por último nos parece relevante incluir en el análisis a la Agencia de Desarrollo Rural con el objetivo sustancial de cuidar la vocación productiva y los procesos de reconversión agro-ecológica manteniendo la biodiversidad del entorno.

Por lo expuesto se sugiere solicitar profundizar el informe presentado, abordando los puntos aquí planteados, con el objetivo de aportar las certezas necesarias al momento de analizar la viabilidad del proyecto, teniendo en cuenta además que el cuidado y la protección de la Cuenca de Laguna del Cisne forma parte de los Compromisos por el Agua presentados por el Gobierno de Canelones en el segundo semestre del año 2023:

"Proteger cuencas claves por sus beneficios ecosistémicos de aprovisionamiento de agua de calidad (Cuencas como la del Río Santa Lucía, Laguna del Cisne, Arroyo Sarandí), ordenando uso y actividades, promocionando actividades compatibles y desincentivando las actividades no compatibles con los objetivos planteado".

Con lo informado vuelva a la Dirección de Planificación.

---

Firmado digitalmente por Leonardo Herou el 08/02/2024.

## DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN AMBIENTAL

Vistas actuaciones anteriores,

- Se entiende que la propuesta en términos generales se enmarca en la normativa vigente.
- Dada la localización del fraccionamiento, en áreas de valor común para la población, en una cuenca vulnerable e importante, con prioridad para el suministro de agua potable, recurso fundamental para la vida, y en particular teniendo como antecedente el contexto de crisis hídrica que ha vivido el país recientemente, relacionado con situaciones climáticas, cuya previsión es que sean recurrentes, se debe tener especialísima consideración a los impactos ambientales- sociales y riesgos posibles en su diseño.

Es analizada la solicitud, en la protección necesaria de la Cuenca de Laguna del Cisne que, forma parte de los Compromisos por el Agua presentados por el Gobierno de Canelones en el segundo semestre del año 2023.

Se desprende de la nueva versión que el fraccionamiento de 73 “chacras” propuestas, se localiza en área rural productiva, pero tienen un perfil de tipo vivienda habitacional no permanente.

Se verifica en el informe presentado, un esbozo de propuesta hidráulico-ambiental para las vías circulatorias, sin constatar un estudio de la capacidad de carga del sistema, con prospección del impacto del aumento de densidad en función de los nuevos usos, ni mención de los servicios asociados que este tipo de implantaciones comúnmente acarrearán.

## Pregunta para Leonardo Herou:

**¿Por qué no se solicitó Autorización Ambiental Previa al MA?**

**¿La empresa dio respuesta a las alertas realizadas por Gestión Ambiental? ¿Son consideradas suficientes?**

Canelones, 23 de mayo de 2024

Dirección General de Gestión Territorial

## GERENCIA DE ÁREA, FRACCIONAMIENTOS

Considerando que de acuerdo a la resolución 20/07578, a nivel municipal ,solo se estudian los fraccionamientos rurales en lo que corresponde a la fórmula A del (factibilidad) y considerando también que los lotes generados cumplen dimensionalmente con lo que establece el artículo 279 de la ley 19.149 , solo quedaría a consideración de la Dirección de Planificación y la Comisión de la Laguna del Cisne, el agregado de notas en el plano que condicionen los destinos o usos de los lotes resultantes.

Pase a la Dirección de Planificación

Firmado digitalmente por Luis Mendez el 23/05/2024.

Canelones 7 de junio de 2024

A los efectos del presente informe, se desprende de las actuaciones presedentes, que la Dirección de Planificación se expidió en actuación 3 del presente, que en actuación 16 del presente se emitió informe de la coordinación territorial, considerando lo solicitado en actuación anterior se entiende oportuno leyenda en plano "Los usos serán compatibles con lo dispuesto por el Plan de Ordenamiento Costa de oro Decreto 0013/017 para el ámbito de la Cuenca de la Laguna del Cisne"

Con lo informado siga a gestión territorial a los efectos de incorporar la leyenda propuesta en plano, notificar a técnico, una vez emitido el informe positivo de fraccionamiento vuelva a los efectos de informar a la comisión de cuenca de la laguna del cisne desde esta coordinación

Sergio Ashfield

Firmado digitalmente por Sergio Ashfield el 07/06/2024.

