

The background of the page is a photograph of a large concrete dam with a series of buttresses, situated in a lush green valley. A river flows through the valley, and the sky is clear and blue.

# **Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Villa Serrana y su entorno**

## **Memoria de Ordenamiento Agosto 2020**

# Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

## Villa Serrana y su entorno

### MEMORIA DE ORDENAMIENTO

<b>CONTENIDO</b>		pág.
	ÍNDICE	2
	ACRÓNIMOS Y ABREVIACIONES	4
<b>1</b>	<b>MODELO TERRITORIAL</b>	<b>5</b>
1.1	Introducción. Desafíos y oportunidades.	5
1.2	Delimitación	5
1.3	Modelo territorial para el desarrollo sostenible	6
<b>2</b>	<b>CATEGORIZACIÓN Y SUBCATEGORIZACIÓN DE SUELO</b>	<b>12</b>
2.1	Categorías de suelo	12
2.2	Subcategorías de suelo	14
2.3	Áreas diferenciadas	18
<b>3</b>	<b>INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS</b>	<b>25</b>
3.1	Manejo de aguas pluviales	25
3.2	Sistemas de disposición de efluentes	28
3.3	Sistema de espacios verdes	32
3.4	Infraestructura de movilidad	41
3.5	Transporte público, tránsito y estacionamiento	47
3.6	Agua potable	48
3.7	Energía eléctrica y telecomunicaciones	49
3.8	Gestión de residuos	50

3.9	Equipamientos y servicios urbanos	51
3.10	Comunicación pública, señalética	52
<b>4</b>	<b>REGULACIONES DE PROTECCIÓN</b>	<b>54</b>
4.1	Protección, restauración y valorización ambiental	54
4.2	Recuperación y mejora patrimonial y paisajística	55
4.3	Inventario y catálogo de bienes, espacios y visuales protegidas	57
<b>5</b>	<b>REGULACIÓN DEL SUELO</b>	<b>59</b>
5.1	Zonificación para la regulación de suelo	59
5.2	RN1 Área diferenciada rural natural	69
5.3	RP1 Área diferenciada rural vulnerable búfer	67
5.4	RP2 Área diferenciada rural vulnerable cuchilla Del Pozo	69
5.5	RP3 Área diferenciada rural productiva protegida general	70
5.6	SU1 Área diferenciada suburbana Vilamajó	72
5.7	SU2 Área diferenciada suburbana protegida general	74
5.8	SU3 Área diferenciada suburbana protegida residencial	77
5.9	SU4 Área diferenciada suburbana vulnerable de suelos altos y grandes lotes	79
5.10	SU5 Área diferenciada suburbana frágil de corredores	84
5.11	SU6 Área diferenciada suburbana frágil parque central Vilamajó	87
	RELACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA	91
	LISTADO DE ANEXOS	92
	BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA	93
	ALEGACIONES DE PUESTA DE MANIFIESTO	101
	CRÉDITOS	102

## ACRÓNIMOS Y ABREVIACIONES

ANTEL	Administración Nacional de Telecomunicaciones
CPCN	Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación MEC
DINAGUA	Dirección Nacional de Aguas MVOTMA
DINAMA	Dirección Nacional de Medio Ambiente MVOTMA
DINAMIGE	Dirección Nacional de Minería y Geología MIEM
DINOT	Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial MVOTMA
DNC	Dirección Nacional de Catastro MEF
DNR	Dirección Nacional de Registros MEC
DNT	Dirección Nacional de Topografía MTOP
EAE	Evaluación Ambiental Estratégica
ECH	Encuesta Continua de Hogares INE
IDE	Infraestructura de Datos Espaciales
IDL	Intendencia Departamental de Lavalleja
INE	Instituto Nacional de Estadística
JDL	Junta Departamental de Lavalleja
MEC	Ministerio de Educación y Cultura
MGAP	Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca
MIEM	Ministerio de Industria, Energía y Minería
MINTUR	Ministerio de Turismo
MTOP	Ministerio de Transporte y Obras Públicas
MVOTMA	Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente
OSE	Administración de las Obras Sanitarias del Estado
RENARE	Dirección General de Recursos Renovables MGAP
SGM	Servicio Geográfico Militar MDN
SIG	Sistema de Información Geográfica, también GIS por su sigla en inglés
UdelaR	Universidad de la República
UTE	Administración de las Usinas y Trasmisiones Eléctricas

### **1.1 Introducción: desafíos y oportunidades**

El Plan Local Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Villa Serrana y su entorno (en adelante: Plan Local o simplemente: Plan) define objetivos y metas específicas para el mejoramiento de la calidad de vida y la condición ambiental, a través de normas y acciones que permitan llegar a mediano y largo plazo a la concreción de las estrategias, objetivos, programas y proyectos planteados en el presente documento. Su elaboración se desenvuelve en el marco de las disposiciones de la Ley N° 18.308 y modificativas.

Como se desarrolla seguidamente, es la prioridad del Plan el poner el acento en la regulación y control del uso y protección del suelo (particularmente inhibiendo la ubicación de ciertas actividades productivas, industrias y nuevas urbanizaciones, limitando los fraccionamientos y promoviendo el cuidado del paisaje). La planificación encara la conservación, protección y mejoramiento de la calidad ambiental, racionalizando la explotación del medio, en beneficio de las personas y su entorno natural.

El principal antecedente normativo para concretar los objetivos planteados está constituido por el Decreto departamental N° 3467/2017 de Medidas Cautelares para Villa Serrana. Es en continuidad de sus contenidos que se plantea el ordenamiento para el ámbito definido.

Resulta pertinente dejar bien en claro que el proyecto de ordenamiento que se plantea está basado en las tareas de relevamiento, recopilación de información y su diagnóstico, llevadas a cabo y documentados por la Memoria de Información. La situación del ámbito de aplicación del Plan Local es de gravedad suficiente para no demorar más en la adopción de un instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible. Este Plan tiene en cuenta las posibles debilidades o carencias de información, planteando opciones cuidadosas y disponiendo la prosecución de los estudios y monitoreo de la situación, que permitan eventuales revisiones y la adopción de planificación derivada que complete las ausencias normativas expresamente postergadas.

### **1.2 Delimitación del ámbito**

El ámbito de aplicación del Plan Local viene dado por la delimitación consignada en el numeral 1.4.1 de la Memoria de Información, a todos los efectos.

### **1.3 Modelo territorial para el desarrollo sostenible**

Coincidiendo con lo expresado por de Sierra et al (2002) el Plan Local busca “promover una forma de desarrollo y de uso que respete y, a la vez, se nutra de los atributos naturales y culturales de Villa Serrana”, lo que resulta “simultáneamente, la mejor prevención contra la desnaturalización, la explotación desaprensiva y la decrepitud que asoman como los grandes riesgos que la amenazan”. Así el Plan Local, “conjuntamente con la adopción de medidas preventivas”, plantea “formular una propuesta consistente con los valores y problemas reconocidos”, lo que “implica abocarse a resolver estos y a rescatar y poner de relieve aquellos, no limitarse a una estrategia defensiva o represiva frente a los posibles perjuicios, sino desarrollar una acción positiva en favor de una revitalización cuidadosa del lugar”.

El modelo de desarrollo pertinente y sostenible, que el Plan Local instala a partir de la imagen de futuro consensuada, reconoce un horizonte temporal de 20 años, lo que se expresa en el objetivo general y los lineamientos estratégicos establecidos.

#### **1.3.1 Objetivo general, lineamientos estratégicos**

El objetivo general del Plan Local es establecer las condiciones generales para el desarrollo sostenible de las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes y su entorno, definiendo los usos y formas de ocupación del territorio, en aplicación de la Ordenanza de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Departamento de Lavalleja (2004) y atendiendo los objetivos y determinaciones de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (en adelante DDOTDS), Decreto 3571/2019 de la JDL y sus modificativos.

En este marco, se plantean los lineamientos estratégicos generales del modelo territorial adoptado:

- a** La designación del ámbito del Plan Local como área de protección patrimonial departamental, en el marco del artículo 4º de la Ley 17.234, bajo la condición de paisaje en la cual las interacciones del ser humano y la naturaleza, a lo largo de los años, han producido una zona de carácter definido, de singular belleza escénica y con valor de testimonio natural, que contiene valores ecológicos, arqueológicos, históricos, urbanístico-arquitectónicos y culturales de gran relevancia.
- b** La definición del ámbito del Plan Local como área de carácter turístico único, expresión de autenticidad y singularidad cultural, propiciando la apropiación colectiva

del patrimonio material e inmaterial del destino, entendido a la vez como herramienta para la integración social y territorial.

- c** La restauración y mejora de la calidad ambiental del ámbito del Plan Local, potenciando el desarrollo sostenible con acciones para la potenciación de los valores ambientales, la protección de los recursos hídrico, suelo y biodiversidad, el uso responsable de los recursos naturales y la gestión integral del riesgo.
- d** La generación de condiciones para el mejoramiento de la calidad de vida de la población en el ámbito del Plan Local, particularmente de la población residente y estacional (segunda casa), junto con el bienestar de los visitantes (por el día o con alojamiento temporal), en un marco de estímulo y facilitación para la creación de empleo de calidad e inversión productiva.
- e** La integración del ámbito del Plan Local como un nodo del sistema de valores de la red constituida por las Sierras del Este y en particular de la microrregión de Minas, encuadrado en las Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Región Este (EROT-Este, 2013).
- f** La garantía para la sostenibilidad mediante la implementación y continuidad de un modelo de gestión con coparticipación público-privada que incluya la sociedad civil local, los actores productivos y los gobiernos Departamental y Nacional.

### **1.3.2 Objetivos específicos**

En el marco indicado, se definen las reglas específicas de ordenamiento para el ámbito establecido para el Plan Local de Villa Serrana y su entorno con el propósito de promover el desarrollo ambientalmente sustentable a través de la salvaguardia y defensa del patrimonio, que incluye: patrimonio natural y su diversidad, histórico, arqueológico, arquitectónico, así como la defensa y fomento de la identidad cultural, de la calidad del hábitat y de la estructura territorial, como factores de desarrollo.

#### **a Ámbito de protección**

- a1** Incorporación a la legislación departamental de la designación del ámbito del Plan Local como área de protección patrimonial departamental de su paisaje natural históricamente antropizado.

**a2** Generación de los acuerdos interinstitucionales necesarios para el aseguramiento de las condiciones de protección, para la salvaguardia y defensa del patrimonio departamental que incluye los valores naturales, históricos, arqueológicos, arquitectónicos y culturales.

**a3** Adopción de normativas eficientes de categorización y subcategorización de suelo, zonificación, parámetros urbanísticos y regímenes de gestión, alineados con el carácter de área departamental protegida.

**a4** Organización de un sistema de protección mediante un sistema integral que estructure el inventario y la catalogación de los valores ambientales, paisajísticos, arqueológicos, históricos, urbanísticos y arquitectónicos del ámbito del Plan Local en el marco de lo establecido por la Ley 18308 en su artículo 22.

## **b Prioridad turística**

**b1** Promoción del turismo natural sostenible, para el disfrute y aprovechamiento de los valores turísticos, que se articule con su adecuada protección, haciendo del turismo una actividad sustentable.

**b2** Determinaciones de fomento para la ampliación de la oferta dotacional calificada, en servicios y equipamientos (particularmente distintas formas de alojamiento, gastronomía y actividades de contacto con la naturaleza, descanso, recreación y paseo) compatibles con el carácter patrimonial del destino y el estímulo para la cohesión socio territorial.

## **c Excelencia ambiental**

**c1** Planificación del desarrollo integrado y ambientalmente sustentable, mediante la gestión eficiente de los recursos, atendiendo las mitigaciones de eventuales impactos de las acciones que se resuelvan necesarias en el marco planificado.

**c2** Consecución de alternativas -normativas y de gestión- para moderar el aumento previsible en la densidad de edificaciones, en consideración de la capacidad de carga del territorio, estimulando la fusión de lotes y otros mecanismos coadyuvantes. Regulación de los procesos de expansión en la ocupación, evitando la falta de adaptación y despilfarro de recursos (suelo, agua, biota), avanzando en una planificación racional de infraestructura y servicios.

**c3** Recuperación y mejora de los cuerpos de agua, protección de las escorrentías naturales y aseguramiento de la calidad y cantidad del recurso hídrico. Para la protección de los recursos hídricos, resulta prioritario estudiar y evaluar el impacto de las distintas actividades

sobre todos los cuerpos de agua y sus cuencas, que determinan la salud de los seres vivos y la conservación de estos bienes naturales.

**c4** Establecimiento de regulaciones para el manejo de los efluentes líquidos y del control imprescindible para el mejoramiento de las situaciones existentes y el cumplimiento de las mismas en las nuevas actuaciones. Protección del agua subterránea por el control de efluentes y de la escorrentía en general. Implementar y aplicar las normativas existentes para la gestión sustentable del recurso hídrico, con el registro y control del uso de aguas superficiales y subterráneas: tajamar, toma directa o perforación.

**c5** Adopción de reglas y actuaciones para la protección y la restauración de los ambientes propios del sistema serrano, recuperación del monte, particularmente el de los corredores biológicos, incluyendo su sotobosque, junto a la permanencia de claros de pradera y áreas de arbustivas. Protección del monte nativo, tanto ribereño como monte parque, y protección de los montes como corredores biológicos de forma de preservar también la biodiversidad del sitio.

**c6** Prohibición para la introducción de especies vegetales exógenas al ambiente serrano, incluyendo montes forestales de rendimiento y particularmente de las invasoras, junto con campañas para la extracción de éstas en las áreas en que se han expandido. Exclusión de la minería a cielo abierto.

**c7** Protección del suelo de acuerdo a su aptitud y reglamentación de usos para su correcta gestión.

**c8** Desarrollo de normativas y actuaciones específicas para la protección y estímulo de la expansión de la fauna autóctona propia del ambiente serrano, evitando los obstáculos para su libre desplazamiento y subsistencia, al tiempo que vigilando la tenencia responsable de animales domésticos, tanto los productivos como los de compañía.

**c9** Implementación de regulaciones y controles de protección frente a la contaminación lumínica del cielo nocturno y la contaminación acústica.

**c10** Promoción del turismo natural sostenible que tenga en cuenta el gran valor natural y ecosistémico del ámbito, a efectos de que el disfrute y aprovechamiento de éstos se articule con su adecuada protección y hacer del turismo una actividad sustentable.

**c11** Valorar y mantener las condiciones ambientales y su implicancia cultural, que ofrece el lugar, con la historia e impronta singular del ámbito, permitiendo el disfrute estético, espiritual, místico y de educación ambiental.

**c12** Asegurar los servicios ecosistémicos de provisión (alimentos, recursos genéticos, plantas medicinales, agua dulce), soporte (mantenimiento de la biodiversidad, producción de

oxígeno, secuestro de carbono, control de la erosión del suelo), de regulación (calidad del aire y agua, control de enfermedades, prevención de inundaciones, regulación del clima) a través de la limitación de actividades (mineras, industriales y agrícolas y ganaderas intensivas).

#### **d Calidad de vida**

**d1** Mejorar las condiciones de la conectividad y accesibilidad, especialmente del transporte público, con condiciones de seguridad vial.

**d2** Perfeccionar la situación de la infraestructura vial mediante la jerarquización, consolidando la troncalidad conectora con pavimentación de buen rendimiento y la vialidad principal sin duplicaciones, asegurando el cierre de grandes circuitos y la dotación de estacionamiento.

**d3** Introducir un sistema de conectividad peatonal, tanto utilitaria como para las diferentes experiencias de paseo y contacto con la naturaleza.

**d4** Promover el desarrollo de un sistema de espacios libres equipados de uso para distintas actividades, con mecanismos efectivos para su gestión y mantenimiento, incluyendo la accesibilidad pública a sitios de interés: riberas de arroyos, cañadas y sus ollas, cumbres, puntos notables o con conos visuales significativos por su carácter simbólico o escénico-paisajístico.

**d5** Promover un modelo de ordenamiento que permita el uso racional de los recursos y posibilite la diversidad de usos y actividades compatibles con el carácter patrimonial establecido.

**d6** Activar y sostener los mecanismos existentes para la promoción de la inversión pública y privada en el ámbito del Plan en emprendimientos confluyentes con sus objetivos, que contribuyan a la consolidación de su carácter de atractivo turístico y favorezcan la generación de ingresos familiares y empleo de calidad.

#### **e Integración territorial**

**e1** Impulso para el desarrollo y profundización de las determinaciones de las Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Región Este y de las actuaciones con las intendencias de la Región.

**e2** Promoción de convenios bilaterales y multilaterales con entidades del Gobierno Nacional y con Gobiernos Departamentales, para la acción conjunta con objeto de desarrollo en el marco de las estrategias del Plan Local.

**f Modelo de gestión**

**f1** Desarrollar un sistema de regulaciones y acciones que fortalezcan la presencia e incidencia efectiva del Gobierno Departamental en el ámbito del Plan Local, tanto en el control y disciplina territorial como en el estímulo e inversión, para el logro de los objetivos planteados.

**f2** Implementar mecanismos efectivos de integración y apoyo de la sociedad civil local en la gestión territorial, incluyendo residentes permanentes, estacionales de segunda casa, desarrolladores inmobiliarios, productores y comerciantes.

**f3** Impulsar la mayor presencia de las instituciones públicas, en el marco de sus competencias respectivas, para el desarrollo local buscado por el Plan Local y su implementación, particularmente en lo referido a la gestión del agua, la energía, la biodiversidad y el patrimonio.

**f4** Garantizar la prosecución de los estudios de profundización del conocimiento sobre el ámbito del Plan Local y su entorno, que permitan desarrollar un sistema de planificación derivada con continuidad.

**f5** Implantar un sistema efectivo de monitoreo de la situación socio-territorial y ambiental en el ámbito del Plan Local, con indicadores claros y documentación de su línea base, a efectos de garantizar el cumplimiento de sus objetivos, estrategias, normativas y acciones, y su eventual revisión.

## **2.1 Categorías de suelo**

La categorización de suelo reconoce la validez de lo dispuesto por el Decreto N° 3467 de Medidas Cautelares de Villa Serrana y Marco de los Reyes (2017). Por éste se definen dos categorías de suelo para el ámbito del Plan Local, según se fundamenta y delimita seguidamente.

### **2.1.1 Definiciones conceptuales**

La categorización de los suelos es una función pública integrante de la potestad de planificación territorial de competencia exclusiva del Gobierno Departamental y que se ejercita a través de los instrumentos de ordenamiento territorial (Olmedo et al, 2016).

El establecimiento de la categoría y subcategoría de suelo son determinaciones pertenecientes al nivel de ordenamiento estructural a través de los instrumentos. Tiene como efecto la vinculación de los terrenos -en función de la categorización y subcategorización que sea asignada en cada caso- a un régimen jurídico específico de suelo y, simultáneamente, establece la determinación de las facultades concretas y obligaciones territoriales que corresponden a los titulares de los padrones, de conformidad con la regulación básica general que realiza la Ley N° 18308 en su Título IV.

Tal como expresa el Documento de Avance de las Directrices de Montevideo, "la categorización del suelo representa el primer nivel de división operativa del territorio, destinada a establecer las orientaciones más generales de ordenación, uso y gestión territorial en el departamento"<sup>1</sup>.

Por su parte, las DDTDS (Gobierno Departamental de Lavalleja, Decreto 3571/2019 de la JDL y sus modificativos) agrega que: "congruentemente a los usos predominantemente a los suelos y/o a criterios de fraccionabilidad, estos se categorizan en: rural y suburbano". Y en aplicación de la Ley N° 18308, "para cada categoría podrán disponerse en los instrumentos subcategorías", además de las que se establecen en aquélla.

---

<sup>1</sup> Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del departamento de Montevideo, Documento de Avance, Noviembre de 2012, p 47.

Por el artículo 30 (Categorización de suelo en el territorio) de la ley 18.308, se establece que: “es competencia exclusiva del Gobierno Departamental la categorización del suelo en el territorio del departamento”, el cual “se ejercerá mediante los instrumentos de ordenamiento territorial de su ámbito”.

Para el ejercicio de los eventuales derechos de aprovechamientos urbanísticos (fraccionamiento, ocupación, edificación, utilización, etc.) atribuidos en los instrumentos de ordenamiento territorial a los padrones, es una condición ineludible el cumplimiento de los deberes territoriales (establecidos por la ley 18.308 y Artículo 61 del Decreto 3571/2019 de la JDL y sus modificativos) en función de las categorías y subcategorías, establecidas por el instrumento que cuente con una función general de ordenación en un determinado ámbito geográfico local (Olmedo et al, 2016).

### **2.1.2 Suelo rural**

En general, el suelo categoría rural se define por sus valores naturales, ecológicos, paisajísticos y de producción agraria, pecuaria, forestal o extractiva.

De acuerdo con lo que dispone la Ley 18308 por su artículo 30, los suelos categoría rural quedan, por definición, excluidos de todo proceso de urbanización o de fraccionamiento con propósito residencial.

Simultáneamente, en su artículo 39, la mencionada ley establece que en dichos suelos quedan prohibidas las edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, o que representen el asentamiento de actividades propias del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural o natural del paisaje.

La totalidad de los suelos comprendidos en el ámbito del Plan Local, fuera de las localidades catastrales Villa Serrana y Marco de los Reyes, son categorizados como suelo rural, lo que resulta graficado en la lámina correspondiente de la cartografía.

Para los suelos de categoría rural en el ámbito del Plan Local se establece dos únicas subcategorías de suelo: suelo rural natural y suelo rural productivo de especial protección, cuyas definiciones, alcances y delimitación espacial se disponen seguidamente en el apartado correspondiente.

### **2.1.3 Suelo suburbano**

La Ley 18308, en el artículo 33, define el suelo categoría suburbana, la cual comprende las áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que éstas predominen, dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados, según lo establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial.

Agrega que son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría suburbana las: habitacionales, turísticas, residenciales, deportivas, recreativas, industriales, de servicio, logística o similares.

Dentro del ámbito territorial del Plan Local, se categorizan como suelo suburbano la totalidad de los suelos comprendidos en las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes, según se grafica mediante la cartografía.

Para los suelos de categoría suburbana en el ámbito del Plan Local se establecen tres subcategorías de suelo: suelo suburbano turístico residencial de especial protección, suelo suburbano turístico de vulnerabilidad ambiental y suelo suburbano de fragilidad ecosistémica, según se establece seguidamente.

VER: *lámina MO.01 Categorías de suelo*

## **2.2 Subcategorías de suelo**

### **2.2.2 Suelo rural natural**

De las subcategorías que prevé la Ley 18.308, en el presente instrumento se parte de la definida como "rural natural" para sectores muy singulares en el suelo rural con necesidades de protección particular.

En el ámbito del Plan Local resulta fundamentado comprender los sectores de suelo rural especialmente vulnerables como áreas de territorio protegido con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad y proteger el paisaje junto con otros valores patrimoniales, ambientales y espaciales (artículo 31 de la ley citada). En especial, la protección y restauración de los ambientes propios del sistema serrano, la protección de la flora y fauna autóctonas, con el estímulo para su

expansión, la protección del suelo y agua, junto con el aseguramiento de los servicios que provee.

En el suelo rural así categorizado dispone que se limiten tanto los usos como otras de las facultades territoriales de la propiedad inmueble, en los sectores territoriales definidos, según se grafica por la lámina correspondiente de la cartográfica anexa.

Naturalmente, quedan prohibidos los usos forestales de rendimiento, los extractivos y los agrícolas, limitándose la actividad pecuaria. En los casos de usos turísticos, se deberá estudiar, caso a caso, la propuesta.

Las disposiciones, que se incluyen en el apartado correspondiente, también introducen regulaciones particulares para las divisiones de suelo y otras condiciones específicas.

### **2.2.2 Suelo rural productivo de especial protección**

También, entre las subcategorías que prevé la Ley 18.308, en el presente instrumento se establece en general de la definida como "rural productivo", cuyo destino principal es 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 este predomine.

También el artículo 31 de la misma dispone que 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.

Por tratarse de un área de particular significación paisajística y ambiental, la subcategoría adoptada, además dispone la protección especial a fin de mantener sus condiciones de elevada naturalidad, sus ámbitos de biodiversidad destacada y las cualidades patrimoniales de su paisaje.

Esta decisión determina que se limiten tanto los usos como otras de las facultades territoriales de la propiedad inmueble.

Respecto a los usos productivos, se imposibilitarán los usos forestales de rendimiento y los extractivos, particularmente las canteras a cielo abierto y se limitará el uso agrícola y pecuario a sistemas extensivos de pradera natural y eventualmente mejorada.

En los casos de usos turísticos en predios de suelo rural, se deberá estudiar, caso a caso, la propuesta de manera de garantizar que el predio sea utilizado para actividades productivas rurales.

Las disposiciones, que se incluyen en el apartado correspondiente, también introducen regulaciones particulares para las divisiones de suelo y condiciones específicas para la ocupación, impermeabilización, edificación y en general para la modificación del relieve, los afloramientos rocosos o las formaciones de monte nativo, en el suelo rural del ámbito del Plan Local.

Como ya se expresó, la mayoría de los suelos comprendidos en el ámbito del Plan Local fuera de las localidades Villa Serrana y Marco de los Reyes, al ser categorizados como suelo rural de la presente subcategoría, resultan categorizados como suelo rural productivo de especial protección, lo que resulta graficado en la lámina correspondiente de la cartografía.

En su ámbito se distinguen tres situaciones caracterizadas o diferenciadas, relacionadas con su significación para el paisaje protegido de las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes, las que se detallan en el capítulo correspondiente.

### **2.2.3 Suelo suburbano turístico residencial de especial protección**

La subcategoría de suelo suburbano turístico residencial de especial protección se establece a efectos de regular el uso prioritario para actividades directa o indirectamente relacionadas al turismo con uso residencial de índole campestre, hospedaje y gastronomía, cultura y/o disfrute de tiempo libre, recreación, ocio y contacto con la naturaleza, coexistiendo con limitadas actividades agropecuarias asociadas.

Las regulaciones que se incluyen en los apartados correspondientes, consideran además el carácter de la subcategoría para la especial protección del medio de inserción, a fin de mantener las condiciones de su ecosistema serrano y las características dominantes de su paisaje.

Las normas dispuestas para los suelos de esta subcategoría refieren tanto a la superficie y dimensiones de los lotes como a las determinaciones para la ocupación, edificación, impermeabilización de suelo, protección del relieve natural, los afloramientos rocosos y la flora nativa.

La subcategoría se aplica a los suelos fraccionados en las altitudes intermedias de las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes, según se grafica por la lámina correspondiente de la cartografía.

En su ámbito se distinguen dos situaciones caracterizadas según el diagrama de subdivisión de la tierra: la correspondiente a las áreas fraccionadas según el modelo de Vilamajó y las posteriormente con el modelo de lotes en manzana cerrada y calles.

#### **2.2.4 Suelo suburbano turístico de vulnerabilidad ambiental**

La subcategoría de suelo suburbano turístico de vulnerabilidad ambiental se establece a efectos de regular el carácter de la subcategoría para la especial protección del medio de inserción, a fin de mantener las condiciones de su ecosistema serrano y las características dominantes de su paisaje

Las regulaciones que se incluyen en los apartados correspondientes, atienden además las condiciones el uso subordinado para actividades directa o indirectamente relacionadas al turismo, hospedaje y gastronomía, cultura y/o disfrute de tiempo libre, recreación, ocio y contacto con la naturaleza, coexistiendo con reducido uso residencial de índole campestre y con limitadas actividades agropecuarias asociadas.

Las normas dispuestas para los suelos de esta subcategoría refieren tanto a la superficie y dimensiones de los lotes como a las determinaciones para la ocupación, edificación, impermeabilización de suelo y protección del relieve natural, los afloramientos rocosos y la flora nativa.

La subcategoría se aplica a zonas con predominio de lotes de gran superficie y en los suelos fraccionados en las zonas altas de las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes, según se grafica por la lámina correspondiente de la cartografía.

#### **2.2.5 Suelo suburbano de fragilidad ecosistémica**

A semejanza de la anterior, la subcategoría de suelo suburbano turístico de fragilidad ecosistémica se establece a efectos de regular el carácter de la subcategoría para la especial protección del medio de inserción, a fin de mantener las condiciones de su ecosistema serrano y las características dominantes de su paisaje.

Las regulaciones que se incluyen en los apartados correspondientes, atienden además las condiciones el uso subordinado para actividades directa o indirectamente relacionadas al turismo, cultura y/o disfrute de tiempo libre, recreación, ocio y contacto con la naturaleza, coexistiendo con mínimas actividades agropecuarias asociadas.

