



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

**MEMORIA DE PARTICIPACIÓN
Agosto 2020**

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

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

CONTENIDO	pág.
ÍNDICE	2
ACRÓNIMOS Y ABREVIACIONES	3
1 Actores y metodología	4
1.1 Actores identificados	4
1.2 Metodología de participación	4
2 Proceso de inicial de elaboración	7
2.1 Investigación de campo	7
2.2 Proceso de trabajo en la primera fase	7
3 Puesta de Manifiesto	9
3.1 Resolución y proceso	9
3.2 Informe de alegaciones de la Puesta de Manifiesto	10
3.3 Proceso de trabajo en la segunda fase	21
4 Audiencia Pública	23
4.1 Resolución y Audiencia	23
4.2 Informe de alegaciones de la Audiencia Pública	25
5 Actuaciones finales	56
LISTADO DE ANEXOS	57
CRÉDITOS	58

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

Capítulo 1 ACTORES Y METODOLOGÍA

Siendo la promoción de la participación ciudadana, elemento central en los procesos de elaboración, implementación, seguimiento, evaluación y revisión de los instrumentos de ordenamiento territorial, como bien lo indica el artículo 72 de la Ley Nº 18308; es que previo a la fase de redacción del presente Plan Local se requirió el conocimiento integral del territorio.

1.1 Actores identificados

Durante la primera fase de elaboración, se identificaron los actores que se indican seguidamente.

- Organizaciones Civiles de Villa Serrana
- Sociedad de Arquitectos Uruguay
- Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo - UdelaR.
- OSE, UTE, ANTEL
- Ministerios de: Turismo, Cultura, Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente
- Junta Departamental de Lavalleja
- Vecinos no organizados de Villa Serrana y zonas aledañas

En la segunda fase de trabajo, se amplió la lista de actores, particularmente en el trabajo de campo y como resultado de las instancias de participación realizadas. Se incluye en anexo el registro completo de los actores identificados.

VER: *anexo 01 Mapa de actores*

1.2 Metodología

La metodología utilizada inicialmente ha consistido en partir de un una descripción y análisis de Villa Serrana y su entorno -que comprende además de esa localidad la de Marco de los Reyes y el contexto inmediato de suelo rural-, dentro de los límites establecidos para el ámbito del Plan Local. Simultáneamente se abrieron diferentes instancias de participación social directa. Se han

incluido así, vecinos residentes permanentes, organizaciones de la sociedad local, propietarios desarrolladores de suelo, comerciantes y otras entidades con interés en el ámbito.

a Fuentes documentales

Se realizó inicialmente una Investigación documental, la cual consistió en la recopilación e interpretación de documentos ya existentes:

- Análisis y Prospectiva Territorial "El Territorio del Turismo" Universidad de la República, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Maestría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 4º Edición-2009.
- Censo de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística.
- Consejo Departamental de Lavalleja. Expediente titulado: "Villa Serrana S.A. Aprobación de Planos", Expediente N.º 33657.
- Directrices de Ordenamiento Territorial de la Cuenca del Río Cebollatí. Convenio Udelar (Facultad de Arquitectura)-MVOTMA-Intendencias de Treinta y Tres, Lavalleja y Rocha. Inédito, 2009.
- Directrices departamentales de Ordenamiento Territorial. Lavalleja. Año 2013
- Documento Integración Regional Este. (PRE) Programa de Cohesión Social
- Medidas Cautelares de Villa Serrana. Decretos 3151 y 3282 Junta Departamental de Lavalleja.
- Ordenanza de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2004) Vigente elaborada en año 2004.
- Villa Serrana – Minas -Uruguay Documentos Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo Udelar.
- Villa Serrana, una idea objetivo. Asesoramiento Facultad de Arquitectura-Ministerio Turismo-Instituto Diseño-Instituto Historia de la Arquitectura-Taller Schelotto, 2002.
- Villa Serrana: "el equilibrio justo entre la naturaleza y la civilización" 2º Seminario de Paisajes Culturales Udelar/UPC [Conpadre n.11/2012] Montevideo [Uruguay], 31/01 a 01/02/2012. Universidad de la República / Universidad Politécnica de Cataluña.

En la segunda fase de trabajo, luego de la Puesta de Manifiesto del Documento de Avance, se amplió el repertorio de documentos consultados para la elaboración del Plan Local.

VER: *anexo 02 Documentos consultados*

b Proceso de elaboración

Para el trabajo de elaboración, la Sra. Intendente Departamental de Lavalleja destacó un grupo de trabajo, con funcionarios de diversas dependencias. Éste grupo contó con el apoyo de técnicos de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial y -por períodos- consultores externos contratados, luego de llamado público.

c Consulta pública

En las diversas fases de elaboración se ha recurrido a un proceso de consulta pública; siendo la promoción de la participación ciudadana, elemento central en los procesos de elaboración, implementación, seguimiento, evaluación y revisión de los instrumentos de ordenamiento territorial.

Además de las numerosas instancias de entrevistas y talleres, se llevaron a cabo las dos actividades legalmente obligatorias: Puesta de Manifiesto y Audiencia Pública.

2.1 Investigación de campo

Se han realizado diversos encuentros de intercambio con todos los actores para relevar y diagnosticar situaciones referentes al ordenamiento territorial y desarrollo sostenible de la localidad de Villa Serrana y sus alrededores.

Se llevaron a cabo: observación directa, entrevistas con actores calificados, grabaciones, fotografías, recopilación de informaciones anecdóticas y otros recursos para la profundización del conocimiento sobre la realidad relevada.

2.2 Proceso de trabajo en la primera fase

Todo a lo largo del proceso de elaboración, éste se basó conformación de comisión de trabajo con integrantes de diversas dependencias de la Intendencia Departamental e instancias de actividad con representantes de los principales actores. La metodología propuesta se ha basado en entrevistas, reuniones y talleres.

a Técnica Taller

El taller definido como un dispositivo de trabajo con grupos, limitado en el tiempo y realizado con objetivos particulares bien determinados, permite la activación de un proceso sustentado en la integración de teoría y práctica, el protagonismo de los participantes, el dialogo de saberes, y la producción colectiva de aprendizajes, operando una transformación en las personas participantes y en la situación de partida.

b Consultas públicas

Siendo la promoción de la participación ciudadana, elemento central en los procesos de elaboración, implementación, seguimiento, evaluación y revisión de los instrumentos de ordenamiento territorial, se llevaron a cabo diversas acciones para la participación de la sociedad local y otros agentes, en la fase inicial del proceso de elaboración del Plan.

c Primer Taller por el Plan Local de Villa Serrana

El "Primer Taller por el Plan Local de Villa Serrana" se llevó a cabo en el Mesón de las Cañas, Villa Serrana, el día 20 de marzo de 2018.

El taller inició con la presentación de la Intendencia de Lavalleja, del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente MVOTMA (Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial DINOT y Dirección Nacional de Aguas DINAGUA) y del Ministerio de Turismo MINTUR.

Seguidamente, el Taller funcionó en 5 mesas de trabajo. Cada una de ellas trabajó sobre las temáticas plantadas y sus posibles soluciones. A modo de resumen pueden indicarse muy brevemente algunos los asuntos tratados.

- Agua potable. Acceso al agua. Dificultad por profundidad y caudal. Servicio de OSE limitado a Barrio Obrero. Distribución por camión desde perforación en Marco de los Reyes. Captación por techos.
- Saneamiento. Contaminación de cañadas, suelo y napa. Pozos filtrantes o con robador. Necesidad de un sistema de barométricas y plan de gestión. Uso de humedales artificiales para disposición de efluentes y sistemas colectivos.
- Drenaje pluvial. Problemas de diseño de caminería y contaminación de los cuerpos de agua. Acceso y uso de las márgenes de los cuerpos de agua.
- Fraccionamiento. Identificación y manejo de los espacios públicos. No está bien definido los límites. Futura repercusión del tamaño original de la mayoría de los solares, por el aumento importante de la densidad de población. Fraccionamientos irregulares y venta de cañadas y calles.
- Construcciones. Mantenimiento más frecuente de las calles. Desconocimiento de las Medidas Cautelares. Residuos de materiales de construcción. Construcciones irregulares. Preocupación sobre emprendimientos de gran escala. Carencia de equipamientos colectivos. Regular o restringir cabañas de alquiler.
- Patrimonio cultural, histórico, paisajístico. Excluir construcciones próximas a Ventorrillo y Mesón. Proteger los árboles. Presencia de animales sueltos. Observatorio astronómico. Polución lumínica. Tendido de cables de energía eléctrica. Identificar las diferencias por zonas. Rescatar el plan inicial de Vilamajó. Lugar de información turística.
- Otros. Servicios deficientes: residuos, UTE, OSE, ANTEL. Problema de la tala y caza. Contar con policía territorial. Necesidad de contar con plan de manejo integral.

3.1 Resolución y proceso

Con fecha 18 de diciembre de 2017, la Sra. Intendente Departamental de Lavalleja, Dra. Adriana Peña, adoptó la Resolución N° 6403/2017, por la cual dispuso la Puesta de Manifiesto de los Documentos de Avance e Informe Ambiental Estratégico del Plan Local de Villa Serrana y su entorno.

Dispuso simultáneamente la publicación de estos documentos en el portal institucional de la Intendencia Departamental de Lavalleja a efectos de consulta y recepción de observaciones por un período de cuarenta y cinco días corridos, a partir del día 29 de marzo del año 2018.

Para ello, dispuso además la realización de la difusión de la Puesta de Manifiesto a través de su comunicación en el diario Oficial y diarios locales.

Por el mismo acto dispuso la remisión del Informe Ambiental Estratégico y de los Documentos de Avance del Instrumento de Ordenamiento Territorial al Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, a través de la mesa de entrada de la DINAMA y de la DINOT.

Dentro del plazo establecido fueron recibidas las siguientes alegaciones:

- a) "Comentarios Plan de Local de Villa Serrana": Caubarrere, Jeannine, Propietaria desde 1973.
- b) "Comentarios al Plan Local de Villa Serrana y su entorno": de Oliveira, Rosario, Jorge Martínez, Cyro Croce. Sobre el Borrador del Plan Local Puesto de Manifiesto de Marzo 2018.
- c) "Protección del Paisaje de Villa Serrana": Giordano, Silvana. Trabajo de Evaluación Final del Curso Impactos de Proyecto, UdelaR/FADU/MOTDU.
- d) "Observaciones a los documentos de avance del Plan Local de Ordenamiento Territorial para Villa Serrana": Isola, Washington, Ana María Brisco, Gabriel Casal. Liga de Fomento de Villa Serrana.
- e) "Medidas Cautelares": López, Zen, Residente de larga data de Villa Serrana.
- f) "Devolución": Vázquez Villamarín, Claudio, Guardaparque de Villa Serrana.
- g) "Apuntes al margen del Plan Local de Villa Serrana": Villarmarzo, Roberto. 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.

Se recibió, asimismo, con fecha 9 de febrero de 2008, un documento del Departamento de Evaluación Ambiental Estratégica, División Promoción del Desarrollo Sostenible, de la Dirección Nacional de Medio Ambiente del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, rotulado: "Vista de las consideraciones a tener en cuenta para las próximas instancias".

VER: *anexo 03 Resolución N° 6403/2017 Puesta de Manifiesto*

3.2 Informe de alegaciones de la Puesta de Manifiesto

Durante el período establecido para la Puesta de Manifiesto, se recibieron seis alegaciones, conteniendo observaciones, comentarios y sugerencias. Se adjunta copias de las mismas en el anexo respectivo.

Seguidamente se evacuan las alegaciones recibidas. Por razones obvias, se omite expresamente hacer referencia o realizar comentarios respecto a reflexiones de índole general o a aquellas apreciaciones que coinciden o respaldan los contenidos del Documento de Avance puesto en consideración para la Puesta de Manifiesto. En todos los casos, se sigue ordenadamente el contenido de la alegación.

a) "Comentarios Plan de Local de Villa Serrana"

Respecto al comentario del acápite del documento, resulta necesario corroborar que los contenidos del Plan Local de Villa Serrana y su entorno, se encuentran comprendidos en la materia que corresponde a dicho instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y su elaboración se encuadra en las facultades y atribuciones del Gobierno Departamental.

Los antecedentes. Seguidamente y luego de una valoración subjetiva sobre el Documento de Avance divulgado para la Puesta de Manifiesto, señala algunos errores que, cabe anotar, han sido verificados y subsanados en la versión final de los documentos del Plan Local.

En la Memoria de Información se ha documentado con todo detalle la historia de las operaciones de fraccionamiento, por la cual ha quedado bien explicitado el rol del Arquitecto Vilamajó y de los otros actores, en el proceso de urbanización, aún hoy en curso.

Las Medidas Cautelares. Allí se plantea un supuesto único "objetivo de una Intendencia" que no se corresponde con lo dispuesto por la legislación vigente. Cabe indicar que la adopción de instrumentos de ordenamiento territorial es una competencia de la Junta Departamental, siendo la Intendencia la obligada a su elaboración.

La materia del ordenamiento territorial y por lo tanto de sus instrumentos, está claramente determinada por el artículo 4º de la Ley N° 18308, entre cuyos contenidos es posible subrayar: "la definición de estrategias de desarrollo sostenible, uso y manejo del territorio en función de objetivos sociales, económicos, urbanísticos y ecológicos"; "el establecimiento de criterios para la localización de las actividades económicas y sociales"; y muy especialmente en este caso: "la identificación y definición de áreas bajo régimen de Administración especial de protección, por su interés ecológico, patrimonial, paisajístico, cultural y de conservación del medio ambiente y los recursos naturales".

Por lo arriba transcrito, no puede tildarse de normas nimias a aquellas disposiciones que apuntan a regular, por vía de la planificación, a fin de organizar el uso del territorio.

Debe quedar perfectamente claro que los montos de aforo del valor real catastral de los padrones se encuentran totalmente alejados de los valores de mercado, resultando en importes del impuesto de contribución inmobiliaria enormemente más bajos que cualquier otro del país con el cual se puedan comparar.

También es necesario precisar que el lago de la represa, así como su entorno, forma parte de un extenso padrón de propiedad privada con destino a espacio libre.

En las memorias del Plan Local se establecen estrategias de planificación para la movilidad y el sistema vial, así como para el manejo de residuos y todos los demás servicios urbanos.

Se entiende que no debe confundirse la existencia de unas normas, que son obligatorias aunque se las desconozca, con su aplicación y la capacidad institucional de las administraciones para hacerlas cumplir y establecer los correspondientes expedientes disciplinarios.

No corresponde a la Administración emitir juicio acerca de las opiniones subjetivas sobre el carácter de las normas y sobre su finalidad. En particular cabe remitir a las memorias del Plan Local en que se precisan los objetivos de protección patrimonial que fundamentan sus determinaciones.

Finalmente, resulta oportuno reafirmar que la legislación de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible habilita la delimitación de las facultades del derecho de propiedad en función del interés general. Y lo hace con muy precisas exigencias para la elaboración, con instancias obligatorias de participación social, así como con la necesidad de contar con la aprobación por el Ministerio de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente para la Evaluación Ambiental Estratégica y la expedición del Informe de Correspondencia.

b) "Comentarios al Plan Local de Villa Serrana y su entorno"

Sobre la "vaguedad en la descripción de la fauna tetrápoda no voladora del entorno", cabe consignar que se ha abordado la descripción de la fauna con mayor profundidad posteriormente y vale aclarar que se trataba de un Documento de Avance que tenía el objeto de contener solamente los principales estudios realizados y los criterios y propuestas generales que iban a orientar la formulación del Plan Local.

- 1.1 En el trabajo de elaboración posterior se ha desarrollado el componente ambiental de los corredores biológicos, que efectivamente se encontraban ausentes en el Documento de Avance.
- 1.2 Las diversas propuestas para "la protección y valorización del patrimonio natural y cultural" naturalmente se encontraban sólo enunciadas y correspondió al trabajo posterior su profundización.
- 1.3 Si bien se entiende pertinente apuntar a lograr que se incluyan "lineamientos estratégicos globales (...) en instrumentos de ordenamiento de carácter más general que las necesarias de abordad en un Plan Local", su ausencia no debe obstar a que se adopten "medidas concretas que apunten al cumplimiento de objetivos" sin esperar a que resulte posible contar con paraguas normativos generales.
- 1.4 La misma consideración corresponde inferir respecto a la gestión de residuos, en que no debe esperarse a que DINAMA, u otra entidad cualquiera, lo aborde.
- 1.5 Sobre al ausencias en la consideración de otros problemas ambientales, como la "contaminación lumínica", el "riesgo de incendio", la "contaminación de recursos hídricos", la "afectación de paisaje por cartelería comercial", las "torres de comunicación y/o trasmisión", así como "criterios para emprendimientos turísticos", han sido objeto de análisis posterior y se han adoptado disposiciones para su regulación en el documento final.
- 1.6 Tanto en referencia a los "problemas planteados de seguridad vial" o el "problema de tenencia responsable de mascotas y animales sueltos", corresponde informar que también son circunstancias que se han desarrollado posteriormente.

Con respecto a los comentarios realizados acerca de "La Olla" y el "Observatorio Eta Cariane" corresponde tomar nota y acotar que ambas aspiraciones se incluyen como propósitos en incorporar en la planificación derivada como programas específicos para la ampliación de la oferta de Villa Serrana y su entorno.

c) **"Protección del Paisaje de Villa Serrana"**

Corresponde dejar aclarado que se trata de un documento efectuado con otro objeto¹, como parte de un curso de maestría de la autora, por lo cual muchos de sus contenidos se apartan y, en algún caso, trascienden el objetivo de la Puesta de Manifiesto.

1

"Trabajo de índole académico de cierre de curso de una Maestría académica". "La consigna de la evaluación final del curso de "Impactos del Proyecto" (MOTDU, FADU/UdelaR) establece 'aplicar la metodología de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)' sobre un caso de IOTDS Departamental (Intendencia Departamental de Lavalleja - IDL) que incluya el territorio de Villa Serrana, bajo la siguiente estrategia general: 'Promover actividades productivas (extractivas, agropecuaria y forestal, industrial), turísticas y recreativas, conservando los recursos naturales: el agua, el suelo, la biodiversidad, el paisaje'."

Así, se plantea que "define como objetivo estratégico específico de planificación que desencadena este ejercicio: la Protección del Paisaje", por lo cual resulta restringido a apenas uno de los múltiples aspectos abarcados.

Por ello, desarrolla en extenso un primer apartado con el "enfoque conceptual" y luego incluye otro también extenso capítulo sobre la "evaluación ambiental estratégica con enfoque de paisaje".

Sobre las dimensiones territoriales claves aborda específicamente la descripción cartográfica de seis de sus aspectos.

- a) Respecto a la geomorfología resulta de recibo la sugerencia de revisión en la delimitación del ámbito del Plan Local, lo que ha sido tenido en cuenta en el trabajo posterior.
- b) En el caso de la hidrografía, su planteamiento respecto a las microcuencas también se ha considerado en la profundización de la información para la elaboración del Plan.
- c) Acerca de los ecosistemas naturales y biodiversidad, analiza el monte nativo serrano realiza comentarios de recibo sobre la territorialización de las observaciones efectivas y la localización espacial relativa de lo observado. Se anota que en el trabajo posterior de elaboración se han abordado estos aspectos con alguna mayor precisión.
- d) Se entienden de recibo los comentarios recibidos acerca de la productividad de los suelos, las definiciones de productividad forestal y los recursos mineros, en relación con las perspectivas de evolución del ámbito, así como las consecuencias en las determinaciones que debe adoptar el Plan Local.
- e) Sobre el catastro del suelo rural y las categorías de usos, se anota la sugerencia de atribuir la categoría de rural natural, así como la necesidad de incorporar "alguna figura de protección ambiental sobre los predios rurales".
- f) También anota la falta de identificación respecto a: "sistema de espacios públicos: accesibilidad y circuitos; infraestructura, servicios y equipamiento urbano; atractivos de uso público; valores patrimoniales y patrimonio natural y cultural difuso; promoción turística del lugar". Se comenta aquí que se introducen estos aspectos en la elaboración posterior.

Seguidamente discute el "ámbito territorial de aplicación propuesto por el Plan Local y el evaluado por la EAE" desde la visión conceptual por lo que considera "reduccionista al ámbito de aplicación", ya que entiende que "la EAE debe de implicar ámbitos territoriales de estudio (zonas de influencia) por dimensión que excedan e incluyan el ámbito territorial de aplicación del IOTDS".