## Artículo 47 de la constitución de la República y Ley 18.610

### Artículo 7

Toda persona deberá **abstenerse de provocar impactos ambientales negativos o nocivos en los recursos hídricos**, adoptando las medidas de prevención y precaución necesarias.

### **Artículo 8, sobre Principios...**

C) Que la **falta de certeza técnica o científica no podrá alegarse como eximente** -ante el riesgo de daño grave que afecte los recursos hídricos- para la no adopción de medidas de prevención, mitigación y recomposición.

F) La educación ambiental como una herramienta social para la promoción del uso responsable, eficiente y sustentable de los recursos hídricos en sus distintas dimensiones: social, ambiental, cultural, económica y productiva.

L) Que el **marco legal vigente en materia de aguas debe estar en consonancia con la evolución del conocimiento científico y tecnológico**.

**La normativa tiene que ser revisada de acuerdo a los conocimientos científicos, no forzar la realidad para que entre en una norma INSUFICIENTE.**

¿Por qué razón no se apeló a la normativa más avanzada sobre el agua que tiene nuestro país, el **artículo 47 de la Constitución**, generado a través de un mecanismo de democracia directa?

¿Es casual que no se hayan reconocido todo lo que allí se reglamenta a través de la **Ley 18.610**?

## **Artículo 9**

B) La coordinación institucional entre los organismos con competencia en materia de aguas.

D) La transversalización de las demás políticas públicas según los principios establecidos en esta ley.

El mercado inmobiliario con su barrio privado de chacras es incompatible con la preservación de la fuente de agua a potabilizar.

OSE debe expedirse sobre esta cuestión porque debe cumplir con su PROTOCOLO DE SEGURIDAD DE AGUAS exigido por la URSEA desde la fuente hasta las canillas.

E) La capacitación y la formación para la participación en la planificación, la gestión y el control deberán ser promovidas por el Estado.

Nosotros nos capacitamos, nosotros hacemos equipos para estudiar el expediente con los vecinos, nosotros preparamos ésta presentación y leímos todas estas leyes que son violadas una y otra vez.

F) El ordenamiento territorial y la delimitación de las áreas protegidas. Clase 1 y área protegida.

# Sobre participación:

## **Artículo 18**

Se entiende por participación el proceso democrático mediante el cual los usuarios y la sociedad civil devienen en actores fundamentales en cuanto a la planificación, gestión y control de los recursos hídricos, ambiente y territorio.

## **Artículo 19**

Los usuarios y la sociedad civil tienen derecho a participar de manera efectiva y real en la formulación, implementación y evaluación de los planes y de las políticas que se establezcan.

Se crean las Comisiones de cuenca , los consejos regionales.



Canelones 1º de agosto de 2024

**Sres/Sras DINAGUA**

**Integrantes de la Comisiones de Cuenca de la Laguna del Cisne y Solís Chico**

Atentos a la realidad de nuestras cuencas y conscientes de que cualquier acción negativa en sus predios provoca consecuencias no deseadas en las fuente de agua para potabilizar, ponemos en conocimiento de todos ustedes el avance privado en varios padrones al sur de la Laguna y la urgente necesidad de debatir el tema en próxima reunión de Comisión de cuenca conjunta.

Desde hace más de un año los vecinos/as han detectado intervenciones en los padrones rurales No.11258-11260- 51230. Se comenzó a realizar el fraccionamiento de los predios y, a través de trascendidos, se dice que serían parcelas de 2 ha. No permitido en predio rurales



**Canelones, 14 de octubre de 2024**

**Sres Ministerio de Ambiente  
Sres de DINAGUA CC. Secretaria**

**Sres Intendencia de Canelones  
Sres Integrantes todos de la Comisión de Cuenca Conjunta de Laguna del Cisne y Solís Chico.**

Y a quiénes mas corresponda

Solicitamos a las autoridades del Ministerio de Ambiente y de la Intendencia de Canelones (IC), un **nuevo llamado urgente** a reunión de C.C. Conjunta para el tratamiento del informe acerca de la fragmentación privada en las orillas de la Laguna del Cisne. Dicho informe, solicitado por nosotros y presentado por la Sra.