Las normas dispuestas para los suelos de esta subcategoría refieren tanto a la superficie y dimensiones de los lotes como a las determinaciones para la ocupación, edificación, impermeabilización de suelo y protección del relieve natural, los afloramientos rocosos y la flora nativa.

La subcategoría se aplica a los suelos fraccionados en las zonas bajas, las escorrentías naturales, los corredores biológicos y montes significativos de las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes, según se grafica por la lámina correspondiente de la cartografía.

En su ámbito se distinguen dos situaciones caracterizadas o diferenciales que se detallan en el capítulo correspondiente.

## **2.3 Áreas diferenciadas**

En el marco de las categorías y subcategorías de suelo establecidas, se distingue una zonificación terciaria que clasifica áreas caracterizadas como espacios territoriales específicos por su relativa homogeneidad, identidad tipomorfológica y usos preferentes. Estas áreas permiten su articulación diferenciada para la aplicación de las estrategias del Plan Local mediante las normativas territoriales estructurales.

### **2.3.1 Áreas diferenciadas en suelo rural**

En las áreas de suelo categoría rural establecidas para el ámbito del Plan Local - comprendidas en las subcategorías rural natural y rural productivo de especial protección- se caracterizan cuatro áreas diferenciadas: RN1 Área diferenciada rural natural, RP1 Área diferenciada rural vulnerable búfer, RP2 Área diferenciada rural vulnerable cuchilla Del Pozo y RP3 Área diferenciada rural productiva protegida general. Su delimitación y características generales se establecen seguidamente.

#### **RN1 Área diferenciada rural natural**

Se trata de espacios singulares, existentes en el ámbito del Plan Local, de importancia ambiental relevante, por la conformación y el despliegue de biodiversidad de su flora y fauna.

Se establece la consolidación de su carácter y la exclusión de toda alteración o modificación de su condición natural actual. A partir de ello, en la regulación de usos del suelo, así como sus otros atributos o parámetros, se garantizará la inexistencia de impactos que alteren sus condiciones.

Comprende los sectores verificados de monte-bosque serrano, los afloramientos rocosos y una banda de ancho variable, con un mínimo de diez metros de cada lado, a lo largo de los cursos de aguas permanentes, ajustado a la realidad constatada de presencia de monte galería, que en general acompaña su transcurso; tales como los arroyos: Del Pozo, Pampillón, Talas Grande, La Paloma, De los Chanchos y Marmarajá, así como las cañadas: Talita, La Leona (en sus dos vertientes) y otra sin nombre, afluente por la derecha del arroyo De los Chanchos.

### **RP1 Área diferenciada rural vulnerable búfer**

Se definen como espacios territoriales estratégicos del ámbito del Plan Local, por su rol clave en la conformación global del paisaje local, en particular de las localidades de Villa Serrana y Marcos de los Reyes, simultáneo con su papel imprescindible para la continuidad espacial del despliegue de la flora y especialmente la fauna, ya que muchas de sus especies requieren territorios de mayor amplitud que la ofrecida por las áreas disponibles dentro de las localidades suburbanas del ámbito del Plan.

En el horizonte temporal del Plan Local, se plantea la menor variación ambiental y paisajística posible en el entorno inmediato, por lo cual en la regulación de usos del suelo, así como su fraccionabilidad, ocupación, impermeabilización y edificabilidad, aseguran la contención de cualquier impacto significativo.

En particular, se establece la estricta protección de los montes nativos de diversos portes existentes, tanto a lo largo de los cursos de agua permanentes e intermitentes, como bosques serranos, y su continuidad transversal a través de las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes.

### **RP2 Área diferenciada rural vulnerable cuchilla Del Pozo**

La cuchilla Del Pozo, al norte de la ruta nacional N° 8, es una referencia paisajística imprescindible para el ámbito del Plan Local. Constituye el telón de fondo próximo al otro lado del llano de Valle de Fuentes, respecto a las visuales desde numerosos puntos de las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes. Esta condición se suma al innegable valor de su ecosistema de monte serrano. Para los efectos buscados del Plan Local posee similar interés de protección que otras áreas que se plantea proteger por las DDOTDS Decreto 3571/2019 de la JDL y sus modificativos, como el cerro Marmarajá o el conjunto de cerros en la zona del Salto de Agua del Arroyo Penitente, particularmente el cerro De los Cuervos, comprendido en esta última.

También en este caso se plantea la adopción de regulaciones de usos del suelo, fraccionabilidad, ocupación, impermeabilización y edificabilidad, que aseguren su conservación.

### **RP3 Área diferenciada rural productiva protegida general**

Para los suelos de la subcategoría rural de pradera, frecuentemente mejorados o laboreados para forraje, el Plan Local dispone limitar los usos y otras de las facultades territoriales de la propiedad inmueble.

Respecto a los usos, se admiten solamente los productivos, acompañados por actividades complementarias del uso principal, tales como una única residencia del productor y construcciones vinculadas a la actividad productiva. En este marco y como en la totalidad del área de suelo rural, se impedirán los usos forestales de rendimiento y los extractivos -especialmente las canteras a cielo abierto-. Particularmente en esta área, se limitará el uso agrícola y pecuario a sistemas extensivos de pradera natural y eventualmente mejorada o producción de forraje.

Las regulaciones sobre fraccionabilidad, ocupación, impermeabilidad de suelo y edificabilidad, garantizan la continuidad productiva de estas áreas, a efectos de evitar su desnaturalización mediante formas residenciales no vinculadas directamente al uso agropecuario. Dada la proximidad con las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes, estas áreas en vinculación con lo antedicho, podrán considerarse en una postura alternativa a la que plantea el Plan Local, como constituyendo -de hecho- una reserva potencial de suelo para desarrollos turísticos residenciales. Entre otras, en razón de la enorme disponibilidad de suelo vacante en las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes, en su horizonte temporal, el Plan entiende que su aporte resulta necesario como marco ambiental para la sostenibilidad del conjunto y que su transformación, resultaría atentatoria para la viabilidad del modelo.

#### **2.3.2 Áreas diferenciadas en suelo suburbano**

En las áreas de categoría de suelo suburbano en el ámbito del Plan Local se caracterizan siete áreas diferenciadas, aplicadas según la subcategoría correspondiente. En las áreas de subcategoría de suelo suburbano turístico residencial de especial protección, se establecen: SU1 Área diferenciada suburbana Vilamajó, SU2 Área diferenciada suburbana protegida general y SU3 Área diferenciada suburbana protegida residencial. En las áreas de suelo suburbano turístico de vulnerabilidad ambiental se distinguen: SU4 Área diferenciada suburbana vulnerable de suelos altos y de grandes lotes. En las áreas de suelo suburbano de fragilidad ecosistémica se caracterizan: SU5 Área diferenciada suburbana frágil de corredores y SU6 Área diferenciada suburbana frágil parque central Vilamajó. Seguidamente se disponen su delimitación y condiciones generales.

### **SU1 Área diferenciada suburbana Vilamajó**

Se trata de las zonas de la localidad de Villa Serrana fraccionadas por Julio Vilamajó o posteriormente a su desvinculación respecto de la Compañía desarrolladora, loteadas según sus bocetos y criterios. Son los núcleos centrales de barrios Las Cumbres, Los Romerillos y parcialmente Las Vistas (actualmente más conocido como Guazubirá).

En estas áreas, el Plan Local implementa la puesta en valor del legado del arquitecto Vilamajó, potenciando la presencia de sus componentes. Entre sus disposiciones se plantea la vigencia de las normativas originales, procediendo a las revisiones mínimas que resultan necesarias para su ajuste a la realidad presente y el horizonte temporal del Plan.

Como consecuencia, las regulaciones prevén ocupación y edificabilidad de suelo según las determinaciones propuestas por Vilamajó, así como sus definiciones para la preservación del paisaje y el medio natural. También se plantea la vigencia del fraccionamiento y sus criterios originales, permitiéndose el reparcelamiento de padrones siempre y cuando no se atente contra el modelo preexistente. Se agregan disposiciones respecto a la impermeabilidad de suelo y actualización de las regulaciones respecto a las instalaciones.

### **SU2 Área diferenciada suburbana protegida general**

Para el conjunto de las zonas fraccionadas en base a manzanas cerradas, rodeadas de calles públicas y lotes en general de reducida superficie, el Plan Local establece las condiciones que regulan atendiendo la especial protección del medio de inserción, a fin de mantener las condiciones de su ecosistema serrano y las características dominantes de su paisaje.

Partiendo de la protección del relieve natural, los afloramientos rocosos y la flora nativa, las normas dispuestas refieren tanto a la superficie y dimensiones de los lotes como a las determinaciones para la ocupación, edificación e impermeabilización de suelo.

Se trata de avanzar en la sustentabilidad el uso prioritario para actividades directa o indirectamente relacionadas al turismo con uso residencial de índole campestre, hospedaje y gastronomía, cultura y/o disfrute de tiempo libre, recreación, ocio y contacto con la naturaleza, coexistiendo con limitadas actividades agropecuarias asociadas, como corresponde a la subcategoría de suelo que se trata.

### **SU3 Área diferenciada suburbana protegida residencial**

En el conjunto del área fraccionada de Villa Serrana se ha venido caracterizando la zona del Barrio Obrero como crecientemente residencial de carácter permanente. El amanzanado en

damero y su regularidad, permiten su sencilla diferenciación morfológica, que acompaña su condición.

Por su historia, localización y su participación en la construcción del paisaje, resulta propicia la protección de su uso principal de residencia, complementada por la mayor concentración de servicios compatibles con el carácter de área protegida del ámbito del Plan Local.

A los efectos descritos, se plantean regulaciones normativas estructurales particulares que atienden su singularidad, especialmente las de ocupación e impermeabilización de suelo, edificabilidad y fraccionabilidad.

#### **SU4 Área diferenciada suburbana vulnerable de suelos altos y de grandes lotes**

Son zonas de muy significativa incidencia en el paisaje. Se trata en general de zonas de fraccionamiento relativamente reciente, caracterizadas por el gran tamaño de sus padrones y la casi inexistencia actual de ocupación.

Las regulaciones normativas estructurales refieren a las condiciones específicas de ocupación de suelo y edificabilidad, atendiendo muy especialmente a su impacto paisajístico potencial, al tiempo de garantizar la adaptación respecto de las características dominantes de su paisaje y en atención a las exigencias del ecosistema serrano.

Por su localización y visuales privilegiadas que poseen, tienen un particular potencial para actividades directa relacionadas al turismo con usos de hospedaje y gastronomía, cultura y/o disfrute de tiempo libre, recreación, ocio y contacto con la naturaleza, así como residencial de índole campestre.

Fuera de las zonas altas de suelo suburbano, se registra también la presencia de padrones con gran superficie. Su potencial incidencia en la evolución del ámbito lleva a que el Plan Local incluya las zonas en que estos predominan en una caracterización especial a efectos de las disposiciones estructurales.

Las determinaciones normativas reconocen esta potencialidad inherente a su existencia y escaso número, por lo cual adoptan regulaciones que tienden a preservar su existencia para destinos que requieren amplia superficie, tales como las actividades directa o indirectamente relacionadas al turismo, el hospedaje y la gastronomía, así como las de cultura y/o disfrute de tiempo libre, recreación, ocio y contacto con la naturaleza.

Por ello, se plantean determinaciones restrictivas para su fraccionamiento en régimen común, así como condiciones específicas respecto a ocupación y edificación, siempre atendiendo a la

conservación de las condiciones de su ecosistema serrano y las características dominantes de su paisaje.

Se incluyen en esta área diferenciada algunas situaciones de monte-parque serrano que se desarrollan en grandes lotes -significativos tanto por su extensión como por la riqueza biológica- y que registran relativa ausencia de contigüidad respecto de los corredores biológicos.

La normativa estructural que los regula tiene en cuenta la potencialidad de su condición y establece determinaciones específicas para la fraccionabilidad, la ocupación y edificabilidad, además de, como en todos las situaciones, limitaciones para la afectación de la masa vegetal y las afloraciones rocosas.

### **SU5 Área diferenciada suburbana frágil de corredores**

Los corredores biológicos, constituidos básicamente en función de las escorrentías naturales, en las zonas bajas relativas, requieren su diferenciación a efectos de las determinaciones normativas estructurales. Se trata de una situación de singular riqueza biológica y paisajística, simultánea con su particular fragilidad ecosistémica.

Comprenden además por bandas de ancho variable según el caso, a lo largo de los cursos de escorrentía natural, tanto permanentes como intermitentes.

En vista de su valoración, el Plan Local adopta una regulación normativa estructural especial, que garantice especialmente la continuidad sin interrupciones de su micro ambiente. Tanto las disposiciones para el área y dimensiones de los predios en vista de cualquier actuación, como para las normas de ocupación, impermeabilización de suelo y edificaciones, registran las limitaciones que surgen de la voluntad de protección señalada.

Respecto a los usos, no se registran otras incompatibilidades diferentes que las generales establecidas para la subcategoría de suelo a que pertenecen.

### **SU6 Área diferenciada suburbana frágil parque central Vilamajó**

El núcleo fundacional, que en algún pasaje de sus escritos el arquitecto Vilamajó caracterizó como Parque Central, requiere su caracterización de estricta protección testimonial en el Plan Local. Comprende particularmente los tres padrones Monumento Histórico Nacional pero incluye también otros suelos en su inmediación, constituyendo el Conjunto Monumental Julio Vilamajó (de Sierra et al, 2002).

Respecto a los usos, éstos están subordinados al objeto principal de protección del medio, a fin de mantener las condiciones de su ecosistema serrano y las características dominantes de su paisaje. Se admiten actividades directamente relacionadas al turismo, la cultura y/o el disfrute de tiempo libre, la recreación, el ocio y el contacto con la naturaleza, coexistiendo con mínimas actividades pecuarias compatibles.

Las normas dispuestas son fuertemente restrictivas respecto a la superficie y dimensiones de los lotes y su fraccionabilidad, la ocupación, la edificación, impermeabilización de suelo, en vistas a la efectiva protección del relieve natural, los afloramientos rocosos y la flora nativa.

VER: *Lámina MO.02 Subcategorías de suelo*

*Lámina MO.03 Áreas diferenciadas en el ámbito del Plan*

*Lámina MO.04 Áreas diferenciadas en suelo suburbano*

El modelo territorial promovido por el Plan Local se funda en de la regulación de suelo -que comprende la categorización, la subcategorización y la zonificación- en un conjunto integral con la definición de los sistemas y estructuras territoriales que organizan su ámbito espacial.

Las estructuras y sistemas territoriales se integran por: las redes de infraestructura básicas (especialmente la gestión de las aguas de origen pluvial y de los efluentes líquidos, de los residuos, del agua potable, de la energía y de la comunicación social), el sistema de movilidad (la circulación de peatones, ciclistas y jinetes, la red vial jerarquizada y el transporte público), el sistema de espacios libres y los servicios y equipamientos.

Éstas deben reconocer la situación singular de las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes, que constituyen un enclave suburbano -de carácter turístico residencial-, sin vínculos funcionales directos con el territorio rural en que se insertan. Por el contrario, resultan esenciales las relaciones ambientales de continuidad de los ecosistemas -entre las localidades y su entorno rural-, así como su aporte crucial en la construcción y vigencia del paisaje.

### **3.1 Manejo de aguas pluviales**

En los procesos de colonización residencial desenvueltos sobre un territorio natural se producen necesariamente -con diferentes ritmos e impactos- acciones que llevan a la impermeabilización de suelo y modificaciones a la esorrentía natural de las aguas. La intensidad y extensión de estas impermeabilizaciones derivan de las modalidades de uso y ocupación del territorio.

Las nuevas impermeabilizaciones de suelo y modificaciones de relieve, corresponden tanto a las obras viales de caminería como a las construcciones y otros. El agua de origen pluvial que antes infiltraba (limitadamente, como se analizó) en el suelo o escurría naturalmente, pasa a verse distorsionada por la presencia de dichas actuaciones, que en general llevan a que fluya por lugares diferentes y especialmente que se concentre en nuevos puntos, distorsionando la realidad natural anterior.

Estas modificaciones, particularmente las del relieve natural, pueden desencadenar procesos erosivos por arrastre de sólidos.

Además, al transcurrir de las aguas de origen pluvial se suman las alteraciones en su calidad y cantidad; tanto en más por disminución en la infiltración, como en menos por su retención para su uso.

La sostenibilidad del drenaje pluvial consiste en avanzar en la regulación para que las distorsiones, que son consecuencia de la ocupación del territorio, produzcan alteraciones de la menor entidad posible en el escurrimiento de las aguas. El objeto es que la realidad hidrológica en la cuenca modificada resulte lo más semejante posible a la existente antes de las intervenciones.

Para ello, a partir de la estrategia para el drenaje de aguas pluviales sustentable, se establecen los siguientes criterios generales para su planificación y gestión:

- Recuperación y preservación del estado natural del escurrimiento, contemplando las escorrentías espontáneas y sus ecosistemas.
- Mejora de la calidad del agua en los arroyos, cañadas, cañadas intermitentes (sangraderos), embalses y otros cuerpos de agua, reduciendo la contaminación puntual y difusa (aguas servidas, residuos, agroquímicos y otros agentes).
- Protección de zonas vulnerables de importancia ecosistémica para los cuerpos de agua, particularmente las áreas de nacientes.
- Incorporación de los cuerpos de agua y su contexto como esenciales en la conformación del paisaje, reduciendo su eventual modificación exclusivamente a situaciones forzosas, tales como obras de ingeniería exclusivamente en vías conectoras.
- Máxima restricción y control estricto, para las modificaciones de relieve, de la impermeabilización de suelo y de actuaciones que perjudiquen la escorrentía natural y/o provoquen erosión. Prohibición para que no se pueda construir en los álveos de tal forma que pueda variar el curso natural de escorrentía de las aguas.
- Establecimiento de las exigencias de impermeabilización máxima de suelo en relación creciente con los mayores tamaños de lote. Implantación de un factor de suelo natural no modificado mínimo.
- Incluir las consideraciones de drenaje pluvial en las acciones de planificación, programas y proyectos de uso del suelo o infraestructuras, particularmente las obras viales y las de edificación.
- Mejoramiento de las condiciones de drenaje pluvial para dotar a la caminería de buena transitabilidad permanente, simultáneamente con reducción del arrastre de material granular por erosión del material de construcción vial.

Asimismo, en consideración a los usos posibles del agua superficial y directamente de origen pluvial, se adoptan complementariamente los siguientes criterios generales:

- Regulación y control del aprovechamiento del agua de escorrentía superficial y del agua de origen pluvial directo.
- Introducción de registro obligatorio de todas las situaciones de aprovechamiento de agua superficial y establecimiento de valores máximos de aprovechamiento que aseguren la continuidad hidrológica mínima.
- Incorporar la colecta de agua de lluvia mediante techo impermeable como alternativa a la extracción del subsuelo o toma de los cuerpos superficiales.
- Prohibición de utilización de cualquiera de las fuentes de agua -superficial, subterránea o pluvial directa- para su utilización en riego en las áreas de suelo suburbano, con la única excepción que se indica.
- Disposición para que todos los predios quedan sujetos a una servidumbre de construcción de pluviales.
- Implantación de una servidumbre non edificandi en los márgenes de los cursos de agua, con un retiro mínimo de 40 metros a cada lado de los arroyos y las cañadas principales (Miraflores, De las Cañas, La Leona, La Paloma), 10 metros en cañadas secundarias y 4 metros en cañadas intermitentes (sangraderos), salvo indicación diferente en alguna zona, en todos los casos medidos a partir del eje del cauce. Para los embalses un retiro de 30 metros a partir de la línea de máxima creciente conocida (MCC). Los padrones resultan así afectados por una servidumbre non edificandi, a todos los efectos. Por razones debidamente fundadas se podrá admitir una tolerancia de hasta un máximo del 20% de las medidas antes establecidas, pudiéndose ajustar de acuerdo al resultado del Proyecto de Detalle, del Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico y Ordenamiento Territorial (EIAUPOT) o del Plan Parcial, según corresponda.

También, en el marco conceptual establecido, se deberán:

- Profundizar los estudios sobre la calidad del agua en zonas críticas, particularmente en episodios anómalos y oportunidades de elevada carga de población, con el objeto de profundizar en las regulaciones y controles que resulten recomendables a la luz de sus conclusiones.
- Desarrollar e implementar un plan específico de gestión para los cuerpos de agua y en particular, un programa especial para el manejo de El Lago, como conclusión de los diversos estudios disponibles consultados.

Éste debe incluir la remoción controlada de la vegetación y el sostenimiento del flujo central de la corriente de agua (Instituto de Ecología y Ciencias Ambientales, 2018), con el objeto de recuperar el espejo de agua para el paisaje, en primera instancia. Con estudios posteriores, se avanzará hacia la reincorporación de otros usos y actividades históricas en El Lago -dentro del horizonte temporal del Plan Local-, en particular algunas formas de práctica deportiva de bajo impacto.

### **3.2 Sistemas de disposición de efluentes**

Ante la existencia de algunos indicios de deterioro incipiente de los cuerpos de agua, particularmente de El Lago (Instituto de Ecología y Ciencias Ambientales, 2018), tal como se ha informado suficientemente, resulta necesario adoptar medidas radicales y acciones inmediatas para controlar la expansión del fenómeno -siguiendo la creciente ocupación del territorio- y avanzar en la mejora sustancial de la situación actual.

La actual disposición de aguas servidas domésticas y comerciales, se encuentra entre las causas concretas y significativas de la incipiente contaminación de las aguas superficiales.

El enorme número de padrones disponibles, muchos de ellos en oferta en el mercado inmobiliario local, que permitiría multiplicar por lo menos cuatro veces la cantidad actual de viviendas, coloca el cuestionamiento de la disposición de efluentes líquidos en el centro de las medidas a adoptar e implementar por el Plan Local.

Los estudios conocidos apuntan a la imposibilidad técnica material y financiera, de resolver la disposición de efluentes domésticos y comerciales mediante la construcción de redes de saneamiento<sup>2</sup>, lo que obliga a analizar y regular una o varias soluciones de evacuación de aguas servidas eficientes y con sostenibilidad.

Esta realidad incontrastable urge considerar las soluciones de disposición de aguas servidas en sitio como permanentes y no como provisorias, tal como son percibidas generalmente. Este cambio de perspectiva resulta imprescindible para avanzar en el logro de calidad y cobertura en la gestión de los efluentes domiciliarios y comerciales en el ámbito del Plan Local y en su marco regulatorio.

Es así que el Plan Local plantea para su ámbito la adopción de un conjunto de disposiciones generales concretas y no provisorias, para la gestión de las aguas servidas:

---

<sup>2</sup> Dirección Nacional de Aguas (2018): *Comentarios de DINAGUA al Documento de Avance al Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Villa Serrana, Lavalleja.*

- Asegurar el cumplimiento estricto de la normativa vigente para los depósitos impermeables (pozos negros) existentes, mediante controles regulares de impermeabilidad y ausencia de pérdidas, así como de la frecuencia de extracción de lodos, limpieza y mantenimiento. Adopción de un sistema efectivo de disciplina con plazos y multas por incumplimiento.
- Evaluar -en conjunto con las instancias nacionales competentes- la adopción de un sistema público de recolección y disposición de lodos (camión barométrico) o estrategias de subsidio y cooperación con los empresarios del ramo, para la lograr la universalización del uso del servicio, con políticas tarifarias con topes adecuados.
- Promover las buenas prácticas para la gestión de efluentes en la vivienda y el comercio, así como en su transporte y disposición final.
- Exigir la ubicación del depósito impermeable (pozo negro) o fosa séptica en un sitio del predio fácilmente accesible para el camión barométrico desde la vía pública.
- Abordar el proyecto, lograr la financiación y construir una planta para la disposición de los lodos de los camiones barométricos próximo al ámbito del Plan Local, que vuelva más viable la universalización de dicho servicio básico.
- Cuando resulte posible, promover la construcción de redes colectivas con descargas a plantas de tratamiento y disposición multifamiliares, de fácil acceso para el mantenimiento y/o para la recolección de lodos.
- Analizar la posibilidad de viabilizar, pudiéndose exigir soluciones de disposición autónoma de efluentes para solares de más de 3.500 metros cuadrados de superficie. Se estudiará en cada caso el proyecto técnico especializado concreto realizado bajo condiciones con exigencias de alto estándar.

Por su rol, en la calidad ambiental y en el manejo de las microcuencas, se debe encarar el manejo eficiente de los efluentes líquidos como prioridad para la gestión del Plan Local.

Los desagües de las instalaciones sanitarias deben canalizarse y verterse a un sistema de disposición final autorizado. Esta disposición podrá ser mediante su almacenamiento temporal en un depósito impermeable sanitario para su posterior extracción a través de un servicio barométrico o mediante tratamiento primario y su posterior disposición final en el terreno en las condiciones normativas establecidas. Para ello, se detallan regulaciones específicas para cada tipo de sistema y sus dispositivos.

### **3.2.1 Depósito impermeable sanitario**

El depósito impermeable sanitario (conocido como: pozo negro) es un dispositivo constructivo impermeable fijo, capaz de recibir el sistema de desagüe de la totalidad de las aguas residuales (primarias y secundarias) de un edificio, o conjunto de edificios, y acumular totalmente su contenido durante un tiempo dado, siendo necesaria la remoción del contenido mencionado en forma periódica.

El depósito impermeable sanitario se deberá localizar en un espacio abierto en el interior de la parcela, en una ubicación que garantice la posibilidad de operación del camión barométrico. Se establece una distancia mínima de 2 metros respecto a límites con predios linderos. Asimismo no podrá localizarse a menos de 10 metros de cualquier cuerpo de agua o de captaciones de agua subterránea para su uso.

Su capacidad mínima será de 5.000 litros. En caso de agrupamiento de unidades habitacionales, se considerará un mínimo de 3.000 litros por cada una.

La tecnología constructiva debe garantizar la absoluta impermeabilidad de su fondo, paredes y techo. Podrá ser de mampostería cerámica o de bloques vibrados, hormigón en sitio u hormigón prefabricado de diseño aprobado por su impermeabilidad. La cimentación y su construcción deben asegurar su perfecta estabilidad. Su interior debe ser adecuadamente terminado a efectos de su total impermeabilidad. Deberá contar con ventilación reglamentaria.

### **3.2.2 Fosa séptica**

La fosa séptica o cámara séptica es un dispositivo constructivo impermeable fijo capaz de recibir la descarga del sistema de desagüe de un edificio, o conjunto de edificios, diseñado y construido de forma de separar los sólidos de los líquidos permitiendo la descarga de líquidos hacia otro punto de disposición. Los sólidos acumulados deben ser removidos en forma periódica.

La fosa séptica podrá emplearse exclusivamente en parcelas con un mínimo de 1.500 metros cuadrados de superficie y siempre que su localización permita la disposición final de los líquidos residuales por gravedad en el interior del predio propio, sin afectar predios vecinos ni la vía pública o los espacios públicos.

La fosa séptica se deberá localizar en un espacio abierto en el interior del predio, en una ubicación que garantice la posibilidad de operación del camión barométrico. Se establece una distancia mínima de 2 metros respecto a límites con predios linderos. Asimismo no podrá

localizarse a menos de 10 metros de cualquier cuerpo de agua o de captaciones de agua subterránea para su uso.

La capacidad mínima de cada uno de sus compartimientos debe ser de 2.500 litros y un volumen mínimo de 5.000 litros el total de la cámara séptica. En caso de agrupamiento de unidades habitacionales, se considerarán un mínimo de 1.500 litros por cada una de éstas.

La tecnología constructiva debe garantizar la absoluta impermeabilidad de su fondo, paredes y techo. Podrá ser de mampostería cerámica o de bloques vibrados, hormigón en sitio u hormigón prefabricado de diseño aprobado por su impermeabilidad. La cimentación y su construcción deben asegurar su perfecta estabilidad. Su interior debe ser adecuadamente terminado a efectos de su total impermeabilidad. Deberá contar con ventilación reglamentaria.

### **3.2.3 Sistemas alternativos**

En casos de sistemas alternativos de disposición final de aguas servidas por infiltración al terreno por gravedad o presión, mecánico o por escurrimiento superficial en el terreno (sistemas compactos, drenes, lagunas de decantación, humedales, flujo invertido y otros) se exigirá el proyecto correspondiente realizado por técnicos autorizados (Ingeniero Hidráulico Sanitario, Ingeniero Hidráulico Ambiental, Ingeniero Químico o Ingeniero Civil con perfil en el área hidráulico-ambiental), el que será simultáneamente responsable del proyecto y de la supervisión de la ejecución de las obras.

El proyecto debe establecer los parámetros de diseño, los detalles de dispositivos y elementos componentes del sistema, así como una memoria descriptiva y justificativa del mismo. Asimismo se exigirá la presentación de un programa de operación y mantenimiento del sistema que permita a los usuarios especializados o no, efectuar un manejo adecuado del mismo.