Luego plantea los "problemas ambientales existentes" para lo que procede a la "definición de factores ambientales claves" (gestión del recurso hídrico, pérdida de biodiversidad, intensificación turística y urbana sin regular e intensificación forestal). Para ello, encara un FODA, del escenario

actual, con singular detalle. Corresponde destacar que su abordaje ha sido de utilidad en la elaboración posterior del instrumento.

En base al análisis de los problemas ambientales y con apoyo en el FODA, se plantea la "construcción de escenarios prospectivos". Construye así tres escenarios: "Escenario tendencial (sin IOTDS)", "Escenario con IOTDS e hipótesis de maximización productiva agropecuaria, forestal y minera" y "Escenario con IOTDS e hipótesis de maximización productiva turística".

Como consecuencia de correr el primer escenario arriba a la conclusión que sus "principales efectos ambientales negativos serían: la contaminación (agua, suelo, aire, paisaje visual), pérdida de biodiversidad, congestión, y su consecuente pérdida del atractivo turístico y recreacional del área asociado al alto valor de naturalidad". Afirma que existe "inespecificidad, que surge la dificultad de describir los efectos ambientales positivos de aplicarse el IOTDS". Y "que el IAE del Plan Local establece que no existen efectos ambientales negativos de aplicarse el IOTDS, es decir que con aplicándose el Plan Local se estima se corrigen los problemas ambientales existentes y los emergentes".

En el segundo escenario "los principales efectos ambientales negativos serían: pérdida de biodiversidad, pérdida de valoración paisajística del enclave, detrimento del uso recreacional y turístico, abandono del patrimonio arquitectónico, vaciamiento poblacional".

Sobre el tercer escenario concluye que "los principales efectos ambientales negativos serían: una saturación de viviendas continúa en toda la urbanización original produciendo contaminación visual, sonora, del aire y del cielo (tanto en las fases de construcción como de funcionamiento); una fragmentación de la matriz ambiental por las construcciones y vallas (hasta el piso); un colapso de las infraestructuras viales y de los lugares de ocio y recreación; posible expulsión de la población local por aumento del valor del suelo".

Realiza luego una "propuesta de medidas de prevención", proponiendo "como objetos de protección los siguientes: monte nativo, áreas de prioridad para la conservación, sistema hídrico, cuencas visuales preferenciales (a definir con un estudio específico), cielo-visibilidad nocturna, arquitecturas y proyecto urbano Plan Vilamajó".

Junto con ello, realiza una sugerencia de "medidas de prevención", cuya enumeración ha sido tomada en cuenta en los trabajos posteriores para la elaboración del Plan Local, así como muchas de sus ideas.

Incorpora también una sugerente "propuesta de indicadores" y desarrolla un capítulo sobre la "participación: oportunidades y desafíos desde la EAE", en el que apunta a la profundización de la participación social en el proceso.

Como "discusiones finales", concluye en algunos "aspectos críticos" que resuelve "aportar a la Puesta de Manifiesto". Entre ellos se pueden destacar: "discusión del ámbito territorial propuesto" y "discusión sobre el ámbito territorial de análisis del proceso de EAE", "definir objetivos y objetos

de protección, e incluir al paisaje”, “incluir un estudio de cuencas visuales y definir grados y medidas de protección”, “incluir el enfoque de sistemas socio-ecológicos”, “revisar la categorización de suelo rural incluyendo categoría de suelo rural natural”, “atender al área definida de prioridad para la conservación” y “revisar los suelos con prioridad forestal”.

Como puede desprender del estudio de los documentos finales del Plan Local, la totalidad de los aspectos plantados han sido tomados en cuenta en su elaboración final.

d) **“Observaciones a los documentos de avance del Plan Local de Ordenamiento Territorial para Villa Serrana”**

Como primer apartado de lo que expresa es una presentación de “presentar algunas aclaraciones y sugerencias”, realiza una enumeración de errores que “quieren hacer notar” y que resultan acertados. Anotan así que:

- no existe más el observatorio “Eta Cariane”;
- “La Olla” está en un predio privado”;
- actualmente la población con residencia permanente ha tenido incremento respecto a los datos del censo 2011 y que el número de viviendas a aumentado a entre 500 y 550;
- que desde 2013 está prohibido acampar y que en estos momentos existe un solo sitio privado para ello.

Luego encaran “otros aspectos (que) queremos que se consideren medidas a tomar”, que se indican:

- La “indefinición” respecto a “la conservación de los espacios libres originales”, situación jurídica que conceptualmente y legalmente no corresponde dilucidar a un instrumento de ordenamiento territorial, dadas las atribuciones y capacidades de éste de acuerdo con la legislación vigente.
- “Impedir la realización de obras en los terrenos circundantes a las construcciones emblemáticas patrimoniales diseñadas por el Arq. Vilamajó”, cuya preocupación ha sido tenida en cuenta en el proceso de elaboración posterior del Plan Local.
- “Que exista un control de las instalaciones y bromatológico adecuado que sea regular en el tiempo (...) para los lugares de hospedaje o gastronómicos”, lo cual tampoco corresponde establecer en un instrumento de ordenamiento territorial, teniendo en cuenta que su función es el establecimiento el ordenamiento general de una unidad territorial homogénea o microrregión en el interior del departamento, adoptando las decisiones estructurales de la ordenación territorial de su ámbito.
- “Estimular y facilitar la venta de predios cuya superficie sea mayor a los 1.000 metros cuadrados, y a su vez desestimular la venta de predios menores a esa superficie”, lo cual se ha desarrollado en el trabajo posterior.
- “Exigir los permisos de construcción pertinentes”, que también se ha recogido en la elaboración posterior de los documentos. Respecto a la sugerencia de que la UTE “no dé

andamiento a la solicitud de instalación eléctrica, si no se presenta el permiso de construcción”, se entiende que se debiera gestionar por fuera del presente instrumento de ordenamiento territorial.

- El “control estricto del cumplimiento de la disposición final de efluentes” se encuentra adoptado en la redacción final del Plan Local.
- Sobre la “normativa que regule la instalación de la publicidad comercial o de cualquier tipo, se ha recogido en los documentos del Plan regulaciones para la “señalética pública y privada en las vías públicas” y en suelo privado.
- Acerca de la “policía territorial” se han definido posteriormente las potestades y condiciones en los documentos del Plan Local.
- En referencia a la “contaminación acústica y lumínica”, también se han incluido regulaciones posteriormente en la elaboración del Plan Local.
- Para los “residuos sólidos” se han adoptado posteriormente regulaciones específicas, aunque no es conceptualmente posible incluir frecuencias y otras condiciones de disposición en un instrumento de ordenamiento territorial.
- Finalmente, sugieren “considerar firmemente la declaración de Paisaje Protegido a Villa Serrana y sus aledaños”. Se comenta que se ha incluido ya una figura de protección departamental en el proyecto de decreto de Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, por lo que esta determinación se recoge y desarrolla en el Plan Local.

e) **“Medidas Cautelares”**

Si bien el escrito recibido refiere al Decreto N° 367/2017 de Medias Cautelares, como ha sido recibido en el período de Puesta de Manifiesto, la Administración ha decidido incorporarlo en las alegaciones.

- A) Sobre el artículo 13.3 Cercos de las Medidas Cautelares, manifiesta que “antes de prohibir los alambres eléctricos o de púa, habría que seriamente controlar la cantidad de animales que pastorean libremente por la Villa y destruyen todo a su paso, contaminando además el medio ambiente y los recursos hídricos”, por la “sobrepoblación de animales invasores, tales como vacunos y equinos” porque “no hay cerco natural que los detenga”. El Plan Local puede e incluye disposiciones preliminares sobre los animales domésticos (de compañía o mascotas y productivos), lo que deberá ser desarrollado por planificación derivada y medidas de gestión particulares.
- B) Sobre el “absoluto desastre” de “la recolección de residuos en Villa Serrana”, que si bien no se encuentra en las Medidas Cautelares y no realiza ninguna observación, corresponde informar que se ha tratado de acuerdo con las potestades del Plan Local.

C) Sobre "la comercialización de agua en Villa Serrana", en que hace una denuncia de la situación únicamente, se informa que esta temática se ha recogido en las regulaciones incorporadas en el Plan Local.

f) **"Devolución"**

Sugiere la declaración de Villa Serrana como Paisaje Protegido Departamental. Por el Proyecto de Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Lavalleja, en consideración de la Junta Departamental, se crean las Zonas de Protección Departamental. En dicho proyecto se incluye Villa Serrana y Marco de los Reyes, lo que se grafica por el Plano N° 28.

Propone la creación de una Comisión de Cuenca o Microcuenca, lo que si bien ha sido analizado, tiene la complejidad de tratarse de un territorio perteneciente a dos cuencas: Río Santa Lucía y Laguna Merín.

Plantea que un convenio de monitoreo ambiental con el IECA de Facultad de Ciencias, aportaría insumos y profundizaría el desarrollo del POT.

Entiende que sería interesante introducir el concepto de corredores biológicos y desde ésta mirada, trabajar en la recomposición del bosque serrano, además de reconocer y relevar aquellos solares prioritarios para la conservación de la cuenca y de sus corredores. Se informa que el concepto se ha introducido posteriormente en la elaboración del Plan. También la necesidad de gestión de biodiversidad en el Lago.

Sugiere incorporar otro guardaparque.

g) **"Apuntes al margen del Plan Local de Villa Serrana"**

b) Información y diagnóstico. Sugiere la revisión de la delimitación del ámbito, lo cual ha sido recogido en la elaboración posterior. También la ampliación de las dimensiones de análisis incluidas en el Documento de Avance de la Puesta de Manifiesto. Con alcances similares a lo propuesto, se ha extendido el conjunto de variables territoriales analizadas posteriormente.

Plantea también un ajuste en el papel del análisis histórico/patrimonial. Se ha profundizado posteriormente en la pesquisa de la historia de la gestación y del proceso de fraccionamiento en etapas sucesivas.

Sobre "la plataforma natural de asentamiento" realiza diversas consideraciones proponiendo la profundización en el trabajo de relevamiento y diagnóstico. En la medida de la disponibilidad de información y recursos, posteriormente se ha profundizado en los estudios sobre la realidad físico-natural del ámbito, para la Memoria de Información.

Respecto a la sugerencia de profundización en el conocimiento de las dotaciones territoriales y la realidad económico-productiva, se ha desarrollado posteriormente, en los documentos finales del Plan. En el mismo sentido, se ha operado en el conocimiento de la sociedad local,

la población permanente, la estacional y los visitantes. También se ha documentado la realidad institucional y la presencia del estado en el territorio.

- c) Ordenamiento. Realiza una propuesta de contenidos del ordenamiento, así como avanza en los posibles objetivos, estrategias y modelo de ordenamiento e incorpora una sugerencia sobre la categorización y subcategorización de suelo. Varios de estos planteamientos han sido considerados en el proceso posterior de elaboración del Plan Local, contrastándolos con las profundizaciones en el relevamiento y diagnóstico de la situación.

En forma similar, también se atendieron algunas de las sugerencias sobre las situaciones de riesgo y áreas con valores ambientales, así como sobre las "estructuras y sistemas territoriales" y sobre los "usos, divisibilidad, ocupación y edificabilidad".

En el caso de la escueta consideración respecto a "los bienes y espacios sujetos a protección patrimonial", se ha realizado un tratamiento pormenorizado con profundidad, posteriormente en la elaboración.

- d) Gestión. Se extiende sobre la gestión y actuación, así como sobre la "policía y disciplina" territorial, lo que se ha considerado posteriormente en la elaboración de la respectiva Memoria.

También agrega ideas sobre la institucionalidad, que no desarrolla.

e) **"Vista de las consideraciones a tener en cuenta para las próximas instancias"**

Aunque no se trata estrictamente de una alegación formal, con fecha 9 de febrero de 2018, el Departamento de Evaluación Ambiental Estratégica de la División Promoción del Desarrollo Sostenible, Dirección Nacional de Medio Ambiente, Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, envió un documento "en virtud de contribuir a la toma de decisión estratégica relacionada con los aspectos ambientales del mismo", para lo cual "realizan algunas consideraciones a tener en cuenta para las próximas instancias".

Aspectos formales. Realiza un par de observaciones de recibo, que deberán resolverse en el próximo envío (copia de resoluciones de inicio y de Puesta de Manifiesto, además de la de designación de responsable y equipo para la elaboración).

Material gráfico. Efectúa dos solicitudes. Requiere "presentar los gráficos como proyecto en un sistema de información geográfica". Se ha trabajado gran parte de la cartografía de Información sobre base SIG y un buen número de láminas de Ordenamiento también. También "solicita que todas la documentación sea presentada en formato papel", con una innecesaria referencia a la ley Nº 18.381 de Acceso a la Información Pública².

² que, por otra parte, expresa por su artículo 13, que el solicitante podrá indicar "opcionalmente, el soporte de información preferido, sin constituir este último una obligación para el organismo".

Memoria de Información y Memoria de Ordenación. Corresponde comentar que la Ley ordena llevar a cabo la Puesta de Manifiesto con un estado de los principales estudios realizados y los criterios y propuestas generales que orientarán la formulación del "documento final" del plan.

Comenta que no queda preciso cuáles aspectos establecidos en las medidas cautelares serán recogidos por el Plan Local, aunque de su texto y contexto surge claramente que aquéllas serán la base de sus disposiciones normativas. Menciona que resulta "imposible entender cómo se logran los objetivos" en la propuesta de ordenamiento, lo cual el documento derivaba para la elaboración posterior a la Puesta de Manifiesto.

No comparte la división realizada en dimensiones de análisis y destaca algunas imprecisiones de enunciación y cuestiona que "no se delimitan las zonas vinculadas, ni se integra en la propuesta los aspectos ambientales de estos elementos para arribar a los objetivos", observación que se ha considerado atentamente en la elaboración posterior. También cuestiona que "las metas y proyectos no recogen de la propuesta, tampoco se menciona cómo se va a regular el uso del suelo", lo cual corresponde a la profundización posterior al Documento de Avance puesto de manifiesto.

En solicitudes, que recogen lo expresado y que han sido atendidas según se comentó, agrega que requiere "explicitar (...) la impronta utilizado por Vilamajó en la concepción de Villa Serrana" sin otra explicación de por qué dicha "impronta" resulte recomendable desde la perspectiva ambiental.

Solicita "integrar en el diagnóstico las distintas 'dimensiones' y delimitar las zonas y elementos relevantes del ámbito", lo cual se ha perseguido en la elaboración posterior.

También se incorporaron las solicitudes de "especificar y desarrollar los proyectos y medidas vinculados, así como la propuesta de regulación de uso del suelo", así como se ha generaron gráficos que expresan "lo identificado en el diagnóstico".

Categorización de suelo. Cuestionan las limitaciones de desarrollo en el Documento de Avance puesto de manifiesto, que se reconocen y tratan de resolver solventemente mediante la elaboración posterior. Por ejemplo: efectivamente se deslizaron errores en la cartografía, los que fueron rápidamente corregidos en ediciones posteriores (por ejemplo: ya se encuentran modificados en la cartografía que se subió a la página web de la Intendencia Departamental).

Realiza una vinculación con la Ordenanza de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Departamento de Lavalleja, que es una norma anterior a la vigencia de la Ley 18308, que es la que rige la elaboración del presente Plan Local. De cualquier forma, la definición de atributos urbanísticos corresponde al proceso posterior de elaboración del Plan.

Solicita "delimitar la categorización secundaria del ámbito" y requiere "definir los atributos urbanísticos para los distintos barrios, zonas o unidades", lo que se dejó para la elaboración posterior a la Puesta de Manifiesto, como ya se expresó.

Informe Ambiental Estratégico. Afirma que "si bien en los documentos presentados se menciona a los elementos ambientales, no se identifica los 'aspectos relevantes de la situación ambiental'", lo cual resulta de recibo y en cuya definición se ha trabajado posteriormente para incluirlo en los documentos finales.

También realiza comentarios pertinentes acerca de profundizar en las definiciones de ordenamiento respecto a la flora autóctona, así como de "abarcarse la categoría rural", lo cual ha sido considerado en la elaboración posterior a la Puesta de Manifiesto.

También se incorpora en la elaboración posterior la conceptualización contenida en las Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Región Este (EROT-Este) en el sentido de "poner en valor los paisajes naturales y culturales relevantes de significado nacional, regional, departamental y local". Agrega consideraciones sobre los insertos antrópicos, la topología del lugar y la preservación de visuales, que se atienden en la elaboración posterior.

También acusa que "no se considera el espacio público: plazas, parques y estructura vial", requiriendo que se defina cuáles aspectos de las Medias Cautelares se recogerán en las definiciones del Plan. Estos aspectos y otros similares, se ha profundizado en la elaboración posterior.

Acertadamente realiza comentarios sobre el abastecimiento de agua y "otros problemas presentados: la disposición final de efluentes, gestión de los residuos sólidos, impermeabilización de suelos", en los que se profundiza posteriormente para los documentos finales.

Siguiendo el orden de la reglamentación del Informe Ambiental Estratégico, requiere la definición de los "Objetivos de protección ambiental", los "Probables efectos ambientales significativos", las "Medidas previstas para prevenir, reducir o compensar los efectos negativos derivados de la aplicación del IOT" y las Medidas previstas para dar seguimiento a los efectos ambientales de la aplicación del IOT". Los comentarios, realizados con cierto detalle, para cada uno de ellos, exponen la relativa falta de definición en los contenidos del Documento de Avance de la Puesta de Manifiesto. Obviamente, en la elaboración posterior se ha trabajado en forma integrada en las definiciones del Plan Local con las consideraciones ambientales.

En todo caso, debe atenderse a que efectos negativos se derivarán seguramente de la no aplicación del plan o de condiciones de la realidad catastral y dominial imposibles de resolver exclusivamente mediante los alcances y competencias de un Plan Local.

VER: *anexo 04 Alegaciones recibidas durante la Puesta de Manifiesto*

3.3 Proceso de trabajo en la segunda fase

Cumplido el plazo abierto para la Puesta de Manifiesto, se retomaron las tareas de elaboración de las memorias del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Villa Serrana y su entorno. Para el trabajo en esta segunda etapa resultaron singularmente productivos los aportes recogidos en dicha instancia de participación social.

En esta fase se encararon ordenadamente el perfeccionamiento y sobre todo, la profundización de los contenidos de la Memoria de Información, para abordar seguidamente los contenidos de la Memoria de Ordenamiento, la Memoria de Gestión y el Informe de Evaluación Ambiental Estratégica, apenas esbozados en los documentos del avance puestos a disposición en la Puesta de Manifiesto.

a) Información y diagnóstico

Si bien el capítulo más completo de los documentos de avance de la Puesta de Manifiesto estaba constituido por la Memoria de Información, se resolvió continuar trabajando sobre ella a efectos de incrementar en el conocimiento sobre la realidad del ámbito del Plan Local, lo que llevó, incluso, a modificar los límites del mismo, extendiéndolos hasta los límites naturales del primer plano del paisaje.

Para la profundización en la cartografía se contó con el trabajo de los técnicos de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, lo que permitió contar con una extensa y precisa documentación gráfica sobre los diferentes aspectos de la realidad del ámbito de planificación.

A efectos de complementar la información ya obtenida a través de las instancias colectivas de participación social, se encaró un amplio proceso de entrevistas particularizadas cubriendo el extenso abanico de actores vinculados.

Se entrevistaron así a representantes de: Villa Serrana S.A., Simozul S.A. (Marco de los Reyes), Liga de Fomento de Villa Serrana, Vecinos Organizados de Villa Serrana VOVS, Sociedad de Arquitectos del Uruguay Lavalleja, Asociación de Ingenieros Agrimensores del Uruguay Lavalleja, Asociación de Escribanos del Uruguay Lavalleja, Ventorrillo de la Buena Vista, Inmobiliaria Serrana, Inmobiliaria Sierra Alta, Barraca Don Lelo, OSE Regional Este y Club Social y Deportivo Villa Serrana (en formación).