3. Dada la vulnerabilidad de esta cuenca, a iniciativa de la Intendencia y vecinos de la zona se conformó la Comisión de la Cuenca de la Laguna del Cisne, que comenzó a funcionar el 28 de agosto de 2014, por lo expuesto de la misma forma que se accionó con otros emprendimientos, se entiende de interés que este fraccionamiento sea informado en el ámbito de la misma.

Con lo expresado se remite a la Dirección de Planificación, para continuidad del trámite y demás efectos

LH/sd

Firmado digitalmente por Leonardo Herou el 18/04/2024.

Canelones, 25 de abril de 2024

Visto informe de la DGGA, atendiendo que esta dirección no articula con la Comisión Cuenca de la Laguna del Cisne, se remite al Coordinador del gabinet territorial a su consideración.

Arq. Paola Florio

Firmado digitalmente por Paola Florio el 25/04/2024.

# OBRAS ILEGALES EN LA ZONA DE AMORTIGUACIÓN:



## **Pregunta para Leonardo Herou:**

**¿Fueron informadas la construcción del muelle, las piscinas y las canchas ? ¿Alguna de esas infraestructuras se encuentran en suelo rural natural?**

**¿Infringen la reglamentación? En ese caso, ¿cuál es el mecanismo para restituirlo?**

# Posibles impactos ambientales:

Tanto la etapa de obra como el proyecto consolidado implica el aumento de riesgo ambiental en, al menos, los siguientes aspectos:

- Pérdida de biodiversidad por introducción de especies exóticas invasoras, animales domésticos y contaminación sonora y lumínica.
- Cambios en el régimen de infiltración/escorrentía por aumento de impermeabilización de suelo.
- Contaminación por mal manejo de aguas residuales domésticas.
- Aumento de aporte de nutrientes a los cursos de agua: eutrofización de la Laguna y floraciones de cianobacterias.
- Pérdida de fuente de agua potable.
- Segregación territorial, pérdida del valor paisajístico y privatización del disfrute de la Laguna.