El sistema deberá estar diseñado para cumplir los estándares de vertido, establecidos por el Decreto 253/79 y modificativos, de normas para prevenir la contaminación ambiental mediante control de las aguas.

La Intendencia podrá denegar la autorización de este tipo de sistemas cuando considere que el mismo pueda ocasionar daño o perjuicio ambiental al entorno de emplazamiento o al propio terreno. En caso que la autoridad nacional competente (DINAGUA) concrete un régimen normativo, será de aplicación en el ámbito del Plan Local, debiendo ajustarse la presente regulación.

Los sistemas alternativos solamente podrán emplearse siempre que su localización permita la disposición final de los líquidos residuales en el interior del predio propio, sin afectar predios vecinos ni la vía pública o los espacios públicos.

### **3.2.4 Condiciones generales**

La realización de cualquiera de los sistemas de disposición de efluentes no debe afectar el relieve, los afloramientos rocosos o grupos vegetales existentes en la parcela. Para ello deberá entregarse un relevamiento pormenorizado de preexistencias.

La documentación gráfica del proyecto debe ser suficiente para la comprensión cabal del relieve del predio y su entorno, particularmente de las áreas vecinas aguas abajo. Para ello debe contener curvas de nivel cada 50 (cincuenta) centímetros y cotas representativas de las edificaciones proyectadas y puntos notables.

Todos los elementos vinculados a la instalación sanitaria (depósitos, cámaras, cañerías, entre otros) no deberán sobresalir sobre el nivel del terreno (existente y/o proyectado).

Todas las partes visibles vinculadas a la sanitaria, deberán tener un tratamiento estético de forma tal que se encuentren acordes con el lugar y las condiciones establecidas para las edificaciones, en cuanto a colores y texturas (esto incluye también a la cañería de pluviales y otras que puedan existir en exteriores).

### **3.3 Sistema de espacios verdes**

Los espacios verdes constituyen la esencia estructural del territorio en el ámbito del presente Plan Local. Su mera existencia original explica el valor inicial que motivó la colonización del sitio y que la suave antropización posterior vino a confirmar. Sin embargo, la situación actual y tendencial del ámbito estudiado -que puede ser calificada de alarmante sin violencia alguna, como ya se expresó- exige pasar a la inmediata adopción de determinaciones para el manejo de las áreas verdes, con independencia de las consideraciones sobre la propiedad de suelo o su eventual contencioso.

### **3.3.1 Áreas libres, ambiente y paisaje**

Se parte de la noción de que el paisaje es un constructo cultural, en el que las actuales prácticas de interacción del hombre con su entorno y la naturaleza, incorporan los aspectos estructurales del paisaje, los valores escénicos, visuales y las percepciones socioculturales, al tiempo que promueven su consideración como recurso, oportunidad de desarrollo y como materia de proyecto (Sommaruga, 2013).

Vale reiterar aquí, parcialmente, lo expresado en la Memoria de Información, ya que resulta necesario subrayar que tanto el paisaje, como los ecosistemas, no reconocen los límites catastrales ni la naturaleza de los propietarios de suelo. Sin duda, los corredores biológicos atraviesan tierras de propiedad o gestión privada. Pero también el dominante del paisaje está construido en base a lo que es o acontece en suelo de propiedad privada.

Como plantea Phillips (2002): "mientras que muchas áreas protegidas contienen zonas de propiedad privada, y algunas son enteramente privadas o públicas, pocas ostentarán la cantidad y diversidad de dueños que caracterizan a un paisaje protegido".

Por ello, la conservación, protección o mejora de la flora, la fauna, los ecosistemas, el paisaje y los recursos naturales, reside centralmente en el comportamiento de los propietarios privados del suelo; así como la eventual alteración o destrucción de estos valores.

Es en este espíritu que la sociedad, a través de los órganos de gobierno departamental -en este caso-, establece normas y genera estímulos, así como acciones de control y disciplina. La sociedad civil está llamada a tener una actitud vigilante y proactiva. Pero solamente por la adhesión y compromiso de las entidades privadas podrá lograrse el objetivo de protección socialmente concertado.

En el caso particular de Villa Serrana, se da una situación totalmente infrecuente: además de los espacios verdes de libre acceso y circulación en suelo de dominio público o privado, esto es: suelos de propiedad privada (empadronados), áreas verdes (lotes) identificadas con un número de padrón propiedad de particulares (privados) cuyo destino manifiesto, en los planos registrados en la Dirección Nacional de Catastro (DNC), tienen denominaciones tales como: "parque", "reservado", "parque reservado por Villa Serrana S.A." o "fracción reservada por Villa Serrana S.A. con destino a parque" o análogas. Figuran, en algunos planos registrados en DNC, leyendas tales como "no edificable" o análogas. Todos estos casos son en general, unos pocos predios de gran tamaño.

Se trata, además, de terrenos con un rol profundamente determinante en el ecosistema del lugar y en la constitución del paisaje serrano, ya que se desenvuelven a lo largo de quebradas, cauces

de arroyos, cañadas y cursos intermitentes (sangraderos), intensamente cubiertos por vegetación serrana, además de montes-parque de flora autóctona, asociados frecuentemente con afloramientos rocosos o lugares con importantes desniveles.

En cumplimiento de los objetivos establecidos en el Plan Local, en todos los casos deberá liberarse totalmente de construcciones u otras actuaciones, una faja de suelo en el margen de los cuerpos o cursos de agua, arroyos y cañadas principales (Miraflores, De las Cañas, La Leona, La Paloma) con un ancho mínimo de 40 metros a cada lado; 10 metros en cañadas secundarias y 6 metros en cañadas intermitentes (sangraderos), salvo indicación diferente en alguna zona, en todos los casos medidos a partir del eje del cauce. Para los embalses se establece un retiro de 30 metros a partir de la línea de máxima creciente conocida (MCC). Los padrones resultan así afectados por una servidumbre non edificandi, a todos los efectos. Por razones debidamente fundadas se podrá admitir una tolerancia del 20% de las medidas antes establecidas, pudiéndose ajustar de acuerdo al resultado del Proyecto de Detalle, del Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico y Ordenamiento Territorial (EIAUPOT) o del Plan Parcial, según corresponda.

En similar condición se encuentran los afloramientos rocosos y su biota asociada, por lo cual se establecen también normas de protección específicas para esas situaciones y otras similares, como los conjuntos de monte-parque nativo.

### **3.3.2 Áreas verdes y/o libres en los lotes**

La más importante derivación de lo expresado es que las áreas verdes y/o libres existentes en los lotes de propiedad privada- que representan casi las dos terceras partes de la superficie del suelo existente- constituyen el paisaje del lugar y definen el ecosistema.

Las áreas libres en suelo de propiedad privada forman parte integral del sistema de espacios verdes o de la infraestructura verde del territorio (Calaza, 2019).

Se han identificado predios con destino parque -así definidos al momento de registrado el plano de mensura y fraccionamiento correspondiente en la DNC- y otros lotes que cuentan con verde significativo, por la presencia de conjuntos vegetales singularmente valiosos.

Cualquier acción que modifique un lote, por mínima que ésta sea, implica una afectación al conjunto del ámbito territorial. Esto claramente referido a las edificaciones, pero con igual o mayor importancia cuando se trata de actuaciones sobre los componentes del medio natural: relieve, suelo y su cobertura, masas vegetales, afloramientos rocosos o cuerpos de agua.

Resulta imposible intentar disfrutar el paisaje considerando la protección solamente del suelo de dominio público o incluso, del suelo propiedad de otros: solamente con la protección integral del ambiente de todos y de cada uno de los titulares de derecho sobre el suelo, pueden sostenerse los valores generales identificados.

En este marco, el Plan Local plantea un conjunto de disposiciones específicas para el manejo del medio natural en el interior de los lotes.

- Mantenimiento de la continuidad de los corredores biológicos en el interior de los lotes, con la prohibición de tala, raleo o poda, particularmente a lo largo de escurrimientos de pluviales, ya sean éstos de carácter permanente o intermitente, así como a lo largo de afloramientos rocosos.
- Excepto la localización en las áreas de pequeñas praderas naturales registradas por el Plan Local, obligatoriedad de propiciar y sostener por lo menos un área arbustiva y de sotobosque, con o sin ejemplares arbóreos, del 5 % (cinco por ciento) del área del lote o fracción.
- Obligación de cultivar y asegurar su arraigo, de conjuntos vegetales con ejemplares de especies nativas del ecosistema serrano, incluyendo arbóreas y arbustivas, en caso de autorizarse la eliminación de un ejemplar o un grupo vegetal para concretar un proyecto arquitectónico, en una superficie equivalente a la erradicada.
- Prohibición para la introducción en los lotes de ejemplares de especies vegetales exógenas al ambiente serrano, particularmente las invasoras.

Se incluyen, entre otras: Acacia (*Acacia sp.*), Álamo plateado (*Populus alba*), Árbol del cielo (*Ailanthus altissima*), Cotoneaster (*Cotoneaster sp.*), Cratogo (*Cratogeomys sp.*), Espina de Cristo (*Gleditsia triacanthos*), Falsa Acacia (*Robinia pseudoacacia*), Fresno (*Fraxinus lanceolata*), Ligustro (*Ligustrum lucidum*), Madreselva (*Lonicera caprifolium*), Margarita de Piria (*Coleostephus myconis*), Olmo (*Ulmus sp.*), Palma Fénix (*Phoenix sp.*), Pino (*Pinus sp.*), Pitosporo (*Pittosporum undulatum*), Retama (*Spartium junceum*), Senecio (*Senecio madagascariensis*), Piracanta (*Pyracantha sp.*), Tojo (*Ulex europaeus*) y Zarzamora (*Rubus ulmifolius*).

- Incorporación entre las infracciones comprendidas en el régimen punitivo del Plan Local, la introducción de ejemplares de cualquiera de especies vegetales catalogadas como invasoras.
- Medidas de estímulo para la eliminación por los particulares de ejemplares de especies vegetales invasoras, en los predios de su propiedad.

- Exclusión de montes cultivados de rendimiento en la totalidad del ámbito territorial del Plan Local.
- Prohibición de corte total o parcial de árboles para leña u otro motivo, para el desarraigo o extracción de vegetales (particularmente cactáceos y hierbas medicinales y aromáticas) o para la caza o captura de ejemplares de fauna autóctona (especialmente avifauna).
- Restricción para la minería a cielo abierto, con prohibición para las canteras de todo tipo, especialmente de áridos para la construcción.
- En general no se permitirán los desmontes y terraplenes (rellenos). Solamente se admitirá exclusivamente la remoción de la capa de suelo orgánico y la vegetación a él asociada, en el área destinada a edificaciones aprobadas. Se exceptúan las obras a realizar con causal de utilidad pública para infraestructuras y servicios.

En las actividades necesarias para la construcción se exigirá el mayor cuidado en proteger el medio natural, no afectando el suelo, el escurrimiento natural de aguas y la vegetación. Las extracciones o podas que puedan reputarse como imprescindibles, deberán estar autorizadas expresamente en la gestión de permiso de construcción.

El suelo resultante de las remociones autorizadas para la realización de construcciones, deberá ser reutilizado para el cubrimiento de áreas desnudas en el ámbito del Plan Local, será de cargo y responsabilidad del propietario o del titular gestionante.

- No se admite el riego ni la fertilización o el uso de cualquier agroquímico. Es obligatorio adoptar medidas de protección frente a la erosión. Se regulará la extracción de suelo orgánico o tapiz vegetal, previa solicitud a la IDL y aprobación de la misma. Se admite, con carácter de excepción, el riego de una pequeña huerta familiar, no comercial, siempre que se cumpla los factores de ocupación de suelo dispuestos en el numeral 5.1.3 Ocupación, para el área diferenciada que se trate. Siempre que sea posible, el agua a utilizar será de origen pluvial.
- Regulación para impedir la implantación de obstáculos para el libre desplazamiento de la fauna autóctona, incluyendo la prohibición para la colocación de cercos continuos, llenos o macizos, en los límites del lote. Se admitirán cercos de troncos sin interrupción espacial -según propuesta de Julio Vilamajó- o alambrados de hilos (de ley, con siete hilos y 1,35 metros de alto, o similares), nunca de tejido de malla, artísticos o similares, cualquiera sea el pase de ésta.

Solamente en caso de requerirlo, para protección de animales domésticos de compañía, la protección de cultivos de vegetales permitidos u otras situaciones similares, se admite

la instalación de un área cercada en el interior del lote, con características diferentes a las anteriores, en una superficie máxima de hasta un 10% de la superficie total del mismo.

No se permitirán los cercos de alta seguridad de cualquier tipo, tales como: alambre de púas, concertina, electrificados y similares.

- Aplicación estricta de la normativa tenencia responsable de animales domésticos vigente, tanto de compañía (mascotas) como los productivos, e inclusión de las contravenciones en el régimen punitivo del Plan Local.

Se excluye la existencia de animales sueltos fuera del área cercada, parcial o total, del predio.

No se permitirá cualquier actividad de crianza o implantación de criadero de animales, tanto domésticos de compañía (perros, gatos y otros pequeños animales) como animales de corral (aves, porcinos, conejos u otros similares).

- Establecimiento de regulaciones y los correspondientes mecanismos de control, para la protección frente a la contaminación lumínica del cielo nocturno.

En particular, se admite una única fuente de iluminación artificial exterior por vivienda; ésta deberá ser de luz cálida, localizarse para iluminar la senda de acceso y estar debidamente protegida para evitar que la luz se emita por encima de la horizontal y se dirija exclusivamente hacia abajo.

Excepcionalmente podrá utilizarse iluminación artificial nocturna para realizar actividades, pero deben apagarse una vez concluidas éstas. Se prohíbe cualquier iluminación nocturna decorativa, ornamental, de efectos plásticos, arquitectónicos o con objeto publicitario.

- Implantación de normativas y medidas de vigilancia, para el control de la contaminación acústica: prohibición de maquinarias y amplificación de sonido, en horarios: nocturno, primera hora de la mañana, primera y última hora de la tarde, domingos y feriados. Prohibición total de pirotecnia.

Se establecen como límites de emisión: que no supere los 35 dB entre la hora 15:00 y la hora 9:00 los días hábiles o que no supere los 45 dB en el resto de las horas del día y en los domingos y feriados.

Si bien se han indicado, en algunos de los ítems, la adopción de medidas de disciplina territorial específicas, todos los apartamentos respecto a las normativas establecidas quedan sujetos a la aplicación del régimen punitivo que corresponde a la gravedad de la infracción.

### 3.3.3 Áreas verdes en el dominio público

Si bien se encuentra instalado un contencioso de larga data sobre la propiedad del suelo respecto de algunos espacios libres, como no es cometido del Plan Local<sup>3</sup> la resolución del mismo, las definiciones que se adoptan son de aplicación en cualquiera de las situaciones dominiales que se verifiquen.

En general para las áreas verdes en predios de dominio público son de aplicación todas las disposiciones establecidas para las mismas áreas que en los predios de propiedad privada, en lo pertinente a:

- Mantenimiento de la continuidad de los corredores biológicos, con la prohibición de tala, raleo o poda, particularmente a lo largo de escurrimientos de pluviales, ya sean éstos de carácter permanente o intermitente, así como a lo largo de afloramientos rocosos, con la excepción ya anotada respecto a las obras de ingeniería vial necesarias para las vías conectoras.
- Previsión de actuaciones de cultivo y arraigo, de conjuntos vegetales con ejemplares de especies nativas del ecosistema serrano, incluyendo arbóreas y arbustivas. En caso de autorizarse la eliminación de un ejemplar o un grupo para concretar un proyecto vial, constituye una obligación la reposición de éstas en una superficie equivalente a la erradicada.
- Prohibición para la introducción de ejemplares de especies vegetales exógenas al ambiente serrano, particularmente las invasoras.

Entre otras, se incluyen: Acacia (*Acacia sp.*), Álamo plateado (*Populus alba*), Árbol del cielo (*Ailanthus altissima*), Cotoneaster (*Cotoneaster sp.*), Cratogo (*Cratogeomys sp.*), Espina de Cristo (*Gleditsia triacanthos*), Falsa Acacia (*Robinia pseudoacacia*), Fresno (*Fraxinus lanceolata*), Ligustro (*Ligustrum lucidum*), Madreselva (*Lonicera caprifolium*), Margarita de Piria (*Coleostephus myconis*), Olmo (*Ulmus sp.*), Palma Fénix (*Phoenix sp.*), Pino (*Pinus sp.*), Pitosporo (*Pittosporum undulatum*), Retama (*Spartium junceum*), Senecio (*Senecio madagascariensis*), Piracanta (*Pyracantha sp.*), Tojo (*Ulex europaeus*) y Zarzamora (*Rubus ulmifolius*).

---

<sup>3</sup> El Plan Local tiene como objeto establecer el ordenamiento general de una unidad territorial homogénea o microrregión en el interior del Departamento, adoptando las decisiones estructurales de la ordenación territorial y las urbanísticas de su ámbito (Olmedo et al, 2016).

- Incorporación entre las infracciones comprendidas en el régimen punitivo del Plan Local, la introducción de ejemplares de cualquiera de especies vegetales catalogadas como invasoras en las áreas verdes de dominio público.
- Implementación de campañas de extracción de ejemplares de especies vegetales invasoras en las áreas de lotes no ocupados.
- Exclusión de montes cultivados de rendimiento en la totalidad del ámbito territorial del Plan Local.
- Prohibición de corte total o parcial de árboles para leña u otro motivo, para el desarraigo o extracción de vegetales (particularmente cactáceos y hierbas medicinales y aromáticas) o para la caza o captura de ejemplares de fauna autóctona (especialmente avifauna).
- En general no se permitirán los desmontes y terraplenes (rellenos) y cualquier proceso que implique desnudar la capa de suelo orgánico y la vegetación a él asociada. Se exceptúan las obras a realizar con causal de utilidad pública para infraestructuras y servicios.
- Regulación para impedir la implantación de obstáculos para el libre desplazamiento de la fauna autóctona.
- No se admite el riego ni la fertilización o el uso de cualquier agroquímico. Es obligatorio adoptar medidas de protección frente a la erosión. Se regulará la extracción de suelo orgánico o tapiz vegetal, previa solicitud a la IDL y aprobación de la misma.
- Aplicación estricta de la normativa sobre la tenencia responsable de animales domésticos, tanto los productivos como de compañía, e inclusión de las contravenciones en el régimen punitivo del Plan Local.

En el caso de ganado, se establecerá un régimen específico de regulación por legislación derivada del Plan Local.

Para el caso de animales domésticos de compañía, se penalizará a los propietarios que dejen sueltas sus mascotas, tanto a los gatos como a los perros por su efecto devastador sobre la fauna silvestre (avifauna, pequeños mamíferos, reptiles, etc.).

Prohibición de alumbrado público general en las áreas verdes de dominio público. En caso de autorizarse iluminación pública excepcional por alguna actividad singular (parada de ómnibus o similar), adopción de diseño que asegure la protección frente a la contaminación luminosa del cielo nocturno, mediante: luz cálida, estar debidamente protegida para evitar que la luz se emita por encima de la horizontal y se dirija

exclusivamente hacia abajo. Se prohíbe cualquier iluminación nocturna decorativa, ornamental, de efectos plásticos, arquitectónicos o con objeto publicitario.

- Implantación de normativas y medidas de vigilancia, para el control de la contaminación acústica: prohibición de escapes abiertos o mal insonorizados, en vehículos de todo tipo, particularmente los de trabajo. Restricción para circulación de motocicletas y cuatriciclos fuera de las vías conectoras y de la vialidad principal. Prohibición total de pirotecnia.
- Se promoverá incorporar, a través de la implementación de mecanismos legales derivados del Plan Local nuevos espacios públicos tales como: predio del Lago, la represa Stewart Vargas sobre el arroyo "Miraflores" y sus áreas adyacentes, la totalidad de la represa del Baño de la India, "Plaza Julio Vilamajó" sobre la avenida Juan Bernasconi y áreas contiguas a los Monumentos Históricos.

### **3.3.4 Actividades y usos en las áreas verdes**

Las áreas verdes tanto de dominio público como privado, cumplen además de su rol en la conformación del ecosistema y consecuentemente del paisaje, otros roles significativos para la comunidad social, los grupos y los individuos:

- Estar y contemplar, lo que incluye el contacto con la naturaleza, la observación, la educación ambiental y el reconocimiento y disfrute del patrimonio.

Requiere equipamientos específicos, con mobiliario y senderos adecuadamente señalizados, en ambos casos de mínimo impacto.

Comprende tanto actividades diurnas como nocturnas de observación del cielo sin contaminación luminosa.

También podrán instalarse equipamientos para picnic, con parrilleros y mesas, en zonas seleccionadas al efecto.

- El intercambio social. Lugar para el encuentro entre personas y la potenciación de los valores comunes.
- Las actividades lúdicas, el juego en grupo o individual. Se trata de incluir facilidades para diferentes grupos etarios y condiciones físicas, propiciando la accesibilidad universal.

Podrán incluir equipamientos propios de mínimo impacto.

- El deporte individual o colectivo. Se restringen los deportes ruidosos o que puedan alterar los valores ecosistémicos, condicionados a la autorización por parte de la IDL.

Se propician los deportes que requieren instalaciones de bajo impacto. En los grandes predios periféricos podrán implantarse canchas deportivas, las que se excluyen en las áreas centrales.

- La investigación científica y la capacitación en relación con el medio natural, la profundización en el conocimiento sobre los ecosistemas serranos, así como las acciones para su divulgación.
- En ocasiones particulares (no permanentes), podrán instalarse pequeñas construcciones transitorias y desmontables, para la comercialización de artesanías y gastronomía familiar con previa anuencia de la IDL (eventos).

Estos espacios pueden tener características diferenciadas, ser genéricos o especializados: para usuario infantil, adolescente, juvenil, adulto o adultos mayores.

Mediante la planificación derivada y actuaciones en el marco del Plan Local, se procurará captar nuevos espacios a incorporar al dominio público que impliquen la mejor condición de ofertas de atractivos, como lo fue el pozo denominado "La Olla" en el pasado.

VER: *lámina MO.05 Sistema de espacios verdes*

### **3.4 Infraestructura de movilidad**

La red vial provee la accesibilidad pública mínima al territorio y sus bienes, servicios y oportunidades. Esta red se integra en el sistema de espacios públicos como oportunidad de universalizar el aprovechamiento social e individual en los valores del territorio. Por su diseño de trazado y geometría apoya las continuidades espaciales, brinda conectividad para los suelos que relaciona y posibilita percepciones del paisaje.

La infraestructura vial constituye el soporte necesario para la circulación peatonal, a caballo, en bicicleta, el transporte público -colectivo (ómnibus de línea, de excursiones, otros) e individual (taxis, remises, entre otros)- y el transporte particular, en condiciones para el tránsito seguro y eficiente, así como estacionamiento temporal (terminales, paradas, playas de estacionamiento, y otros).

Se considera que una red vial pavimentada en todos los espacios públicos con destino vías de circulación, avenidas, calles y pasajes ya existentes resulta innecesario e incompatible con la

sostenibilidad ambiental y la valorización del paisaje que se busca para el área de especial protección que se trata.

El Plan Local establece una red vial pública general básica, la cual no prevé su expansión. La misma podrá ser extendida mediante proyectos de detalle como instrumentos de planificación derivada, en función de la incorporación de nuevos desarrollos al territorio o aumentos localizados de densidad de ocupación.

En todos los casos, la construcción de nuevas calzadas (pavimentación) como la modificación de las existentes, debe ser realizada previo estudio pormenorizado de su viabilidad por los servicios técnicos competentes de la Intendencia y contar con la aprobación de ésta.

La red vial pública se organiza mediante un sistema estructural de vías jerarquizadas, cuya velocidad directriz, geometría y materialidad, se corresponderán al nivel de jerarquía en la red.

### **3.4.1 Sistema nacional y departamental**

Debido a las peculiares relaciones ya anotadas del enclave suburbano con el territorio de inserción, la vinculación con los sistemas viales nacional y departamental, resulta inherente para su efectiva integración funcional. Estos sistemas brindan accesibilidad al conjunto Villa Serrana - Marco de los Reyes y están conformados por vías pertenecientes al sistema nacional y al sistema departamental.

#### **a Sistema nacional**

La red vial del sistema nacional registra una única carretera en el ámbito del Plan Local:

- Ruta nacional N° 8 Brigadier General Juan Antonio Lavalleja (UY0080000).

Por ser el ámbito del Plan Local un área protegida por la legislación departamental, se plantea el cuidado para sus efectos, tanto de los conos visuales desde ésta como las características propias de su diseño por su impacto en el paisaje del área. En ese sentido, deberán atenderse las condiciones para las obras de construcción vial así como la cartelería.

#### **b Sistema departamental**

La red departamental externa a las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes está constituida por:

- Camino departamental Marco de los Reyes (UYLA0105), que se empalma por el sur con la ruta nacional N° 8 a la altura del Kilómetro 139,700.
- Camino vecinal rural (UYLA0088), que se empalma por el sur con la ruta nacional N° 8 en el Kilómetro 145;
- Camino vecinal de acceso a Villa Serrana (UYLA0072), que se empalma con el camino vecinal rural (UYLA0088) al sur de su empalme con la ruta nacional N° 8 (el camino UYLA0072 tiene continuidad con la Avda. Arquitecto Julio Vilamajó al entrar en Villa Serrana).

El trazado y las condiciones de diseño (velocidad directriz, geometría y materialidad) de las vías de los sistemas nacional y departamental no son objeto del presente Plan Local. Sin embargo, el Plan recomienda la pavimentación con tratamiento bituminoso (asfáltico) del tramo del camino UYLA0072 en el acceso por camino Marco de los Reyes (UYLA0105) hasta la Avda. Ing. Agrimensor Juan Francisco Bernasconi, a efectos de dar continuidad material de igual condición que en el otro tramo de la avenida.

### **3.4.2 Vialidad interna**

La red vial interna organiza únicamente el territorio suburbano del ámbito del Plan Local y se estructura en un sistema vial jerarquizado. Se trata, en todos los casos, de vías públicas en la jurisdicción departamental y está constituido por:

#### **a Vías conectoras**

Son las vías internas estructuradoras del ámbito territorial del enclave que proveen acceso general a los diferentes intereses allí localizados. El transporte público y los vehículos de turismo de mediano porte solamente transcurrirán por éstas.

- Camino vecinal de acceso a Marco de los Reyes y Villa Serrana (UYLA0072), que se empalma con el camino departamental Marco de los Reyes (UYLA0105) a un Kilómetro 900 metros al sur de la ruta nacional N° 8 (el camino UYLA0072 tiene continuidad con la Avda. Ing. Agrimensor Juan Francisco Bernasconi al entrar en Villa Serrana).
- Avda. Arquitecto Julio Vilamajó, entre el camino vecinal UYLA0072 de acceso por el camino vecinal del Kilómetro 145 (UYLA0088) y la calle pública de acceso al Ventorrillo de

la Buena Vista, donde cambia de denominación a Avda. Ing. Agrimensor Juan Francisco Bernasconi.

- Avda. Ing. Agrimensor Juan Francisco Bernasconi, entre el camino departamental UYLA0072 de acceso por el camino departamental Marco de los Reyes (UYLA0105) y la calle pública de acceso al Ventorrillo de la Buena Vista, donde cambia de denominación a Avda. Arquitecto Julio Vilamajó.
- Calle Coronilla desde su empalme con la Avda. Arquitecto Julio Vilamajó hasta Barrio Obrero.
- Avenida Principal en el eje longitudinal del fraccionamiento Marco de los Reyes, desde el empalme en la ruta nacional Nº 8 – Km 141,200 a unos 400 metros al este del empalme de camino Marco de los Reyes (UYLA0105)- hasta los lotes ocupados en la ladera del cerro Guazubirá.

El Plan Local plantea que en su diseño, geometría y materialidad se atienda la seguridad del tránsito y su carácter de baja velocidad (30 Km/h de velocidad directriz), propia de un área turística panorámica, de descanso y contemplación. Para su materialidad se sugiere la adopción de pavimento con tratamiento bituminoso (asfáltico), con banquetas y cunetas encespadas, prolongando el existente en las Avenidas Arquitecto Julio Vilamajó e Ing. Agrimensor Juan Francisco Bernasconi (en ésta actualmente parcial) a la totalidad de sus recorridos.

## **b Vialidad principal**

Se trata de las calles internas que estructuran los barrios y acercan la conectividad a los padrones. Coinciden, en general, con las actuales calles de balasto y algunas de las vías apenas mejoradas. Se define su estructura en base a los siguientes criterios:

- Lograr un cubrimiento relativo y razonable, de acceso general a las áreas amanzanadas.
- No generar duplicaciones entre vías próximas, estimadas en general como innecesarias en este nivel de jerarquía principal.
- Conectar adecuadamente por razones de seguridad, los fraccionamientos de Villa Serrana y Marco de los Reyes.
- Considerando la pertinencia de cerrar grandes circuitos, evitando zonas extensas con un único punto de ingreso y salida.