Este conjunto de actividades permitió contar con una documentada y profunda información sobre las dimensiones de análisis del ámbito territorial del Plan Local, al tiempo que habilitó la actual precisión en el diagnóstico de las diferentes situaciones. Ello no obsta para que se haya recomendado una mayor profundización en algunos aspectos, a efectos de producir los instrumentos de ordenamiento territorial derivado necesarios, en un proceso de planificación continua para la gestión en base a plan.

b) Ordenamiento y gestión

La base de los contenidos para el ordenamiento del ámbito territorial estaba ya concretada en forma clara en el Decreto de Medias Cautelares, según fue recogido por el Documento de Avance con que se llevó a cabo la instancia de Puesta de Manifiesto.

La base para el desarrollo de los trabajos de formulación del Plan Local ha radicado en el relevamiento y diagnóstico de la realidad del ámbito, siendo la profundización en su conocimiento detallado, documentado en la Memoria de Información, que permitió avanzar en la construcción de las memorias de Ordenamiento y de Gestión.

Las entrevistas realizadas posteriormente y las alegaciones recibidas en el período de Puesta de Manifiesto, estuvieron entre las fuentes para la nueva etapa de trabajo, las que, a su vez, impulsaron nuevas pesquisas y profundizaciones para la formulación de la Memoria de Ordenamiento.

A su vez, el proceso simultáneo de perfeccionamiento de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Lavalleja se constituyó también en un eje de fundamento para la incorporación de nuevas regulaciones, en particular para la Memoria de Gestión.

c) EAE

Al igual que en la primera fase de los trabajos, en la segunda fase se interrelacionaron las consideraciones ambientales con la elaboración de los documentos del Plan, con particular profundidad y articulación.

El Informe de Evaluación Ambiental Estratégica busca simplemente documentar esta integración estrecha entre los objetivos ambientales y las propuestas de ordenamiento y gestión.

VER: *anexo 05 Apuntes tomados en las entrevistas con actores calificados*

4.1 Resolución y Audiencia

Con fecha 20 de febrero de 2020, la Sra. Intendente Departamental de Lavalleja, Dra. Adriana Peña, adoptó la Resolución por la cual dispuso la Aprobación Previa del Plan Local de Villa Serrana y su entorno y estableció la fecha y condiciones para la Audiencia Pública.

Dispuso simultáneamente la publicación de los documentos del Plan Local en el portal institucional de la Intendencia Departamental de Lavalleja a efectos de su consulta y la preparación de la instancia de Audiencia Pública prevista para el miércoles 4 de marzo de 2020.

Para ello, dispuso además la realización de la difusión de la Audiencia Pública a través de los medios acreditados.

Por el mismo acto se dispuso la remisión de los Documentos del Instrumento de Ordenamiento Territorial al Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, a través de la mesa de entrada de la DINAMA y de la DINOT.

También se cursaron oficios con las solicitudes de los informes de incidencias territoriales a los ministerios, entes y servicios descentralizados, con implicancia en el ámbito del Plan Local.

Los documentos del Plan Local de Villa Serrana y su entorno comprenden:

- la Memoria de Información, sus 4 anexos y la Cartografía de Información;
- la Memoria de Ordenamiento, sus 2 anexos y la Cartografía de Ordenamiento;
- la Memoria de Gestión con su Anexo;
- la Memoria de Participación con sus 9 anexos;
- el Proyecto de Decreto;
- el Informe de Evaluación Ambiental Estratégica, con sus dos anexos.

La convocatoria fue reproducida por los medios de comunicación, según es usual para las comunicaciones de la Intendencia.

También se comprendieron comunicaciones por correo electrónico, telefónicas y personales, con los actores clave. Además se informó de la misma a través del sitio web de la Intendencia de Lavalleja: <http://www.lavalleja.gub.uy/web/lavalleja>.

El link para acceder directamente a convocatoria ha sido:

<http://www.lavalleja.gub.uy/web/lavalleja/ordenamientoterritorial>

Se registraron 52 asistentes, aunque el número de acreditaciones registradas fue algo menor (ver anexo). Entre las autoridades presentes se destaca la presencia de la Sra. Intendente del Departamento de Lavalleja, Dra. Adriana Peña, el Director General de Obras, Sr. Juan Carlos Diano, el Director de Arquitectura, Ing. Richard Estévez, la Directora de Dirección Jurídico Notarial, Dra. Malena Guadalupe, el Director de Turismo, Sr. Daniel Fernández, el Director de Prensa y Propaganda, Sr. Gonzalo Brum y el Director de Higiene, Sr. Manuel Rodríguez. En representación del Sr. Director Nacional de Ordenamiento Territorial, Cnel. (R) Norbertino Suárez, asistió la Lic. A.S. Msc. Marcela Lale. Asistieron también varios señores ediles integrantes de la Junta Departamental.

El equipo técnico que trabajó en la elaboración del Plan Local ha estado integrado, en sus diferentes etapas, por: Sr. Gastón Elola (Coordinador 2015-2019), Ing. Richard Estévez, Dr. Jorge Ferreira, Arq. Mauro García, Arq. José Fornaro, Lic. T. S. Carlos Oggero, Ing. Agrim. Bernardo Pereyra, Lic. A.S. Msc. Marcela Lale (DINOT), Arq. Paula Venturini, (DINOT) Arq. Ana Álvarez (DINOT) y Arq. Roberto Villarmarzo, asesor externo contratado.

La actividad se inició con una breve alocución de la Sra. Intendente, Dra. Peña, seguida por un saludo de la Lic. A.S. Msc. Lale.

Luego de un intercambio circunstancial con los presentes, moderado por la Sra. Intendente, sobre las condiciones de la convocatoria y la realización de la Audiencia, se realizó la presentación del proyecto de Plan Local realizada por el equipo técnico. Se adjunta en anexos la presentación visual de apoyo utilizada en la instancia.

Seguidamente, se dio paso a un breve cuarto intermedio con el objeto de recibir las alegaciones escritas en los formularios repartidos al efecto. Vueltos a la sesión y luego de una rápida clasificación de las alegaciones, se realizaron desde el equipo técnico una serie de comentarios sintéticos sobre los asuntos abordados en aquéllos.

Posteriormente se abrió una instancia para preguntas y comentarios de los asistentes.

Ante el planteamiento de los asistentes, la Sra. Intendente resolvió abrir un período complementario de quince días en el cual se dispuso la recepción de nuevas alegaciones por escrito. Para ello, se habilitó la dirección de correo: planlocaldevillaserrana@gmail.com

VER: *anexo 06 Resolución N° 829/2019 - Audiencia Pública*

anexo 07 Asistencia a la Audiencia Pública

anexo 08 Presentación en la Audiencia Pública

4.2 Informe de alegaciones de la Audiencia Pública

Tal como se informó, en el transcurso de la Audiencia Pública, se recibieron diecisiete alegaciones, conteniendo observaciones, comentarios y sugerencias, por escrito de los asistentes, mediante los formularios oportunamente facilitados. Se adjuntan copias de las mismas en el anexo respectivo.

En el transcurso de la extensa sesión de la Audiencia Pública, la Sra. Intendente otorgó el uso de la palabra a los asistentes, que pudieron, en forma oral, exponer sus observaciones, comentarios y sugerencias, sobre los contenidos de los documentos del Plan Local. Se adjunta resumen de las exposiciones.

Posteriormente, en el período complementario de quince días, dispuesto por la Sra. Intendente Dra. Adriana Peña en el transcurso de la Audiencia, se recibieron diez documentos escritos de alegación. Se adjuntan en el anexo correspondiente.

Seguidamente se evacúan la totalidad de las 27 alegaciones recibidas. A partir del reconocimiento que en numerosos casos éstas refieren a un mismo asunto, se han agrupado (tanto las alegaciones registradas en la sesión de la Audiencia Pública, por escrito o en forma oral, como las recibidas posteriormente), de acuerdo a su afinidad, según temáticas compartidas. Cada una de las alegaciones se identifica por un número ordinal: del número 1 al 17 se trata de las alegaciones por escrito recibidas en el transcurso de la sesión de Audiencia Pública; a partir del número 18 las alegaciones recibidas posteriormente, según su orden de recepción.

Como en el caso de la Puesta de Manifiesto, cabe reiterar aquí que, por razones obvias, se omite expresamente hacer referencia o realizar comentarios respecto a reflexiones de índole general no expresamente vinculadas con los contenidos de los documentos del Plan Local. Tampoco y por las mismas razones, se harán consideraciones con respecto a aquellas apreciaciones que coinciden o respaldan los contenidos de los documentos del Plan Local puestos en consideración para la Audiencia Pública.

a Sobre la instrumentación de la Audiencia Pública

5 *Los documentos presentados en manifiestos anteriores son francamente diferentes a lo actual con propuesta de categorización primaria, secundaria y terciaria muy extranativa [¿?] no contemplada [¿?]. Se solicita se contemple los 30 días legales de puesta de manifiesto que permita una real evaluación y se realice una audiencia pública en la localidad de Villa Serrana y en horario adecuado que permita una real participación de la*

comunidad. La audiencia en Minas a las 10 horas no es el marco adecuado de participación de la comunidad.

- 14 *Sugerencia: Encontrar un medio de comunicación para difundir audiencias y demás, con mayor medida, que alcance a los nuevos vecinos.*
 - 16 *Tener 30 días para estudiar los vecinos sobre aspectos jurídicos no equitativos.*
 - 21 *Queremos hacer notar que es la primera noticia referente a la existencia de un plan de ordenamiento, hemos bajado dicho plan de la web de la intendencia, encontrándonos con sendos documentos de más de 100 páginas cada uno, por lo que como dijimos, la primera noticia de dicho documento fue el jueves 5 de marzo de la semana pasada; siendo un plazo muy exiguo para hacer un estudio cabal de los documentos y posteriormente realizar los aportes, como críticas y valoraciones correspondientes. Para lo cual solicitamos ampliar el plazo para poder definir una determinación.*
- La temática también fue planteada en las exposiciones orales durante la sesión.

El proceso de elaboración del Plan Local de Villa Serrana y su entorno se ha desarrollado en estricto cumplimiento de la legislación vigente y aplicable. En ese sentido, se *dispuso la Puesta de Manifiesto del avance por un período no menor a los treinta días a efectos de la consulta y recepción de las observaciones, la que será ampliamente difundida*, según establece el segundo inciso del Artículo 24. (Puesta de Manifiesto. Suspensión cautelar) de la Ley Nº 18.308 (Marco del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible). Para ello se habilitó un período de cuarenta y cinco días corridos, a partir del día 29 de marzo del año 2018.

A estos efectos, en el proceso de elaboración de los instrumentos (...) se redactó *el avance que contenga los principales estudios realizados y los criterios y propuestas generales que orientarán la formulación del documento final*, según dispone el primer inciso del artículo mencionado. Sin duda, el Documento de Avance puesto de manifiesto, contiene los principales estudios que se habían realizado a la fecha e incorporó claramente también, los criterios y propuestas generales que orientaron luego la elaboración del documento final.

La convocatoria y para la actividad de Audiencia Pública cumplió adecuadamente con lo preceptuado por el Artículo 25. (Aprobación previa y Audiencia Pública) de la Ley. Así, con la aprobación previa efectuada por Resolución de la Sra. Intendenta, adicionalmente se publicaron los documentos del proyecto de Plan Local en la página web de la Intendencia. Asimismo, se cursaron comunicaciones directas de invitación a la instancia, a todas las organizaciones y actores registrados en fases anteriores. Por otra parte, debe anotarse la convocatoria fue reproducida reiteradamente en las llamadas "redes sociales" tanto por usuarios individuales como por diversos grupos.

Siendo que Villa Serrana y su entorno es un área de carácter turístico, que ha sido designada como área de protección patrimonial departamental y que su valoración pública es nacional e internacional, el proceso de ordenamiento territorial en curso tiene un alcance de participación que trasciende la cotidianeidad local, lo que explica la búsqueda de facilitamiento para la aportación más amplia en todas las instancias.

Debe tenerse en cuenta que la Audiencia Pública es en general y en el derecho comparado, una instancia presencial y consultiva no vinculante, en la cual se presentan los documentos del proyecto del Plan y se reciben consultas, comentarios, aportes y propuestas, los que serán considerados en la decisión por parte de las autoridades, junto con los aportes recibidos durante el período de Puesta de Manifiesto.

Sin embargo y atendiendo a la importancia de facilitar la participación ciudadana y el logro del mejor instrumento de ordenamiento para el ámbito territorial de planificación de Villa Serrana y su entorno, la Sra. Intendente resolvió habilitar un período adicional a la jornada de Audiencia Pública, a efectos de recibir consultas, comentarios aportes o sugerencias.

La fecha límite establecida debió atender tanto la facilitación de la participación social, según se ha planteado, como los tiempos necesarios previsibles entre la presente instancia y el envío del correspondiente Proyecto de Decreto a la consideración de la Junta Departamental en el actual período de sesiones. En la próxima etapa deberán cursarse las comunicaciones al MVOTMA requiriendo la aprobación del Informe de Evaluación Ambiental Estratégica (a través de la DINAMA) y de expedición del Informe de Correspondencia (por medio de la DINOT), que son necesariamente previas al envío a la Junta Departamental, según se informó en la Audiencia Pública.

Por otra parte, corresponde informar que la Intendencia Departamental de Lavalleja aspira a perfeccionar su sistema de comunicación pública a efectos de lograr el más extendido alcance para sus convocatorias.

b Sobre el carácter de prioridad turística

12 *La interrogante es el tipo de turismo que se quiere. Y dependiendo de ello es el tipo de inversor para el desarrollo de la zona, que se va a sentir atraído. Punto 1.3.2 página 8*

A partir de la consideración de los componentes del objetivo específico b (Prioridad turística) resulta perfectamente explícito el carácter establecido para el ámbito territorial abarcado por el Plan Local, en el marco de los objetivos generales y particularmente el literal b del numeral 1.3.1 que plantea *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.

Lo expresado es desarrollado en la instrumentación de su modelo territorial. Los alcances precisos de sus determinaciones resultan evidenciados en las condiciones para las estructuras y sistemas territoriales y en parámetros y atributos dispuestos para las distintas áreas diferenciadas, claramente restrictivos.

c Sobre las condiciones de fraccionamiento

12 *Los accesos al "Baño de la India", quedaron obstaculizados, debido a fraccionamientos que se hicieron, en lugares totalmente inapropiados, y que malograron lo que sería un hermoso lugar de esparcimiento. Punto 1.3.2 ítem d2 página 10*

15 *Quería saber si se va a permitir el fraccionamiento en padrones de más de 20 Ha en Villa Serrana?*

19 *Según el nuevo reglamento, las construcciones dentro de nuestro predio deberán tener un retiro mínimo de 15 mts de frente y un mínimo de 40 mts de fondo (por la cañada). Tenemos más de 2000 mts de frente, lo que da un espacio a dejar de retiro de unas 3 has, sumado a los 40 metros de retiro por la cañada (aprox. unas 6 has), se nos está quitando de usufructo aprox. el 35% del área de nuestro padrón. Eso sin considerar los 10 metros en cañadas secundarias, los 4 metros en cañadas intermitentes (sangraderos) y la abundancia de monte nativo.*

a. *¿Se podrá considerar que nuestro padrón es muy largo y angosto y presenta las características antes mencionadas? En algunas partes del predio el ancho del mismo es menor a 60 mts (ver foto 1).*

b. *¿Qué sucede con las construcciones realizadas de acuerdo a los retiros actuales?*

En los planos de mensura y títulos de compraventa (ver foto 2), el terreno limita con dos avenidas. En el gráfico MO.06, eso no figura y aparece rodeado de un área verde (ver foto 3). Esto nos perjudica enormemente y solicitamos se revea. Actualmente es nuestro único acceso al padrón.

En caso que decidamos realizar un proyecto de fraccionamiento pequeño, donde la zona a fraccionar sea únicamente la marcada en recuadro rojo y/o en azul (ver foto 4).

a. *¿Debemos ceder al uso público 40 metros de toda la cañada?*

b. *¿Sería apropiado ceder al uso público un corredor biológico?, ¿quién se ocuparía de preservar y cuidar ese espacio?*

En el punto F del artículo 43 del proyecto de decreto, menciona la implantación de una servidumbre non edificandi en los márgenes de los cursos de agua.

a. No nos queda claro en este caso el concepto de servidumbre. ¿A qué refiere el mismo en este punto?

23 *Existe una dicotomía entre los planos en los cuales se basa el proyecto de decreto, por un lado utiliza y dice priorizar el fraccionamiento original, realizado por el Arq. Vilamajo, que se encuentra en la dirección nacional de catastro y cuyos originales tenemos nosotros. Pero por otra se utiliza un nuevo fraccionamiento que crea barrios con nombres nuevos y distinta sectorización de poblados que no concuerda con el original. Por ejemplo el artículo 12 del título III inciso final,*

De este nuevo fraccionamiento surge que cambiarían las categorías del fraccionamiento original, de esa manera terrenos que hasta hoy son suburbanos y pagan contribución como tal, pasarían a ser rurales, con las limitaciones correspondientes a esa caracterización, atacando de esa manera el derecho de propiedad, existe contradicción entre los artículos 13 y 14 del capítulo I título III, mientras en el artículo 13 se refiere a las localidades catastrales, lo cual no generaría problema alguno, el artículo 14 refiere a la cartografía adjunta, que no como ya dijimos no coincide con la catastral y generaría el problema. Al igual que el artículo 28 de que resulta una verdadera expropiación.

→ La temática también fue planteada en las exposiciones orales durante la sesión.

La generación del actual loteo de Villa Serrana / Marco de los Reyes se produjo en un extenso período de tiempo entre 1946 y los primeros años del presente siglo, a través de un encadenamiento de más de 80 planos de fraccionamiento registrados sucesivamente en la Dirección Nacional de Catastro.

A efectos del Plan Local y en el marco de sus cometidos propios, las numerosas fases del mencionado proceso deben presumirse encuadradas en la legislación vigente en el momento de su registro.

El resultado, como consecuencia de dicho proceso, ha sido analizada en la Memoria de Información y en las propuestas de ordenamiento y gestión se recogen disposiciones y acciones que apuntan a mitigar algunos de los efectos negativos, aprovechando y aplicando las herramientas la legislación de ordenamiento territorial actualmente vigente.

En este punto, resulta imprescindible efectuar una distinción, que es muy clara, entre el plano histórico (mal llamado "Plan Vilamajó") respecto del conjunto de sucesivos planos de fraccionamiento registrados en la Dirección Nacional de Catastro a lo largo de muchos años, que pueden y han sido, dibujados en conjunto formando un mosaico.

El plano graficado por el Arquitecto Julio Vilamajó, que se encuentra disponible, no tiene ningún valor formal positivo ya que nunca fue aprobado por la autoridad reguladora de la subdivisión de la tierra (la Intendencia) ni registrado en la Dirección Nacional de Catastro, entre otras razones, por no haber tenido una formulación estructurada completa, con la información mínima requerida para ello. Tampoco existe ningún plano general, previo a los registros de fraccionamientos parciales, que haya sido aprobado y/o registrado.

Por lo expresado y según fue documentado fehacientemente por la Memoria de Información, lo único jurídicamente válido son los planos (cada uno de ellos cubre una superficie parcial del ámbito) registrados en la Dirección Nacional de Catastro, como se expresó. Absolutamente toda la cartografía (y los demás contenidos, obviamente) del Plan Local recogen y se basan fielmente en la cartografía resultante de los planos de fraccionamientos y/o reparcelamientos registrados.

Así, el Plan Local toma para constituir su base de datos cartográfica exclusivamente todos los documentos con carácter público, por encontrarse registrados en un registro público, donde adquieren las tres características de: autenticidad, publicidad o público conocimiento y fecha cierta. Otros documentos no registrados (sin valores jurídicos) se toman en cuenta a modo de referencia y en un orden de prelación secundario o no se contemplan.

Como consecuencia de ello, la categorización y subcategorización de suelos reconoce explícitamente esa realidad, siendo los límites de suelo rural y suelo suburbano la consecuencia directa de los planos de fraccionamiento registrados en la Dirección Nacional de Catastro, según se dispone por los artículos 13º Suelo rural y 14º Suelo suburbano, del Plan Local. Lo que, por otra parte, recoge, sin variantes, lo establecido por el Decreto de Medias Cautelares de Villa Serrana y Marco de los Reyes, vigente (Decreto de la Junta Departamental de Lavalleja N° 3.467 de 2017). Así, el Plan Local no realiza, ni plantea, ni prevé actuaciones ni mutaciones catastrales sobre las localidades catastrales Villa Serrana y Marco de los Reyes, que alteren la realidad actualmente vigente, previa al Plan.