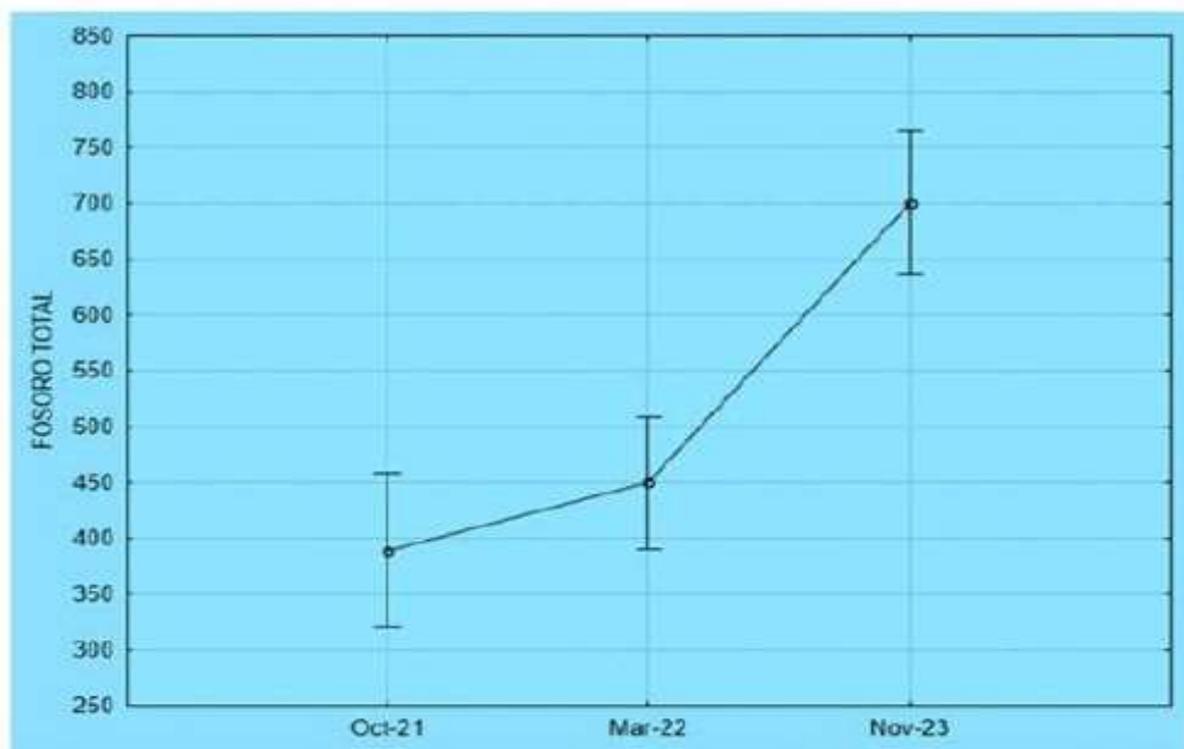


Figura 2I. Incremento significativo del nivel de fósforo en el último monitoreo realizado en el marco del Plan Estratégico de Calidad de Agua Canario. La concentración de fósforo total se reporta en  $\mu\text{g P.L-1}$ . (Test de ANOVA, corrección de Bonferroni; ANOVA  $F(2, 15) = 29,834$ ;  $p = 0,00001$ . Las barras verticales indican intervalos de confianza de 0,95).

## PRINCIPIO PRECAUTORIO

rollados. Esto tiene una consecuencia de gestión particularmente relevante: si la Laguna del Cisne alcanza un estado dominado por cianobacterias, muy probablemente será un estado definitivo sin chances reales de recuperación.



# Y por último...

Agregamos a **lagunadelcisne.uy** al grupo de empresas que usan como estrategia de marketing mostrarse respetuosas con el ambiente y la defensa del agua, la laguna del cisne:

## ¡¡ estrategia de *Green Washing* !!

Lavado de imagen verde cuando en la prácticas **resultan perjudiciales al ambiente y ponen en riesgo la calidad de nuestra agua, nuestras vidas.**

Es una falsa “responsabilidad social empresarial”.

En su página web se presenta como:

*“Reserva de flora fauna y bienestar”*

*“El privilegio (y el compromiso) de ser guardianes de un área protegida”*

*“Ser protagonistas de la preservación del rico patrimonio natural de la Laguna del Cisne y sus alrededores para que pueda ser legado a las futuras generaciones”*

y más...

**Incompatibilidad de este proyecto con la  
preservación del ecosistema que brinda  
agua potable a la población de Costa de Oro.**

# Se solicita de forma urgente:

1- Desarchivar el expediente

2- Detener las obras (derecho precautorio)

3- Gestionar la nulidad del fraccionamiento por su evidente ilegalidad

4- Solicitar el estudio del expediente y expedirse:

- Ministro de Ambiente
- Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DINOT)
- Dirección Nacional de Calidad y Evaluación Ambiental (DINACEA)
- Intendente de Canelones
- Junta Departamental de Canelones
- Sociedad de Arquitectos del Uruguay (SAU)
- Instituto de Estudios Territoriales y Urbanos (IETU) FADU, Udelar
- Obras Sanitarias del Estado (OSE)

5- Convocar urgente nueva Comisión de Cuenca con RESPUESTAS

Esperamos las respuestas

**PREGUNTA PARA PAOLA FLORIO Y SERGIO ASHFIELD:**

**¿Cómo se explica la autorización de un fraccionamiento con fines residenciales en suelo rural productivo, zona de conservación y protección ecosistémica, cuando está expresamente prohibido en la normativa?**

## Pregunta para Leonardo Herou:

**¿Por qué no se solicitó Autorización Ambiental Previa al MA?**

**¿La empresa dio respuesta a las alertas realizadas por Gestión Ambiental? ¿Son consideradas suficientes?**

## **Pregunta para Leonardo Herou:**

**¿Fueron informadas la construcción del muelle, las piscinas y las canchas ? ¿Alguna de esas infraestructuras se encuentran en suelo rural natural?**

**¿Infringen la reglamentación? En ese caso, ¿cuál es el mecanismo para restituirlo?**