Para su geometría y materialidad se plantea perfil rural con cunetas con cubrimiento vegetal propio del ecosistema serrano y pavimento granular. Se establece velocidad directriz en 15

Km/hora. Su ancho (cinco metros) deberá permitir el cruzamiento entre vehículos entre direcciones opuestas. En su diseño deberá cuidarse la protección de la flora y los afloramientos rocosos, al tiempo de asegurar el menor arrastre posible de material suelto por drenaje pluvial.

El Plan Local propone además consolidar el actual nomenclátor consuetudinario y extender denominación oficial a todas las calles públicas de la vialidad principal.

### **c Vialidad intermedia**

Están comprendidas las calles de Villa Serrana y Marco de los Reyes que tienen carácter organizador parcial de un sector amanzanado. Comprende las vías:

- todo el resto de las calles actualmente pavimentadas o mejoradas no incluidas en la categoría anterior; esto es:
  - las vías que duplican circulación a escasa distancia las “principales”,
  - los cul-de-sac (calle sin salida) no estructurales,
  - otras conexiones entre Villa Serrana y Marco de los Reyes,
  - otras según se grafica en la cartografía;
- algunas calles que sean agregadas en el horizonte temporal del Plan Local, mediante proyectos de detalle como instrumentos de planificación derivada, en función de la incorporación de nuevos desarrollos al territorio o aumento en la densidad de ocupación y que así lo justifiquen por su carácter estructurante complementario.

Estas calzadas vehiculares podrán tener algún tipo de mejoramiento, en general en base a material granular, con cunetas para la conducción de aguas pluviales, pero también podrán ser simplemente con el cubrimiento vegetal propio del ecosistema serrano. Deberán evitar afectar la flora y los afloramientos rocosos. Su diseño general será para la circulación de un único vehículo, aunque deberá contemplar lugares de ancho mayor, convenientemente distanciados, que permitan el cruzamiento entre vehículos en direcciones opuestas.

### **d Accesibilidad barrial**

Se trata de las vías públicas que dan acceso a uno o más padrones, que podrán ser tanto vehiculares como exclusivamente peatonales, en este último caso con estacionamientos apropiados a alguna distancia del destino, según se implementará caso a caso.

En general la materialidad consiste en simple tratamiento para el mejor rodamiento. En todos los casos se tendrá muy exigente preservación de las masas vegetales, tanto los árboles y arbustos nativos como el sotobosque.

### **3.4.3 Circulación peatonal y de paseo**

En general, la circulación de peatones, así como en bicicleta o a caballo, se realiza por las calzadas vehiculares en forma compartida con los vehículos motorizados, tanto automóviles como ómnibus de pasajeros y vehículos de carga, con las consecuencias evidentes para la seguridad de aquéllos.

Se establecen cuatro objetivos para la circulación peatonal, de ciclistas o a caballo.

- En las vías conectoras se realizarán, en sucesivas etapas, sendas peatonales y ciclovías específicas, aproximadamente paralelas a la calzada vehicular, de forma de independizar los flujos de circulación. Siempre que esto resulte viable, en el diseño se asegurará la accesibilidad universal.
- La circulación de peatones, ciclistas y jinetes, continuará siendo compartida con la circulación vehicular en la vialidad principal e intermedia, así como en las sendas de accesibilidad barrial.
- Mediante un programa y los proyectos correspondientes, se diseñarán recorridos con senderos señalizados para el paseo y contacto con la naturaleza -a pie, en bicicleta especializada o a caballo-, los que incluirán la accesibilidad universal a sitios notables y puntos con visuales privilegiadas.
- La convivencia de circulaciones a pie, en bicicleta y a caballo, con los vehículos motorizados, requiere la implementación de acciones de educación vial en conjunto con señalética adecuada.
- Se procurará implementar y programar circuitos específicos también en el entorno de las áreas de las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes, mediante las coordinaciones y acciones de coparticipación público-privada necesarias.

Se plantea la ejecución de las acciones requeridas, para el cumplimiento de los propósitos enunciados, en el horizonte del Plan Local mediante los respectivos programas y proyectos en el marco de la planificación derivada.

VER: *lámina MO.06 Infraestructura de movilidad*

### **3.5 Transporte público (colectivo e individual), tránsito y estacionamiento**

Las facilidades ya anotadas para avanzar en el logro de tránsito seguro y eficiente, mediante la red vial jerarquizada, comprenden tanto el tránsito general como particularmente el transporte colectivo y dentro de éste, el público, así como las facilidades para el estacionamiento.

#### **a Transporte público**

El transporte público para el ámbito del Plan Local se constituye por las líneas de transporte interdepartamental con recorridos a lo largo de la ruta nacional N° 8 y los servicios de transporte colectivo público local de índole departamental, con líneas hasta Villa Serrana, que puedan implementarse en el período de tiempo del horizonte del Plan. El sistema de transporte público se complementa con los servicios de taxímetro y remises.

El transporte local, en la jurisdicción departamental, deberá ir evolucionando a lo largo de la vigencia del Plan Local y éste aspira se llegue a por lo menos una frecuencia diaria, con recorrido circular (en loop) incluyendo los dos ingresos: desde ruta nacional N° 8 en kilómetro 139,700 por Camino Marco de los Reyes y camino vecinal; por el Kilómetro 145 y camino vecinal alternativamente en la ida y/o la vuelta.

Si se requiriese, la localización de una parada-terminal temporal de los servicios de transporte colectivo público deberá ser en el Barrio Obrero, que se podría considerar como destino general de las líneas.

#### **b Tránsito**

El tránsito vehicular se realiza por todas las calzadas en la red vial jerarquizada que se encuentren abiertas en los espacios de vías públicas.

Las velocidades de circulación son bajas, por tratarse de calzadas compartidas por el tránsito vehicular con la circulación de peatones, de bicicletas y de jinetes, así como de animales sueltos, particularmente pequeños animales de la fauna nativa. Pero además, las velocidades se regulan para baja velocidad por tratarse de un enclave de particular interés paisajístico y patrimonial, que requiere ritmos de circulación propios de paseo.

En todas las vías de la red, el tránsito vehicular se realiza en ambos sentidos, aunque en algún caso el ancho de calzada sea limitado y obligue a realizar el cruzamiento en puntos especialmente

ensanchados para permitirlo. Cuando esto ocurre en vías principales e intermedias, se incluirá la debida señalización de ceda el paso.

### **c Estacionamiento**

El estacionamiento de los vehículos de los propietarios y de los residentes temporales deberá, en general, resolverse en el predio (padrón) de destino. La excepción estará constituida por los casos en que resulte materialmente imposible generar un acceso vehicular público hasta algún predio (padrón), en que se habilitarán sitios de estacionamiento en un espacio público o privado próximo.

Para los visitantes ocasionales, por el día, se espera que tanto la visita a Villa Serrana como el acceso a los puntos significativos y a los sitios de vistas de interés, se realice con recorridos peatonales y no desde el vehículo. Por ello, mediante planificación derivada se plantearán lugares de estacionamiento que descongestionen el centro de interés en el Lago y se desconcentres a distancias razonables a pie, por sendas adecuadamente equipadas y señalizadas.

Se destinarán localizaciones específicas para el estacionamiento de ómnibus de excursiones y similares de distintos tamaños, a distancia intermedia entre ambos ingresos y el Parque Central de Villa Serrana.

También se dispondrán playas de estacionamiento para vehículos particulares por el día en diversas localizaciones, siempre con la accesibilidad a los destinos característicos.

VER: *lámina MO.06 Infraestructura de movilidad*

## **3.6 Agua potable**

Los diversos estudios llevados a cabo han concluido en la imposibilidad de suministro de agua potable a través de una red pública general para los fraccionamientos, en el horizonte temporal del Plan Local. Por lo que, la solución para el abastecimiento de agua para uso doméstico o en los servicios, debe ser individual, mediante la captura a partir de las fuentes disponibles. Las posibles alternativas colectivas deberán ser analizadas teniendo en cuenta el marco legal existente.

Como esta captación afecta la presencia del recurso en el ambiente, resulta necesaria su estricta regulación y control, a efectos de asegurar la continuidad hidrológica y la sostenibilidad del

recurso. En todos los casos se requerirá autorización previa de la dependencia competente<sup>4</sup>, así como la gestión para la eventual regularización de las situaciones preexistentes.

Como consecuencia de lo indicado, se establecen como regulaciones generales:

- Introducir la exigencia de solicitud de autorización y registro obligatorio de todas las situaciones de aprovechamiento de agua superficial o subterránea:
  - embalses (represamientos, tajamares),
  - tomas directas de los cuerpos de agua,
  - tanques excavados (cachimbas y similares),
  - pozos por perforación,
  - manantiales, canales y otras,

Se incluyen la totalidad de las situaciones, ya sean individuales o diversas formas y dimensiones de redes colectivas, así como también los mecanismos de transporte de agua desde la fuente con destino a usuarios finales del recurso.

- Incorporar la disposición consistente en la exigencia de colecta de agua de lluvia mediante área impermeable, por lo menos en un 25% de la proyección horizontal de superficie total de las cubiertas de las construcciones, con un máximo equivalente al cumplimiento del FOS aplicable.
- Implantar en la normativa de edificación la obligatoriedad de empleo de cisternas de doble descarga para los inodoros.

### **3.7 Energía eléctrica y telecomunicaciones**

Como parte de los instrumentos de planificación derivada del Plan Local, se plantea el rediseño integral de la red de energía eléctrica en la perspectiva del ritmo de ocupación de los predios, en cooperación con la Intendencia Departamental y las Usinas y Trasmisiones del Estado UTE, con el propósito de generar una estructura ordenada para sus diferentes niveles y ramificaciones necesarias.

Similar objeto se plantea con la Administración Nacional de Telecomunicaciones ANTEL.

---

<sup>4</sup> Dirección Nacional de Aguas (2018): *op cit.*

En ese trabajo de planificación, se estimulará la sustitución de las actuales líneas aéreas por subterráneas, en etapas que se ordenarán en función del grado de su afectación al paisaje y cuencas visuales.

Es un objetivo prioritario del Plan Local que no existan líneas aéreas en el área del Parque Central Vilamajó.

Para los trabajos de tendido de redes deberá cuidarse extremadamente la vegetación autóctona, reduciendo al mínimo las extracciones y podas.

### **3.8 Gestión de residuos**

Se impulsa la gestión sustentable de los residuos sólidos, con la minimización de los impactos ambientales y sociales negativos que su manejo puede implicar. Considerando que se tiende a la más alta naturalidad y sostenibilidad para su ámbito, la gestión de residuos sólidos constituye uno de los servicios públicos con mayor significación para el equilibrio ambiental, junto con el manejo del sistema de áreas verdes, del suelo y de los cuerpos de agua. Con este objeto, se establecen las condiciones siguientes.

- En todas las situaciones y particularmente en las actuaciones de construcción, se minimizará la generación de todo tipo de residuos, incorporando el concepto de las 3R (reducir, reutilizar y reciclar).
- La gestión de los residuos procurará su reducción, promoviendo su reutilización y reciclado en el interior del predio, especialmente de los residuos orgánicos.
- Particularmente se impulsará que los residuos orgánicos se pongan a disposición para alimento de los animales silvestres o se reutilicen para compostación, siempre en el interior del predio de origen.
- En el horizonte temporal del Plan Local, se tenderá a la clasificación integral de los residuos en origen, con la recolección a través de contenedores diferenciados y ubicados en diversos puntos a lo largo de las vías conectoras y eventualmente, de la vialidad principal, con cantidad y ritmo de vaciado, adaptados a la realidad de generación que se presente en cada lugar y época del año.
- Particularmente se impulsará que los residuos orgánicos se pongan a disposición para alimento de los animales silvestres o se reutilicen para compostación, siempre en el interior del predio de origen.

- Promoción y difusión educativa de conciencia ambiental y particularmente, campañas para minimizar la generación de residuos y el fomento de su reciclado y reutilización.

El sistema público es para la recolección de residuos domiciliarios comunes. Los particulares son responsables de trasladar a los puntos designados por la administración departamental los residuos extraordinarios -tales como electrodomésticos, componentes del mobiliario, grandes objetos y otros-.

Todas las actividades diferentes a la residencial familiar -alojamiento formal o informal, gastronomía, construcción y en general comercial de cualquier índole- son responsables de los residuos que generen, por lo que deben resolver su manejo y disposición adecuada, en el marco de las disposiciones generales vigentes. Estos emprendimientos, cualquiera sea su escala, son responsables del traslado hasta el sitio que disponga la Intendencia Departamental.

La disposición final de los residuos sólidos se efectuará en aplicación de la normativa nacional y departamental vigente. De acuerdo a ésta, la disposición final de los residuos sólidos generados y recolectados en el ámbito de Plan Local será realizada en los sitios que determine la Intendencia Departamental.

### **3.9 Equipamientos y servicios urbanos**

#### a) Equipamientos y servicios

En la medida que se sostengan las tendencias de ocupación de los lotes vacantes disponibles y se acompañe con el crecimiento de la población estacional (de segunda casa) y los visitantes (por el día o con alojamiento temporal), resultará insuficiente la actual dotación de equipamientos y servicios urbanos. Por ello, se prevé la necesidad de ampliación de la oferta.

Se admite la localización dispersa, sobre vías conectoras y vialidad principal, de pequeños servicios comerciales, con superficie no mayor de 50 metros cuadrados totales de edificación.

Se promueve, a través de sus instrumentos de gestión, la incorporación de nuevos servicios y equipamientos que incrementen la oferta de actividades y atractivos para el destino turístico, compatibles con el carácter protegido de su ámbito.

Todos los emprendimientos deben contar con facilidad de estacionamiento suficiente en el interior del predio de implantación.

#### b) Centralidad

Si bien existe un bajo nivel de servicios urbanos, en general comerciales a cargo de particulares, la incipiente concentración de algunos de ellos en el Barrio Obrero constituye una oportunidad que el Plan Local aspira consolidar y estimular.

Los emprendimientos comerciales de servicios de cierto porte (con superficie superior a los 50 metros cuadrados), tales como: autoservicio o supermercado, ferretería y barraca, carpintería, panadería, carnicería o similares, deberá localizarse en la centralidad del Barrio Obrero.

#### c) Sistema de contingencias

A través de instrumentos específicos de planificación derivada del Plan Local, se estructurará un sistema para la identificación de posibles emergencias y otras contingencias en su ámbito territorial.

Comprenderá la seguridad de salud, la seguridad de incendios y la seguridad ciudadana. Su organización se coordinará con los planes y programas de despliegue territorial de los ministerios de Salud Pública, Desarrollo Social e Interior (Policía y Bomberos).

### **3.10 Comunicación pública, señalética**

El Plan Local establece un sistema de comunicación visual a través de la normativa para la señalética, constituida por un conjunto regulado de carteles normalizados. El conjunto de carteles y otras señales, tiene por objeto orientar u organizar el comportamiento en las vías de circulación y espacios libres, especialmente en aquellos lugares en que se planteen dilemas de cómo proceder.

Los carteles admitidos se restringen a:

- De identificación y circulación en vías públicas, de señalización de tránsito, constituida por señalización vertical mínima (en curvas, puente angosto, velocidad máxima, etc.), señalización horizontal en vías conectoras y de denominación oficial de vías y espacios libres.
- De transporte público, con señalización de paradas.
- De localización, informativas y comunicación de identidad, constituida por portales de acceso, paneles con plano de ubicación del tipo "usted está aquí".

- De advertencias o restricciones, del tipo “circulación peatonal preferente”, “cuidado animales”, “reduzca la velocidad” y similares, independiente de las señalizaciones de tránsito.
- De información (didáctica y educativa), como paneles para la identificación de especies animales y vegetales o de accidentes geográficos.
- De barrios, que permita la identificación de los mismos.
- De lugares de interés (turístico, patrimonial, deportivo o recreativo, sanitario, cultural, educacional, hospedaje y gastronomía, etc.).

Las señalizaciones de tránsito se regulan por la normativa nacional, con el mínimo de tamaño y de cantidad, de acuerdo con las normas de señalización vertical y horizontal del Ministerio de Transporte y Obras Públicas (en el marco del Decreto del Poder Ejecutivo: 118/984 de 23/III/984 y modificativos).

El resto de la cartelería responderá a una normalización única de tamaños, soportes, colores, tipografía, etc., lo que se regulará por la legislación derivada específica, que atiende a su subordinación a las cuencas visuales y el respeto al paisaje.

Con similar objeto, se reglamentará toda la cartelería -publicitaria o de otro tipo- visible desde el espacio público, sobre la base de que ésta no obstruya, desfigure o perturbe las cuencas visuales principales desde puntos notables o hacia singularidades y paisajes valiosos o de calidad significativa.

Cualquier cartelería sobre los edificios debe formar parte integral de su diseño, en general estar comprendida o convenientemente asociada a los vanos y en todos los casos deberá quedar comprendida en su silueta.

Si se incorpora propaganda o publicidad en cartelería informativa o de interés público, ésta deberá ser moderada y en superficie claramente dominada por el contenido informativo.

A efectos de uniformizar la información y facilitar la comunicación social, el Plan Local propone oficializar las denominaciones de los barrios y del nomenclátor de las vías públicas, de la vialidad conectora y principal.

VER: *lámina MO.07 Nomenclátor: barrios*

*lámina MO.08 Nomenclátor: calles*

#### 4.1 Protección, restauración y valorización ambiental

Parafraseando los términos de la Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural (UNESCO, 1972), puede sin duda afirmarse que es una obligación de los dos niveles de gobierno uruguayo la de identificar, proteger, conservar, rehabilitar y transmitir a las generaciones futuras, el patrimonio cultural y natural que se alberga en Villa Serrana y su entorno. Si bien las medidas generales y particulares adoptadas por el Plan Local tienen incorporada la protección y la valorización del ambiente serrano de implantación -a lo que corresponde remitirse para su visión integral y de detalle-, así como disposiciones para promover y facilitar la restauración de los ecosistemas deteriorados, se hace necesario profundizar en la planificación del manejo ambiental y las garantías para su implementación efectiva.

Pero el presente Plan Local debe entenderse como un adelanto, con cierto carácter cautelar, respecto al necesario plan de manejo específico para atender al carácter protegido que se pretende para el área. En la medida que se aspira su integración como área de protección patrimonial departamental, en el marco del artículo 4º de la Ley 17.234, se establecen un conjunto de máximas atendidas en su desarrollo (Mejía, 2012).

- Con una aproximación a la gestión planificada integrando el enfoque del paisaje en el marco de paisajes más amplios al ámbito específico.
- Se adopta una estrategia para el manejo territorial integrado, con enfoque ecosistémico, que promueve la conservación y el uso sostenible de forma equitativo, reconociendo que los seres humanos, con su diversidad cultural, constituyen un componente integral del ecosistema.
- La gestión para el ámbito de Plan Local prioriza la prevención de daños y/o amenazas a los recursos naturales y culturales asociados, antes que a los mecanismos de mitigación o eventual compensación de los daños.
- La falta de información o de conocimiento científico acabado no justifica el aplazamiento de medidas de precaución o cautelares cuando exista presunción de riesgo.
- La incorporación gradual y progresiva de nuevas exigencias como una base para la integración efectiva de la dimensión ambiental en la gestión territorial planificada.

- Se adopta un modelo de manejo adaptativo que se traduce en programas y proyectos con objetivos y metas para ser monitoreados y evaluados en un proceso de aprendizaje social que permita adaptar las metodologías y las prácticas.
- La gestión articulará la conservación al desarrollo territorial sostenible, en un enfoque con integralidad y coordinación entre los niveles de gobierno, entidades privadas, organizaciones de la sociedad y otros actores.
- En el enfoque ecosistémico se plantea la integración del conocimiento técnico y científico, teniendo en cuenta todas las formas de información pertinentes, incluyendo conocimientos, innovaciones y prácticas, de las ciencias naturales y sociales.
- Se implementan mecanismos e instrumentos de participación temprana, control social y responsabilidad compartida pero diferenciada de los actores, conciliando el interés general con las facultades e intereses de los particulares.
- En ese sentido, la gestión se apoya en la promoción de la articulación de actores y concertación de intereses, con mecanismos participativos para la prevención y manejo de conflictos.
- Tal como corresponde, la equidad intergeneracional reside en la vigilancia para que la conservación, el uso y el disfrute sea sostenible y apropiado por parte de las generaciones futuras.
- Se sostendrá el manejo de la información con disponibilidad y accesibilidad para asegurar el cumplimiento del derecho al acceso a la información pública.
- La gestión se orienta a eliminar y evitar superposiciones, duplicidades y vacíos en un ejercicio coherente de las competencias concurrentes.
- Se promueve la complementariedad entre las herramientas de incentivo y de sanción, privilegiando la protección efectiva y el mejoramiento continuo del desempeño.

El Plan Local remite a su planificación derivada a efectos de instrumentar la elaboración, aprobación e implementación, del plan de manejo para el área de protección departamental, que desarrolle los avances contenidos en su Memoria de Gestión.

#### **4.2 Recuperación y mejora patrimonial y paisajística**

Considerando que se trata de un conjunto territorial con grupos de construcciones cuya unidad e integración en el paisaje les da un valor excepcional desde el punto de vista de la historia y del

arte; concerta un lugar con obras -conjuntas humanas y de la naturaleza- que tienen un valor original desde el punto de vista histórico, estético, antropológico y ambiental.

Inspirados en los términos de la Convención de UNESCO (1972) citada, pueden desprenderse las principales cuestiones que requieren ser abordadas con el objeto de garantizar la protección y valorización lo más activa posible del patrimonio cultural y natural del ámbito territorial de Plan Local de Villa Serrana y su entorno.

- Adoptar una política general encaminada a atribuir al mencionado patrimonio cultural y natural, una función en la vida colectiva y a integrar la protección de ese patrimonio en los programas de planificación y actuación territorial.
- Instituir un sistema de protección, conservación y revalorización del patrimonio cultural y natural, dotado de recursos adecuados.
- Desarrollar los estudios, la investigación y perfeccionar los métodos de intervención, que permitan hacer frente a los peligros que amenacen a su patrimonio cultural y natural del sitio.
- Adoptar las medidas jurídicas, científicas, técnicas, administrativas y financieras adecuadas, para identificar, proteger, conservar, revalorizar y rehabilitar ese patrimonio.
- Facilitar la creación o el desenvolvimiento de centros de formación en materia de protección, conservación y revalorización del patrimonio cultural y natural y estimular la investigación científica.

Con el objeto de generar un sistema de recuperación y mejora patrimonial y paisajística, se requiere el establecimiento y aplicación de diversas figuras de protección patrimonial, la realización del inventario y la catalogación, para la aplicación de grados de protección patrimonial.

Como avance de la planificación derivada dispuesta, a nivel territorial, ya se establecen regulaciones de protección diferenciadas en el presente Plan Local.

- Regulación general. Corresponde a aquellos sectores identificados en el ámbito del Plan Local para las cuales la aplicación de los atributos o parámetros urbanísticos es directa. En estas zonas se requiere la verificación de la efectiva integración de sus elementos de composición en el paisaje y el cumplimiento satisfactorio de las condiciones de respeto para el ecosistema de inserción pautadas por la normativa.
- Regulación especial. En los sectores que el Plan Local identifica valores significativos que requieren un régimen de protección específica, todas las actuaciones requerirán la elaboración de estudios particularizados previos. En este caso, los atributos o parámetros

urbanísticos establecidos son indicativos de los valores extremos que se identifican en la apreciación básica, los que podrán ser ajustados en forma fundada por el instrumento de planificación derivada.

Los polígonos territoriales abarcados por cada uno de estos instrumentos que se desarrollen, deberán constituir una unidad espacial con contigüidad y contar con superficie suficiente como para identificar una realidad con cierta homogeneidad e identidad.

El régimen de regulación general es subsidiario de la regulación especial. La regulación especial prevalecerá en general en todas las situaciones.

VER: *lámina MO.09 Sistema de protección*

### **4.3 Inventario y catálogo de bienes, espacios y visuales protegidas**

De acuerdo con el artículo 22 de la Ley 18308, corresponde crear "el registro de los inmuebles inventariados y catalogados, con información suficiente de su situación física y jurídica, así como las medidas y grado de protección a que estén sujetos" del ámbito del Plan Local, incluyendo tanto las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes como el entorno comprendido en aquél.

El mencionado catálogo deberá incorporar tanto los edificios y su espacio propio, como otros espacios significativos para los paisajes y visuales calificadas y emblemáticas. Cuando resulte posible, deberá referirse a predios identificados por su número de padrón. Para ello deberá realizar la identificación precisa de los sectores territoriales, conjuntos de edificaciones, espacios libres, construcciones y otros bienes inmuebles, son de interés cultural -por contar con valores específicos relacionados con el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico, etnológico o arqueológico- o de interés natural -por razones ambientales o paisajísticas- (Olmedo et al, 2016).

Corresponde entonces instrumentar el establecimiento de un régimen específico de protección, al que deben sujetarse las actuaciones permitidas en ellos, determinando los usos compatibles con el carácter propio del bien y las medidas de preservación de sus valores singulares, a través de la estructuración de grados de protección.

El Plan Local dispone que el Catálogo e Inventario se concrete a través de un instrumento de ordenamiento territorial derivado, a ser elaborado en condiciones de ser aprobado en el primer tercio de su horizonte temporal.

Como parte del trabajo para la elaboración del mencionado instrumento derivado, deberá encararse el relevamiento técnico pormenorizado de los bienes inmuebles, espacios y conos visuales. Se deberá organizar el inventario de los bienes o padrones en base a fichas identificando particularmente: ubicación (manzana, padrón, calle); información general (denominación, uso, fecha, proyectista, afectaciones, estado de conservación); descripción/evaluación (arquitectónica, urbana, paisajística); catalogación y observaciones /recomendaciones.

**5.1 Zonificación para la regulación de suelo**

De acuerdo con lo establecido en la Ordenanza de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2004) y las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de Lavalleja (DDOTDS), Decreto 3571/2019 de la Junta Departamental de Lavalleja (JDL) y sus modificativos, se definen los atributos urbanísticos (o parámetros urbanísticos) para la caracterización de cada área diferenciada, dentro del ámbito territorial del Plan Local.

Los mismos generan los derechos y deberes derivados de su aplicación para todos los titulares de la propiedad de bienes inmuebles u otras situaciones jurídicas, que legitiman transformaciones edilicias e impactos urbanísticos. Dichos parámetros y atributos caracterizan las diferentes áreas diferenciadas que se reglamentan.

Son atributos o parámetros urbanísticos: lo de uso del suelo, los de fraccionabilidad, lo de ocupación de suelo y los de edificabilidad, que regulan las construcciones en el predio. Se definen los valores numéricos (obligatorios, máximos o mínimos) de todos ellos para cada una de las áreas diferenciadas, o caracterizadas, dispuestas por la zonificación.

Los valores de los atributos o parámetros se resumen por la matriz y cuadro anexos. En caso de duda de interpretación o diferencias de redacción, el texto articulado vale por sobre los contenidos de los mismos.

Se trata de la definición de un sistema combinatorio que permite construir múltiples realidades a partir de un número finito de componentes. Para ello establece un conjunto de reglas que traducen los modos o maneras de abordar la introducción de cambios espaciales en un territorio y su paisaje.

Los parámetros para los fraccionamientos se resumen mediante el Cuadro de Parámetros de Fraccionamientos en el Anexo 1. Los atributos o parámetros urbanísticos correspondientes a las distintas áreas diferenciadas se resumen mediante la Matriz de Atributos Urbanísticos en el Anexo 2.

### **5.1.1 Usos de suelo**

El Plan Local dispone, para cada una de las áreas diferenciadas que establece en su zonificación, una caracterización de uso preferente, que enmarca la regulación para los usos, según tres segmentaciones que atienen a su compatibilidad respecto al carácter del área.

- Usos de suelo autorizados o preferentes (o admitidos). Corresponde al destino predominante que se aplica al área diferenciada en la zonificación. Admite la implantación de actividades complementarias necesarias y compatibles, respecto al uso principal.
- Usos del suelo autorizados condicionalmente o compatibles (autorizables condicionalmente). Refiere a actividades diferentes respecto al destino principal, y no complementarias con éste, pero que resultan admisibles por no afectar el carácter del área diferenciada.
- Usos del suelo prohibidos o no compatibles. Son aquellas actividades cuya implantación resulta incompatible, por resultar molestas o agresivas por su afectación ambiental, urbana, tipomorfológica o de escala.