Es a partir de esta realidad en las categorías de suelo y sin alterarla en lo más mínimo, que el Plan establece las Áreas Diferenciadas. Como resultado de esta zonificación y en función del interés general, es que el Plan establece los parámetros y atributos que delimitan el ejercicio de las facultades de derecho de propiedad, en aplicación del marco que rige en materia territorial conforme al artículo 35 de la Ley 18.308. El interés general no está representado por el interés particular de ningún propietario particular; por ende, el poder de señoría de éstos hoy deja lugar a la propiedad limitada en razón de los intereses generales del desarrollo sostenible y del ordenamiento consecuente en el uso y goce de los bienes inmuebles.

El Plan Local no realiza expropiaciones, no puede hacerlo por su naturaleza. Tampoco plantea ni prevé que se realicen expropiaciones de bienes particulares puntuales.

Resulta pertinente reiterar aquí que el plano y demás gráficos del Arquitecto Vilamajó, junto con sus documentos escritos, sólo constituyen, ni más ni menos, "una idea objetivo" que orienta, a modo de guía, la formulación del Plan Local, como se ha expresado, especialmente, en la Memoria de Ordenamiento.

En este sentido, se toman los planos registrados en la Dirección Nacional de Catastro con los números de registro N°3 de fecha 10-01-1949 y N°110 de fecha 28-05-1948, que son los que reflejan la intención del Arquitecto Julio Vilamajó y que en la actualidad, gran parte de la realidad allí propuesta, aún se conserva como originalmente (dimensiones y morfologías) materializados en el campo. En estos planos Vilamajó participó activamente.

Los antes mencionados planos dan origen a una zona particular que se propone rescatar y preservar por parte del Plan Local a través del Área diferenciada suburbana residencial Vilamajó, que queda enmarcada en parte en los barrios denominados Guazubirá, Los Romerillos y Las Cumbres.

Los barrios son áreas que poseen ciertas características geográficas, geopolíticas, morfológicas y sociales en común, en forma total o parcial, y son delimitados en función de las mismas. Por lo tanto el plan no realiza, ni plantea, ni prevé en su horizonte ninguna mutación catastral para la creación nuevas áreas urbanizadas, simplemente recoge algunos de los parámetros mencionados a efectos de proponer una organización administrativa del territorio.

Respecto a la zona próxima al Baño de la India, corresponde citar los contenidos del análisis realizado en la Memoria de Información. Dicha área forma parte de un plano de fraccionamiento registrado en la Dirección Nacional de Catastro con el N° 600 con fecha 21-6-1954.

Por su parte, corresponde informar que la normativa para los fraccionamientos y/o reparcelamientos está planteada en el capítulo 5 (Regulación de suelo) de la Memoria de Ordenamiento del Plan Local, a través de los parámetros de fraccionamiento dispuestos para cada una de las diez áreas diferenciadas, en los 11 numerales de dicho capítulo. El resumen de los mencionados parámetros se incluye en el Anexo 01 Cuadro de parámetros de fraccionamiento.

De la lectura de los documentos mencionados se desprende claramente que resulta posible proceder al fraccionamiento de predios de gran superficie en las condiciones establecidas para cada Área Diferenciada y mediante la elaboración y obtención de la aprobación de Proyecto de Detalle, Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico y Ordenamiento Territorial (EIAUPOT) o Plan Parcial, según corresponda.

Corresponde precisar las definiciones de retiro y de servidumbre non edificandi. Retiro es la distancia horizontal comprendida entre el paramento de la construcción y el límite del predio y se trata de una zona en que la norma departamental establece las condiciones de uso y ocupación. Servidumbre non edificandi es el gravamen que se impone a un predio, con fines de utilidad pública, consistente en la prohibición de ocupar con edificaciones u otros obstáculos de diversa índole, determinada porción de la superficie de éste.

En cualquiera de los dos casos, no se afecta la propiedad de suelo (disponibilidad) y solamente se establecen condiciones para el ejercicio de las facultades del uso y goce. Así, en caso que se autoricen operaciones de fraccionamientos y/o reparcelamientos, las áreas de retiro o de servidumbre non edificandi, pasarán a formar parte de los nuevos lotes, en idéntica situación dominial como bien privado, en la parte que corresponda a cada uno de ellos.

En general, se dispone la *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 (3.1 Manejo de aguas pluviales).*

También se establece que, *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 (3.3.1 Áreas libres, ambiente y paisaje).*

Resulta de importancia diferenciar las situaciones en que se impone la obligatoriedad de cesión de la propiedad del suelo respecto de las afectaciones como son los 'retiros' y/o la 'servidumbre non edificandi'. La cesión de la propiedad del suelo, que implica la transferencia del dominio

privado (particular) al dominio público (el Estado), se aplica únicamente en los casos de operaciones de fraccionamientos y/o reparcelamientos.

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 (5.1.2 Fraccionabilidad).

Y, a vía de ejemplo, asimismo puede citarse que: *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, se estará al resultado del análisis comprendido en el proyecto de detalle (b Parámetros de fraccionamiento - 5.9 SU4 Área diferenciada suburbana vulnerable de suelos altos y de grandes lotes).*

Resulta claro que, únicamente cuando se lleven a cabo operaciones de fraccionamientos y/o reparcelamientos, se requiere la cesión de propiedad al dominio público de la faja de suelo en el margen de los cuerpos de agua. La norma general establece que ésta debe registrar un *ancho suficiente que asegure la permanencia del monte nativo y la continuidad del corredor biológico*, sin establecer dimensión.

Es en cada caso particular de algunas de las áreas diferenciadas que se establece el ancho mínimo de la mencionada faja. Aunque dispone también, que el establecimiento del *ancho definitivo se estará al resultado del análisis comprendido en el proyecto de detalle*. Para mejor precisión, se agregará que, en caso de considerarse pertinente y/o necesario, se podrá solicitar un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico y Ordenamiento Territorial (EIAUPOT) o un Plan Parcial.

Se procederá a ajustar la redacción para asegurar la coherencia y necesaria flexibilidad al respecto, en la aplicación de la cesión y liberación al uso público de la propiedad de una faja de suelo en el margen de los cuerpos de agua, al igual que en la aplicación de los retiros y servidumbres non edificandi, en todos los casos como resultado del Proyecto de Detalle, del Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico y Ordenamiento Territorial (EIAUPOT) o del Plan Parcial, según corresponda.

Respecto a los gráficos, en las láminas MO.01, MO.02, MO.03 y MO.04 (de categorías de suelo, subcategorías de suelo y áreas diferenciadas), se colorea la totalidad de suelo, sin colorear diferenciadamente padrones, vías públicas o espacios públicos. En las láminas MO.05 y MO.06 se distinguen en el color las vías públicas respecto a las manzanas y otras áreas de suelo.

En el numeral 3.1.2 Situaciones fuera de ordenamiento, de la Memoria de Gestión, se regulan las situaciones de construcciones realizadas en el pasado que incumplirían las determinaciones establecidas por el Plan Local.

En el área diferenciada 'SU5 Área diferenciada suburbana frágil de corredores' se requiere elaborar y obtener la aprobación de 'Proyecto de Detalle' en forma previa a cualquier actuación, de acuerdo con lo establecido en el numeral '2.4.4 Proyecto de Detalle' establecido por la Memoria de Gestión.

d Sobre el manejo de efluentes

- 1 *Se recomienda la tecnología de humedales artificiales para efluentes domésticos como la incorporación de plantas de tratamiento de efluentes AEROVOR.*
- 9 *No se comprende la razón por la cual no se admiten humedales para terrenos de menos de 3.500m². Esto debería depender de la estacionalidad de ocupación y del número de personas.*
Por otra parte se restringe la participación de ingenieros químicos en la tramitación de permisos.
- 20 *Otra, es una solución real al tema saneamiento y derivados inconvenientes es muy sencilla así como radical: baño seco. El uruguayo es muy difícil de cambiar, pero ante tantas propuestas radicales de aparente aplicación real, sería una solución que eliminaría un gran problema y todos los trastornos de filtraciones, camiones barométricos, fosas, plantas, etc...*
- 22 *Se plantea en el Artículo 48º, que "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, etc.) se exigirá el proyecto correspondiente realizado por técnicos autorizados (Ingeniero Civil Hidráulico Sanitario y/o Hidráulico Ambiental)". Las Solicitudes de Desagüe Industrial (SADI) ante la Dirección Nacional de Medioambiente (DINAMA), pueden ser gestionadas también por Ingenieros Químicos, los que se encuentra debidamente capacitados para ello. Favor revisar la exclusión de esta*

profesión en la autorización para realizar estas tramitaciones ante la Intendencia de Lavalleja.

Los sistemas alternativos solamente podrán emplearse en padrones con un mínimo de 3.500 m2. Favor revisar esta disposición ya que no se encuentra una justificación técnica razonable para ello.

- La temática también fue planteada en las exposiciones orales durante la sesión.

No existe otra normativa nacional sobre sistemas de manejo de efluentes domiciliarios además de la normativa sobre vertido en redes de saneamiento (*saneamiento con sistema dinámico con redes colectivas y tratamiento centralizado de las aguas residuales*³). También hay normativa nacional para efluentes industriales.

Hay normativas departamentales para saneamiento domiciliario con depósitos impermeables y barométricas (*saneamiento que se compone de unidad de almacenamiento en sitio y transporte con camión barométrico hacia tratamiento y disposición final de las aguas residuales en planta de tratamiento*). El Departamento de Lavalleja cuenta con normativa al respecto.

No existen normas sobre sistemas de manejo de efluentes domiciliarios alternativos autónomos o con disposición en sitio (*saneamiento con sistemas con disposición final en sitio: infiltración, reúso o vertido a curso de agua o al terreno*).

Como se documentó detalladamente en la Memoria de Información *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*⁴.

Respecto a los depósitos impermeables, el citado Plan Nacional de Saneamiento, concluye en que *para implementarlo de forma que resulte en un servicio adecuado, se requiere contar con depósitos sanitarios a nivel predial, camiones barométricos suficientes, distancias relativamente cortas al punto de recepción del líquido, plantas de tratamiento, regulación y control*, lo que se ya se contemplaba como forma de recomendaciones en la Memoria de Ordenamiento.

Ahora bien, para el manejo de efluentes por sistemas alternativos, el Plan Nacional de Saneamiento adelanta que *la estrategia requiere que para este tipo de saneamiento se disponga de un manual de buenas prácticas para la población y se provea de asesoramiento técnico para responder a situaciones particulares*. Plantea que *además, es necesario establecer la modalidad y competencias para la autorización, el control y el seguimiento de la gestión*. Y agrega que *también los sistemas de tratamiento en sitio deben prever el retiro y disposición final de lodos*. Lo

³ Esta y siguientes citas, son tomadas del *Plan Nacional de Saneamiento* (Decreto N° 014/2020 en enero de 2020).

⁴ *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.*

que, en conjunto, evidencia el estado inicial de la cuestión, lejos todavía de la posible formulación de normativa.

Es por ello que se impone la aplicación del principio precautorio, ya que la información disponible, sobre los diferentes sistemas alternativos para la disposición de efluentes, no permite concluir con seguridad sobre su eficiencia y acerca del riesgo ambiental que conllevan.

En ese sentido, si bien en la legislación comparada es usual establecer límites de superficie del predio para las diferentes soluciones de evacuación de efluentes (red de saneamiento, depósitos impermeables de distintos tipos o sistemas alternativos con disposición en sitio), esta restricción puede ser sustituida por las exigencias que se plantean, tanto para el proyecto y construcción, como para el control y seguimiento de su manejo. Por lo expresado, se sustituye la limitación de superficie por las condiciones que se disponen.

Sin duda, si la autoridad nacional competente (DINAGUA) avanza en el establecimiento de un régimen normativo, deberá estarse a lo que de éste resulte, por lo que será de aplicación en el ámbito del Plan Local.

Complementariamente, se incluye al Ingeniero Químico entre los profesionales autorizados, según se solicitó, por así corresponder.

e Sobre la condición de El Lago y Baño de la India

- 2 *Utilizar máquina cosechadora de plantas acuáticas y hacer un manejo adecuado del espejo de agua de la represa.*
- 3 *El plan debe planear en sus mapas las acciones concretas para preservar el paisaje de la biodiversidad propia del entorno serrano (hoy un humedal) más allá de eliminar el aporte de efluentes deben plantearse acciones de mantenimiento para el lago con responsabilidades y definición del objetivo del mismo. Eso tiene que estar puesto en el ordenamiento.*
- 6 *Responsabilidad de quién es hoy el mantenimiento del lago?*
- 8 *Favor ampliar y considerar en el Plan [...] acciones inmediatas sobre el lago no compatible con la protección de la biodiversidad propia del entorno serrano y en contraposición del objetivo con que fue construido.*
- 12 *¿Cómo se planifica el cuidado del Lago de la represa? ¿A quién le corresponde? ¿Quién lo solventa? Punto 3.1 página 24*
- 27 *[...] tal como lo consigna la Memoria de Información, "...el gran predio que contiene el lago y su represa, Padrón N° 2.425, se declaró como Monumento Histórico, por el Ministerio de Educación y Cultura, según la Resolución del Poder Ejecutivo N° 678/009 de*

29/7/009". Actualmente, el Lago ha perdido gran parte de su profundidad por los arrastres de erosión y registra un proceso muy importante de colmatación y eutrofización, habiéndose convertido en un gran humedal con una biodiversidad impropia de los paisajes serranos (tanto en vegetación, como en la fauna- gansos, por ejemplo). Además, sobre la Represa, se ha construido una pasarela, que se le superpuso, distorsionando su valor intrínseco patrimonial.

Entendemos imprescindible profundizar en la valorización y recuperación de este patrimonio, medular en la concepción de Villa Serrana, con definiciones más concretas que las que se plantean en el Proyecto de Decreto del Plan Local como "Pautas Complementarias" (art.44). Por el estado actual de deterioro del mismo, las acciones futuras no deberían quedar únicamente libradas a la "profundización de estudios" y a la elaboración de un Plan Específico de Gestión (con el tiempo que esto conllevará), siendo el marco normativo del Plan Local, el ámbito en que se deben definirse, al menos, su propósito, exigencias y restricciones, así como las acciones de recuperación, plazos y responsabilidades para su concreción.

Lo mismo se plantea con el embalse del Baño de la India, la que no es siquiera mencionada en el documento del Proyecto de Decreto del Plan Local. Resulta imprescindible profundizar en su revalorización y plantear acciones concretas para su recuperación.

- La temática también fue planteada en las exposiciones orales durante la sesión.

En su Memoria de Ordenamiento, el Plan Local establece que *se deberán 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 [...] y que 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 (3.1 Manejo de aguas pluviales).*

Como en otras situaciones, en el caso de El Lago y el Baño de la India, el Plan Local difiere, para su horizonte temporal de vigencia, la elaboración de un instrumento de planificación/gestión derivada específico. Es así que, entre los proyectos estratégicos que se prefiguran en la Memoria de Gestión, se dispone la elaboración de un *Programa específico para el manejo de El Lago y el Baño de la India (2.3.3 Prefiguración primaria de proyectos estratégicos).*

Las mencionadas disposiciones surgen de la información, relevada y obtenida, y su diagnóstico, documentada 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, como bien se expresa en la Memoria de Ordenamiento.*

Porque, tal como se comunica en la Memoria de Información, *la situación del territorio estudiado -que puede ser calificada de alarmante sin violencia alguna- exige no demorar más en su eventual profundización, para pasar a la inmediata toma de decisiones, a través del proyecto de ordenamiento. Éste deberá ser cauteloso al reconocer las posibles y escasas debilidades de información, proponiendo la continuidad de los estudios y monitoreo de la situación, que permitan plantear revisiones o planificación derivada de profundización.*

f Sobre la jerarquización vial

10 *En el conector vial ¿por qué no conectar con Marco de los Reyes y lograr un camino de evacuación alternativo a los dos principales?*

23 *Dado que el proyecto, está orientado a la promoción del turismo, entendemos que se debería regular la accesibilidad de personas con discapacidades motrices, regulando la construcción de elementos de movilidad y así mismo orientado a los todos propietarios de Villa Serrana.*

→ La temática también fue planteada en las exposiciones orales durante la sesión.

Al disponer la *Vialidad principal*, en la Memoria de Ordenamiento, el Plan Local define como uno de sus criterios, el de *conectar adecuadamente por razones de seguridad, los fraccionamientos de Villa Serrana y Marco de los Reyes (3.4.2 Vialidad interna).*

En la lámina MO.06 (Movilidad, jerarquización vial), pueden observarse dos trazados tentativos propuestos para la mencionada conectividad, los que deberán ser verificados por la *Planificación sectorial de detalle para la gestión y eventual expansión de la red de movilidad vehicular (2.4.1 Instrumentos de planificación derivada de la Memoria de Gestión).*

Respecto a accesibilidad para personas con discapacidades motrices o movilidad reducida, se realiza la correspondiente incorporación al texto, aunque corresponde señalar que respecto al *acceso a sitios notables y puntos con visuales privilegiadas*, ya se incluye en el texto original de la

Memoria de Ordenamiento la obligatoriedad *de incluir accesibilidad universal*. Debe distinguirse claramente los proyectos a nivel de arquitectura de edificios a construirse respecto a la planificación de desarrollo urbano, donde debe ponderarse un conjunto de valores donde la accesibilidad forma parte de los objetivos y usos pretendidos para el territorio, a nivel de una planificación urbanística.

g Sobre los espacios públicos

7 *Inscribir en Catastro todos los padrones de uso público en catastro respetando la vocación de uso público de Vilamajó.*

8 *En este nuevo documento (Plan) se plantean exigencias a los propietarios conforme a la categorización y usos del suelo, pero no quedan claros el manejo y propiedad de los espacios públicos (ley 14530/76). Favor ampliar y considerar en el Plan los dos aspectos mencionados [...] y manejo de espacios públicos.*

12 *...de especial protección. ...la correspondiente a las áreas fraccionadas según el modelo de Vilamajó y las posteriormente con el modelo de lotes en manzana cerrada y calles. Aquí nuevamente hacemos notar los reclamos de la Liga en cuanto a que sean reivindicados por parte de la IDL los espacios "verdes" concebidos por Vilamajó como de uso público. Punto 2.2.4 página 16*

Es una aspiración de toda la vida para la Liga de Fomento, la reivindicación de los padrones o espacios considerados parque, plazas, áreas verdes, etc. para que pasen a la órbita municipal, y que estaban considerados de esa manera en los planes originales de Vilamajó. Existió una carta publicada en la prensa de nuestro asesor en la materia en esa fecha. Se presentó un petitorio que está desde su ingreso en Jurídica, el 12 de julio de 2015 (Exp. 2015/12135) "...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." Este ejemplo que mencionan en el Plan de Ordenamiento, nos debe poner más alerta, porque una intervención antrópica sobre ellos puede ser de consecuencias irreversibles para la zona. Es un punto más en el cual basarse para reivindicar espacios públicos. Punto 3.3.1 página 32 Punto 3.3 página 31 ítem 3.3.2 página 32 ítem 3.3.3 página 33

14 *Preservar las áreas verdes previstas por Vilamajó.*

- 24 *Estamos al tanto del proyecto de Decreto del Plan de Ordenamiento Territorial para Villa Serrana y uno de los puntos que siempre nos ha preocupado es evitar la contaminación lumínica del lugar. Hemos visto que en un par de artículos del proyecto de Decreto se consideran estos aspectos en lo que refiere a las áreas verdes y parques y también en la iluminación exterior de las residencias y predios particulares. Leyendo con atención el proyecto hemos identificado que no hay provisiones para el alumbrado vial, que si bien por el momento no existe, entendemos sería bueno prever algún tipo de disposición para el futuro. En este sentido nos permitimos realizar el aporte que adjuntamos más abajo*
- CAPÍTULO VI- ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES Artículo 60°. Redes de energía y telecomunicaciones Sustituir por: CAPÍTULO VI-ENERGÍA ELÉCTRICA, TELECOMUNICACIONES Y ALUMBRADO PÚBLICO VIAL Artículo 60°. Redes de energía, telecomunicaciones y alumbrado público vial y en ese artículo agregar el siguiente párrafo: "Es un objetivo prioritario del Plan Local disminuir y evitar, en el grado que sea posible, el alumbrado público vial. En los casos que por estrictas razones de seguridad sea necesario recurrir al alumbrado vial se lo hará utilizando una cantidad mínima de luminarias que brinden un nivel de iluminación máximo de 1lux a nivel de pavimento. Las luminarias deben orientarse para minimizar cualquier contaminación lumínica y en ningún caso podrán proyectar luz por encima de su plano horizontal."*
- 25 *[...] queremos hacer llegar a usted nuestra preocupación por la falta de definición de espacios libres presentados en el Plan Local que se adecuen a los requisitos mínimos necesarios para desarrollar el proyecto presentado en la IDL el pasado 22 de octubre (Expediente 11.133).*
- [...] el Plan Local no contempla ningún espacio donde poder desarrollar este emprendimiento tan necesario para nuestra comunidad. Los vecinos de Villa Serrana necesitamos un lugar físico para poder construir un Club Social y Deportivo sin fines de lucro, donde poder desarrollar un complejo polideportivo (canchas de fútbol, vóley, bochas, etc) una Plaza con juegos recreativos como existen en prácticamente todos los pueblos del departamento y del país [...].*
- Es por este motivo que solicitamos una revisión del tema y se tengan en cuenta las más de 150 firmas de vecinos solicitando se nos indiquen cuales son los espacios públicos de nuestra localidad y se nos contemple la solicitud de contar con un predio a fin de poder realizar, en alguno de ellos, el proyecto social, cultural y deportivo que toda comunidad merece.*
- 27 *Respecto a las Áreas libres o de uso público, el documento del Proyecto de Decreto del Plan Local las menciona, asociadas fundamentalmente a Áreas Verdes, como "área de disfrute de tiempo libre, recreación, ocio, contemplación y contacto con la naturaleza", pero no menciona la previsión de áreas para actividades deportivas y sociales, tan*

imprescindible para el desarrollo de nuestra Comunidad, Por otra parte se observa, como problema, definiciones poco claras respecto a la disponibilidad de áreas libre en general en el marco del Plan Local.