Salvo disposición en contrario para alguna de las zonas establecidas, el uso del suelo autorizado o preferente en suelo suburbano es en general turístico residencial. En cada zona se disponen además usos del suelo autorizados condicionalmente o compatibles.

### **5.1.2 Fraccionabilidad**

Todos los amezanamientos, fraccionamientos y reparcelamientos, que se pretendan realizar en el ámbito territorial del Plan Local quedan comprendidos en la jurisdicción de la Intendencia Departamental de Lavalleja, deberán ajustarse a las disposiciones establecidas a tal efecto y aprobados por la misma.

En aplicación del artículo 1 de la Ley 13.493 (en la redacción dada por el artículo 83 de la Ley 18.308 y artículo 79 c, d y e de las DDOTDS, Decreto 3571/2019 de la JDL y sus modificativos) no se autorizará ningún fraccionamiento y/o reparcelamiento, creando nuevos lotes destinados a la construcción de viviendas u otros usos, que no cuenten con servicio habilitado de energía eléctrica; la posibilidad de suministro de agua potable y conexión a saneamiento a cada uno de los lotes u otros sistemas técnicamente viables para la disposición de efluentes, de igual forma que los servicios generales de manejo ambientalmente adecuado de las aguas pluviales, así como al menos acceso peatonal seguro en todo tiempo.

En general, cuando se autoricen y aprueben operaciones de fraccionamiento y/o reparcelamiento, deberá librarse e incorporarse al uso y dominio público una faja de suelo en el margen de los

cuerpos o cursos de agua (arroyos y cañadas principales) de ancho suficiente que asegure la permanencia del monte nativo y la continuidad del corredor biológico. Mientras que para los casos de embalses dicha faja tendrá prohibido todo tipo de alteraciones o transformaciones.

En caso de fusiones y reparcelamientos de dos o más parcelas que pertenezcan a suelos con diferente subcategorización, primará sobre la situación resultante los atributos o parámetros urbanísticos de mayor exigencia que posean las áreas diferenciadas a las cuales pertenecen las fracciones (situaciones) originales.

Se identifican los atributos o parámetros, cuyo valor se indica para cada área diferenciada del ámbito del Plan Local:

- Superficie mínima de la parcela. Magnitud mínima que debe alcanzar la extensión del predio considerado.
- Frente mínimo de la parcela. Es la longitud mínima que debe alcanzar el lado o los lados que separan el predio de la vía o vías públicas que enfrenta.
- Forma y proporciones de la parcela. Puede establecerse un factor de forma que regule las proporciones de la parcela. En general se trata de la longitud del diámetro de la circunferencia mínima que debe poder inscribirse en cualquier ubicación en el interior del predio.

Las superficies mínimas de las parcelas resultantes de cualquier operación de fraccionamiento en suelo suburbano serán de 2.000 metros cuadrados, salvo indicación en contrario que establezca áreas mínimas diferentes a ésta y de 500 metros cuadrados para cualquier fracción resultante de una operación de reparcelamiento, excluyendo las tolerancias establecidas.

En aplicación del artículo 58 de la Ley Nº 18308, se implementarán estímulos y facilidades para la realización de proyectos de re-ordenamiento, reagrupamiento y reparcelación, particularmente en sectores en los cuales no existe ocupación de suelo, o si se verificara, ésta no resultara obstáculo para ello.

Según dispone dicha ley, los proyectos de urbanización y reparcelación serán aprobados por la Intendencia Departamental conforme al procedimiento definido por la normativa departamental vigente. La reparcelación integra el conjunto de predios comprendidos en un perímetro de actuación definiendo las parcelas resultantes, así como la adjudicación de las mismas a los propietarios y a la Intendencia, en proporción a sus respectivos derechos, en la parte que le corresponde conforme a la ley y a lo establecido por el instrumento de ordenamiento territorial. La reparcelación comprende también las compensaciones necesarias para asegurar la aplicación de la distribución de cargas y beneficios entre los interesados.

En todos los casos, la facultad de fraccionamiento que se atribuye por el Plan Local a la propiedad de suelo no podrá ser empleada para las fracciones resultantes de la primera operación en su marco.

### **5.1.3 Ocupación**

Ocupación se define por la superficie comprendida dentro de la proyección horizontal de toda la superficie cubierta de la edificación esté o no cerrada, excluidos los aleros que no superen los 50 centímetros de saliente. Se incluyen todos los salientes de mayor ancho (balcones, terrazas y similares).

Los factores de ocupación de suelo miden la proporción de la superficie del predio susceptible de ser ocupada por la edificación. Todas las edificaciones de cualquier condición, incluidas las admitidas en los retiros, se incorporan en el cálculo. Sus valores de indican para cada área diferenciada.

- Factor de ocupación del suelo máximo (FOS), el que se define como el máximo porcentaje de suelo ocupable por edificaciones. Cociente que resulta de dividir el área ocupada de la proyección horizontal de las construcciones por el área total del predio (expresado en porcentaje).

Las construcciones admitidas sobre la altura máxima (chimeneas, ductos de ventilación, tanques de agua y salidas a azotea) no se incluyen en el cálculo de ocupación.

- Factor de ocupación de subsuelo (FOSs), es el cociente que resulta de dividir el área ocupada en subsuelo (bajo rasante) por el área total del predio (expresada en porcentaje). Se considera subsuelo todo nivel de la edificación que se encuentre 1 metro o más por debajo del cero altimétrico correspondiente al predio.
- Factor de ocupación de planta baja (FOSpb), es el cociente que resulta de dividir el área ocupada en planta baja por el área total del predio (expresado en porcentaje).
- Factor de ocupación de plantas altas (FOSpa), es el cociente que resulta de dividir el área ocupada en planta alta por el área total del predio (expresado en porcentaje).

Para cada zona se disponen valores diferenciados de FOSpb con valores que se despliegan entre 13% y 20%, según las superficies de los lotes y las condiciones específicas de localización, historia y requerimientos de protección.

- Factor de ocupación total máximo (FOT), el que se define como el coeficiente por el cual hay que multiplicar la superficie de la parcela para obtener la cantidad de metros cuadrados de construcción máximos permitidos. Cociente que resulta de dividir el área total construida por el área total del predio (expresado en número entero).

Las construcciones en subsuelo y las construcciones admitidas sobre la altura máxima (chimeneas, ductos de ventilación, tanques de agua y salidas a azotea) no se incluyen en el cálculo de ocupación, por lo que no se consideran para el cálculo del FOT.

- Factor de suelo verde (FOSv), es el cociente que resulta de dividir el área de suelo con cobertura verde, por el área total del predio (expresado en porcentaje). No se computarán como cobertura verde las áreas conformadas por construcciones, piscinas, decks, pavimentos, jardineras y similares.
- Factor de suelo natural no modificado (FSN), es el cociente que resulta de dividir el área de suelo en su estado natural sin admitir alteración alguna, por el área total del predio (expresado en porcentaje).
- Factor de impermeabilización de suelo (FIS), es el cociente que resulta de dividir el área de suelo impermeable (incluyendo cualquier construcción y pavimentos) por el área total del predio (expresado en porcentaje).

#### **5.1.4 Edificabilidad**

Se define edificabilidad como el potencial constructivo máximo de un predio, en función de la correcta aplicación de los atributos o parámetros de ocupación, altura, retiros y otras afectaciones tales como cantidad de unidades habitacionales, establecidos por la norma urbanística vigente.

También quedan comprendidos en este capítulo los atributos o parámetros urbanísticos que regulan los aspectos constructivos de las edificaciones, su relación con la parcela y el entorno ambiental y paisajístico. En muchos de los atributos o parámetros se adoptan valores de validez general para todas las áreas diferenciadas de la zonificación, aunque en algún caso se indican especialmente para cada una de ellas.

- Altura máxima de las construcciones (H), es la distancia medida verticalmente entre el plano límite superior de una edificación y el nivel cero de referencia en el predio. El nivel cero de referencia es el del punto de menor cota del predio sobre el cual se emplazará la edificación. En caso de techos inclinados o curvos, la altura máxima admitida se medirá 1 metro por debajo del punto más alto de la cubierta o cumbrera.

Si la diferencia de nivel entre el punto de menor cota y el de mayor cota implicara una pendiente mayor a 10% (diez por ciento), se podrá autorizar la utilización de otro punto de referencia diferente, siempre que la altura total de la edificación no supere en más de un 20% la altura máxima de la zona medido sobre el punto de mayor cota.

Para predios con superficie mayor a los 5.000 metros cuadrados no se admitirán construcciones que se recorten por encima del perfil del relieve natural.

- Número máximo de niveles (N), es la cantidad máxima de niveles o plantas que puede tener una edificación por sobre el nivel cero de referencia.
- Volúmenes por encima de la altura máxima. Por sobre la altura máxima establecida solamente se podrán construir chimeneas, ductos de ventilación, salidas a azotea y tanques de reserva de agua. Todos estos componentes deberán ser debidamente integrados al diseño de la edificación. Excepto las chimeneas, los demás componentes deberán retirarse de cualquiera de los planos de fachada un mínimo de una tercera parte de su altura.
- Retiro (R), es la distancia horizontal, comprendida entre el paramento de la construcción y el límite del predio.
  - Retiro frontal (RF), es el retiro medido a una paralela respecto al límite frontal del predio. En predios esquina pueden ser diferentes. En predios con dos o más frentes regirá el retiro frontal que corresponda en cada uno de ellos. No se admiten construcciones de ningún tipo en el retiro frontal.
  - Retiro lateral (RL), es el retiro medido a una paralela respecto a cada divisoria del predio con los predios vecinos con frente a la misma vía pública. En general, no se admiten construcciones en el retiro lateral.
  - Retiro posterior (RP), es el retiro mediante una recta paralela al límite posterior, medido en general como una superficie calculada mediante un porcentaje de la superficie total del predio. Los predios esquina carecen de retiro posterior.
  - Retiro perimetral (RPe), son los retiros medidos por paralelas respecto a la totalidad de los límites del predio. Excepcionalmente y si así se establece en casos concretos, puede referirse únicamente a los límites laterales y posterior, disponiendo un retiro frontal (RF) diferente.

Para cada una de las áreas diferenciadas podrán establecerse atributos o parámetros para la posible ocupación de las áreas de retiro lateral o de fondo, en todos los casos con construcciones livianas, secundarias o accesorias a la vivienda.

Se entiende por construcciones livianas, secundarias o accesorias a la vivienda, aquellas edificaciones fácilmente desmontables de construcción en seco, tales como las cubiertas livianas sin aislación térmica y sin cerramientos verticales de ningún tipo.

Se incluirán en este concepto también otras construcciones menores como: parrilleros, mesadas y hornos, pérgolas, decks, jardineras y similares.

Podrán tener una superficie total máxima de hasta 30 metros cuadrados y con menos de 3 metros de altura promedio. La superficie de éstas construcciones se incluirá en los cálculos de ocupación de suelo.

Para aquellas áreas diferenciadas en las que se autoricen y salvo indicación en contrario, en los retiros laterales podrán localizarse en el 50% posterior de su extensión y con un desarrollo máximo de 6 metros de contacto con el límite de propiedad. También en las áreas diferenciadas que así se indique, podrán localizarse en las áreas de retiro posterior con un desarrollo máximo de 6 metros de contacto con el límite de propiedad.

A efectos de la protección de corredores biológicos, conjuntos vegetales, afloramientos rocosos y cuerpos de agua, podrá admitirse la ocupación parcial de retiro posterior y alguno de los retiros laterales, así como la reducción del ancho del retiro frontal, sujeto al estudio particular o, si corresponde, la elaboración y obtención de aprobación de Proyecto de detalle, Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico y Ordenamiento Territorial (EIAUPOT) o Plan Parcial.

- Alineaciones especiales. Pueden establecerse alineaciones particulares obligatorias de las edificaciones según especificaciones contenidas en las disposiciones del Plan Local para zonas o sectores de éstas.
- Cantidad de unidades habitacionales o unidades locativas. Se refiere al número máximo de unidades habitacionales, o viviendas unifamiliares, que podrá existir en un predio.
- Régimen de propiedad. En general se plantea régimen común de propiedad. En las áreas diferenciadas de la zonificación que así se especifique, podrán generarse conjuntos con unidades en régimen de propiedad horizontal, según la superficie del predio y otras condiciones, que se establecen en cada caso.
- Tipo edificatorio. Se trata de un concepto que agrupa la variedad de soluciones volumétricas de las arquitecturas y su resultado urbano, en una serie finita de imágenes que resumen sus cualidades comunes.
  - Volumen aislado, cuando la edificación se resume en un único objeto en el espacio. En general se admite más de un volumen por predio, aunque se trate de una única

unidad habitacional. En este caso, los volúmenes deben distanciarse por lo menos una magnitud igual a la altura del volumen más bajo.

- Bloque, cuando dos o más unidades habitacionales se adosan entre sí conformando un único volumen edificado en un único predio. En general no se admiten edificaciones adosadas entre predios diferentes, excepto en la situación que se disponga retiro lateral para lados adyacentes de predios linderos en sectores en que se establece retiro unilateral o monolateral.
- Acabados arquitectónicos. Se regulan las terminaciones de la totalidad de los paramentos exteriores de las construcciones de la siguiente manera:
  - Planos verticales (todas las fachadas: frontales, laterales y posteriores). En general se admiten materiales sin otras limitaciones que los colores de mayor luminosidad (brillo) y elevada saturación, así como las tonalidades del blanco. Estas tonalidades y colores se restringen a su uso en componentes arquitectónicos secundarios.

Para los paramentos no vidriados se deberán adoptar los llamados "materiales nobles", tales como: piedra natural, ladrillo, cerámicos no esmaltados y barro, madera, hormigón a la vista y revoque natural o pintado. No se admiten los plásticos y los metales deberán cumplir con las restricciones de color indicadas.

En las aberturas y sus protecciones, no se admite el acero inoxidable, el aluminio natural o los plásticos con brillo.
  - Cubiertas (planas de azotea o derrame libre, inclinadas o curvas). En general se admiten materiales sin otras limitaciones que el color y brillo, quedando excluidos todos los tonos de blanco y los acabados reflejantes, brillantes (de elevada luminosidad) o gran saturación de color.

Para las superficies de las cubiertas se deberán adoptar los llamados "materiales nobles", tales como quincho, césped, teja asfáltica o cerámica y metales, en todos los casos con las restricciones de color indicadas.

Para los volúmenes por encima de la altura máxima rigen las mismas condiciones que para los cerramientos verticales.
- En general, no se admiten contenedores (del tipo para el transporte marítimo o fluvial, transporte terrestre y transporte multimodal o modelos edificatorios similares), excepto que desde su implantación inicial se le realicen los acabados de los planos verticales y la cubierta, cumpliendo estrictamente con las disposiciones precedentes.

- Estacionamiento. Como ha quedado establecido, el estacionamiento de vehículos propios debe ser resuelto en el interior de los predios, en razón de un lugar como mínimo por cada unidad habitacional o de cada habitación en caso de establecimiento de alojamiento de cualquier tipo.

Cada lugar de estacionamiento debe tener por dimensiones mínimas 2,50 x 5,00 metros si carece de límites construidos y 3,00 x 5,00 metros mínimos si tiene algún cerramiento vertical. Si tiene cubierta, ésta se cuenta a efectos del cálculo de cualquiera de los factores de ocupación.

- Áreas verdes y/o libres en los lotes. Rige en su totalidad lo establecido en el numeral 3.3.2

No se admiten trabajos de jardinería o "paisajismo" que alteren o transformen las características y condiciones del paisaje serrano, bien por la introducción de ejemplares de especies exóticas o por el manejo de las masas vegetales y los espacios con imagen propia de otros ecosistemas diferentes al propio de la zona.

- Cercos. En general, se admiten materiales para la construcción de los cercos perimetrales de los predios sin otras limitaciones que las establecidas en el numeral 3.3.2 Áreas verdes y/o libres en los lotes.

Siempre dentro de las restricciones indicadas, deberán estar realizados con alambrado o en madera, siempre que permitan la continuidad a nivel de piso para la circulación de pequeños animales, con excepción del área diferenciada suburbana protegida residencial.

En forma parcial también podrán ser de setos vivos, piedra, mampostería u hormigón a la vista, siempre que garanticen una permeabilidad visual mínima del 80% de la superficie en cada tramo lineal de límite (frontal, lateral o de fondo). En todos los casos la altura máxima será de 1,40 metros.

- Permiso de construcción. En todos los casos, con independencia de la categoría o subcategoría de suelo, se requiere la tramitación y aprobación del correspondiente permiso de construcción, incluyendo obra nueva, ampliación, reforma o reciclaje, demolición y regularización.
- Estas disposiciones generales se aplican y desarrollan para cada una de las áreas diferenciadas o caracterizadas.

### **5.1.5 Evaluación de Impactos y Proyectos de Detalle**

En las Áreas y circunstancias para las cuales se establece, la Intendencia Departamental podrá exigir la presentación de estudios de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico y Ordenamiento Territorial (en adelante EIAUPOT) o Proyectos de Detalle, según se disponga. Se podrá eximir de esta exigencia, cuando ésta lo entienda pertinente, en circunstancias que no lo amerite.

En ambas situaciones, el interesado deberá realizar la presentación de un legajo técnico en el cual se describa el proyecto. En el mismo se expondrán las previsiones de impacto ambiental, paisajístico, arqueológico, territorial, arquitectónico, social, económico e institucional, para el sector a intervenir. En todos los casos, se deberán desarrollar en el marco de las determinaciones de ordenamiento establecidas por el Plan Local.

El estudio de EIAUPOT, tiene por finalidad identificar los posibles efectos negativos derivados de la propuesta a corto, mediano y/o largo plazo. Analizar las alternativas que conlleven a evitar o reducir dichas consecuencias previsibles, determinar las acciones necesarias de mitigación que permitan definir una estrategia para las actuaciones y posibiliten adoptar las decisiones administrativas pertinentes. Permite, además, la instrumentación de los deberes territoriales de la propiedad inmueble que correspondan a la operación que se lleve a cabo en su marco.

El Proyecto de Detalle, tiene por objeto desarrollar las disposiciones generales y particulares de ordenamiento dispuestas, completándolas mediante el ajuste de alineaciones, niveles, edificabilidad y composición volumétrica, con efecto en el perfeccionamiento de la calidad del producto urbano-arquitectónico, en sí mismo y en relación con el entorno de implantación y el paisaje.

En forma complementaria, la Intendencia Departamental podrá requerir un estudio de viabilidad económica y financiera y/o exigir la definición de etapas de ejecución del proyecto, acompañado de las garantías de fiel cumplimiento que se entienda necesario.

Tanto en los estudios de EIAUPOT como en los Proyectos de Detalle, la Intendencia Departamental podrá ser más exigente respecto a los ítems descritos en los atributos o parámetros establecidos.

En la cartografía y en un registro de padrones se delimitarán los polígonos del ámbito territorial del Plan Local en los que, en general podrán ser de exigencia los estudios de EIAUPOT y los Proyectos de Detalle, salvo lo expresado ut-supra, así como los polígonos que en general no se requiere y en las situaciones particulares que se establecen.

VER: *lámina MO.09 Sistema de protección*

## **5.2 RN1 Área diferenciada rural natural**

El Plan Local establece, en su ámbito territorial, sectores de suelo que exigen un grado de protección singular en razón de su significación ambiental por la riqueza de su ecosistema y lo extenso de su biodiversidad.

### **a Usos de suelo**

Uso preferente rural natural con objeto de su protección. Se admite la actividad pecuaria limitada de baja intensidad, que no implique ninguna modificación del medio natural, lo que incluye: relieve, escorrentías, suelo y su cobertura propia del ambiente que se trata. El área cuenta con protección especial a fin de mantener sus condiciones de elevada naturalidad y sus ámbitos de biodiversidad destacada.

Se excluye cualquier modificación del relieve, de los afloramientos rocosos o de las formaciones de monte nativo. Se establece la estricta protección para la conservación plena de las áreas de montes nativos existentes.

Se consideran compatibles los usos turísticos -paseos y similares- que no impliquen ni requieran transformaciones territoriales de ningún tipo. En caso de eventuales usos turísticos se deberá estudiar, caso a caso, la propuesta de manera de garantizar que el conserve intactas sus cualidades paisajísticas, mediante un estudio de evaluación de impacto ambiental, urbano, paisajístico y de ordenamiento territorial (EIAUPOT).

En todos los casos, el EIAUPOT deberá desenvolverse en el marco de los objetivos de protección ambiental establecidos para el área, en particular: la protección del suelo y los cuerpos de agua, los ambientes propios del sistema serrano, su flora y su fauna.

Son usos incompatibles específicos la actividad agrícola, la forestación de rendimiento con especies exóticas, la minería a cielo abierto -canteras-, los aerogeneradores y las torres para antenas y similares. Estas exclusiones son adicionales a todo uso o actividad no correspondiente a suelo rural de acuerdo con la legislación vigente.

### **b Parámetros de fraccionamiento**

Debe tenerse en cuenta el marco jurídico dispuesto por la Ley N° 15.239 de 1982, por lo cual cualquier fraccionamiento de bienes inmuebles rurales deberá realizarse de modo que los predios

independientes que resultaren, permitan el uso del suelo y agua de conformidad con las normas técnicas básicas.

De acuerdo con dicha norma, si como consecuencia del fraccionamiento resultaren uno o más predios mayores a 10 (diez) y menores de 50 (cincuenta) hectáreas deberá contar con la aprobación de la dependencia competente en la materia.

Sólo se autorizan fraccionamientos de predios comprendidos en su totalidad en esta área diferenciada mediante lotes con un área mínima de 100.000 metros cuadrados (diez Hectáreas). Si se tratara de un predio con subcategorización parcial en suelo rural natural, el predio resultante también debe contar 10 Ha de superficie total. En todos los casos deberá poder inscribirse una circunferencia de 100 metros de diámetro al menos en dos lugares de cualquiera de las fracciones resultantes.

Los nuevos fraccionamientos que involucren o generen la necesidad de nuevas superficies de suelo de uso público destinadas a camino vecinal se podrá requerir de un estudio de EIAUPOT para su aprobación.

No se admite régimen de propiedad horizontal en ninguna de sus formas.

#### c Ocupación

No se permite la ocupación del suelo categorizado rural natural. Cuando se trate de un predio comprendido en dos subcategorías, las construcciones se localizarán en suelo rural productivo. Una vez atendida esta condición, se admitirá una única vivienda familiar, además de una unidad habitacional complementaria y las edificaciones necesarias para apoyar y atender las actividades productivas que se desarrollan en el predio, siempre y cuando el conjunto no exceda en su superficie los 250 metros cuadrados. En la situación de emprendimientos turísticos se evaluará la presentación de un estudio de evaluación de impacto ambiental, urbano, paisajístico y de ordenamiento territorial (EIAUPOT).

Si por excepción resultara inevitable aceptar la ocupación de suelo, se establecen en general los siguientes atributos o parámetros: FOS = 1%; FOSss = 0%; FOSpb = FOS; FOSpa = 0%; FOT = 1%; FOSv = 99%; FSN = 95% (este valor es mínimo, por lo cual, en el caso de que existan montes nativos en mayor proporción, la totalidad de su superficie debe respetarse en todos los casos).

#### d Edificabilidad

Para las situaciones en que resulte posible la ocupación de suelo, se disponen en general los siguientes atributos o parámetros: H = 3m; Nº máximo de plantas = 1; retiro perimetral RPe = 50 metros; cantidad máxima de unidades habitacionales = 1, tipos edificatorios = volumen aislado.

### **5.3 RP1 Área diferenciada rural vulnerable búfer**

Se trata de un área de protección contigua con las localidades del ámbito del Plan Local, cuya protección efectiva resulta significativa, particularmente por su papel imprescindible para la continuidad espacial del despliegue de la flora y fauna.

#### **a Usos de suelo**

Uso preferente rural productivo con destino a actividad pecuaria y agraria de baja o media intensidad mediante sistemas extensivos de pradera natural y eventualmente mejorada. El área cuenta con protección especial a fin de mantener sus condiciones de elevada naturalidad, sus ámbitos de biodiversidad destacada y las cualidades patrimoniales de su paisaje.

Se excluye cualquier modificación del relieve, de los afloramientos rocosos o de las formaciones de monte nativo. Se establece la estricta protección de los montes nativos existentes y de su continuidad transversal a través de las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes.

Se consideran compatibles los usos turísticos -alojamiento, paseos y similares- que no impliquen ni requieran transformaciones territoriales de ningún tipo. En caso de eventuales usos turísticos se deberá estudiar, caso a caso, la propuesta de manera de garantizar que el predio sea utilizado en forma claramente dominante para actividades productivas rurales, mediante un estudio de evaluación de impacto ambiental, urbano, paisajístico y de ordenamiento territorial (EIAUPOT).

En todos los casos, el EIAUPOT deberá desenvolverse en el marco de los objetivos de protección ambiental establecidos para el área, en particular la protección del suelo y los cuerpos de agua, los ambientes propios del sistema serrano, su flora y su fauna, con especial consideración para su condición de entorno ambiental y paisajístico, sustancial de las áreas suburbanas adyacentes.

Son usos incompatibles específicos la forestación de rendimiento con especies exóticas, la minería a cielo abierto -canteras-, los aerogeneradores y las torres para antenas y similares. Estas exclusiones son adicionales a todo uso o actividad no correspondiente a suelo rural de acuerdo con la legislación vigente. Como única excepción, se podrán autorizar aerogeneradores de pequeño porte y antenas de recepción de radio y TV domésticas, siempre que cumplan lo

dispuesto por el inciso Volúmenes por encima de la altura máxima, del numeral 5.1.4 Edificabilidad.

b Parámetros de fraccionamiento

Debe tenerse en cuenta el marco jurídico dispuesto por la Ley N° 15.239 de 1982, por lo cual cualquier fraccionamiento de bienes inmuebles rurales deberá realizarse de modo que los predios independientes que resultaren, permitan el uso del suelo y agua de conformidad con las normas técnicas básicas. De acuerdo con dicha norma, si como consecuencia de un fraccionamiento y/o reparcelamiento resultaren uno o más predios mayores a 10 (diez) y menores de 50 (cincuenta) hectáreas deberá contar con la aprobación de la dependencia competente.

Sólo se autorizan fraccionamientos en esta área diferenciada mediante lotes con un área mínima de 100.000 metros cuadrados (diez Hectáreas). En todos los casos deberá poder inscribirse una circunferencia de 100 metros de diámetro al menos en dos lugares de las fracciones resultantes.

Los nuevos fraccionamientos que involucren o generen la necesidad de nuevas superficies de suelo de uso público destinadas a camino vecinal se podrá requerir de un estudio de EIAUPOT para su aprobación.

No es de aplicación en esta área diferenciada el régimen de propiedad horizontal.

c Ocupación

En toda fracción de suelo, con independencia de su superficie total, se admitirá una única vivienda familiar, además de una unidad habitacional complementaria y las edificaciones necesarias para apoyar y atender las actividades productivas que se desarrollan en el predio, siempre y cuando el conjunto no exceda en su superficie los 250 metros cuadrados. En la situación de emprendimientos turísticos se evaluará la presentación de un estudio de evaluación de impacto ambiental, urbano, paisajístico y de ordenamiento territorial (EIAUPOT).

Se establecen en general los siguientes atributos o parámetros: FOS = 1%; FOSss = 0%; FOSpb = FOSpa = FOS; FOT = 1%; FOSv = 95%; FSN = 20% (excepto que existan montes nativos en mayor proporción, cuya superficie debe respetarse en todos los casos).

d Edificabilidad

Se disponen en general los siguientes atributos o parámetros: H = 7m; Nº máximo de plantas = 2; Retiro Perimetral RPe = 20 m; cantidad máxima de unidades habitacionales = 2; tipos edificatorios = indistinto.

No se admite la afectación de las zonas altas con construcciones que se recorten por encima del perfil del relieve natural.

#### **5.4 RP2 Área diferenciada rural vulnerable cuchilla Del Pozo**

Como se ha expresado, la cuchilla Del Pozo es una referencia paisajística imprescindible para numerosos puntos del ámbito del Plan Local, como telón de cierre de las visuales hacia el norte del Valle de Fuentes.

##### **a Usos de suelo**

Uso preferente rural productivo con destino a actividad pecuaria y agraria de baja intensidad. El área cuenta con protección especial a fin de mantener sus condiciones de elevada naturalidad, sus ámbitos de biodiversidad destacada y las cualidades patrimoniales de su paisaje.

Se excluye cualquier modificación del relieve, de los afloramientos rocosos o de las formaciones de monte nativo. Se establece la estricta protección para la conservación plena de las áreas de montes nativos existentes.

Se consideran compatibles los usos turísticos -alojamiento, paseos y similares- que no impliquen ni requieran transformaciones territoriales de ningún tipo. En caso de eventuales usos turísticos se deberá estudiar, caso a caso, la propuesta de manera de garantizar que se conserven intactas sus cualidades paisajísticas, pudiéndose solicitar un estudio de evaluación de impacto ambiental, urbano, paisajístico y de ordenamiento territorial (EIAUPOT).

En todos los casos, el EIAUPOT deberá desenvolverse en el marco de los objetivos de protección ambiental establecidos para el área, en particular la protección del suelo y los cuerpos de agua, los ambientes propios del sistema serrano, su flora y su fauna, con especial consideración para su condición de entorno ambiental y paisajístico, sustancial de las localidades suburbanas del ámbito territorial.

Son usos incompatibles específicos la forestación de rendimiento con especies exóticas, la minería a cielo abierto -canteras-, los aerogeneradores y las torres para antenas y similares. Estas exclusiones son adicionales a todo uso o actividad no correspondiente a suelo rural de acuerdo

con la legislación vigente. Como única excepción, se podrán autorizar aerogeneradores de pequeño porte y antenas de recepción de radio y TV domésticas, siempre que cumplan lo dispuesto por el inciso Volúmenes por encima de la altura máxima, del numeral 5.1.4 Edificabilidad.

#### b Parámetros de fraccionamiento

Debe tenerse en cuenta el marco jurídico dispuesto por la Ley N° 15.239 de 1982, por lo cual cualquier fraccionamiento de bienes inmuebles rurales deberá realizarse de modo que los predios independientes que resultaron, permitan el uso del suelo y agua de conformidad con las normas técnicas básicas.

De acuerdo con dicha norma, si como consecuencia de un fraccionamiento y/o reparcelamiento resultaren uno o más predios mayores a 10 (diez) y menores de 50 (cincuenta) hectáreas deberá contar con la aprobación de la dependencia competente.

Sólo se autorizan fraccionamientos en esta área diferenciada mediante lotes con un área mínima de 100.000 metros cuadrados (diez hectáreas). En todos los casos deberá poder inscribirse una circunferencia de 100 metros de diámetro al menos en dos lugares de las fracciones resultantes.

Los nuevos fraccionamientos que involucren o generen la necesidad de nuevas superficies de suelo de uso público destinadas a camino vecinal se podrá requerir de un estudio de EIAUPOT para su aprobación.

No es de aplicación en esta área diferenciada el régimen de propiedad horizontal.

#### c Ocupación

En toda fracción de suelo, con independencia de su superficie total, se admitirá una única vivienda familiar, además de una unidad habitacional complementaria y las edificaciones necesarias para apoyar y atender las actividades productivas que se desarrollan en el predio, siempre y cuando el conjunto no exceda en su superficie los 250 metros cuadrados. En la situación de emprendimientos turísticos se evaluará la presentación de un estudio de evaluación de impacto ambiental, urbano, paisajístico y de ordenamiento territorial (EIAUPOT).

Se establecen en general los siguientes atributos o parámetros: FOS = 1%; FOSss = 0%; FOSpb = FOSpa = FOS; FOT = 1%; FOSv = 95%; FSN = 20% (este valor es mínimo, por lo cual, en el caso de que existan montes nativos en mayor proporción, la totalidad de su superficie debe respetarse en todos los casos).

d Edificabilidad

Se disponen en general los siguientes atributos o parámetros: H = 7m; N° máximo de plantas = 2; retiro perimetral RPe = 50 m; cantidad máxima de unidades habitacionales = 2 o más, luego de concluido el estudio de caso para emprendimientos turísticos; tipos edificatorios = indistinto.

No se admite la afectación de las zonas altas con construcciones que se recorten por encima del perfil del relieve natural.

### **5.5 RP3 Área diferenciada rural productiva protegida general**

a Usos de suelo

Uso preferente rural productivo con destino a actividad pecuaria y agraria de baja o media intensidad mediante sistemas extensivos de pradera natural y eventualmente mejorada. El área cuenta con protección especial a fin de mantener sus condiciones de elevada naturalidad, sus ámbitos de biodiversidad destacada y las cualidades patrimoniales de su paisaje.

Se excluye cualquier modificación del relieve (eventualmente se autorizará la construcción de tajamares o similares), de los afloramientos rocosos o monte nativo.

Se consideran compatibles los usos turísticos -alojamiento, paseos y similares- que no impliquen ni requieran transformaciones territoriales de ningún tipo. En caso de eventuales usos turísticos se deberá estudiar, caso a caso, la propuesta de manera de garantizar que el predio sea utilizado en forma claramente dominante para actividades productivas rurales.

Son usos incompatibles específicos la forestación de rendimiento con especies exóticas y la minería a cielo abierto -canteras-. Estas exclusiones son adicionales a todo uso o actividad no correspondiente a suelo rural de acuerdo con la legislación vigente. Como única excepción, se podrán autorizar aerogeneradores de pequeño porte y antenas de recepción de radio y TV domésticas, siempre que cumplan lo dispuesto por el inciso Volúmenes por encima de la altura máxima, del numeral 5.1.4 Edificabilidad.

b Parámetros de fraccionamiento

Debe tenerse en cuenta el marco jurídico dispuesto por la Ley N° 15.239 de 1982, por lo cual cualquier fraccionamiento de bienes inmuebles rurales deberá realizarse de modo que los predios independientes que resultaron, permitan el uso del suelo y agua de conformidad con las normas técnicas básicas. De acuerdo con dicha norma, si como consecuencia de un fraccionamiento y/o reparcelamiento resultaren uno o más predios mayores a 5 (cinco) y menores de 50 (cincuenta) hectáreas deberá contar con la aprobación de la dependencia competente.

Sólo se autorizan fraccionamientos mediante lotes con un área mínima de 50.000 metros cuadrados (cinco Hectáreas). En todos los casos deberá poder inscribirse una circunferencia de 100 metros de diámetro al menos en dos lugares de las fracciones resultantes.

Los nuevos fraccionamientos que involucren o generen la necesidad de nuevas superficies de suelo de uso público destinadas a camino vecinal se podrá requerir de un estudio de EIAUPOT para su aprobación.

No es de aplicación en esta área diferenciada el régimen de propiedad horizontal.

c Ocupación

En toda fracción de suelo, con independencia de su superficie total, se admitirá una única vivienda familiar, además de una unidad habitacional complementaria y las edificaciones necesarias para apoyar y atender las actividades productivas que se desarrollan en el predio, siempre y cuando el conjunto no exceda en su superficie los 250 metros cuadrados. En la situación de emprendimientos turísticos se evaluará la presentación de un estudio de evaluación de impacto ambiental, urbano, paisajístico y de ordenamiento territorial (EIAUPOT).

Se establecen en general los siguientes atributos o parámetros: FOS = 1%; FOSss = 0%; FOSpb = FOSpa = FOS; FOT = 1%; FOSv = 95%; FSN = 20% (excepto que existan montes nativos en mayor proporción, cuya superficie debe respetarse en todos los casos).

d Edificabilidad

Se disponen en general los siguientes atributos o parámetros: H = 7m; N° máximo de plantas = 2; retiro perimetral RPe = 20 m; cantidad máxima de unidades habitacionales = 2; tipos edificatorios = indistinto.

No se admite la afectación de las zonas altas con construcciones que se recorten por encima del perfil del relieve natural.

## **5.6 SU1 Área diferenciada suburbana Vilamajó**

Se trata de las áreas cuyas operaciones de fraccionamiento responden a los diseños originales del Arquitecto Julio Vilamajó. Por ello, los atributos o parámetros urbanísticos establecidos recogen las determinaciones planteadas por aquél en su oportunidad, al tiempo que incorporan condiciones adicionales, resultado de las verificaciones del diagnóstico realizado y las necesidades de regular su futura evolución con los criterios de sostenibilidad planteados.

### **a Usos de suelo**

Uso preferente turístico residencial con destino a actividades directa o indirectamente relacionadas al turismo de tipo residencial de índole campestre. El área cuenta con protección especial a fin de mantener sus condiciones de elevada naturalidad del ecosistema, sus ámbitos de biodiversidad destacada y las cualidades patrimoniales de su paisaje.

Se excluye cualquier modificación del relieve, de los afloramientos rocosos o de las formaciones de monte nativo.

Se consideran compatibles otros usos turísticos específicos -hospedaje y gastronomía, cultura y/o disfrute de tiempo libre, recreación, ocio y contacto con la naturaleza- que no impliquen ni requieran transformaciones territoriales de ningún tipo, ni el otorgamiento de atributos o parámetros especiales de ocupación o edificabilidad. También son compatibles actividades pecuarias limitadas de pastoreo, que no demanden instalaciones propias.

Son usos incompatibles específicos las actividades industriales, logísticas y comerciales, así como los aerogeneradores y las torres para antenas y similares, excepto el pequeño comercio cotidiano que requiera un máximo de 50 metros cuadrados de superficie total. Se excluyen en su totalidad los usos impropios del suelo suburbano. Como única excepción, se podrán autorizar aerogeneradores de pequeño porte y antenas de recepción de radio y TV domésticas, siempre que cumplan lo dispuesto por el inciso Volúmenes por encima de la altura máxima, del numeral 5.1.4 Edificabilidad.

### **b Parámetros de fraccionamiento**

Únicamente se autorizarán operaciones de reparcelamiento.

En todos los casos, las fracciones resultantes de las operaciones de reparcelamiento deberán tener como mínimo 500 metros cuadrados de superficie y 15 metros de frente, admitiéndose una tolerancia del 10% (diez por ciento) para ambos parámetros.

En casos excepcionales y por razón debidamente fundada, con la finalidad de regularizar construcciones mal emplazadas en situación de invasión, de forma debidamente acreditada y bienes inmuebles de distintos propietarios, se podrán autorizar reparcelamientos y/o fraccionamientos cuyos solares resultantes alcancen como mínimo 300 metros cuadrados de superficie y 10 metros de frente.

Cuando se realice la fusión de dos o más parcelas (padrones) y la situación futura tenga un área mayor a 1.000 metros cuadrados, al realizarse la regularización de las construcciones existentes sobre dicha área resultante estará exonerada del pago de todo tributo municipal.

No se autorizarán nuevos fraccionamientos que involucren o generen nuevas superficies a ceder al dominio público con destino a vías de circulación.

No es de aplicación en esta área diferenciada el régimen de propiedad horizontal en ninguna de sus formas.

#### c Ocupación

En toda fracción de suelo, con independencia de su superficie total, se admitirá una única vivienda familiar. En la situación de emprendimientos turísticos se evaluará la presentación de un estudio particular de evaluación de impacto ambiental, urbano, paisajístico y de ordenamiento territorial (EIAUPOT).

Se establecen en general los siguientes atributos o parámetros: FOS = 14%; FOSss = 0%; FOSpb = FOSpa = FOS; FOT = 28%; FOSv = 60%; FSN = 20% (excepto que exista un conjunto vegetal de cualquier porte de monte nativo, cuya superficie de mayor proporción debe respetarse).

#### d Edificabilidad

Se disponen en general los siguientes atributos o parámetros: H = 7m; Nº máximo de plantas = 2; RF = 4 m; RL = 3m en ambos lados; RP = 3m; cantidad máxima de unidades habitacionales = 1; tipo edificatorio = volumen aislado. En la situación de emprendimiento turístico podrá autorizarse el tipo edificatorio bloque como resultado del estudio particular.

Podrá admitirse la ocupación de retiro posterior, sujeto al estudio particular y en las condiciones generales establecidas.

## **5.7 SU2 Área diferenciada suburbana protegida general**

### **a Usos de suelo**

Uso preferente turístico residencial con destino a actividades directa o indirectamente relacionadas al turismo de tipo residencial de índole campestre. El área cuenta con protección especial a fin de mantener sus condiciones de elevada naturalidad del ecosistema, sus ámbitos de biodiversidad destacada y las cualidades patrimoniales de su paisaje.

Se excluye cualquier modificación del relieve, de los afloramientos rocosos o de las formaciones de monte nativo.

Se consideran compatibles otros usos turísticos específicos -hospedaje y gastronomía, cultura y/o disfrute de tiempo libre, recreación, ocio y contacto con la naturaleza- que no impliquen ni requieran transformaciones territoriales de ningún tipo, ni el otorgamiento de atributos o parámetros especiales de ocupación o edificabilidad. También son compatibles actividades pecuarias limitadas de pastoreo, que no demanden instalaciones propias.

Son usos incompatibles específicos las actividades industriales, logísticas y comerciales, así como los aerogeneradores y las torres para antenas y similares, excepto el pequeño comercio cotidiano que requiera un máximo de 50 metros cuadrados de superficie total. Se excluyen en su totalidad los usos impropios del suelo suburbano. Como única excepción, se podrán autorizar aerogeneradores de pequeño porte y antenas de recepción de radio y TV domésticas, siempre que cumplan lo dispuesto por el inciso Volúmenes por encima de la altura máxima, del numeral 5.1.4 Edificabilidad.

### **b Parámetros de fraccionamiento**

Se autorizarán operaciones de reparcelamiento y fraccionamientos con condiciones de superficies mínimas de lotes resultantes y otras que se establecen.

En todos los casos, las fracciones resultantes de las operaciones de reparcelamiento deberán tener como mínimo 750 metros cuadrados de superficie y 17.5 metros de frente, admitiéndose una tolerancia del 10% (diez por ciento) para ambos parámetros.

En casos excepcionales y por razón debidamente fundada, con la finalidad de regularizar construcciones mal emplazadas en situación de invasión, de forma debidamente acreditada y bienes inmuebles de distintos propietarios, se podrán autorizar reparcelamientos y/o fraccionamientos cuyos solares resultantes alcancen como mínimo 500 metros cuadrados de superficie y 15 metros de frente admitiéndose igual tolerancia a la antes descrita.

Cuando se realice la fusión de dos o más parcelas (padrones) y la situación futura tenga un área mayor a 750 metros cuadrados, al realizarse la regularización de las construcciones existentes sobre dicha área resultante estará exonerada del pago de todo tributo municipal.

Para los casos de fraccionamientos se establecen los siguientes parámetros -magnitudes en superficies y frentes mínimos- que deben cumplir las parcelas emergentes en toda nueva subdivisión de tierra, para poder ser debidamente autorizada y aprobada por la Intendencia Departamental. Para predios a fraccionar de hasta 5.000 metros cuadrados de superficie, los nuevos lotes deberán tener las dimensiones mínimas, en área de 2.000 metros cuadrados y en frente de 25 metros; para predios mayores a 5.000 metros cuadrados y hasta 10.000 metros cuadrados de superficie, un área mínima de 2.500 metros cuadrados y un frente de 25 metros mínimo, mientras que para predios con áreas mayores a 10.000 metros cuadrados y hasta 20.000 metros cuadrados, las nuevas parcelas deberán tener 3.000 metros cuadrados de superficie y 27.5 metros de frente como mínimos.

Para predios a fraccionar mayores a 20.000 metros cuadrados y hasta 30.000 metros cuadrados de superficie, los nuevos solares deberán tener como mínimos un área de 3.500 metros cuadrados y un frente mínimo de 30 metros y para predios con áreas mayores a 30.000 metros cuadrados y superiores, las nuevas fracciones a generarse deberán tener como mínimos 5.000 metros cuadrados de superficie y un frente mínimo de 35.5 metros.

No se autorizarán nuevos fraccionamientos que involucren o generen nuevas superficies a ceder al dominio público con destino a vías de circulación.

No es de aplicación en esta área diferenciada el régimen de propiedad horizontal.

#### c Ocupación

En toda fracción de suelo desde 600 metros cuadrados y hasta 2.000 metros cuadrados de superficie se admitirá una única vivienda familiar. En predios con más de 2.000 metros cuadrados de superficie se admiten hasta dos unidades habitacionales. En la situación de emprendimientos turísticos se evaluará la presentación de un estudio particular de evaluación de impacto ambiental, urbano, paisajístico y de ordenamiento territorial (EIAUPOT). En caso de predios con menos de 600 metros cuadrados de superficie que no se encuentren adyacentes predios vacantes, se podrá autorizar una unidad habitacional, luego de un estudio particular de proyecto de detalle.

Se establecen en general los siguientes atributos o parámetros:

FOSs = 0%;

FOSpb = 16% para predios hasta 600 metros cuadrados de superficie; FOSpb = 12% para predios con superficie entre 600 y 800 metros cuadrados; FOSpb = 10% para predios con superficie entre 800 y 1.200 metros cuadrados; FOSpb = 8% para predios con superficie entre 1.200 y 2.000 metros cuadrados; FOSpb = 6% para predios con más de 2.000 metros cuadrados de superficie;

FOSpa = 13% para predios hasta 600 metros cuadrados de superficie; FOSpa = 11% para predios con superficie entre 600 y 800 metros cuadrados; FOSpa = 9% para predios con superficie entre 800 y 1.200 metros cuadrados; FOSpa = 7% para predios con superficie entre 1.200 y 2.000 metros cuadrados; FOSpa = 5% para predios con más de 2.000 metros cuadrados de superficie;

FOT = 26% para predios hasta 600 metros cuadrado de superficie; FOT = 22% para predios con superficie entre 600 y 800 metros cuadrados; FOT = 18% para predios con superficie entre 800 y 1.200 metros cuadrados; FOT = 14% para predios con superficie entre 1.200 y 2.000 metros cuadrados; FOT = 10% para predios con más de 2.000 metros cuadrados de superficie;

FOSv = 60% para predios hasta 600 metros cuadrados de superficie; FOSv = 70% para predios con superficie entre 600 y 800 metros cuadrados; FOSv = 75% para predios con superficie entre 800 y 1.200 metros cuadrados; FOSv = 80% para predios con superficie entre 1.200 y 2.000 metros cuadrados; FOSv = 85% para predios con más de 2.000 metros cuadrados de superficie;

FSN = 20% para predios hasta 600 metros cuadrados de superficie; FSN = 25% para predios con superficie entre 600 y 800 metros cuadrados; FSN = 30% para predios con superficie entre 800 y 1.200 metros cuadrados; FSN = 35% para predios con superficie entre 1.200 y 2.000 metros cuadrados; FSN = 40% para predios con más de 2.000 metros cuadrados de superficie (excepto en padrones determinados como "verde significativo" o en aquéllos en que exista un conjunto vegetal de cualquier porte de monte nativo, cuya superficie de mayor proporción debe respetarse).

#### d Edificabilidad

Para predios con superficie de hasta 600 metros cuadrados se disponen los siguientes atributos o parámetros: H = 7m; N° máximo de plantas = 2; RF = 4 m; RL = 3m en ambos lados; RP = 3m; cantidad máxima de unidades habitacionales = 1; tipo edificatorio = volumen aislado.

Para predios con superficie comprendida entre 600 y 2.000 metros cuadrados se establecen los siguientes atributos o parámetros: H = 7m; N° máximo de plantas = 2; RF = 4 m; RL = 3m en ambos lados; RP = 20% de la superficie del predio; cantidad máxima de unidades habitacionales = 1; tipo edificatorio = volumen aislado.

Para predios con superficie mayor que 2.000 metros cuadrados se establecen los siguientes atributos o parámetros: H = 7m; Nº máximo de plantas = 2; RF = 4 m; RL = 3m en ambos lados; RP = 20% de la superficie del predio; cantidad máxima de unidades habitacionales = 2 en Régimen Común; tipo edificatorio = volumen aislado o bloque.

En la situación de emprendimiento turístico podrá autorizarse el tipo edificatorio bloque como resultado del estudio particular.

Podrá admitirse la ocupación de retiro posterior, sujeto al estudio particular y en las condiciones generales establecidas. Exclusivamente en predios con superficie superior a 1.200 metros cuadrados, sujeto a estudio particular, también se podrá autorizar la ocupación de retiro lateral, en las condiciones generales establecidas.

### **5.8 SU3 Área diferenciada suburbana protegida residencial**

Se trata del sector territorial Barrio Obrero, que el Plan Local ha identificado a efectos de su estímulo como área prioritaria para la residencia de la población permanente y la localización de servicios compatibles con la residencia y el área protegida, que puedan llegar a constituirse en una centralidad de servicio para las localidades.

#### **a Usos de suelo**

Uso preferente turístico residencial con destino de tipo residencial de índole campestre. El área cuenta con protección especial a fin de mantener sus condiciones de elevada naturalidad del ecosistema, sus ámbitos de biodiversidad destacada y las cualidades patrimoniales de su paisaje.

Se excluye cualquier modificación del relieve, de los afloramientos rocosos o de las formaciones de monte nativo.

Se consideran compatibles los usos turísticos específicos -residencia, hospedaje y gastronomía, cultura y/o disfrute de tiempo libre, recreación, ocio y contacto con la naturaleza-, así como las actividades comerciales y de servicio, en todos los casos que no impliquen ni requieran transformaciones territoriales, ni, en general, el otorgamiento de atributos o parámetros especiales de ocupación o edificabilidad. También son compatibles actividades pecuarias limitadas de pastoreo, que no demanden instalaciones propias.

Son usos incompatibles específicos las actividades industriales y logísticas, así como los aerogeneradores y las torres para antenas y similares. Se excluyen en su totalidad los usos impropios del suelo suburbano. Como única excepción, se podrán autorizar aerogeneradores de pequeño porte y antenas de recepción de radio y TV domésticas, siempre que cumplan lo

dispuesto por el inciso Volúmenes por encima de la altura máxima, del numeral 5.1.4 Edificabilidad.

#### b Parámetros de fraccionamiento

Se autorizarán operaciones de reparcelamiento.

En todos los casos, las fracciones resultantes de las operaciones de reparcelamiento deberán tener como mínimo 500 metros cuadrados de superficie y 15 metros de frente, admitiéndose una tolerancia del 10% (diez por ciento) para ambos parámetros.

En casos excepcionales y debidamente fundados con la finalidad de regularizar construcciones mal emplazadas en situación de invasión, de forma debidamente acreditada, bienes inmuebles de distintos propietarios, se podrán autorizar reparcelamientos y/o fraccionamientos cuyos solares resultantes alcancen como mínimo 300 metros cuadrados de superficie y 10 metros de frente.

Cuando se realice la fusión de dos o más parcelas (padrones) y la situación futura tenga un área mayor a 1000 metros cuadrados, al realizarse la regularización de las construcciones existentes sobre dicha área resultante estará exonerada del pago de todo tributo municipal.

No se autorizarán nuevos fraccionamientos que involucren o generen nuevas superficies a ceder al dominio público con destino a vías de circulación.

Se admite el régimen de propiedad horizontal, siempre que se cumpla la limitación en el número máximo de dos unidades habitacionales en la totalidad del predio.

#### c Ocupación

En toda fracción de suelo, con independencia de su superficie total, se admitirá dos únicas viviendas familiares. En la situación de emprendimientos turísticos se evaluará la presentación de un estudio particular de evaluación de impacto ambiental, urbano, paisajístico y de ordenamiento territorial (EIAUPOT).

Se establecen en general los siguientes atributos o parámetros: FOS = 20%; FOSss = 0%; FOSpb = FOSpa = FOS; FOT = 32%; FOSv = 45%; FSN = 0%.

#### d Edificabilidad

Se disponen en general los siguientes atributos o parámetros: H = 7m; Nº máximo de plantas = 2; RF = 3 m; RL = 3m en un único lado; RP = 3m; cantidad máxima de unidades habitacionales = 2; tipo edificatorio = volumen aislado o bloque.

Podrá admitirse la ocupación de retiro posterior y/o lateral, en las condiciones generales establecidas.

## **5.9 SU4 Área diferenciada suburbana vulnerable de suelos altos y de grandes lotes**

Se trata de zonas de significativa presencia en el paisaje, que están conformadas por lotes de gran superficie y parcelas en altitudes intermedias-altas y altas. La escasa ocupación presente en los mismos reúne condiciones de gran potencialidad para el desarrollo turístico del ámbito territorial y las cuales constituyen áreas de oportunidad para el desarrollo sostenible en el ámbito del Plan. Por ello, se propicia la implantación de actividades turísticas específicas.

Cuando se trate de áreas en que existen montes serranos de la tipología parque, frecuentemente asociados a afloramientos rocosos o accidentes de relieve, deberán atenderse las condiciones ambientales particulares.

Para las actuaciones en estas áreas se presentará un estudio de evaluación de impacto ambiental, urbano, paisajístico y de ordenamiento territorial (EIAUPOT) como instrumento de ordenamiento territorial derivado del Plan Local.

Con ese objeto se establecen los atributos o parámetros básicos de referencia para el diseño singular de cada uno de sus polígonos de actuación.

### **a Usos de suelo**

Para suelos con altitudes intermedias-altas y altas, el uso preferentemente será turístico residencial con destino a actividades directamente relacionadas al turismo de tipo residencial de índole campestre -vivienda y camping-. Mientras que para grandes lotes será preferentemente turístico con destino a actividades vinculadas a usos turísticos específicos -hospedaje de hotelería, parahotelería o camping y gastronomía, cultura y/o disfrute de tiempo libre, recreación, ocio y contacto con la naturaleza, así como tipo residencial de índole campestre, vivienda- siempre que no impliquen ni requieran transformaciones territoriales de gran entidad, ni el otorgamiento de atributos o parámetros especiales de ocupación o edificabilidad. El área cuenta con protección

especial a fin de mantener sus condiciones de elevada naturalidad del ecosistema, sus ámbitos de biodiversidad destacada y las cualidades patrimoniales de su paisaje.

Se excluye cualquier modificación del relieve, de los afloramientos rocosos o de las formaciones de monte nativo.

Para suelos con altitudes intermedias-altas y altas se consideran compatibles el uso residencial turístico de índole campestre -vivienda y camping-. Mientras que para los grandes lotes se consideran, además de lo anterior, como compatibles otros usos turísticos específicos -hospedaje y gastronomía, cultura y/o disfrute de tiempo libre, recreación, ocio y contacto con la naturaleza-, siempre que ambos no impliquen ni requieran transformaciones territoriales de ningún tipo, ni el otorgamiento de atributos o parámetros especiales de ocupación o edificabilidad. También son compatibles actividades pecuarias limitadas de pastoreo, que no demanden instalaciones propias.

Son usos incompatibles específicos las actividades industriales, logísticas y comerciales, así como los aerogeneradores y las torres para antenas y similares. Se excluyen en su totalidad los usos impropios del suelo suburbano. Como única excepción, se podrán autorizar aerogeneradores de pequeño porte y antenas de recepción de radio y TV domésticas, siempre que cumplan estrictamente con lo dispuesto por el inciso Volúmenes por encima de la altura máxima, del numeral 5.1.4 Edificabilidad.

#### b Parámetros de fraccionamiento

En general, se autorizarán operaciones de reparcelamiento y/o fraccionamiento con condiciones de superficies mínimas de lotes resultantes y otras que se establecen.

Las fracciones resultantes de las operaciones de reparcelamiento deberán tener como mínimo 1000 metros cuadrados de superficie y 20 metros de frente, admitiéndose una tolerancia para este último, del 10% (diez por ciento) para ambos parámetros.

Solamente en casos excepcionales y debidamente fundados con la finalidad de regularizar construcciones mal emplazadas en situación de invasión, de forma debidamente acreditada, bienes inmuebles de distintos propietarios, se podrán autorizar reparcelamientos y/o fraccionamientos para suelos en altitudes intermedias-altas y altas cuyos solares resultantes alcancen como mínimo 500 metros cuadrados de superficie y 15 metros de frente.

Para los casos de fraccionamientos se establecen los siguientes parámetros -magnitudes en superficies y frentes mínimos- que deben cumplir las parcelas emergentes en toda nueva subdivisión de tierra, para poder ser debidamente autorizada y aprobada por la Intendencia Departamental. Para predios a fraccionar de hasta 5.000 metros cuadrados de superficie, los nuevos lotes deberán tener las dimensiones mínimas, en área de 2.000 metros cuadrados y en

frente de 25 metros; para predios mayores a 5.000 metros cuadrados y hasta 10.000 metros cuadrados de superficie, un área mínima de 2.500 metros cuadrados y un frente de 25 metros mínimo, mientras que para predios con áreas mayores a 10.000 metros cuadrados y hasta 20.000 metros cuadrados, las nuevas parcelas deberán tener 3.000 metros cuadrados de superficie y 27.5 metros de frente como mínimos.

Para predios a fraccionar mayores a 20.000 metros cuadrados y hasta 30.000 metros cuadrados de superficie, los nuevos solares deberán tener como mínimos un área de 3.500 metros cuadrados y un frente mínimo de 30 metros y para predios con áreas mayores a 30.000 metros cuadrados y superiores, las nuevas fracciones a generarse deberán tener como mínimos 5.000 metros cuadrados de superficie y un frente mínimo de 35.5 metros.