Según la Memoria de Información, "las áreas verdes y/o libres, prácticamente carecen de dotaciones formalizadas en el ámbito del Plan Local, con las excepciones de: el predio del Lago y la represa Stewart Vargas, la represa del Baño de la India, un rincón de juegos infantiles en el predio del Lago, "Obelisco", "Rotonda" y "Plaza Vilamajó, pequeña área libre de unos 100 m². De acuerdo a lo expresado en el mismo documento, "en Villa Serrana prácticamente el 65% de la superficie está fraccionada en lotes, restando poco más de 191 Hectáreas de superficie para vías públicas, áreas verdes y/o libres y otros destinos (lo que representa apenas un poco más del 35%)." Asimismo, establece que "estos no se encuentran formalizados ni delimitados o identificados y no cuenta con equipamiento alguno." ...Se encuentran planteados contenciosos no siempre formalizados, o por lo menos cierta incertidumbre jurídico-legal sobre la definición de algunos predios librados al uso público como espacios libre y su eventual carácter público."

Asimismo, en el artículo 52 del Proyecto de Decreto del Plan Local, para las áreas verdes de uso público, se señala como propósito, la "incorporación de nuevos espacios libres públicos respecto de los existentes" (num.n)), no definiendo cuales son éstos.

Y, en artículo 53, relativo a las actividades y usos en las áreas verdes, en el numeral d) se plantea que se "descartan los deportes ruidosos o que puedan alterar los valores ecosistémicos y la tranquilidad del sitio. Se propician los deportes que requieran instalaciones de bajo impacto. En los grandes predios periféricos podrán implantarse canchas deportivas, las que se excluyen en las áreas centrales". No obstante esto, no se especifica cuáles son esas áreas.

Entendemos que el Proyecto de Decreto del Plan Local, en su calidad de documento normativo que regirá en este centro poblado, debe contemplar más precisamente las provisiones de áreas libres de uso público y aquellas para el desarrollo de actividades sociales y deportiva de la comunidad (canchas, etc).

Tal como consigna la Ley N° 13308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, en su artículo 38, "los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible en las áreas delimitadas de suelo urbano, suelo suburbano o suelo con atributo de potencialmente transformable, preverán las reservas de espacios libres y equipamiento, así como límites de densidad y edificabilidad. Aclara además que, "con carácter general, en las actuaciones residenciales, industriales, de servicios, turísticos, deportivos, de recreación u otras, las reservas para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional, sin perjuicio del área

destinada a circulaciones, no podrán ser inferiores al 10% (diez por ciento) del sector a intervenir... Los terrenos antes referidos deberán ser cedidos de pleno derecho a la Intendencia Municipal o la entidad pública que ésta determine, como condición inherente a la actividad de ejecución territorial.”

→ La temática también fue planteada en las exposiciones orales durante la sesión.

Todas las determinaciones del Plan Local resultan vinculantes para la totalidad del suelo comprendido en el ámbito del mismo, con total independencia de quién sea el titular de la propiedad de aquél. Al respecto, cabe transcribir lo que se ha establecido en la Memoria de Ordenamiento: *si bien se encuentra instalado un contencioso de larga data sobre la propiedad del suelo respecto de algunos espacios verdes, como no es cometido del Plan Local⁵ la resolución del mismo, las definiciones que se adoptan son de aplicación en cualquiera de las situaciones dominiales que se verifiquen* (3.3.3 Áreas verdes en el dominio público).

Porque las áreas verdes y/o libres existentes en los lotes de propiedad privada [...] constituyen el paisaje del lugar y definen el ecosistema, ya que forman parte integral del sistema de espacios verdes o de la infraestructura verde del territorio (3.3.2 Áreas verdes y/o libres en los lotes).

Ya que 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. Porque 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 (3.3.1 Áreas libres, ambiente y paisaje).

El Plan Local se encuadra en el paradigma de gestión para la protección integral del paisaje y el ecosistema serrano (por su valor patrimonial y destino exclusivamente turístico), por lo tanto, de la totalidad de las áreas verdes sin distinción de dominio. En este plano, reconoce la realidad de la construcción histórica del territorio y la situación presente en cuanto a la propiedad de suelo.

Se reconoce, sin embargo, que no se recogió la voluntad de atender la *incorporación de nuevos espacios libres públicos respecto de los existentes* en el sistema de planificación. En ese marco, se incorpora ahora a la planificación derivada la expansión posible de espacios verdes de uso público.

⁵ *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.*

Por otra parte, no resulta claro el relacionamiento entre la creación y funcionamiento de un "Club" (privado) y el requerimiento o la pretendida obligatoriedad del usufructo de un bien inmueble de propiedad del Estado, como lo sería un bien público, o de un bien particular de la Intendencia.

Tampoco no se comprende la solicitud de que la Intendencia brinde información adicional y particularizada, sobre el suelo de dominio público, en especial el afectado a espacio público. En la Memoria de Información y particularmente en su cartografía, se documenta, a escala adecuada, el suelo afectado a espacios públicos y a vías públicas. Se anota que, particularmente, esta información está disponible en diversas fuentes de libre acceso, público y gratuito (Geocatastro, IDEUY, etc.), donde, por tratarse de documentos inscriptos en un registro público poseen la característica de público conocimiento y visualización. Puede informarse, asimismo, que la Intendencia Departamental de Lavalleja no es titular de la propiedad de ningún predio cuya situación dominial sea de bien fiscal en las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes.

Villa Serrana y su entorno no es un centro poblado común, como otros del departamento o del país, se trata de un *ámbito de protección patrimonial, que contiene valores ecológicos, arqueológicos, históricos, urbanístico-arquitectónicos y culturales de gran relevancia, siendo un área con carácter turístico único expresión de autenticidad y singularidad cultural*. No se trata de una mera urbanización residencial con objeto habitacional permanente.

Las definiciones del sistema de áreas verdes del Plan Local reconocen y atienden los mencionados antecedentes, particularmente el carácter propuesto para el ámbito territorial, recogido como modelo territorial en sus lineamientos estratégicos, así como la realidad heredada respecto a la situación dominial del suelo.

Corresponde clarificar además, que la previsión legal respecto a la cesión de suelo es para las actuaciones urbanísticas y es en esos casos que dispone límites y estándares mínimos, lo cual no es el caso. En un instrumento como el presente, deben hacerse las correspondientes previsiones de espacios libres y equipamientos, así como límites de densidad y edificabilidad, lo que se contempla en el Plan Local.

En relación con la iluminación de los espacios públicos y en las vías públicas, la Memoria de Ordenamiento, en su numeral 3.3.3 (Áreas verdes en el dominio público), establece la *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.

Para este caso y de acuerdo con lo establecido en la Memoria de Ordenamiento, el Artículo 52º (Áreas verdes de uso público) del Proyecto de Decreto dispone: *En general, se prohíbe el alumbrado público en las áreas verdes de dominio público. En caso de autorizarse en forma excepcional por alguna situación particular (parada de ómnibus o similar), adoptándose un 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 (literal l).*

En todo similar es la regulación para los predios establecida por el numeral 3.3.2 (Áreas verdes y/o libres en los lotes) de la Memoria de Ordenamiento. En este segundo caso, la norma correspondiente se incorpora en el Artículo 51º (Áreas verdes y/o libres en los lotes) del Proyecto de Decreto, por el literal n.

h Sobre establecimientos no residenciales

6 *Hay exigencias para los vecinos, qué exigencias tienen los establecimientos gastronómicos y hoteleros ya que de su habilitación depende la sostenibilidad del lugar, teniendo el agravante de la inexistencia de agua potable y tipo de saneamiento.*

18 *Me gustaría que se tuviera en cuenta una nota que presentamos en Secretaría [...] con temas al respecto [...] de octubre de 2015 sobre tema también, relacionado al tema ambiental [se trata de la denuncia sobre actividad comercial con acumulación de chatarra, despojos de vehículos y toda índole de materiales y cosas en desuso, ver escrito].*

Las regulaciones específicas para los usos no residenciales están dispuestas para cada una de las Áreas diferenciadas en el capítulo 4 (Regulación del suelo) de la Memoria de Ordenamiento. Por su parte, las disposiciones generales, al respecto, se incluyen en el numeral 5.1.1 Usos de suelo, donde se establecen las definiciones de: usos de suelo autorizados o preferentes, usos del suelo autorizados condicionalmente o compatibles y los usos del suelo prohibidos o no compatibles.

Para los usos no residenciales se establecen restricciones específicas según el área diferenciada que se trata, siempre con carácter de exclusión adicional respecto al marco general de remisión a la legislación vigente para la subcategoría de suelo correspondiente.

Es así que, solamente en algunas de las áreas diferenciadas particulares, resulta como excepción compatible *el pequeño comercio cotidiano que requiera un máximo de 50 metros cuadrados de superficie total.*

El Área diferenciada suburbana protegida residencial (Barrio Obrero) es la única de éstas en que *se consideran compatibles 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.*

Resulta, entonces, evidente que actividades como chatarrería, desguazadero, compraventa de vehículos y maquinaria o usos similares, no son admisibles en el ámbito del Plan Local.

Como no puede ser de otra manera, además, las actividades de usos no residenciales quedan comprendidas en las determinaciones del Plan de control y policía territorial, establecidas en el capítulo 3 de la Memoria de Gestión.

En particular, cabe señalar que en la clasificación de faltas y rangos de sanción (3.2.6), *la implantación de usos no autorizados potencialmente molestos o de impacto ambiental negativo significativo* es una falta grave y *el incumplimiento de la normativa de uso de suelo, con la implantación de usos no autorizados* es una falta leve, debiendo la Intendencia aplicar la sanción que corresponde de acuerdo con el régimen punitivo dispuesto.

i Sobre aerogeneradores y torres para antenas

4 *¿Por qué se prohíbe el molino eólico? (Sistema de energía alternativa).*

18 *Me gustaría que se tuviera en cuenta una nota que presentamos en Secretaría el 02/03/2020 con temas al respecto [...], relacionado al tema ambiental [se trata de la denuncia de una vivienda en que se han instalado tres antenas, dos de ellas sobre torres de gran porte, ver escrito].*

20 *Las antenas por demás está decir que no afectan...sino que agravan, perjudican, "matan" el paisaje y creo que todo esfuerzo que se realice será empañado hasta quizás, si se me permite la palabra... ridículo, mientras tales construcciones sigan allí. Digo ridículo el esfuerzo por parte de todos... públicos y privados... todos los que entendamos y actuemos en conformidad para lograr los fines establecidos, quedaremos en el ridículo general, mientras toda la infraestructura empleada con fines tecnológicos no sea cambiada de sitio. Lo apporto repito... sin ironía alguna.*

El Plan Local incluye la reglamentación para la instalación de aerogeneradores y de torres para antenas entre los usos del suelo, como usos no residenciales. Vale, entonces, lo más arriba expresado al respecto.

Así, en todas las áreas diferenciadas, se determina que *son usos incompatibles específicos [...] los aerogeneradores y las torres para antenas y similares* (literales a Uso del suelo de los numerales 5.2 a 5.11).

De la lectura contextual, que corresponde, es claro que el texto se refiere a aerogeneradores comerciales de gran porte y torres para antenas de telecomunicaciones no domésticas. A efectos de evitar malos entendidos o interpretaciones erróneas, se introduce una clarificación en los textos de los numerales 5.3 a 5.10.

j Sobre animales domésticos

4 *¿Por qué se prohíbe [...] animales de granja?*

12 *...en uno de los párrafos se menciona la posibilidad de coexistencia con limitadas actividades agropecuarias asociadas... Es una interrogante que se nos plantea. Como es bien conocido, la Liga de Fomento siempre fue partidaria de la coexistencia de ganado vacuno en la Villa, con tenencia responsable por parte de sus dueños, en cuanto a higiene, control sanitario, etc. Incluso tuvimos reuniones patrocinadas por la Liga que se efectuaron en la propia Intendencia, con la presencia del MGAP, el Ministerio del Interior, y algunos de los propietarios de ganado (2 de junio de 2015), varias veces concurrió el MGAP, reunión en DICOSE para discusión y notificación (15/3/2017), Resolución por la Intendencia sobre ganado (29/3/2017), etc. Se planteó en alguna oportunidad crear una figura legal, que permita el pastoreo de ganado, bajo ciertas condiciones, en lugares poblados, ateniéndose a la característica de que Villa Serrana se encuentra cercado en todo su perímetro. Punto 2.2.3 página 16*

"...en el caso de ganado, se establecerá un régimen específico de regulación por legislación del plan local". ¿Cómo se implementaría esto? Como ya mencionamos anteriormente se hicieron múltiples gestiones con respecto al ganado suelto en Villa. Punto 3.3.3 página 37

Respecto a los animales, a través de la Memoria de Ordenamiento, el Plan Local establece la *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*, a lo que agrega la proscripción de *actividad de crianza o implantación de*

criadero de animales. En el caso de ganado, se establecerá un régimen específico de regulación por legislación derivada del Plan Local (3.3.2 Áreas verdes y/o libres en los lotes).

En aplicación de estos enunciados, mediante la Memoria de Gestión, se caracterizan como faltas leves: *las actividades de criadero de animales domésticos de compañía (perros, gatos y/u otros similares), o que en su conjunto causen perjuicio al entorno; así como las actividades de criadero de animales de corral (aves, porcinos, conejos y otros similares), con propósito de comercialización comprobado, exclusivamente (3.2.6 Clasificación de faltas y rangos de sanción) y como agravante que la actividad de criadero de animales domésticos [de compañía] se realice con propósito comercial (3.2.7 Agravantes y atenuantes).*

Por otra parte, se prevé la futura elaboración de *Planificación sectorial para la regulación del pastoreo de ganado*, como parte del sistema derivado de planificación (2.4.1 Instrumentos de planificación derivada).

k Sobre pirotecnia

- 4 *En el primer plan se prohíbe la pirotecnia, ¿por qué en este no?*
- 22 *Se solicita se incluya la prohibición de todo tipo de pirotecnia en cualquier situación, como medida de protección tanto de la vegetación como de la fauna y de prevención de incendio. Esta medida figura en la Memoria de Información, no así en el Proyecto de decreto del Plan Local*

Efectivamente, se omitió involuntariamente lo ya expresado en el Documento de avance presentado en la Puesta de Manifiesto, que planteaba el *conflicto con la convivencia de la población de temporada (cuidado del agua, precauciones al encender fuegos, tenencia responsable de mascotas, cuidado de flora y fauna, ruidos molestos, pirotecnia, caza y pesca)*. Se incorpora la prohibición general de pirotecnia, a texto expreso, en el documento final.

l Sobre el riego

- 4 *¿Por qué se prohíbe el riego? ¿Qué hago con mi huerta?*
- 22 *En Artículo 43º sobre Manejo del agua, establece la "Prohibición de utilización de cualquiera de las fuentes de agua para su utilización en riego en las áreas de suelo suburbano". Favor aclarar el alcance de tal disposición ya que podría implicar no poder regar siquiera de una maceta.*

23 *el artículo 51, por ejemplo en el inc. k) se contradice con artículos anteriores, dado que parecería que no permite el riego de ningún tipo, ni con aguas del lugar ni con agua de OSE. Tal vez debería aclararse que se regulara la aplicación de la normativo en un decreto posterior.*

→ La temática también fue planteada en las exposiciones orales durante la sesión.

La Memoria de Ordenamiento del Plan Local establece, como *criterio general*, la *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* (3.1 Manejo de aguas pluviales).

A su vez, para las áreas verdes, en general, se dispone *que no se admite el riego ni la fertilización o el uso de cualquier agroquímico* (3.3.2 Áreas verdes y/o libres en los lotes y 3.3.3 Áreas verdes en el dominio público).

Se modificará el texto para admitir como única excepción la huerta familiar de autoconsumo, siempre que se cumpla con los atributos urbanísticos de ocupación de suelo correspondientes para el área diferenciada que se trate. Además, se agrega que siempre que sea posible, el agua a utilizar será de origen pluvial.

m Sobre los parámetros y atributos

22 *Donde dice: Artículo 73°. Acabados arquitectónicos- Se regulan las terminaciones de la totalidad de los paramentos exteriores de las construcciones de la siguiente manera: a) 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. Se consulta respecto a la limitación de contar con una fachada blanca propia de muchas de las casas de la época de Villamajó, que conjuntamente con techos de quincha, representan una impronta paisajística característica de Villa Serrana. Favor aclarar*

Respecto a la propuesta del arquitecto Julio Vilamajó se disponen de dos fuentes: sus muy sintéticos escritos y su obra propia, integrada por los dos emblemáticos edificios.

De sus escritos se desprende que *procura dar una imagen unitaria al conjunto construyendo una arquitectura típica que identifique a la región. Cada edificio deberá tener ejecutados en piedra un mínimo del 20% de los muros exteriores y una altura mínima de dos metros. La pendiente máxima de los techos debe ser de 45%. El uso de la piedra propende a la conservación y*

desarrollo de las técnicas constructivas locales y de un artesanado característico de la región (de Sierra et al, 2012).

El material, ladrillo y piedra, prevaleciendo ésta, se muestra natural o enjalbegado y coloreado, pero sin ocultar su textura. Estas construcciones guiadas siempre por idéntica preocupación: usar modestos materiales y modos corrientes de ponerlos en obra muestran como un proyectista dueño de sensibilidad puede intervenir en la creación de una arquitectura, en el caso la nuestra, alejándose de las monstruosas deformaciones impuestas por el uso de materiales y técnicas complejas reflejo en un ambiente poco desarrollado, de otros superindustrializados (Lucchini, 1970).

Las dos obras de su legado (Ventorrillo de la Buena Vista y Mesón de las Cañas) desenvuelven con maestría sus concepciones. Allí el blanco es utilizado en forma mesurada, casi exclusivamente en la carpintería de madera, ya que, *para la elección de los materiales, el autor opta por aquéllos particulares del lugar, paja, madera, ladrillo, piedra etc., y en cuanto a la manera de emplearlos, hace referencia a la Naturaleza (la columna) y a la tradición local (el quincho) (Firpo, 2007),* los que dominan la composición arquitectónica absolutamente.