En todos los casos que se autoricen futuras actuaciones, reparcelamientos y/o fraccionamientos, en que los predios originarios tengan superficies mayores de 5.000 metros cuadrados deberá liberarse al uso público una faja de suelo en el margen de los cursos de agua arroyos y cañadas principales (Miraflores, De las Cañas, La Leona, La Paloma) con un mínimo de 40 metros de ancho, medidos a partir del eje del cauce en el área a intervenir. En caso que el monte nativo existente sobrepase la faja antes mencionada o registre menor entidad, se estará al resultado del análisis comprendido en el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico y Ordenamiento Territorial (EIAUPOT), teniendo en cuenta que la superficie resulte razonablemente equivalente.

En los fraccionamientos a ser autorizados y aprobados, el fraccionador deberá asegurar la existencia de una vialidad adecuada que asegure el acceso al menos en forma peatonal en todo tiempo a todos los lotes, así como un sistema de disposición de efluentes aprobado por la Intendencia Departamental y red de energía eléctrica. Estos servicios y equipamientos deberán estar construidos a su costo por el desarrollador y habilitados en forma previa a otorgar la ocupación de los solares (padrones).

Cuando se realice la fusión de dos o más parcelas (padrones) al realizarse la regularización de las construcciones existentes sobre dicha área resultante estará exonerada del pago de todo tributo municipal.

Se admite el régimen de propiedad horizontal, siempre que se cumpla la limitación en el número máximo de unidades habitacionales en la totalidad del predio, debiendo éste ser mayor a 20.000 metros cuadrados de superficie.

#### c Ocupación

En los predios se admiten las unidades habitacionales que se establecen en el inciso d. En la situación de emprendimientos turísticos se evaluará la presentación de un estudio particular en el marco del EIAUPOT.

Se establecen en general los siguientes atributos o parámetros:

FOSss = 0%;

FOSpb = 10% para predios hasta 1.200 metros cuadrados de superficie; FOSpb = 8% para predios con superficie entre 1.200 y 2.000 metros cuadrados; FOSpb = 6% para predios con superficie entre 2.000 y 3.500 metros cuadrados; FOSpb = 5% para predios con superficie entre 3.500 y 5.000 metros cuadrados; FOSpb = 4% para predios con superficie entre 5.000 y 10.000 metros cuadrados; FOSpb = 3% para predios con superficie entre 10.000 y 20.000 metros cuadrados; FOSpb = 2% para predios con superficie entre 20.000 y 30.000 metros cuadrados ; FOSpb = 1% para predios con más de 30.000 metros cuadrados de superficie;

FOSpa = 10% para predios hasta 1.200 metros cuadrados de superficie; FOSpa = 8% para predios con superficie entre 1.200 y 2.000 metros cuadrados; FOSpa = 6% para predios con superficie entre 2.000 y 3.500 metros cuadrados; FOSpb = 5% para predios con superficie entre 3.500 y 5.000 metros cuadrados; FOSpa = 3% para predios con superficie entre 5.000 y 10.000 metros cuadrados; FOSpa = 3% para predios con superficie entre 10.000 metros cuadrados y 20.000 metros cuadrados; FOSpa = 2% para predios con superficie entre 20.000 y 30.000 metros cuadrados; FOSpa = 1% para predios con más de 30.000 metros cuadrados de superficie;

FOT = 18% para predios hasta 1.200 metros cuadrados de superficie; FOT = 15% para predios con superficie entre 1.200 y 2.000 metros cuadrados; FOT = 10% para predios con superficie entre 2.000 y 3.500 metros cuadrados; FOT = 8% para predios con superficie entre 3.500 y 5.000 metros cuadrados; FOT = 6% para predios con superficie entre 5.000 y 10.000 metros cuadrados; FOT = 5% para predios con superficie entre 10.000 y 20.000 metros cuadrados; FOT = 3% para predios con superficie entre 20.000 y 30.000 metros cuadrados; FOT = 2% para predios con más de 30.000 metros cuadrados de superficie;

FOSv = 70% para predios hasta 1.200 metros cuadrados de superficie; FOSv = 80% para predios con superficie entre 1.200 y 2.000 metros cuadrados; FOSv = 85% para predios con superficie entre 2.000 y 3.500 metros cuadrados; FOSv = 87% para predios con superficie entre 5.000 y 10.000 metros cuadrados; FOSv = 90% para predios con superficie entre 5.000 y 10.000 metros cuadrados; FOSv = 92% para predios con superficie entre 10.000 y 20.000 metros cuadrados; FOSv = 94% para predios con superficie entre 20.000 y 30.000 metros cuadrados; FOSv = 96% para predios con más de 30.000 metros cuadrados de superficie;

FSN = 30% para predios hasta 1.200 metros cuadrados de superficie; FSN = 35% para predios con superficie entre 1.200 y 2.000 metros cuadrados; FSN = 40% para predios con superficie entre 2.000 y 3.500 metros cuadrados; FSN = 45% para predios con superficie entre 3.500 y 5.000 metros cuadrados; FSN = 50% para predios con superficie entre 5.000 y 10.000 metros

cuadrados; FSN = 55% para predios con superficie entre 10.000 y 20.000 metros cuadrados; FSN = 60% para predios con superficie entre 20.000 y 30.000 metros cuadrados; FSN = 65% para predios con más de 30.000 metros cuadrados de superficie (en todos los casos, excepto que exista un conjunto vegetal de cualquier porte de monte nativo, cuya superficie de mayor proporción debe respetarse).

#### d Edificabilidad

Para predios con superficie de hasta 1.200 metros cuadrados se disponen los siguientes atributos o parámetros: H = 7 m; N° máximo de plantas = 2; RF = 4 m; RL = 3 m en ambos lados; RP = 3m; cantidad máxima de unidades habitacionales = 1 en Régimen Común; tipo edificatorio = volumen aislado.

Para predios con superficie comprendida entre 1.200 y 2.000 metros cuadrados se disponen los siguientes atributos o parámetros: H = 7 m; N° máximo de plantas = 2; RF = 4 m; RL = 3 m en ambos lados; RP = 20% de la superficie del predio; cantidad máxima de unidades habitacionales = 1 en Régimen Común; tipo edificatorio = volumen aislado.

Para predios con superficie comprendida entre 2.000 y 3.500 metros cuadrados se disponen los siguientes atributos o parámetros: H = 7 m; N° máximo de plantas = 2; RF = 8 m; RL = 6 m en ambos lados; RP = 20% de la superficie del predio; cantidad máxima de unidades habitacionales = 1 en Régimen Común; tipo edificatorio = volumen aislado.

Para predios con superficie comprendida entre 3.500 y 5.000 metros cuadrados se disponen los siguientes atributos o parámetros: H = 7 m; N° máximo de plantas = 2; RF = 8 m; RL = 6 m en ambos lados; RP = 20% de la superficie del predio; cantidad máxima de unidades habitacionales = 1 en Régimen Común; tipo edificatorio = volumen aislado o bloque.

Para predios con superficie comprendida entre 5.000 y 10.000 metros cuadrados se establecen los siguientes atributos o parámetros: H = 7 m; N° máximo de plantas = 2; RF = 8 m; RL = 6 m en ambos lados; RP = 20% de la superficie del predio; cantidad máxima de unidades habitacionales = 2 en Régimen Común; tipo edificatorio = volumen aislado o bloque.

Para predios con superficie comprendida entre 10.000 y 20.000 metros cuadrados se establecen los siguientes atributos o parámetros: H = 7 m; N° máximo de plantas = 2; RF = 8 m; RL = 6 m en ambos lados; RP = 20% de la superficie del predio; cantidad máxima de unidades habitacionales = 3 en Régimen Común; tipo edificatorio = volumen aislado o bloque.

Para predios con superficie comprendida entre 20.000 y 30.000 metros cuadrados se establecen los siguientes atributos o parámetros: H = 7 m; N° máximo de plantas = 2; RF = 8 m; RL = 6 m en ambos lados; RP = 20% de la superficie del predio; cantidad máxima de unidades

habitacionales = 4 en Régimen Común; cantidad máxima de unidades habitacionales = 8 en Propiedad Horizontal respecto al total del padrón matriz; tipo edificatorio = volumen aislado o bloque.

Para predios con superficie mayor que 30.000 metros cuadrados se establecen los siguientes atributos o parámetros: H = 7 m; N° máximo de plantas = 2; RF = 15 m; RL = 10 m en ambos lados; RP = 20% de la superficie del predio; cantidad máxima de unidades habitacionales = 5 en Régimen Común; cantidad máxima de unidades habitacionales = 10 en Propiedad Horizontal respecto al total del padrón matriz; tipo edificatorio = volumen aislado o bloque.

Podrá admitirse la ocupación de retiro posterior, sujeto al estudio particular y en las condiciones generales establecidas. También se podrá autorizar la ocupación de retiro lateral, en las condiciones generales establecidas, sujeto a estudio particular.

### **5.10 SU5 Área diferenciada suburbana frágil de corredores**

Las determinaciones de atributos urbanísticos quedan condicionadas por la existencia de corredores biológicos, generalmente basados en las escorrentías naturales (permanentes o intermitentes).

En general, para los predios (padrones) localizados en estas áreas, deberán atenderse las condiciones ambientales particulares, por lo que no se autorizarán actuaciones cuando su superficie no alcance los 1.000 metros cuadrados. Si la superficie del predio fuera inferior a ésta, se podrá autorizar la ocupación luego de un pormenorizado estudio ambiental a través de un Proyecto de Detalle que asegure la continuidad del corredor biológico y que no se alteren las condiciones de escurrimiento pluvial natural.

#### **a Usos de suelo**

Uso preferente turístico residencial con destino a actividades directamente relacionadas al turismo de tipo residencial de índole campestre. El área cuenta con protección especial a fin de mantener sus condiciones de elevada naturalidad del ecosistema, sus ámbitos de biodiversidad destacada y las cualidades patrimoniales de su paisaje. Se excluye cualquier modificación del relieve, de los afloramientos rocosos o de las formaciones de monte nativo.

Se consideran compatibles otros usos turísticos específicos -hospedaje y gastronomía, cultura y/o disfrute de tiempo libre, recreación, ocio y contacto con la naturaleza- que no impliquen ni requieran transformaciones territoriales de ningún tipo, ni el otorgamiento de atributos o

parámetros especiales de ocupación o edificabilidad. También son compatibles actividades pecuarias limitadas de pastoreo, que no demanden instalaciones propias.

Son usos incompatibles específicos las actividades industriales, logísticas y comerciales, así como los aerogeneradores y las torres para antenas y similares. Se excluyen en su totalidad los usos impropios del suelo suburbano. Como única excepción, se podrán autorizar aerogeneradores de pequeño porte y antenas de recepción de radio y TV domésticas, siempre que cumplan lo dispuesto por el inciso Volúmenes por encima de la altura máxima, del numeral 5.1.4 Edificabilidad.

#### b Parámetros de fraccionamiento

Se autorizarán operaciones de reparcelamiento y/o fraccionamientos con condiciones de superficies mínimas de lotes resultantes y otras que se establecen.

En todos los casos, las fracciones resultantes de las operaciones de reparcelamiento deberán tener como mínimo 750 metros cuadrados de superficie y 17.5 metros de frente, admitiéndose una tolerancia del 10% (diez por ciento) para ambos parámetros.

Solamente en casos excepcionales y por razón debidamente fundada, con la finalidad de regularizar construcciones mal emplazadas en situación de invasión, de forma debidamente acreditada y bienes inmuebles de distintos propietarios, se podrán autorizar reparcelamientos y/o fraccionamientos cuyos solares resultantes alcancen como mínimo 500 metros cuadrados de superficie y 15 metros de frente admitiéndose igual tolerancia a la antes descrita.

Cuando se realice la fusión de dos o más parcelas (padrones) y la situación futura tenga un área mayor a 1.000 metros cuadrados, al realizarse la regularización de las construcciones existentes sobre dicha área resultante estará exonerada del pago de todo tributo municipal.

Para los casos de fraccionamientos se establecen los siguientes parámetros -magnitudes en superficies y frentes mínimos- que deben cumplir las parcelas emergentes en toda nueva subdivisión de tierra, para poder ser debidamente autorizada y aprobada por la Intendencia Departamental. Para predios a fraccionar de hasta 5.000 metros cuadrados de superficie, los nuevos lotes deberán tener las dimensiones mínimas, en área de 2.000 metros cuadrados y en frente de 25 metros; para predios mayores a 5.000 metros cuadrados y hasta 10.000 metros cuadrados de superficie, un área mínima de 2.500 metros cuadrados y un frente de 25 metros mínimo, mientras que para predios con áreas mayores a 10.000 metros cuadrados y hasta 20.000 metros cuadrados, las nuevas parcelas deberán tener 3.000 metros cuadrados de superficie y 27.5 metros de frente como mínimos.

Para predios a fraccionar mayores a 20.000 metros cuadrados y hasta 30.000 metros cuadrados de superficie, los nuevos solares deberán tener como mínimos un área de 3.500 metros cuadrados y un frente mínimo de 30 metros y para predios con áreas mayores a 30.000 metros cuadrados y superiores, las nuevas fracciones a generarse deberán tener como mínimos 5.000 metros cuadrados de superficie y un frente mínimo de 35.5 metros.

En todos los casos que se autoricen futuras actuaciones, reparcelamientos y/o fraccionamientos, en que los predios originarios tengan superficies mayores de 5.000 metros cuadrados deberá liberarse al uso público una faja de suelo en el margen de los cursos de agua arroyos y cañadas principales (Miraflores, De las Cañas, La Leona, La Paloma) con un mínimo de 40 metros de ancho, medidos a partir del eje del cauce en el área a intervenir. En caso que el monte nativo existente sobrepase la faja antes mencionada o registre menor entidad, se estará al resultado del análisis comprendido en el Proyecto de Detalle, teniendo en cuenta que la superficie resulte razonablemente equivalente.

Es de aplicación en esta área diferenciada el régimen de propiedad horizontal para predios mayores a 20.000 metros cuadrados de área.

#### c Ocupación

En toda fracción de suelo se admitirá en general una única vivienda familiar. En la eventual situación de emprendimientos turísticos se evaluará la presentación de un estudio particular.

Se establecen en general los siguientes atributos o parámetros:

FOSss = 0%;

FOSpb = 10% para predios hasta 1.200 metros cuadrados de superficie; FOSpb = 8% para predios entre 1.200 y 10.000 metros cuadrados de superficie; FOSpb = 2% para predios entre 10.000 y 30.000 metros cuadrados de superficie; FOSpb = 1% para predios con más de 30.000 metros cuadrados de superficie;

FOSpa = 10% para predios hasta 1.200 metros cuadrados de superficie; FOSpa = 8% para predios entre 1.200 y 10.000 metros cuadrados de superficie; FOSpa = 2% para predios entre 10.000 y 30.000 metros cuadrados de superficie; FOSpa = 1% para predios con más de 30.000 metros cuadrados de superficie;

FOT = 18% para predios hasta 1.200 metros cuadrados de superficie; FOT = 14% para predios entre 1.200 y 10.000 metros cuadrados de superficie; FOT = 3% para predios entre 10.000 y 30.000 metros cuadrados de superficie; FOT = 2% para predios con más de 30.000 metros cuadrados de superficie;

FOSv = 75% para predios hasta 1.200 metros cuadrados de superficie; FOSv = 80% para predios entre 1.200 y 10.000 metros cuadrados de superficie; FOSv = 94% para predios entre 10.000 y 30.000 metros cuadrados de superficie; FOSv = 96% para predios con más de 30.000 metros cuadrados de superficie;

FSN = 50% para predios hasta 1.200 metros cuadrados de superficie; FSN = 60% para predios entre 1.200 y 10.000 metros cuadrados de superficie; FSN = 60% para predios entre 10.000 y 30.000 metros cuadrados de superficie; FSN = 65% para predios con más de 30.000 metros cuadrados de superficie (en todos los casos, excepto que exista un conjunto vegetal de cualquier porte de monte nativo y/o curso de agua permanente o intermitente, cuya superficie ocupada sea de mayor proporción, la cual debe ser respetada).

#### d Edificabilidad

Se disponen los siguientes atributos o parámetros: H = 7m; N° máximo de plantas = 2; RF = 4 m para predios hasta 10.000 metros cuadrados de superficie y RF = 15m para predios con más de 10.000 metros cuadrados de superficie; RL = 3m en ambos lados para predios hasta 10.000 metros cuadrados de superficie y RL = 10m en ambos lados para predios con más de 10.000 metros cuadrados de superficie; RP = 3m para predios hasta 1.200 metros cuadrados de superficie y 20% de la superficie del predio para predios con más de 1.200 metros cuadrados de superficie; cantidad máxima de unidades habitacionales = 1 para predios hasta 10.000 metros cuadrados de superficie; cantidad máxima de unidades habitacionales = 3 para predios entre 10.000 y 30.000 metros cuadrados de superficie y cantidad máxima de unidades habitacionales = 4 para predios con más de 30.000 metros cuadrados de superficie, en régimen común; cantidad máxima de unidades habitacionales = 6 en propiedad horizontal para predios entre 10.000 y 30.000 metros cuadrados de superficie y cantidad máxima de unidades habitacionales = 8 en propiedad horizontal para predios con más de 30.000 metros cuadrados de superficie; tipo edificatorio = volumen aislado.

En la situación de emprendimiento turístico podrá autorizarse el tipo edificatorio bloque como resultado del estudio particular.

A efectos de la protección de corredores biológicos, podrá admitirse la ocupación de retiro posterior y alguno lateral, sujeto al estudio particular y en las condiciones generales establecidas.

### **5.11 SU6 Área diferenciada suburbana frágil Parque Central Vilamajó**

Constituye el núcleo fundacional y el centro de atracción del ámbito del Plan Local, cuya esencia y singularidad ambiental y paisajística amerita su particular protección. Con carácter previo a cualquier intervención en el área, se dispone como obligatorio realizar un Proyecto de Detalle como instrumento de planificación derivada, a efectos de garantizar la debida protección de su especial significación caracterizante del ámbito del Plan Local y valor patrimonial singular para el departamento y el país.

En general se distinguen en esta área dos situaciones determinadas por los rangos de superficie de los padrones involucrados.

Para el Área diferenciada suburbana frágil Parque Central Vilamajó (SU6) se habilita la elaboración de un Plan Parcial que podrá revisar y modificar los parámetros de fraccionamiento y los atributos urbanísticos aquí establecidos.

#### **a Usos de suelo**

El uso preferente es turístico con destino a actividades directamente relacionadas con usos turísticos específicos -cultura y/o disfrute de tiempo libre, recreación, ocio y contacto con la naturaleza- que no impliquen ni requieran transformaciones territoriales de ningún tipo, ni el otorgamiento de atributos o parámetros especiales de ocupación o edificabilidad. El área cuenta con protección especial a fin de mantener sus condiciones de elevada naturalidad del ecosistema, sus ámbitos de biodiversidad destacada y las cualidades patrimoniales de su paisaje y las construcciones preexistentes. Los atributos urbanísticos establecidos recogen las determinaciones planteadas por el Arquitecto Julio Vilamajó.

Se excluye cualquier modificación del relieve, de los afloramientos rocosos o de las formaciones de monte nativo.

Se consideran compatibles otros usos relacionados al turismo de índole campestre -hospedaje y gastronomía-. En particular, para los padrones con superficie inferior a los 10.000 metros cuadrados se admite el uso turístico residencial de baja intensidad. También son compatibles actividades pecuarias limitadas de pastoreo, que no demanden instalaciones propias.

Son usos incompatibles específicos: la residencia en padrones cuya área sea mayor a 10.000 metros cuadrados; en los predios -cualquiera sea su superficie- las actividades industriales logísticas y comerciales, así como los aerogeneradores, torres para antenas y similares. Se excluyen en su totalidad los usos impropios del suelo suburbano.

b Parámetros de fraccionamiento

Se autorizarán operaciones de reparcelamiento y/o fraccionamientos con condiciones de superficies mínimas de lotes resultantes y otras que se establecen.

Las fracciones resultantes de las operaciones de reparcelamiento deberán tener como mínimo 750 metros cuadrados de superficie y 17.5 metros de frente, admitiéndose una tolerancia del 10% (diez por ciento) para ambos parámetros.

Solamente en casos excepcionales y por razón debidamente fundada, con la finalidad de regularizar construcciones mal emplazadas en situación de invasión, de forma debidamente acreditada y bienes inmuebles de distintos propietarios, se podrán autorizar reparcelamientos y/o fraccionamientos cuyos solares resultantes alcancen como mínimo 500 metros cuadrados de superficie y 15 metros de frente admitiéndose igual tolerancia a la antes descrita.

Cuando se realice la fusión de dos o más parcelas (padrones) y la situación futura tenga un área mayor a 1.000 metros cuadrados, al realizarse la regularización de las construcciones existentes sobre dicha área resultante estará exonerada del pago de todo tributo municipal.

Para los casos excepcionales de fraccionamientos las áreas y frentes mínimos corresponden a lo establecido en el anexo 1 Cuadro: Parámetros de Fraccionamientos, únicamente aplicable para predios menores a 8000 metros cuadrados de superficie. Para predios mayores a 8000 metros se estará a las disposiciones del Plan Parcial.

En la elaboración del Plan Parcial deberá librarse e incorporarse al uso y dominio público una faja de suelo en el margen de los cuerpos o cursos de agua (lagos, arroyos y cañadas principales) de ancho suficiente que asegure la permanencia del monte nativo y la continuidad del corredor biológico.

En ningún caso se autorizan nuevos fraccionamientos que involucren o generen nuevas superficies a ceder al dominio público con destino a vías de circulación.

No es de aplicación en esta área diferenciada el régimen de propiedad horizontal.

c Ocupación

Se establecen en general los siguientes atributos o parámetros:

FOSss = 0% para predios hasta 8.000 metros cuadrados de superficie; FOSss = 1% para predios con más de 8.000 metros cuadrados de superficie;

FOSpb = 14% para predios hasta 1.200 metros cuadrados de superficie; FOSpb = 10 para predios entre 1.200 y 8.000 metros cuadrados de superficie; FOSpb = 2,5% para predios con más de 8.000 metros cuadrados de superficie;

FOSpa = 14% para predios hasta 1.200 metros cuadrados de superficie; FOSpa = 8% para predios entre 1.200 y 8.000 metros cuadrados de superficie; FOSpa = 0,5% para predios con más de 8.000 metros cuadrados de superficie;

FOT = 26% para predios hasta 1.200 metros cuadrados de superficie; FOT = 16% para predios entre 1.200 y 8.000 metros cuadrados de superficie; FOT = 2,5% para predios con más de 8.000 metros cuadrados de superficie;

FOSv = 60% para predios hasta 1.200 metros cuadrados de superficie; FOSv = 75% para predios entre 1.200 y 8.000 metros cuadrados de superficie; FOSv = 95% para predios con más de 8.000 metros cuadrados de superficie;

FSN = 20% para predios hasta 1.200 metros cuadrados de superficie; FSN = 60% para predios entre 1.200 y 8.000 metros cuadrados de superficie; FSN = 85% para predios con más de 8.000 metros cuadrados de superficie (en todos los casos, excepto que exista un conjunto vegetal de cualquier porte de monte nativo, cuya superficie de mayor proporción debe respetarse).

En el Plan Parcial o en el proyecto de detalle, podrán revisarse en forma fundada los parámetros aquí dispuestos.

#### d Edificabilidad

Para predios con superficie de hasta 8.000 metros cuadrados se disponen los siguientes atributos o parámetros: H = 7m; N° máximo de plantas = 2; RF = 4 m; para predios con superficie hasta 1.200 metros cuadrados de superficie RL = 3m en ambos lados; para predios con superficie entre 1.200 y 8.000 metros cuadrados de superficie RL = 6 m en ambos lados; RP = 3m para predios de hasta 1.200 metros cuadrados de superficie; RP = 6m para predios entre 1.200 y 8.000 metros cuadrados de superficie; cantidad máxima de unidades habitacionales = 1; tipo edificatorio = volumen aislado.

Para predios con superficie mayor que 8.000 metros cuadrados y como aplicación del Plan Parcial o por el resultado del estudio particular del Proyecto de Detalle, se establecen los siguientes atributos o parámetros: H = 5 m; N° máximo de plantas = 1; RPe general = 10 m; RF = 30 m sobre Avenida Vilamajó; RL = 30 m sobre límites con padrones declarados Monumento Histórico Nacional; no se admiten unidades habitacionales; tipo edificatorio = volumen aislado volúmenes vinculados o bloque.

Podrá admitirse la ocupación de retiros, sujeto al estudio particular del proyecto de detalle y en las condiciones generales establecidas.

En el Plan Parcial o en el proyecto de detalle, podrán revisarse en forma fundada los parámetros aquí dispuestos.

VER: *anexo 01 Cuadro de Parámetros de Fraccionamientos*

*anexo 02 Matriz de Atributos o Parámetros Urbanísticos*

## RELACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA

MO.01	CATEGORIZACIÓN DE SUELO
MO.02	SUBCATEGORIZACIÓN DE SUELO
MO.03	ÁREAS DIFERENCIADAS _ ÁMBITO DEL PLAN
MO.04	ÁREAS DIFERENCIADAS _ SUELO SUBURBANO
MO.05	SISTEMA DE ESPACIOS VERDES
MO.06	MOVILIDAD, JERARQUIZACIÓN VIAL
MO.07	NOMENCLÁTOR: BARRIOS
MO.08	NOMENCLÁTOR: VÍAS PÚBLICAS
MO.09	SECTORIZACIÓN: SISTEMA DE PROTECCIÓN

## **LISTADO DE ANEXOS**

- 01 CUADRO DE PARÁMETROS DE FRACCIONAMIENTOS \_ RESUMEN
- 02 MATRIZ DE ATRIBUTOS O PARÁMETROS URBANÍSTICOS \_ RESUMEN

## BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

Aber, Ana y Alicia Aguerre (Coordinadoras), Graciela Ferrari, Stella Zerbino, Juan Francisco Porcile, Ernesto Brugnoli, Lucía Núñez (2011): *Especies exóticas invasoras en el Uruguay*. MOVTMA, Montevideo.

Acosta, Ignacio (2008): *Un viaje a las colinas*. Revista Dossier 08, abril de 2008.

Arballo, Eduardo y Jorge L. Cravino (1999): *Aves del Uruguay - Manual ornitológico*. Editorial Agropecuaria Hemisferio Sur S.R.L. Uruguay.

Aronson, Shlomo (2008): *Aridscapes: proyectar en tierras ásperas y frágiles = Designing in harsh and fragile lands*. Barcelona. Gustavo Gili.

Articardi, Juan (Director), Pablo Ross, Ana Laura Goñi, Raúl Leymonie, Victoria Sánchez, Juliana Malcuori (2018): *Trabajos de Taller de la Licenciatura de Diseño del Paisaje*.

Bervejillo, Federico (Coordinador) y José Sciandro, Carlos Mendive, Alicia Veneziano, Begoña Benedetti, Paola Albé y Octavio Bombaci (2015): *Guía metodológica de las herramientas de gestión territorial*, CSI Ingenieros. Programa de Desarrollo y Gestión Subnacional, Oficina de Planeamiento y Presupuesto, Montevideo, setiembre de 2015.

Bossi, J., L. Ferrando, A. Fernández, G. Elizalde, H. Morales, J. Ledesma, E. Carballo, E. Medina, Ford, I. y J. Montaña (1975): *Carta geológica del Uruguay. Escala 1/1.000.000*. Editada por los Autores. Montevideo. Uruguay.

Brazeiro, Alejandro (Editor) (2015): *Eco-regiones de Uruguay: biodiversidad, presiones y conservación*. Facultad de Ciencias, CIEDUR, Vida Silvestre Uruguay, Sociedad Zoológica de Uruguay.

Brazeiro Alejandro, Álvaro Soutullo y Lucía Bartesagui (2012): *Prioridades de conservación dentro de las ecoregiones de Uruguay*. Informe Técnico. MGAP/PPR - Facultad de Ciencias - Vida Silvestre Uruguay - Soc. Zoológica del Uruguay - CIEDUR, Montevideo.

Calaza Martínez, Pedro (Dirección y redacción), Eloy Soto Pineda, María Isabel Iglesias Díaz y otros (2019): *Guía de la infraestructura verde municipal*. Federación Española de Municipios y Provincias, Madrid, España.

Califra, Álvaro y Araceli Ruiz: *Edafología*. (<http://www.fagro.edu.uy/~edafología>)

Castelli, Luis y Valeria Spallasso: *Planificación y Conservación del Paisaje. Herramientas para la*

*Protección del Patrimonio Natural y Cultural.*

<http://portal.manizales.unal.edu.co/opp/images/PublicacionesObservatorio/planificacin%20y%20conservacin%20del%20paisaje.pdf>, consulta setiembre 2012.

Cazzadori, Ana (Coordinación técnica nacional), Olga Apolo de Caviglia, Rosario Pérez, Ethel Rodríguez, Daniel Baycé, Gustavo Licandro, Luis Chaparro, Nubia Pagnota y Jorge Cortazzo (1992): *Estudio Ambiental Nacional*. Oficina de Planeamiento Y Presupuesto (OPP) Organización de los Estados Americanos (OEA) Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

Convenio europeo del paisaje (2000): *Convención Europea del Paisaje*. Consejo de Europa. [www.cidce.org/pdf/conveniopaisaje.pdf](http://www.cidce.org/pdf/conveniopaisaje.pdf), consulta setiembre de 2012.

de Santa Ana Daniel (2001): *Villa Serrana: sensaciones y sentimientos*. Fundación Lolita Rabial e Intendencia de Lavalleja, Montevideo.

de Sierra Brandon, Fernando (2012): *Las valijas de Vilamajó*. Tesis Doctoral. Departamento de Proyectos Arquitectónicos. Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Madrid, España.

de Sierra, Fernando (Responsable), Rosana Sommaruga y Graciela Martínez (Coordinación ejecutiva), Jorge Galíndez, Norma Piazza, Graciela Baptista, Maya Díaz, Helena Gallardo, María Julia Gómez, Alicia Torres Corral, Patricia Abreu, Enrique Neirotti y Mabel Olivera (2002): *Villa Serrana, una idea objetivo*. Instituto Diseño-Instituto Historia de la Arquitectura-Taller Schelotto: Asesoramiento Facultad de Arquitectura, UdelaR - Ministerio Turismo.

Díaz, Álvaro (Director), Ignacio Porzecanski y Francisco Rilla (Coordinadores), Jorge Acosta-Soto, Juan Hernández, Alicia Iglesias, José Sciandro, Mercedes Casciani (1999): *Plan Director - Reserva de Biosfera Bañados del Este*. PROBIDES - Uruguay. Unión Europea - Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo - Global Environment Facility.

Dirección General de Recursos Renovables RENARE-MGAP: *Compendio de suelos*. ( )

Dirección General de Recursos Renovables RENARE-MGAP: *Descripción de grupo de suelos CONEAT*, en: <http://www.cebra.com.uy/renare/media/Descripci%C3%B3n-de-Grupos-de-Suelos-CONEAT-1.pdf>, consulta el 28-04-2017.

Dirección General de Recursos Renovables RENARE-MGAP (2010): *Prioridad forestal*, en: [http://www.cebra.com.uy/renare/wp-content/files\\_mf/1376397531PrioridadforestalDecretojulio2010.pdf](http://www.cebra.com.uy/renare/wp-content/files_mf/1376397531PrioridadforestalDecretojulio2010.pdf), consulta el 28-04-2017.

DINAMA (2012): *Uruguay. IV Informe Nacional al Convenio sobre la Diversidad Biológica*, Punto Focal Operativo Dirección Nacional de Medio Ambiente, Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, Montevideo.

Dirección Nacional de Catastro: *Visualizador de Datos Catastrales*. Metadatos del Servicio de

Mapa Base de la Dirección Nacional de Catastro, Sede Electrónica de la Dirección Nacional de Catastro, en: <http://sede.catastro.gub.uy/Sede/apia.portal.PortalAction.run>, consulta 11/11/2016.

ELARQA, Revista: *Julio Vilamajó - Contratiempos Modernos*. Vol. 1 – Nº 2 (Diciembre 1991).

Evia, Gerardo y Eduardo Gudynas (2000): *Ecología del Paisaje en Uruguay - Aportes para la conservación de la Diversidad Biológica*. Edita DINAMA Dirección Nacional de Medio Ambiente. Junta de Andalucía, Consejería de Medio Ambiente.

Ferrando L., Fernández A. (1971): *Esquema tectónico-cronoestratigráfico del Predevoniano en el Uruguay*. Anales del XXV Congreso Brasileiro de Geología, San Pablo, Brasil,

Firpo Tagliani, Florencia (2007): *La naturaleza en la obra de Julio Vilamajó*. Programa Alfa - Red Pehuén, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de la Plata.

Fisher, Brendan and Kerry Turner, Matthew Zylstra, Roy Brower, Rudolf de Groot, Stephen Farber, Paul Ferraro, Rhus Green, Julian Harlow, Paul Jefferiss, Chris Kirkby, Paul Morling, Shaun Mowatt, Robin Naidoo, Jouni Paavola, Bernardo Strassburg, Dou Yu y Andrew Balmford (2017): *Ecosystem Services and Economic Theory: Integration for Policy-Relevant Research*. Ecological Applications, Ecological Society of America.

Galofaro, L.: *Artscapes (2007): El arte como aproximación al paisaje contemporáneo*. Land & Scape Series. Barcelona: Gustavo Gili.

Gudynas, Eduardo (1994): *Nuestra verdadera riqueza - Una nueva visión de la conservación de las áreas naturales del Uruguay*. Editorial Nordan - Comunidad (Montevideo 1994).

Hernández Aja, Agustín (Director), Julio Alguacil Gómez, María Medina del Río, Carmen Moreno Caballero (2003): *La ciudad de los ciudadanos*. Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo, Ministerio de Fomento, Madrid, España.

Hausmann, Ricardo y César Hidalgo, Michele Coscia, Alexander Simoes, Juan Jiménez y Sarah Chung (2014): *The Atlas of Economic Complexity*, Center for International Development, Harvard University, <http://atlas.cid.harvard.edu/>, consulta el 28-04-2017.

Hervás Más, J. (2009): *Ordenación del territorio, urbanismo y protección del paisaje*. Editorial: Bosch.

Instituto de Ecología y Ciencias Ambientales – Sección Limnología (2018): *Prácticas de campo en ecología acuática - Villa Serrana. Presentación de resultados*. Facultad de Ciencias. Universidad de la República.

Intendencia Departamental de Cerro Largo, Intendencia Departamental de Llavalleja, Intendencia Departamental de Maldonado, Intendencia Departamental de Rocha y Presidencia de la República

(2013): *Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial de la Región Este*.

Intendencia Departamental de Lavalleja (2019): *Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible*. Lavalleja. Decreto 3571/2019 y sus modificativos de la Junta Departamental de Lavalleja.

Intendencia Departamental de Lavalleja (2017): *Medidas Cautelares de Villa Serrana y Marco de los Reyes*. Decretos 3151 (2013), 3282 (2015) y 3467.

Intendencia Departamental de Lavalleja (2004): *Ordenanza de Desarrollo y Ordenamiento Territorial*.

Junta Departamental de Lavalleja (2011): *Acta N° 675, Asunto 4 Comisión General: Recibir a la Sra. Intendenta Dra. Adriana Peña, la que concurrirá con concesionario del Ventorrillo de la Buena Vista, un representante del Ministerio de Turismo y Deporte y representantes de "Villa Serrana S.A." a efectos de presentar proyecto "Villa Serrana", pp 21 a 48*.

Ley N° 18308 *Del Marco Regulador General del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible*, 2008.

Ley N° 17234 *Del Sistema Nacional de Áreas Protegidas*, 2000.

Ley N° 16466 *De Protección del Ambiente*, 1994.

López, Álvaro y Karina Larruina (Editores), Alberto Ferrari, Daniel Umpiérrez, Mónica Bacchi (2019): *Plan Nacional de Turismo Sostenible 2030*. Programa de Desarrollo de Corredores Turísticos (Mintur-Bid Préstamo 3820/OC-UR, Ministerio de Turismo).

López, Álvaro (Coordinador), Gabriel De Souza, Rosana Montequin, Cristian Pos (2009): *Plan Nacional de Turismo Sostenible 2009-2020*. Programa de Mejora de la Competitividad de los Destinos Turísticos Estratégicos, Mintur-Bid Préstamo 1826/OC-UR, Ministerio de Turismo y Deporte.

Lovell, Sarah Taylor and Douglas M. Johnston: *Designing Landscapes for Performance Based on Emerging Principles in Landscape Ecology, Ecology and Society*, <http://www.ecologyandsociety.org/vol14/iss1/art44>, 2009, consulta el 28-04-2017.

Lucchini, Aurelio (1970): *Julio Vilamajó - su arquitectura*. Universidad de la Republica - Facultad de Arquitectura. Instituto de Historia. Uruguay.

Maestría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 4º Edición; Análisis y Prospectiva Territorial: *El Territorio del Turismo*. Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo Universidad de la República, 2009.

Medina, Mercedes y Norma Piazza, Eleonora Leicht, Daniela Garat (2006): *Criterios de manejo del*

*paisaje como recurso turístico en el Uruguay*. Proyecto interinstitutos, IdD-ITU, CSIC I+D, Facultad de Arquitectura, Universidad de la República.

Mejía, Paola (2012): *Directrices para la Planificación de Áreas Protegidas de Uruguay*. Serie Documentos de Trabajo, SNAP, Proyecto de Fortalecimiento del Proceso de Implementación del Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Uruguay (URU/06/G34), abril 2012.

Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca MGAP (1976), Dirección de Suelos y Fertilizantes: *Carta de Reconocimiento de Suelos 1/1:000.000*.

Ministerio de Industria, Energía y Minería MIEM, Dirección Nacional de Minería y Geología DINAMIGE (2016): *Carta hidrogeológica*, [http://www.dinamige.gub.uy/publicaciones-y-estadisticas/-/asset\\_publisher/9Vmym1gEn1wk/content/carta-hidrogeologica-del-uruguay](http://www.dinamige.gub.uy/publicaciones-y-estadisticas/-/asset_publisher/9Vmym1gEn1wk/content/carta-hidrogeologica-del-uruguay), consulta: 22/10/2016.

Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente: *Plan Nacional de Aguas*. Decreto Nº 205/017 de 31 de julio de 2017.

Moya, Andrés (2013): *La domesticación de la naturaleza: de La artificialización a la intervención*. Instituto Cavanilles de Biodiversidad y Biología Evolutiva, Universitat de València. Centro Superior de Investigación en Salud Pública (CSISP), Valencia CIBER en Epidemiología y Salud Pública (CIBEResp).

Nebel, Juan P. y Juan F. Porcile (2006): *La contaminación del bosque nativo por especies arbóreas y arbustivas exóticas*. MGAP. Dirección General Forestal.

Nogué, Joan (2007): *La construcción social del paisaje*. Madrid. Ed. Biblioteca Nueva.

Odriozola, Miguel Ángel: *Incidencia de las Matemáticas en el Manejo de las Formas y el Espacio – a) Villa Serrana*. FASCÍCULOS SAU 4 - Sociedad de Arquitectos del Uruguay.

Olmedo, Sebastián y Roberto Villarmarzo (Directores de la consultoría) (2016): *Guía Metodológica para la Elaboración de la Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible*, Territorio y Ciudad SLP - Christoff, de Sierra, Cayón, Villarmarzo arquitectos y asociados, documento de consultoría para la Dirección de Descentralización e Inversión Pública de la OPP, a través del Programa de Desarrollo y Gestión Subnacional, en coordinación con la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, DINOT MVOTMA.

Oficina de Planeamiento y Presupuesto (2010): *Desarrollo de instrumentos para el monitoreo ambiental y territorial: Generación, actualización y potenciación de base de datos correspondientes a la Infraestructura de Datos Espaciales*, Oficina de Planeamiento y Presupuesto - Naciones Unidas - Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca - Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente - UNESCO - FAO, Montevideo.

Pastore Hernández, Verónica (2017): *Sobre la necesaria ordenación de Villa Serrana y su ámbito de influencia*. En: nota a la Sra. Intendente de Lavalleja, Ref.: Villa Serrana - Medidas Cautelares / Plan de Ordenamiento Territorial, Rodolfo Macé Presidente, M. Mercedes Pitta Secretaria, Liga de Fomento de Villa Serrana.

Phillips, Adrian (2002): *Directrices de gestión para áreas protegidas de la categoría V de la UICN: paisajes terrestres y marinos protegidos*. Comisión Mundial de Áreas Protegidas (CMAP), Serie de directrices sobre buenas prácticas en áreas protegidas No. 9, UICN – Unión Mundial para la Naturaleza. Gland, Suiza y Cambridge, Reino Unido.

Pitkin, Donald (1993): *Italian Urbanscape: Intersection of Private and Public*, en *The Cultural Meaning of Urban Space*, Robert Rotenberg y Gary McDonogh, eds. (Contemporary Urban Studies Series) Westport, Conn: Bergin & Garvey.

Preciozzi F, Spoturno J, Heinzen W & Rossi P (1985): *Memoria explicativa de la Carta Geológica del Uruguay a escala 1: 500.000*. Dirección Nacional de Minería y Geología, Montevideo.

PROBIDES (1999): *Guía Ecoturística de la Reserva de Biosfera Bañados del Este*. Santillana, Aguilar, Montevideo, 1999.

Proyecto Región Este (2012): *Plan estratégico de desarrollo de la Región Este*. Proyecto Región Este, financiado por la Unión Europea y la OPP (a través del programa Uruguay Integra), Intendencia de Lavalleja, Intendencia de Maldonado, Intendencia de Rocha, Intendencia de Treinta y Tres, mayo de 2012.

Ruiz Sánchez, María Ángeles (2007): *Arquitectura del Paisaje*. Madrid. Ed. Dykinson.

Scheps, Juan Gustavo (2008): *17 Registros*. Tesis Doctoral. Departamento de Proyectos Arquitectónicos. Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Madrid, España.

2º Seminario de Paisajes Culturales. *Villa Serrana: "el equilibrio justo entre la naturaleza y la civilización"*. UdelaR/UPC [Conpadre n.11/2012] Montevideo, Uruguay]. 2012. Universidad de la República / Universidad Politécnica de Cataluña.

Sganga, J. C. (1994): *Caracterización de la vegetación de la R.O.U. Contribución de los estudios edafológicos al conocimiento de la vegetación en la República Oriental del Uruguay*. Dirección de Suelos y Aguas (ed). Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, Montevideo. Boletín Técnico 13.

Sistema Nacional de Áreas Protegidas de Uruguay (2015): *Plan Estratégico 2015-2020*. SNAP, Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Sistema Nacional de Áreas Protegidas SNAP:

[www.snap.gub.uy/especies/especies\\_en\\_ambiente/SGM](http://www.snap.gub.uy/especies/especies_en_ambiente/SGM), consulta el 26/10/2016.

Sommaruga Montiel, Rosana (2013): *El Ordenamiento Paisajístico en el Uruguay*. En: "Paisaje, Desarrollo local y Ciudades sostenibles, como agentes de cambio", Conferencia Regional de las Américas Ecuador IFLA – SAPE.

Soutullo Álvaro, Lucía Bartesaghi, Marcel Achkar, Alfredo Blum, Alejandro Brazeiro, Mauricio Ceroni, Ofelia Gutiérrez, Daniel Panario y Lorena Rodríguez-Gallego (2012): *Evaluación y mapeo de servicios ecosistémicos en Uruguay*; Informe Técnico, MGAP/PPR - CIEDUR - Facultad de Ciencias - Vida Silvestre Uruguay - Sociedad Zoológica del Uruguay, Montevideo.

Soutullo, Álvaro (2008): *Pautas metodológicas para el diseño de un sistema eficiente de áreas protegidas en Uruguay*, SNAP-DINAMA, Serie Documentos de Trabajo Nº 14, Montevideo.

Soutullo, Álvaro (2007): *Propuesta metodológica para la delimitación y zonificación de áreas protegidas del SNAP en Uruguay*.

Soutullo, Álvaro (2006): *Marco conceptual para la planificación de la diversidad biológica: implicancias para el diseño de un sistema de Áreas Protegidas en Uruguay*.

UdelaR (Facultad de Arquitectura)-MVOTMA- Intendencias de Treinta y Tres, Lavalleja y Rocha (Convenio): *Directrices de Ordenamiento Territorial de la Cuenca del Río Cebollatí*. Inédito, 2009

UNESCO (1972): *Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural*. Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. 17a, reunión celebrada en París del 17 de octubre al 21 de noviembre de 1972.

Vaggione, Pablo (Autor principal) et al. (2014): *Planeamiento Urbano para Autoridades Locales*, ONU Hábitat, Instituto de desarrollo Urbano.

Varela, Alma y Valentina Soria (coordinación), Jimena Álvarez, María Amado, Leticia Dibarboure, Rosina Palermo (2016): *Espacio público como instrumento estratégico de gestión urbana*, Instituto de Teoría y Urbanismo, Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo, Universidad de la República.

Viana, Isabel e Ivonne V. de Ackermann, Juan A. Ackermann, Graciela Galicia y Daniel Timón: *Villa Serrana - Auge e hibernación de un asentamiento turístico excepcional*. Jornadas Nacionales de Planeamiento Municipal de Ecología Urbana y Medio Ambiente - Universidad de Moro, Argentina.

Wu, Jianguo (2013): *Landscape sustainability science: ecosystem services and human well-being in changing landscapes*, Springer Science+Business Media Dordrecht 2013, <http://leml.asu.edu/jjingle/Wu-Publications-PDFs/2013/Wu-2013-Landscape%20sustainability>

%20science.pdf, consulta el 28-04-2017.

Zoido Naranjo, Florencio (2012): *Los paisajes como patrimonio natural y cultural*. I Congreso Internacional "El patrimonio cultural y natural como motor de desarrollo: investigación e innovación" Coordinación por A. Peinado Herreros.

Zoido Naranjo, Florencio (2002): *El paisaje y su utilidad para la ordenación del territorio*. En: Paisaje y Ordenación del Territorio. Consejería de Obras Públicas y Transportes, Junta de Andalucía - Fundación Duques de Soria, Sevilla.

## ALEGACIONES RECIBIDAS EN EL PERÍODO DE PUESTA DE MANIFIESTO

Caubarrere, Jeannine (2018): *Comentarios Plan de Local de Villa Serrana*. Propietaria desde 1973.

de Oliveira, Rosario, Jorge Martínez, Cyro Croce (2018): *Comentarios al Plan Local de Villa Serrana y su entorno*. Sobre el Borrador del Plan Local Puesto de Manifiesto de Marzo 2018.

Giordano, Silvana (2018): *Protección del Paisaje de Villa Serrana*. Trabajo de Evaluación Final del Curso Impactos de Proyecto, UdelaR/FADU/MOTDU.

Ísola, Washington, Ana María Brisco, Gabriel Casal (2018): *Observaciones a los documentos de avance del Plan Local de Ordenamiento Territorial para Villa Serrana*. Liga de Fomento de Villa Serrana.

López, Zen (2018): *Mediadas Cautelares*. Residente de larga data de Villa Serrana.

Vázquez Villamarín, Claudio (2018): *Devolución*. Guardaparque de Villa Serrana.

Villarmarzo, Roberto (2018): *Apuntes al margen del Plan Local de Villa Serrana*. Aporte personal sobre la planificación territorial de Villa Serrana, en el marco de la Puesta de Manifiesto del Plan Local de Villa Serrana y su entorno.

Departamento de Evaluación Ambiental Estratégica, División Promoción del Desarrollo Sostenible, Dirección Nacional de Medio Ambiente, Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (2018): *Vista de las consideraciones a tener en cuenta para las próximas instancias*, MVOTMA/DINAMA, 09 de febrero de 2018.

## **CRÉDITOS**

### **INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE LAVALLEJA**

Dra. Adriana Peña Hernández

Intendente

Sr. Juan Estévez (Período 2015-2019)

Sr. Carlos Draper (Período 2020)

Secretario General

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

Arq. Eneida De León

Ministra

Arq. Jorge Rucks

Subsecretario

#### **DIRECCIÓN NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Arq. José Freitas

Director Nacional

### **EQUIPO DE TRABAJO**

Coordinador Sr. Gastón Elola (Período 2015-2019)

Director Arquitectura Ing. Richard Estévez (Período 2020)

Dr. Jorge Ferreira

Arq. Mauro García

Arq. José Fornaro

Lic. T. S. Carlos Oggero

Ing. Agrim. Bernardo Pereyra

Arq. Roberto Villarmarzo, asesor externo contratado

Arq. Ana Álvarez (DINOT)

A.S. Msc. Marcela Lale (DINOT)

**Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible  
Villa Serrana y su entorno**

**ANEXO 01 \_ CUADRO DE PARÁMETROS DE FRACCIONAMIENTO \_ RESUMEN**

CATEGORÍA DE SUELO	SUBCATEGORÍA	ÁREA DIFERENCIADA	PARCELA A FRACCIONAR	PARCELA EMERGENTE		OBSERVACIONES	
			RANGO	SUPERFICIE MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO		
RURAL	RURAL NATURAL	RN1 Natural	N/A	10 Há			
	RURAL PRODUCTIVO DE ESPECIAL PROTECCIÓN	RP1 Búfer	N/A	10 Há	200 m sobre Rutas Nacionales. 60 m sobre Caminos Vecinales y Departamentales Circunscripción de 50 m de radio (Ver texto)		
		RP2 Cuchilla del Pozo	N/A	10 Há			
		RP3 General	N/A	5 Há			
SUBURBANO	SUBURBANO DE ESPECIAL PROTECCIÓN	SU1 Vilamajó	N/A	N/A	N/A		
		SU2 General	0 m <sup>2</sup> a 5.000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	25 m		
	SUBURBANO DE VULNERABILIDAD AMBIENTAL	SU3 Residencial	Mayor a 5.000 m <sup>2</sup> a 10.000 m <sup>2</sup>	2500 m <sup>2</sup>	27,5 m		
		SU4 Suelos altos y de grandes lotes	Mayor a 10.000 m <sup>2</sup> a 20.000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>	27,5 m		
		SU5 De corredores	Mayor a 20.000 m <sup>2</sup> a 30.000 m <sup>2</sup>	3500 m <sup>2</sup>	30 m	Se requiere EIAUPOT o Proyecto de Detalle (Ver texto)	
	SUBURBANO DE FRAGILIDAD ECOSISTÉMICA	SU6 Parque Central		Mayor a 30.000 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>	35.5 m	
				0 m <sup>2</sup> a 5.000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	25 m	
				Mayor a 5.000 m <sup>2</sup> a 8.000 m <sup>2</sup>	2500 m <sup>2</sup>	27,5 m	Se requiere Proyecto de Detalle
		Mayor a 8.000 m <sup>2</sup>	(Ver texto)	(Ver texto)	(Ver texto)	Se requiere Plan Parcial	

NOTA: En caso de duda de interpretación o diferencias de redacción, el texto articulado tiene validez por sobre los contenidos de la presente matriz.

**Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible  
Villa Serrana y su entorno**

**ANEXO 02 \_ MATRIZ DE ATRIBUTOS O PARÁMETROS URBANÍSTICOS \_ RESUMEN**

SUB CATEGORÍA	ÁREA DIFERENCIADA	SUPERFICIE PADRÓN RANGOS	FOS			FOT	FOS verde	FSN	H	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	RETIROS				RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO	CANTIDAD DE UNIDADES HABITACIONALES Régimen Común	CANTIDAD DE UNIDADES HABITACIONALES PH	TIPO EDIFICATORIO	OBSERVACIONES
			FOSss	FOSpb	FOSpa			suelo natural no modificado	altura máxima		RF	RL	RP	RPe					
			%	%	%			%	%		m	m	m	m					
SRN	RN1 natural	N/A	0	1	0	1	99	95	3	1	N/A	N/A	N/A	50	COMÚN	ver texto	N/A	ver texto	Para usos turísticos, se requiere EIAUPOT
ESPECIAL PROTECCIÓN SRP	RP1 búfer	N/A	0	1	1	1	95	20	7	2	N/A	N/A	N/A	20	COMÚN	2	N/A	indistinto	
	RP2 cuchilla	N/A	0	1	1	1	95	20	7	2	N/A	N/A	N/A	50	COMÚN	2	N/A	indistinto	Para usos turísticos, se requiere EIAUPOT
	RP3 general	N/A	0	1	1	1	95	20	7	2	N/A	N/A	N/A	20	COMÚN	2	N/A	indistinto	
ESPECIAL PROTECCIÓN STR	SU1 Vilamajó	ÚNICO	0	14	14	28	60	20	7	2	4	3 BI-LATERAL	3	N/A	COMÚN	1	N/A	AISLADO	Ver condiciones específicas para reparcelamiento o fusión
	SU2 general	hasta 600	0	16	13	26	60	20					3	N/A	COMÚN				
		600 hasta 800	0	12	11	22	70	25						N/A	COMÚN				
		800 hasta 1.200	0	10	9	18	75	30	7	2	4	3 BI-LATERAL	20% de la superficie del predio	N/A	COMÚN	1	N/A	AISLADO	
		1.200 hasta 2.000	0	8	7	14	80	35						N/A	COMÚN				
		más de 2.000	0	6	5	10	85	40						N/A	COMÚN	2	N/A	AISLADO O BLOQUE	
SU3 residencial	ÚNICO	0	20	20	32	45	0	7	2	3	3 MONO-LATERAL	3	N/A	COMÚN O PH	2	2	AISLADO O BLOQUE	Ver condiciones específicas para edificabilidad	

SUB CATEGORÍA	ÁREA DIFERENCIADA	UPERFICIE PADRÓN RANGOS m <sup>2</sup>	FOS			FOT	FOS verde	FSN suelo natural no modificado	H altura máxima	MÁXIMO DE PLANTAS	RETIROS				RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO	CANTIDAD DE COMÚN UNIDADES HABITACIONALES	CANTIDAD DE PHUNIDADES HABITACIONALES	TIPO EDIFICATORIO	OBSERVACIONES			
			FOSss	FOSpb	FOSpa						RF	RL	RP	RPe								
			%	%	%						m	m	m	m								
VULNERABILIDAD AMBIENTAL SST	SU4 suelos altos y de grandes lotes	hasta 1.200	0	10	10	18	70	30	7	2	4	3 BI- LATERAL	3	N/A	COMÚN	1	N/A	AISLADO				
		1.200 hasta 2.000	0	8	8	15	80	35					N/A	COMÚN	1	N/A						
		2.000 hasta 3.500	0	6	6	10	85	40					N/A	COMÚN	1	N/A						
		3.500 hasta 5.000	0	5	5	8	87	45					N/A	COMÚN	1	N/A						
		5.000 hasta 10.000	0	4	3	6	90	50			8	6 BI- LATERAL	20% de la superficie del predio	N/A	COMÚN	2	N/A		Se requiere EIAUPOT Se exige cesión a espacio público una faja de un mínimo de 40 metros de ancho en margen de cursos de agua			
		10.000 hasta 20.000	0	3	3	5	92	55			N/A	COMÚN	3	N/A	AISLADO O BLOQUE							
		20.000 hasta 30.000	0	2	2	3	94	60			N/A	COMÚN O PH	4	8								
		más de 30.000	0	1	1	2	96	65			15	10 BI- LATERAL	N/A	COMÚN O PH	5	10						
FRAGILIDAD ECOSISTÉMICA SS	SU5 de corredores	hasta 1.200	0	10	10	18	75	50	7	2	4	3 BI- LATERAL	3	N/A	COMÚN	1	N/A	AISLADO				
		1.200 hasta 10.000	0	8	8	14	80	60					N/A	COMÚN	3	6	Se requiere Proyecto de Detalle					
		10.000 hasta 30.000	0	2	2	3	94	60					15	10 BI- LATERAL	20% de la superficie del predio	N/A			COMÚN O PH	3	6	AISLADO O BLOQUE
		más de 30.000	0	1	1	2	96	65					N/A	COMÚN O PH	4	8						
	SU6 Parque Central	hasta 1.200	0	14	14	26	60	20			7	2	4	3 BI- LATERAL	3	N/A	COMÚN	1	N/A	AISLADO		
		1.200 hasta 8.000	0	10	8	16	75	60					4	6 BI- LATERAL	6	N/A	COMÚN	1	N/A		AISLADO	
		Se requiere Proyecto de Detalle																				
		Se requiere Proyecto de Detalle																				

SUB CATEGORÍA	ÁREA DIFERENCIADA	UPERFICIE PADRÓN RANGOS m <sup>2</sup>	FOS			FOT	FOS verde	FSN suelo natural no modificado	H altura máxima	MÁXIMO DE PLANTAS	RETIROS				RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO	CANTIDAD DE Común UNIDADES HABITACIONALES	CANTIDAD DE PHUNIDADES HABITACIONALES	TIPO EDIFICATORIO	OBSERVACIONES
			FOSss	FOSpb	FOSpa						RF	RL	RP	RPe					
			%	%	%						m	m	m	m					
		más de 8.000	1	2,5	0,5	2,5	95	85	5	1	30 Sobre Av. Vilamajó	30 En límites con pad. declarados MHN	N/A	10	COMÚN	0	N/A	ver texto	Ver condiciones específicas

**NOTA:** En caso de duda de interpretación o diferencias de redacción, el texto articulado tiene validez por sobre los contenidos de la presente matriz.