En relación a las construcciones de la época fundacional, de los antecedentes disponibles se desprende que éstas se alinearon con los preceptos y ejemplos de Vilamajó. Solamente unas pocas de las muy escasas edificaciones realizadas posteriormente, se apartaron del lenguaje arquitectónico entonces imperante impulsado por Vilamajó y sus discípulos. Esto llevó a que, incluso, algunas construcciones que originariamente contaban con acabados y colores alineados con las ideas originales, vieran alterada su imagen con la incorporación de terminaciones y colores disonantes.

Se procede a ajustar la redacción a efectos de admitir el uso del blanco y colores de mayor luminosidad (brillo) y elevada saturación, en componentes arquitectónicos secundarios.

n Sobre los servicios públicos

8 *Así los cambios internos municipales para la prestación de los servicios que le competen (para lo que no se requiere plan local) residuos, calles, barométrica. Favor ampliar y considerar en el Plan los [...] aspectos mencionados (cambios en la gestión municipal).*

12 *Mientras no se instrumenten otras medidas, sería aconsejable el aumento de la frecuencia de recolección de residuos, en los feriados extensos como carnaval y turismo y en los fines de semana largos. Asimismo debería haber un control estricto de los residuos de obras, así como una obligación de los propietarios de las casas de alquiler a que instruyan e instrumenten a los inquilinos a manejar sus residuos. Punto 3.8 página 47*

- 13 *Seguridad de general. Cámaras de seguridad. Acceso a servicios de salud pública. ¿Cuándo se piensa que puede estar pronto todo? Posibilidad de arreglar calles públicas.*
- 23 *Cabe aclarar que encontramos otros artículos que no abarcan dentro del proyecto y con exactitud, la salud, policlínica dentro de Villa Serrana; y proyecto de reciclaje disfuncional faltando los aportes y nuevas tecnologías para el desarrollo pleno del mismo.*
- 26 *[...] solicitamos incluir en el POT Plan de Ordenamiento Territorial el proyecto de una sala de primeros auxilios la cual podría instalarse en el destacamento policial en Villa Serrana. Ésta inquietud que desde hace mucho tiempo reclaman los vecinos ha sido planteada al Jefe de Policía y a la Intendente de Lavalleja Dra. Adriana Peña los cuales han apoyado ésta iniciativa. El primero ofreciendo el lugar antes mencionado y la Dra Peña en una conversación con los vecinos en la presentación del mencionado Plan.*
- Contamos con el apoyo de enfermeros y médicos de la zona (Alópatas y Homeópatas), interesados en llevar adelante ésta iniciativa, la cual es muy importante para los habitantes y personas que tienen su casa de descanso en Villa Serrana (en constante crecimiento), zonas aledañas y para los turistas que nos visitan todo el año.*
- 27 *Tampoco se consignan, dentro del Plan Local, la previsión de servicios a la comunidad prioritarios como ser:*
- existencia de una Policlínica. Por lo mismo, solicitamos muy especialmente, que se adopten provisiones correspondientes para dotar a la población de tal servicio.*
 - provisión de servicios de Bomberos en Villa Serrana, con diseño de un plan de contingencia en caso de incendios y otras funciones propias de bomberos. Para el mismo sería necesario: - prever disponer de un lugar donde almacenar los elementos necesarios para llevar adelante las tareas de rescate, extinción de incendios, entre otras que pueden considerarse de importancia de acuerdo a éste lugar; - disponer de una cisterna con bomba para poder extraer agua de distintos puntos delimitados previamente en el mapa de Villa Serrana, estratégicos que nos permitan rápidamente acceder a un lugar de donde cargar a-gua cercano al incendio; - capacitación a personas (Bomberos Voluntarios) que vivan en Villa Serrana en primeros auxilios y extinción de incendios; - diseñar y reconocer cortafuegos de acuerdo a nuestra geografía; - desarrollar un protocolo de actuación en caso de incendio.; Vivimos en un lugar que crece constantemente (muy propenso a que se inicie un incendio de grandes características como hemos visto en balnearios de nuestra Costa) y es necesario implementar medidas de seguridad, informar y controlar los posibles riesgos y adelantarnos a que no suceda. Ante una situación extrema sería muy difícil poder controlar rápidamente. Por tanto, consideramos vital importancia disponer a éste recurso en nuestra comunidad.*

[...] destacamos nuestra preocupación respecto a la escasa efectividad de la gestión municipal, en Villa Serrana, la que, por cierto, no debería requerir de un nuevo ámbito normativo, para el cumplimiento de sus funciones. El modelo de gestión definido en el documento presentado (art.11), plantea, entre otros el de "Desarrollar regulaciones y acciones que fortalezcan la presencia e incidencia efectiva del Gobierno Departamental, tanto en control y disciplina territorial como en estímulo e inversión", pero no plantea la mejora en los servicios actuales particularmente deficientes en lo que refiere a:

- *Mantenimiento vial* – la mayoría de las calles resultan intransitables, siendo prioritaria su reparación. Su mantenimiento debería realizarse contemplando particularmente los drenajes pluviales, aspecto que hoy no se tiene en cuenta cuando se realizan las tareas, acumulando sólidos precisamente en los propios drenajes, lo que imposibilita el pasaje del agua a través de ellos. Por lo tanto, se solicita efectivizar el mantenimiento de calles y el control estricto de las tareas que garanticen el aseguramiento de drenajes pluviales en condiciones, de forma tal que el escurrimiento de las aguas, no genere mayores alteraciones.

- *Servicio barométrico municipal.* Ante solicitud de vecinos del servicio barométrico municipal, se les ha comunicado que la Intendencia ha resuelto no disponer de barométricas municipales para atender a las necesidades de Villa Serrana. El proyecto de Decreto del Plan Local abunda en exigencias de gestión de los efluentes sanitarios por parte de los vecinos y propone, como "medida para evitar la contaminación: evaluar 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 lograr la universalización del uso del servicio, con políticas tarifarias con topes adecuados." Esta medida no resulta, a nuestro criterio, suficiente para garantizar un servicio sostenible tanto en el tiempo como desde el punto de vista económico por parte de los vecinos, por lo que se solicita, se retorne a la mayor brevedad posible, la provisión de dicho servicio a los vecinos de Villa Serrana, por parte de la Intendencia de Lavalleja, tal como se realiza a otras localidades del departamento.

- *Gestión de residuos.* Si bien, como se expresó, no se requiere un marco legal especial para el cumplimiento de esta gestión por parte de la Intendencia de Lavalleja, actualmente la recolección de residuos no contempla y ritmo de llenado, de acuerdo a la realidad de generación que se presenta en cada lugar y época del año, observándose situaciones de colmatación de contenedores con desborde de basura en su entorno. Por lo mismo, se solicita se revea esta situación a la mayor brevedad posible, de forma de proveer el servicio conforme al ritmo de llenado, atendiendo particularmente las épocas de alta generación.

Por otra parte, más allá de la "promoción y difusión educativa de conciencia ambiental y particularmente, campañas para minimizar la generación de residuos y el fomento de su reciclado y reutilización", planteados en el Proyecto de Decreto del Plan Local, no se identifican soluciones de gestión, a nivel departamental, que viabilicen esas iniciativas. Tampoco se cuenta con soluciones alternativas para la gestión de podas, corte de césped, etc.

- Asimismo, la ausencia de ganado en sitios públicos trajo como consecuencia problemas de mantenimiento de los mismos. Se entiende necesario la previsión municipal para realizar esta actividad, siendo la misma, propia de ella.

- La temática también fue planteada en las exposiciones orales durante la sesión.

Varias de las alegaciones, recibidas por las distintas vías habilitadas, refieren a cuestiones típicas de la gestión municipal y los servicios públicos que ésta comprende. En muchos casos, se trata de servicios públicos no abarcados en las competencias de la administración departamental o, en las cuales, solamente tiene facultades concurrentes de apoyo, como la salud, la seguridad pública o la seguridad de incendio.

Debe tenerse en consideración que en general los servicios que se aspiran corresponden a centros urbanos y no para una localidad suburbana con preeminencia de preservación de lo natural. Obviamente, estos servicios públicos y otros no mencionados, son de responsabilidad y competencia de los órganos del gobierno nacional.

Sin embargo, en la Memoria de Gestión del Plan Local se prevé, como parte de la planificación derivada, la elaboración de un *Programa del sistema de contingencias (seguridad: de salud, de incendios y ciudadana)* como parte de *los instrumentos de ordenamiento territorial que lo complementan y desarrollan* (2.4.1 Instrumentos de planificación derivada).

Por otra parte, para los servicios públicos que sí son de competencia de la administración departamental, el Plan Local, en su Memoria de Gestión, prevé la elaboración de un *Plan de obras y servicios municipales, comprendiendo los programas de: vialidad (perfeccionamiento de la red vial pública y su mantenimiento preventivo), saneamiento (camiones barométricos y planta de disposición y tratamiento), residuos y otros* (2.4.1 Instrumentos de planificación derivada).

Esta planificación derivada debe complementar y desarrollar lo dispuesto por la Memoria de Ordenamiento, a efectos del perfeccionamiento en la implementación de lo planificado.

Así, en los capítulos de la Memoria de Ordenamiento se regulan detalladamente las competencias departamentales y municipales respecto a la vialidad (3.4 Infraestructura de movilidad), sobre el saneamiento (3.2 Sistemas de disposición de efluentes) y sobre los residuos sólidos (3.8 Gestión de residuos). Pero también otros como la gestión de las aguas de origen pluvial (3.1 Manejo de aguas pluviales), las áreas verdes (3.3 Sistema de espacios verdes), la movilidad (3.5 Transporte

público, tránsito y estacionamiento) y otros servicios de su competencia (3.9 Equipamientos y servicios urbanos).

En particular, ante un planteamiento en la sesión de la Audiencia Pública, corresponde recordar que en la Memoria de Gestión, *entre los subprogramas que se han bosquejado, como parte del Programa para aumentar la conciencia ambiental y el contacto con la naturaleza, se encuentran: Centro de interpretación y otras instalaciones, Senderos de interpretación y miradores.* Estas iniciativas deberán desarrollarse en el horizonte temporal del Plan Local, para lo cual se ha identificado la *Creación de un centro de acogida e interpretación con museo de sitio y similares,* como proyecto estratégico.

ñ **Sobre las autorizaciones, control y policía territorial**

12 *Nos preocupan los controles que se deben hacer por intermedio de la Intendencia de Lavalleja y del Ministerio de Turismo, así como por bromatología en el sector gastronómico. Punto 1.3.2 página 8*

...se deberían exigir los permisos de construcción ante la IDL antes de comenzar cualquier obra. Se podría trabajar en coordinación con UTE, y cuando vayan a solicitar la luz "provisoria" para la obra, UTE exigirles el permiso de construcción expedido por la IDL. Punto 5.1.4 página 49 [sigue una extensa cita, sobre los contenedores, ver escrito] Este punto es de suma importancia y nos obliga a actuar a la brevedad posible, en vista a la cantidad de contenedores que ya se están colocando en la Villa, y casi ninguno con las medidas estipuladas. Punto 5.1.4 página 62

Ya en la sección correspondiente a la Gestión, en el capítulo 2, se menciona, "2.1 Marco Regulador. El Plan Local se implementa en el marco de sus soportes de instrumentación, lo cual incluye las regulaciones normativas, de gestión y para el seguimiento de la situación en el ámbito territorial propio: ..." Es preocupación de la Liga de Fomento, a quién corresponde una supervisión y control del cumplimiento del Plan de Ordenamiento. Que sea eficaz y rápido en su ejecución. Lamentablemente hasta el momento no hemos tenido suerte en las observaciones que se han hecho a las autoridades pertinentes. Punto 2.1 página 8

"2.2.4 Policía territorial y guardaparques. Bajo la supervisión y orientación de la coordinación ejecutiva de gestión del Plan Local de Villa Serrana y su entorno, actuarán funcionarios de la Intendencia Departamental destacados para las tareas de policía territorial y grupo de guardaparques. En el horizonte temporal establecido para la vigencia del Plan Local, la Intendencia Departamental creará un grupo de guardaparques, en el marco de la Oficina de Gestión del Plan, con función de vigilar, controlar y proponer

las sanciones que correspondan, ante infracciones respecto a la normativa de protección ambiental. Totalmente de acuerdo con este ítem. Nos preocupa la falta de autoridad que pueda generarse en los funcionarios encargados del control. Deben tener suficiente respaldo institucional para poder cumplir su tarea.

Coincidimos plenamente en la regulación de la cartelera diseminada por la Villa. La LFVS implementó a su costo la colocación de carteles acorde al paisaje. Se habló con comerciantes de la Villa, ateniéndose varios de ellos a este cambio. Pero lamentablemente no se logra siempre y la Liga no tiene potestad de lograr ese cambio. De colocar carteles en pocos lugares, acordes con el entorno natural. Punto 3.10 páginas 49 y 50

14 *Controlar las construcciones a lo loco para alquilar.*

17 *Fiscalizar aguas servidas del Mesón. Todas las viviendas sin permiso.*

La policía territorial no va a ser eficiente desde que todos somos conocidos y es difícil presionar a vecinos. Debe hacerse con drones que fotografíen y evidencien.

23 *En cuanto a los artículos 119 y 120 se habla de un Consejo Honorario Permanente, pero no se especifica ni siquiera cuantos miembros lo integrarían, y dichos artículos son muy vagos en cuanto a los cometidos, si bien se entiende que es un marco para una regularización posterior debería especificar algunos puntos, como la cantidad e idoneidad de sus integrantes.*

→ *La temática también fue planteada en las exposiciones orales durante la sesión.*

A partir de la definición del modelo territorial que valora *la garantía para la sostenibilidad mediante la implementación y continuidad de un modelo de gestión* como objetivo general, el Plan Local plantea la implementación de un sistema acorde, recogido a través de su Memoria de Gestión.

Así, el modelo de gestión a implementarse contempla *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.*

Para ello, propone *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.*

Pero, en los documentos del Plan Local también se alerta sobre los principales riesgos que enfrenta: *abandono del rol estatal, departamental y municipal; no aplicación de normas de protección; no implementación de un mecanismo disciplinar de policía territorial; y*

descoordinación y comportamiento errático en las políticas públicas (4.1 Caracterización de tendencias presentes, Memoria de Información).

Como queda preciso en la Memoria de Gestión, la gestión del Plan Local se asienta sobre cuatro pilares: (1) el marco regulador y la institucionalidad, (2) el árbol de agendas y la planificación derivada, (3) el control y policía territorial y (4) el seguimiento y evaluación. El éxito del Plan Local reside en el funcionamiento conjunto y armónico de este sistema de gestión.

En referencia al Consejo Honorario Permanente cabe recordar que se trata de un órgano cuya existencia no es preceptiva sino que su designación es facultativa del Intendente. En caso de que se crea pertinente su existencia, éste podrá precisar sus características más allá de la representatividad de la sociedad civil, respetando el principio de participación de la ciudadanía dispuesto en el artículo 5 de la ley 18.308, sin perder de vista que solo es un órgano consultivo pero no decisorio.

VER: *anexo 09 Alegaciones recibidas en la Audiencia Pública*

a Solicitudes al MVOTMA

Cumplida la instancia de Audiencia Pública, se han evacuado las alegaciones recibidas y se ha procedido a realizar los ajustes a los textos del Plan Local (Memoria de Información, Memoria de Ordenamiento, Memoria de Gestión, Proyecto de Decreto, Informe de Evaluación Ambiental Estratégica, sus cartografías y anexos), resultantes del análisis pormenorizado de las consultas, sugerencias y comentarios, según se informó.

Cumplido, el conjunto de documentos fue remitido, mediante sendos oficios, al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Se solicitó así, la aprobación del Ministerio, a través de DINAMA, del Informe de Evaluación Ambiental Estratégica.

Simultáneamente se solicitó la expedición del informe de correspondencia del Ministerio, a través de DINOT.

b Otras solicitudes

Simultáneamente, se cursaron oficios a ministerios (MGAP, MIEM, MINTUR, MTOP, MI, MDN, MSP, MIDES), entes autónomos (UTE, ANTEL) y servicios descentralizados (OSE), por los cuales se les solicita el informe de incidencias territoriales legalmente requerido.

LISTADO DE ANEXOS

- 01 Mapa de actores
- 02 Documentos consultados
- 03 Resolución Nº 6403/2017 Puesta de Manifiesto
- 04 Alegaciones recibidas durante la Puesta de Manifiesto
- 05 Apuntes tomados en las entrevistas con actores calificados
- 06 Resolución Nº 829/2019 Audiencia Pública
- 07 Asistencia a la Audiencia Pública
- 08 Presentación en la Audiencia Pública
- 09 Alegaciones recibidas en la Audiencia Pública y posteriormente

CRÉDITOS

INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE LAVALLEJA

Dra. Adriana Peña Hernández

Intendenta

Sr. Juan Estévez

Secretario General

DIRECCIÓN GENERAL DE VIALIDAD

Gastón Elola

Director 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 VILLA SERRANA y su entorno

MAPA DE ACTORES

INSTITUCIÓN	MAIL	TELÉFONO
Villa Serrana S.A.	villaserrana@villaserrana.net	099367835
SIMOSUL S.A. (Marco de los Reyes)	info@marcodelosreyes.com.uy	099967624
Liga de Fomento de Villa Serrana	andresnogara54@gmail.com	099041103
Vecinos Organizados de Villa Serrana VOVS	https://www.facebook.com/vovsvilla/	
Proyecto "Cabalgatas y senderismo"	cabalgataporlasierra@gmail.com	096408851
Proyecto "Multiespacio cultural y turístico"	luvisraido3@gmail.com	092211204
Sociedad Astronómica Octante - Villa Serrana	ser.babino@gmail.com	
Club Social y Deportivo Villa Serrana (en formación)		099682902
Sociedad de Arquitectos del Uruguay Lavalleja		
Asociación de Ingenieros Agrimensores Lavalleja		
Asociación de Escribanos del Uruguay Lavalleja		
Ventorrillo de la Buena Vista		099844386
Mesón de las Cañas		096602263
Inmobiliaria Serrana		099844249
Inmobiliaria Sierra Alta	andresnogara54@gmail.com	099041103
Domun Propiedades	domumpropiedades.uy@gmail.com	098431087
Barraca Don Lelo		094833661
OSE Regional Este		
DINAGUA Agua Potable y Saneamiento Integral		
Comisión de Fomento de la Escuela Nº 97		
UTE		
Comisión de Patrimonio Cultural de la Nación		
Ministerio de Turismo		
Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca		
Ministerio de Industria Energía y Minería		
Ministerio de Transporte y Obras Públicas		
Facultad de Ciencias UdelaR		
Facultad de Arquitectura UdelaR		
Facultad de Ciencias Sociales UdelaR		

Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

Villa Serrana y su entorno

ANEXO 02 DOCUMENTOS CONSULTADOS

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.

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, 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, 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 Lavalleja, 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 (2013): *Proyecto de Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial*. 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 Nº 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 Nº 18308 *Del Marco Regulador General del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible*, 2008.

Ley Nº 17234 *Del Sistema Nacional de Áreas Protegidas*, 2000.

Ley Nº 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-hidrogeológica-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, 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 N° 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/jingle/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.

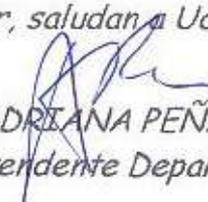
**RESOLUCION N°.6403/2017**

Minas, 19 de Diciembre de 2017

VISTO: que se ha realizado un convenio suscripto entre el MVOTMA y la Intendencia Departamental de Lavalleja, rubricado el mes de Abril del año 2016, con el objetivo de elaborar el Plan Local de Villa Serrana y su entorno de acuerdo a lo establecido en el artículo 17 de la Ley 18.308 del 18 de Junio del año 2008. CONSIDERANDO: que se ha trabajado en la elaboración del instrumento denominado Plan Local de Villa Serrana y su entorno concretado en los Documentos de Avance e Informe Ambiental Estratégico. La Intendente Departamental de Lavalleja, RESUELVE: 1) Dispónese la Puesta de Manifiesto de los Documentos de Avance e Informe Ambiental Estratégico del Plan Local de Villa Serrana y su entorno.- 2) Fíjase el día 29 de marzo del año 2018 la Puesta de Manifiesto del Plan Local de Villa Serrana y su entorno por un plazo de 45 días con la correspondiente remisión de los documentos al MVOTMA (Art. 24 de la Ley 18.308 y Art. 6 del Decreto 221/2009).-3) Dispónese la publicación de estos documentos en el portal institucional de la Intendencia Departamental de Lavalleja a efectos de consulta y recepción de observaciones por un período de cuarenta y cinco días corridos.4) Dispónese la remisión del Informe Ambiental Estratégico y de los Documentos de Avance del Instrumento de Ordenamiento Territorial al Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente a través de la mesa de entrada de la DINAMA y de la DINOT.5) Dispónese la realización de la difusión de la Puesta de Manifiesto a través de su comunicación en el diario Oficial y diarios locales.6) Insértese y comuníquese al Ministerio de Vivienda Territorial y Medio Ambiente (DINAMA y DINOT) y a la Dirección General de Ordenamiento Urbano y Territorial. (Fdo) Dra. Adriana Peña Hernández - Intendente Departamental - Juan G. Estévez González - Secretario General"

Sin otro particular, saludan a Ud. muy atentamente,


JUAN G. ESTÉVEZ GONZÁLEZ
Secretario General


DRA. ADRIANA PEÑA HERNÁNDEZ
Intendente Departamental

Plan de Local de Villa Serrana

Intendencia de Lavalleja

Ordenamiento Territorial

El Plan Territorial de Villa Serrana pretende imponerle a los propietarios y residentes una serie de restricciones edilicias, ambientales y de convivencia humana que traspasan ampliamente los límites de lo que una Intendencia debe legislar para los habitantes del departamento.

Los antecedentes.

Comienzo con el muy largo y detallado documento de antecedentes. Dicho documento está plagado de errores, es un simple "cortar y pegar" sin investigación ni verificación de los datos allí presentados. A título de información seguidamente los errores más flagrantes:

La Olla

La Olla no es parte de Villa Serrana. La Olla pertenece a una estancia lindera propiedad del señor Suaznabar, recientemente fallecido, y sus herederos, y hace ya varios años que se prohíbe la entrada a dicho curso hídrico.

La escuela Rural No. 97

La escuela rural No. 97 no está ubicada en la Ruta 8 como dice el mencionado documento de antecedentes sino en pleno Villa Serrana. Esa escuela existe desde que se creó la Villa hace ya más de 60 años y es donde estudiaban los hijos de los obreros que construían las casas, que cortaban los árboles para construir los caminos etc... La mayoría de los habitantes del barrio obrero cursaron primaria en esa escuela rural y todos tienen más de 60 años

El Observatorio

El Observatorio Eta Karinae es mencionado junto con el Ventorrillo y el Mesón como un patrimonio histórico de Villa Serrana, cosa que demuestra una falta de conocimiento total de lo que ocurrió con esa propiedad. Villa Serrana S.A. ha estado siempre en pie de guerra con el Sr. Viccino, propietario y fundador de dicho Observatorio, llegando hasta destruirle dos veces un pequeño embalse muy prolijo y que no molestaba a nadie, que él había construido para tener su propia agua. Finalmente la Compañía le sacó su propiedad sin otro objetivo que el de la venganza, con lo cual ya no tenemos más programas nocturnos con telescopios y explicaciones de las estrellas en las noches sin luna y el lugar ha quedado totalmente al abandono. ¡Tremendo patrimonio!

El mito Vilamajó

Julio Vilamajó no creó, ni fundó, ni ideó, ni planeó Villa Serrana. El arquitecto Julio Vilamajó fue contratado por el directorio fundador del consorcio de Villa Serrana para construir el Ventorrillo – obra que finalizó - y el Mesón de las Cañas – que no terminó por fallecer antes.

Y hay aún más errores tales como el hecho de que en Villa no hay cartelería ni señalizaciones cuando la verdad es que estamos tapados de carteles por todas partes que marcan curvas, límites de velocidad etc.. Y me detengo aquí para no saturar.

Las Medidas Cautelares

El principal objetivo de una Intendencia es facilitarle la vida a los habitantes de su departamento y no atiborrarlos de reglamentos y normas nimias que no tienen razón de ser y que no aportan nada útil al diario vivir de los residentes.

Villa Serrana enfrenta enormes problemas que en ningún momento son abarcados por las medidas cautelares que nos quieren imponer.

La Intendencia nos cobra una contribución suburbana altísima y en lugar de poner ese dinero recaudado a trabajar para mejorar la calidad de vida de los residentes de nuestro centro poblado se dedica a imponernos normas ridículas – como la de los colores de las casas, el material de los cercos, el material de los techos etc.. con además el fantasma de inspecciones, multas, recargos, unidades indexadas por no cumplir con las normas, en fin una total intromisión en la vida privada de las personas que allí residen.

No sería mejor, en lugar de preocuparse por esas nimiedades, abordar los temas graves que enfrentamos los que aquí vivimos. En orden de importancia:

El Lago de la Represa

El Lago es una vergüenza total, una mugre, lleno de musgos, totalmente contaminado, invadido por unos patos malsanos y agresivos que excretan por doquier y contaminan aún más ese lugar maravilloso que en un pasado supo ser un verdadero lago. Yo crié a todos mis hijos aquí y se bañaban en el lago al regresar de la escuela y en el verano; se podían zambullir desde la represa y gozaban jugando en los chorros. Ya no más, el lago está peor de lo que llegó a ser el del Parque Rodó. Y la Intendencia, que en el pasado lo había limpiado varias veces, hace oídos sordos a los reclamos de los residentes siempre posponiendo el momento de la limpieza que es tarea urgente tanto para residentes como para turistas. En lugar de colaborar para que tengamos un lago limpio e utilizable para esparcimiento de todos, la Intendencia está dedicando su energía a redactar normas y reglamentaciones invasivas de la propiedad privada.

La Caminería

Los caminos de Villa Serrana ya han sobrepasado los límites de lo peligroso, aún en la parte asfaltada que está llena de pozos y de árboles que tapan la visual. Me pregunto, si Maldonado y Rocha son capaces de mantener una caminería rural decente, ¿cómo Lavalleja no es capaz de arreglar de una vez por todas los caminos de la Villa? Los camiones de la Intendencia vienen solamente antes de algún feriado o de alguna vacación, desparraman un poco de balastro sobre los ya agrietados caminos y se van. Jamás una cuneta bien hecha para que el agua corra y no agriete las calles, jamás un tapar pozos con conocimiento de causa para que aguanten las lluvias. Una lavadita de cara y vuelta a Minas y a la primer lluvia todo como antes, los mismos pozos y las mismas grietas que rompen el tren delantero de nuestros vehículos. Y así sucesivamente para siempre jamás, ese ha sido el actuar del sector vialidad de la Intendencia.

¿No sería más útil, en lugar de imponernos colores de fachadas y techos, dedicarse de una vez por todas a arreglar de verdad los caminos, con sus cunetas bien hechas, con el balastro espeso y bien liso sin grietas, con los árboles que entorpecen la visión de las curvas bien podados?

La Basura

La recolección de residuos es casi un chiste. Vienen los camiones de la Intendencia, levantan los contenedores y los tiran al piso dejándolos abiertos y sin recoger la basura que queda en los alrededores

de esos recipientes ya destartalados, no por abuso de los residentes sino por abuso de los empleados de la Intendencia. Entonces empecemos por entrenar a los propios trabajadores de la Intendencia a respetar nuestro lugar y a hacer bien su trabajo. Solo después introducir recipientes para reciclado, porque sino tendremos aún más basura desparramada por toda la Villa con el peligro de los vidrios y las latas.

Esos son los tres problemas más acuciantes de Villa Serrana que debería de resolver la Intendencia antes de imponernos normas de convivencia y de construcción.

Seguidamente algunos comentarios sobre artículos específicos de la normativa.

Artículo 8 Actuaciones en áreas libres

Este artículo estipula que para hacer algo en un área libre es menester la aprobación de la Junta Departamental. Sin embargo, la Compañía, es decir Villa Serrana S.A. construyó en un país laico como el nuestro, un santuario a la Virgen sin jamás haber solicitado autorización de la Junta. ¿Entonces las reglas, no son las mismas para todos?

Artículo 13 Exteriores

Todo el artículo 13 es una invasión a los derechos individuales de los propietarios y sobrepasa los límites de lo que puede imponer una Intendencia a los propietarios de viviendas en su departamento. Estas normas representan el peor ejemplo de “igualar para abajo” pretendiendo que nuestro centro poblado se convierta en un lugar monocromático, sin imaginación y absolutamente monocorde. Quien ideó esas normas probablemente nunca haya viajado ni visitado otros lugares turísticos del mundo. Cualquiera que haya visitado los lugares más conocidos de Europa, Asia o América sabe que los que tienen más éxito son justamente los lugares coloridos, originales, diferentes y no los suburbios monótonos como los de Londres con las casas todas iguales, indistintas, tristes y descoloridas.

Alambrados y cercos.

Las medidas cautelares prohíben el alambre de púa y eléctrico, pero no mencionan la multitud de animales invasores que pastorean gratuitamente en la Villa. Aconsejan el alambrado de 7 hilos que es un alambrado caro y para predios rurales con cría de ganado y no para un centro poblado suburbano turístico como Villa Serrana, que tendría que tener cercos todos distintos e imaginativos como en La Patagonia argentina. Además todos los residentes de larga data en Villa Serrana saben que los alambradores de Villa Serrana son justamente los dueños de los cientos de animales invasores que todo lo destrozan y lo rompen por no estar ni controlados ni bien alimentados. Es por esa destrucción masiva e incontrolada que algunos propietarios se han visto obligados a colocar alambres de púas y alambres eléctricos.

A pesar de que desde hace ya más de 10 años que venimos peleando por un control de los animales sueltos en la Villa (una editorial mía sobre ese tema fue publicada en el 2006 en la revista que teníamos en Villa Serrana en aquel entonces llamada Ecos del Ventorrillo). En lugar de redactar normas invasivas La Intendencia debiera abocarse a controlar seriamente el problema del excesivo número de animales invasores en la Villa que rompen, contaminan y causan accidentes.

Artículo 15. Contenedores como viviendas.

Durante todo el documento la Intendencia hace hincapié incesantemente sobre el medio ambiente, su protección, la flora, la fauna etc.. etc... Las medidas cautelares pretenden prohibir las viviendas hechas con contenedores, pero los contenedores son el mejor ejemplo de un reciclaje perfecto, absolutamente útil y no contaminante. Los contenedores se traen prontos y se instalan en un rato. Como los

contenedores se reciclan y se preparan en otro lugar, no requieren materiales contaminantes como el portland y la arena, no requieren la presencia durante semanas o meses de obreros venidos de afuera que, desde que comenzó el boom de la construcción en Villa, han sido un grave problema por los robos, los ruidos, la mala educación etc... Hay países avanzados como Noruega que promueven el uso de contenedores para viviendas como una solución de reciclaje barata para el sueño de la casa propia. Esta medida es totalmente incomprensible; con algunas exigencias en su presentación exterior los contenedores pueden resolver muchísimos problemas de vivienda no solo en Villa sino en todo el Uruguay.

Conclusión

El derecho a la propiedad privada es totalmente ultrajado con estas medidas que pretende imponernos la Intendencia. Cuando uno adquiere un terreno, uno debe tener la libertad de hacerse la casa que uno desea, claro con algunos requisitos de seguridad, pero no con toda esta serie de normas y reglamentaciones que no hacen más que engrosar las arcas de la Intendencia, abultar su ya muy abultada burocracia y complicarle la vida a todos aquellos que desean construirse su casa propia con su propio estilo. Entiendo que no se quieran ghettos o villas miseria pero nadie que desembolsa un mínimo de US\$15.000 para adquirir un solar en la Villa Serrana va a hacerse un rancho de lata. Por ende toda esta energía de la Intendencia está mal enfocada y no es más que una distracción para no concentrarse en los verdaderos problemas de la Villa que son los únicos a los que debe abocarse una Intendencia que haga bien su trabajo.

Y para terminar, el decreto 3467/2017 termina en su artículo 21 con la palabra Difusión y exhorta a que se le dé la máxima difusión posible a las normas. Eso no se ha cumplido para nada. Tengo mi propiedad en Villa Serrana desde hace más de 40 años y vivo en permanencia aquí desde hace ya 15 años. Sin embargo solamente me enteré ayer que existían estas medidas y que era el último día para enviar comentarios. Las medidas se difundieron solamente a los socios de La LFVS y de los VOVS, pero no a todos los propietarios. Tampoco se publicitaron en los almacenes de Villa, en la barraca, en el Parador del Lago o en el Ventorrillo. Son muchos más los propietarios que no pertenecen a esas dos ligas que los que si, por ende es menester utilizar otros medios de información para mantener debidamente informados a los propietarios.

Atentamente
Jeannine Caubarrere
Propietaria desde 1973
5 de Junio de 2018

Sra Intendente Departamental de Lavalleja
Dra. Adriana Peña Hernández
PRESENTE

ASUNTO: Comentarios al Plan Local de Villa Serrana y su entorno

Referencia: Borrador del Plan Local Puesto de Manifiesto de Marzo 2018

De nuestra consideración:

Nos dirigimos a Ud. con el propósito de realizar nuestros aportes y propuestas de modificaciones al borrador, en elaboración, del Plan Local de Villa Serrana y su entorno, en el marco de los principios rectores y derechos establecidos en la Ley Nº 18.308 (LOTDS art 5 y 6) sobre la participación ciudadana en los procedimientos de elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial.

En términos generales llama la atención la vaguedad en la descripción de fauna tetrápoda no voladora del entorno (*Cap II- 1.2.3 Dimensión Físico - Natural*) y la no consideración de la importancia de la presencia de los corredores biológicos que permitan su sobrevivencia, así como la ausencia de medidas concretas que apunten a evitar o, al menos, mitigar, algunos de los problemas ambientales identificados a partir del diagnóstico realizado, que se mencionan en el *Capítulo II- 1.2.6 Dimensión Ambiental- Descripción e identificación de los problemas ambientales*.

Se destaca la importancia de contar con un Plan Local que ordene el territorio y reglamente los usos del suelo y las actividades que allí se desarrollan, convirtiéndose en el marco normativo base que permita eliminar y/o mitigar los problemas identificados, de forma de lograr la sustentabilidad de Villa Serrana.

Tal como lo ha menciona el propio borrador del Plan Local, *“desde su concepción, Villa Serrana fue considerada como “un lugar a conservar, compatibilizando la naturaleza con el desarrollo urbanístico”...*

De ahí la importancia fundamental que se le debería asignar a la protección del medio ambiente, su flora y su fauna en igual medida que se establecen los requisitos de protección del paisaje que la caracteriza.

Se enumeran, en forma resumida, los comentarios al borrador del Plan Local puesto de manifiesto, los que se justifican y complementan con el análisis del documento que se realiza en anexo.

1. Con relación a las **“medidas para concretar los objetivos propuestos (2.4)”**, se observa lo siguiente:

- 1.1 Como ya se mencionó, no se contempla en el documento la importancia particular de la presencia de corredores biológicos en la afectación de la fauna y la biodiversidad, ni se proponen medidas que permitan mantener los corredores biológicos y/o la delimitación de áreas de protección. Solicitamos se revea este aspecto
- 1.2 Las medidas propuestas que apuntan a la protección y valorización del patrimonio natural y cultural, mediante la *“creación de programas”*, el *“fomento de la educación”* y la *“promoción del uso racional de los recursos”* resultan muy poco concretas y no garantizan, en sí mismos, el cumplimiento del objetivo planteado, en la medida que no establecen cuestiones regulatorias que permitan la protección efectiva.
- 1.3 De igual forma, la definición de los *“programas estratégicos y proyectos operativos”*, así como la definición de *“instrumentos o proyectos”* derivados del Plan, no deberían plantearse como *“medidas concretas que apunten al cumplimiento de los objetivos”*, sino más bien, son lineamientos estratégicos globales que deberían incluirse en instrumentos de ordenamiento de carácter más general que las necesarias de abordar en un Plan Local.
- 1.4 La misma consideración se establece respecto a la propuesta sobre la gestión de residuos referida a la creación de *“Programas de Gestión Ambiental”*, requiriéndose de la elaboración de propuestas

concretas que apunten al cumplimiento del objetivo, de igual forma que se normalizó lo relativo a los aspectos constructivos. DINAMA es firmante de este documento, por lo que dichas medidas podrían ser abordadas por el Organismo.

- 1.5 Por último, se destaca la ausencia en la consideración de muchos de los problemas ambientales identificados con propuestas que permitan solucionarlos o al menos mitigarlos, como ser:
 - 1.5.1 medidas que apunten a mitigar los problemas de contaminación lumínica, como ser: no iluminación de calles y mantenimiento de espacios públicos con poca iluminación, uso de lámparas led en exteriores de los predios, por citar ejemplos posibles.
 - 1.5.2 medidas que reduzcan el riesgo de incendio y afectación de la fauna, como ser: prohibición de pirotecnia en toda el área y cualquiera sea la fecha del año.
 - 1.5.3 medidas que apunten a la reducción de los problemas de contaminación de los recursos hídricos y el suelo, como ser:
 - prohibición del vertido de efluentes sanitarios en el lago artificial,
 - prohibición de instalación de vertederos particulares de disposición final de residuos (el proyecto de Ley de gestión Integral de residuos establece que los vertederos deben contar con las autorizaciones correspondientes, pero lo ideal sería que no se instalen).
 - no permitir la instalación de emprendimientos industriales que generen emisiones contaminantes, efluentes y/o residuos peligrosos de difícil tratamiento.
 - cualquier emprendimiento turístico debería contar con un proyecto aprobado, del tratamiento de los efluentes generados.
 - 1.5.4 medidas que apunten a mitigar la afectación del paisaje en lo referido a la reglamentación de la cartelera comercial acorde al entorno.
 - 1.5.5 reglamentación respecto a la instalación de torres de comunicación y/o transmisión
 - 1.5.6 definición de criterios específicos para la realización de emprendimientos turísticos.

Solicitamos que estas medidas sean consideradas en los objetivos específicos del Plan Local.

- 1.6 Respecto a los problemas planteados de seguridad vial, no se identifican medidas a proponer dentro de las actividades posibles de reglamentación en el marco del Plan Local, no obstante lo cual, es deseable que los organismos competentes en la materia intervengan, al menos, con cartelera adecuada y establecimiento de límites de velocidad.
Igual comentario se establece respecto al problema de tenencia responsable de mascotas y animales sueltos.
2. La situación que se plantea actualmente por la falta de delimitación de los espacios públicos no está contemplada en el documento, con la importancia que esto tiene para la población de Villa Serrana. Solicitamos se revea este punto y que los mismos sean particularmente delimitados en el marco del Plan Local.
3. Adicionalmente, se establecen los siguientes comentarios sobre la mención que se realiza, en el *Cap. II-1.2.2 Dimensión Patrimonial*, de "La Olla y del Observatorio "Eta Carinae", como "otros elementos de gran relevancia patrimonial e histórica que caracterizan la singularidad de Villa Serrana y su entorno".
Respecto al primero, según se tiene entendido, no pertenece a Villa Serrana y con relación al segundo, sorprende la contradicción entre su consideración como elemento de "relevancia patrimonial e histórica" y el escaso apoyo que éste ha tenido, habiéndolo dejado librado a su propia suerte.
Entre los elementos construidos más relevantes a ser tenidos en cuenta por el Plan Local se plantea la consideración del Observatorio Astronómico Eta Carinae, *no identificándose propuestas al respecto, en el documento puesto de manifiesto.*

En anexo se presenta justificación y complemento de lo aquí expresado, solicitándose sean atendidos los comentarios y propuestas de modificación planteadas con el espíritu de contribuir a sumar valor al documento en elaboración.

Sin otro particular los saludan atte



Rosario de Oliveira



Jorge Martínez



Cyro Croce

Suscriben además el presente documento:

José Luis Stratta

Silvana Temesio

Walter Canzani

Claudia Nielsen

Pablo Bregonis

Luciana Fontoura

ANEXO
ANÁLISIS DEL PLAN LOCAL DE VILLA SERRANA
PUESTO DE MANIFIESTO - MARZO 2018

Se justifica y complementa lo expresado en nota presentada respecto al borrador del Plan Local.

Cap II- 1.2.5 Dimensión Ambiental

Descripción e identificación de los problemas ambientales

1. Gestión de recursos hídricos- No se hace referencia a la calidad fisicoquímica del recurso subterráneo, ni a los problemas de eutrofización del lago artificial, así como tampoco se proponen soluciones respecto a este último aspecto.
2. Gestión de residuos- No se menciona expresamente la situación planteada con residuos especiales, de gran tamaño, residuos de obras, escombros, electrodomésticos, podas, residuos peligrosos, etc), ni la presencia de vertederos endémicos.
3. Se menciona el conflicto con la convivencia de la población de temporada (cuidado del agua, precauciones al encender fuegos, tenencia responsable de mascotas, cuidado de flora y fauna, ruidos molestos, pirotecnia, caza y pesca). Se entiende que la mayoría de los problemas mencionados se mantienen, aun no habiendo población de temporada (particularmente pirotecnia, caza y pesca, falta de precauciones al encender fuego).
4. Se indica que no se cuenta con criterios específicos para la realización de emprendimientos turísticos. No se hace mención a otros emprendimientos, (industriales, por ejemplo) que, en caso de instalarse pueden generar impactos de relevancia.
5. No se hace referencia a la contaminación acústica (aparte de la relacionada con la construcción).

Memoria de Ordenación y Dec. N° 3467/2017

Se analizan, a continuación, las medidas planteadas que pretenden dar respuesta a los problemas identificados, reflejadas en la “*Memoria de Ordenación -2.4. Medidas para concretar los objetivos propuestos*” del Plan Local y el *Decreto N° 3467/2017 de la Junta Dptal de Lavalleja sobre la Modificación de Medidas Cautelares para Villa Serrana* recientemente aprobado, el que se tomará como base para la aplicación de dicho Plan.

1. Dec. N° 3467/2017

Este documento aborda, con detalles, los problemas mencionados relacionadas con los aspectos constructivos: retiros, factores de ocupación del suelo (FOS, FOT); alturas, materiales, instalaciones sanitarias, tipos de construcciones, materiales y/o colores de fachadas, cubiertas; cercos perimetrales, tanques, etc); permisos de construcción, fraccionamientos, fusiones de inmuebles.

En el mismo decreto, con relación a la protección del patrimonio (art.4) se establece “*la exigencia de la protección del patrimonio cultural, histórico, arquitectónico y paisajístico del lugar (art. 37 de la Ley N° 18.308)*”. Este mismo artículo 37 de dicha Ley (num. c), establece, además, “*el deber de la protección del medio ambiente y la diversidad y el resguardo del inmueble frente al uso productivo de riesgo o la ocupación de suelo con fines habitacionales en zonas de riesgo*”. Por lo tanto, llama la atención que no haya sido incluida la mención al patrimonio natural en el art 4 del decreto departamental N° 3467.

Con relación a la flora, fauna, diversidad, se mencionan en el Decreto, las siguientes propuestas parciales: prohibición de construcciones en los retiros si hubiesen árboles autóctonos (art.12) y la obligación de tener, como mínimo, un árbol de especie autóctona plantado, cada 120 m² de área de terreno (art. 16), reglamentándose además, en el mismo artículo, la tala y destrucción de árboles y que no se podrá contar con más de un árbol no autóctono en dicha área, definiendo su altura máxima y tipo. No se identifican, sin embargo, propuestas concretas en la resolución que apunten a otros aspectos como ser el establecimiento y mantenimiento de corredores biológicos y delimitación de áreas reserva y pulmón.

2. Memoria de Ordenación del Plan:

2.1 **Objetivos específicos.** Respecto a los objetivos específicos planteados para dar cumplimiento al objetivo general de “establecer las condiciones para lograr el desarrollo sustentable de Villa Serrana y su entorno”, llama la atención la ausencia específica de la mención a la preservación de la naturaleza y en particular su biodiversidad y el mantenimiento del paisaje, dos pilares fundamentales con los que fue concebida Villa Serrana y lo que, precisamente, la hace tan particular.

Por otra parte, el “relevamiento de los padrones que comprenden el ámbito de aplicación del Plan (numeral ii), no debería considerarse un objetivo en sí mismo, que apunte a cumplir el objetivo general sino más bien, este punto únicamente define los padrones donde será aplicado el Plan Local.

2.2 **Lineamientos estratégicos del Plan-** plantean “la adecuación del Plan Local a lo establecido en los distintos instrumentos de ordenamiento territorial a nivel Nacional (Directrices Nacionales), Interdepartamental (Estrategias Regionales de la Región Este) y Departamental (Directrices Departamentales) siendo necesario compatibilizar los distintos objetivos de estos instrumentos, formando Villa Serrana, parte de una escala que trasciende el propio ámbito e interactúan tanto en la región este como en el ámbito nacional”. En este sentido, se menciona la Directriz 4 de las DDOT de Lavalleja, Objetivo 4 que establece: “...Promover la sustentabilidad ambiental a través de la preservación de los valores ambientales, el uso responsable de los recursos naturales y la gestión integral del riesgo.” En particular en el eje 10: “...Protección de zonas con alto valor paisajístico, religioso, arqueológico y cultural.” E indican que “se toman las siguientes medidas”:

- establecer zonas de exclusión,
- exigir estudios de impacto ambiental para emprendimientos productivos referidos a la generación de energía alternativa e industriales,
- promover la defensa de la biodiversidad y preservación y creación de Espacios verdes urbanos.

En este sentido, no queda claro, dentro del Plan Local, el alcance y carácter de la(s) medida(s) y el ámbito en las que éstas se formalizarían. Con relación a estos tres puntos, el Plan es el instrumento idóneo para, por ejemplo, delimitar las zonas de exclusión, apuntando en particular a la regeneración y mantenimiento de corredores biológicos y de zonas de reserva o “pulmón” de biota; definir requisitos adicionales a los que establece el decreto 349/2005 relativos a las actividades que serían objeto de Estudio de Impacto Ambiental dentro de Villa Serrana; y prohibir la caza, captura o acoso de fauna nativa, regular la tenencia de mascotas y el pastoreo en espacios públicos, entre otras medidas concretas.

Por lo expuesto precedentemente solicitamos una revisión del Plan Local, que permita contemplar lo aquí planteado.

Villa Serrana , mayo 2018

UdelaR / FADU / MOTDU

CURSO “IMPACTOS DEL PROYECTO” - curso 2do sem. 2017

Docentes: Ing. Civil, MSc Andrés Saizar, Ing. Agr. PhD Beatriz Neves

TRABAJO DE EVALUACIÓN FINAL - entrega 28/05/2018

Título: “PROTECCIÓN DEL PAISAJE VILLA SERRANA”

Autora: Maestranda Arq.Silvana Gordano



Figura 1: Drone 5, 2017 [imagen aérea con *drone*]. Fuente: twitter @Arquitecturalnu, 08/08/17.

Disponible en línea en: <https://www.skypixel.com/photos/villa-serrana-f86fd7a4-ad81-4452-a492-d98c6ebb08d5>
(06/05/2018)

ÍNDICE DE CONTENIDOS

0. INTRODUCCIÓN METODOLÓGICA

1. OBJETIVO ESTRATÉGICO ESPECÍFICO SELECCIONADO: PROTECCIÓN DEL PAISAJE

1.1. ENFOQUE CONCEPTUAL

2. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA CON ENFOQUE DE PAISAJE

2.1. Descripción del medio - paisaje

2.1.1. Descripción cartográfica por dimensiones territoriales claves

2.1.2. Discusión del ámbito territorial de aplicación propuesto por el Plan Local y el evaluado por la EAE

2.2. PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES. DEFINICIÓN DE FACTORES AMBIENTALES CLAVES.

2.3. F.O.D.A.: ESCENARIO ACTUAL

2.4. CONSTRUCCIÓN DE ESCENARIOS PROSPECTIVOS

2.4.1. Escenario tendencial (sin IOTDS)

2.4.2. Escenario con IOTDS hipótesis A

2.4.2. Escenario con IOTDS hipótesis B

2.5. PROPUESTA DE MEDIDAS DE PREVENCIÓN

2.6. PROPUESTA DE INDICADORES

2.7. PARTICIPACIÓN: Oportunidades y desafíos desde la EAE

3. DISCUSIONES FINALES

4. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

5. ANEXOS GRÁFICOS

0. INTRODUCCIÓN METODOLÓGICA

La consigna de la evaluación final del curso de “Impactos del Proyecto” (MOTDU, FADU/UdelaR) establece *“aplicar la metodología de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)”* sobre un caso de IOTDS Departamental (Intendencia Departamental de Lavalleja - IDL) que incluya el territorio de Villa Serrana, bajo la siguiente estrategia general: *“Promover actividades productivas (extractivas, agropecuaria y forestal, industrial), turísticas y recreativas, conservando los recursos naturales: el agua, el suelo, la biodiversidad, el paisaje.”*

Este trabajo toma como **IOTDS de referencia al Plan Local de Villa Serrana y su entorno**, actualmente en proceso de elaboración, basándose entonces en el Documento de Avance del IOTDS “Puesta de Manifiesto Plan Local de OT y DS Villa Serrana y su entorno” (DINOT, IDL: 2018a). En esta instancia de Puesta de Manifiesto a partir de marzo de 2018, y como corresponde según la legislación nacional de OT (art.47 de la LOTDS Garantía de sostenibilidad. Procedimiento ambiental de los instrumentos; y Decreto reglamentario n°221/009), se pone en consideración conjuntamente el Documento de Avance del “Informe Ambiental Estratégico PLOTDS Villa Serrana y su entorno” (DINOT, IDL : 2018b), documento de avance del proceso de EAE.

Al contar con materiales de base reales y específicos de planificación y EAE, siendo éste un trabajo de índole académico de cierre de curso de una Maestría académica, y en el marco de la función Universitaria de vinculación con el medio, se pretende además de cumplir con el ejercicio propuesto, poder aportar al caso real en este momento abierto de puesta de manifiesto.

En este sentido se definen las siguientes **etapas metodológicas de este trabajo**:

- 1) Discutir de manera preliminar los dos documentos específicos de base: “Plan Local OTDS VS y su entorno” y avance de “IAE”, en el marco normativo y de planificación implicado (LOTDS, LGPM, EROTS-E, Directrices Departamentales de Lavalleja, Medidas cautelares para Villa Serrana). Seleccionar alguno(s) de los objetivos estratégicos propuestos por el Plan Local, o reformularlo(s), para hacer foco en este trabajo; siempre en interrelación con los objetivos de desarrollo sostenible de la consigna del ejercicio que propone una intensificación de todas las actividades productivas.
- 2) Realizar el ejercicio pautado aplicando la metodología del proceso de EAE. Siendo un ejercicio personal de gabinete y acotado, se explora en las fuentes primarias disponibles, se sistematizan y estructuran los contenidos, y se ejercita la apropiación del lenguaje y técnicas específicas. Sin embargo el objetivo no será realizar un IAE completo, sino poner en discusión el avance actual (que se toma de base), y desde un enfoque conceptual nuevo rehacer partes del estudio de manera de justificar las críticas y propuestas de mejoras.
- 3) Redactar a modo de discusiones finales de este trabajo, un resumen de aportes concretos para el proceso de planificación real en curso, en el marco de la actual Puesta de Manifiesto en el que se reciben *“sugerencias, aportes y/o modificaciones a la propuesta en construcción ...hasta el día 4 de junio de 2018 a través del correo electrónico: planlocaldevillaserrana@gmail.com”*
(Portal de la IDL. En línea: www.lavalleja.gub.uy/web/lavalleja/principal).

1. OBJETIVO ESTRATÉGICO ESPECÍFICO SELECCIONADO: PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Se define como **objetivo estratégico específico de planificación** que desencadena este ejercicio: la **Protección del Paisaje**. Como objetivo de planificación (propio del Plan Local), *“por ‘protección de los paisajes’ se entenderán las acciones encaminadas a conservar y mantener los aspectos significativos o característicos de un paisaje, justificados por su valor patrimonial derivado de su configuración natural y/o la acción del hombre”* (Convenio Europeo de Paisaje, Florencia 2000).

La pertinencia de enfocar este trabajo en un único objetivo **se justifica** en:

- De los Objetivos específicos del Plan Local: el Objetivo III (regular la expansión urbana) y IV (ordenar usos del suelo) están incluidos en el nuevo objetivo formulado que busca conservar y controlar el paisaje antrópico en armonía con el soporte; mientras que los objetivos V y VI (uso racional y salvaguarda de los recursos) corresponden estrictamente a conservar el paisaje natural y cultural. El Objetivo VII que promueve el turismo sostenible no sería viable sin un paisaje de calidad que lo sustente, en este sentido la protección del paisaje implica la protección del recurso capital.
- Para el caso de Villa Serrana se entiende de particular importancia la conceptualización de paisaje, en tanto la excepcionalidad del lugar esencial a conservar es justamente la relación de equilibrio entre la naturaleza y la urbanización que propone el Plan Vilamajó. El paisaje debe leerse como servicio ecosistémico, como recurso que sustenta y significa el uso del suelo previsto como *“enclave suburbano con destino turístico residencial”* (art.1 Medidas Cautelares de Villa Serrana).
- El objetivo definido articula objetivos y mandatos del marco normativo nacional en sus múltiples escalas:

ESCALA	NORMA	
Nacional	Constitución de la República	art 47.
	LGPMA	art.1, 2 y 3; art.7 lit.b “programas, planes y proyectos de protección ambiental”
	LOTDS	art.5 lit j de la “tutela y valorización del patrimonio cultural...valores de interés ambiental...históricos, arquitectónicos, turísticos...” art.37 lit.c y d. “deberes territoriales para los propietarios de inmuebles...proteger el patrimonio natural...proteger el patrimonio cultural”
	Decreto.221/2009	
	Directrices Nacionales	art.5 lit.E “proteger el ambiente...los recursos naturales y culturales”
Inter departamental	EROTS-E	Obj.8 “Poner en valor los paisajes naturales y culturales relevantes de significado nacional, regional, departamental y local, así como los sitios históricos y arqueológicos del acervo patrimonial de la Región Este”

Departamental	Directrices Dptales. Lavalleja	Directriz 4 eje 10
Local	Medidas cautelares Villa Serrana	Art.4

Cuadro 1: Articulación del marco normativo en sus múltiples escalas territoriales¹.

- La multidimensionalidad y necesario abordaje sistémico e interdisciplinar del concepto de paisaje (ver enfoque conceptual), plantea desafíos operativos excepcionales, que son de oportunidad para desarrollar desde un enfoque académico y teórico, buscando enriquecer la práctica planificadora y la EAE en curso.

Se entiende entonces pertinente trabajar con este objetivo de guía para relacionarlo con las presiones de intensificación productiva de la consigna, en atención a la capacidad de carga del medio receptor natur-artificial que constituye el principal valor del área de actuación.

1.1. ENFOQUE CONCEPTUAL.

Paisaje

Por paisaje se entiende la interrelación dinámica de espacio-tiempo de las dimensiones físicas, biológicas, antrópicas e histórico-culturales, que se componen y expresan a escala de Paisaje (ecología).

Se destaca de este enfoque en su acepción contemporánea la interrelación natural-artificial que considera al hombre como parte integrante de la naturaleza, la componente sensorial y sociocultural del territorio (percepción), y también la inclusión del proyecto de futuro, es decir incluye la planificación y la gestión territorial *“La amplitud y complejidad del campo de estudio paisajístico obedece a que el paisaje es tanto una visión como una realidad”* (European Landscapes Convention 1998, elaborado por la Agencia Europea de Medio Ambiente; citado En: Mata R. 2006). La polisemia conceptual de Paisaje y la *“falta de una Teoría compartida de Paisaje”* (op.cit.), que se traduce en múltiples metodologías de abordaje territorial, tiene su potencial contemporáneo en materia de acuerdos y convergencias interdisciplinarias de abordaje territorial y materia de proyecto hacia el futuro.

En el ámbito nacional de planificación y gestión territorial es de destacar el trabajo del SNAP (Sistema Nacional de Áreas Protegidas) en relación a la utilización explícita del concepto de paisaje. De sus experiencias se pueden leer la polisemia antedicha:

A nivel conceptual:

- Paisaje como una dimensión territorial-ambiental de nivel descriptivo de la organización biológica y socio-ecológica,
- “Paisaje cultural”, Paisaje como construcción y constructo (percepción) social abordado por las Ciencias Humanas, y con fuerte vinculación al desarrollo conceptual y operativo de Patrimonio: territorio intangible, significados socio-culturales del territorio.

A nivel operativo:

¹ Otros marcos legales sectoriales que apoyan en el mismo sentido la justificación planteada son: legislación de Patrimonio (Comisión Nacional de Patrimonio), Ley 17.234/2000 SNAP, Plan Nacional de Turismo Sostenible 2009-2020 (MINTUR), entre otras.

- Paisaje como recortes territoriales: Unidades de Paisaje (de la Ecología de Paisaje), los que se seleccionaron como muestras significativas para la configuración inicial de la red del SNAP;
- “categoría de manejo” de un ÁP específica: Paisaje Protegido²
- **Paisaje como “objeto focal de conservación”, siendo entonces una dimensión territorial caracterizable, medible y valorable, y pudiendo definirse atributos y estados deseables, e implicando una planificación y manejo adaptativo específicas (Metodología de Estándares Abiertos para la Práctica de la Conservación).**

Otras conceptualizaciones territoriales de apoyo.

Los **sistemas socio-ecológicos** (Berkes et.al. 2001, Palomo 2015) (SES, también nombrados como CHAN por la sigla en inglés de sistemas acoplados humanos y naturales) es una conceptualización/modelización del territorio en la que se reconocen subsistemas íntimamente interrelacionados y con vínculos complejos entre el sistema natural y el sistema humano (Teoría de los Sistemas, Teoría de la Complejidad). Este enfoque busca profundizar en las interrelaciones más que en sus componentes, y se alimenta del concepto de **servicios ecosistémicos**, como recursos provistos por los ecosistemas naturales y consumidos por los sistemas humanos; y de acciones e intervenciones humanas sobre el medio, que incluye acciones directas como ser la tala, la explotación ganadera y forestal, la contaminación del agua, etc. así como acciones de planificación como ser medidas de protección.

El paisaje es reconocido como un servicio ecosistémico de tipo de soporte, siendo base de la provisión de servicios de aprovisionamiento, regulación y servicios culturales. (Naciones Unidas: “Evaluación de los Ecosistemas del Milenio”, 2005)

Por último, en relación a la consigna de intensificación de usos productivos en el entorno de Villa Serrana definida con uso prioritario residencial y turístico y por ende la necesaria compatibilización de otros usos, parece interesante útil introducir el concepto de “**paisajes multifuncionales**” (Fischer, J. et.al., 2017) que propone superar la concepción monofuncional del territorio: productivo vs. protegido; y plantea un abordaje territorial que valoriza la diversificación de servicios ecosistémicos y su necesaria ecualización (un arreglo que maximice los múltiples servicios ecosistémicos).

² Desde las Ciencias de la Conservación el Paisaje ha sido utilizada como categoría de manejo, propuesto por la UICN hace más de 25 años (reformuladas), actualmente Categoría V - Paisaje Protegido, como una de las categorías de manejo territoriales, que reconoce como materia de protección el resultado histórico de la interacción entre el hombre y la naturaleza, y los atributos territoriales derivados.

2. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA CON ENFOQUE DE PAISAJE

El enfoque de paisaje que intenciona el ejercicio, en su conceptualización antedicha multidimensional y en interrelación, utilizará operativamente al **paisaje como objeto focal de protección**.

La descripción del medio bajo este enfoque buscará caracterizar al paisaje de Villa Serrana y su entorno a través de sus aspectos ambientales fundamentales (características configurativas) y poner en discusión la descripción del medio expuesta en el Documento de avance del Plan Local.

Se definirán los principales problemas ambientales como las afectaciones negativas (impacto negativo) de acciones antrópicas presentes y latentes (tendenciales y algunos ejercicios prospectivos); y se analizarán los efectos como cambios no deseados sobre el paisaje de las propuestas de regulación (o ausencia de las mismas) del Plan Local; para justificar la formulación de medidas de prevención, así como consideraciones para el monitoreo de calidad, en clave de aportes específicos.

2.1. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO - PAISAJE.

Para revisar la Memoria de información y el Avance del IAE analizados (y en búsqueda de su discusión y complementación) se utilizaron diversas fuentes de información oficiales primarias y secundarias, tomando como pieza territorial de análisis base un polígono extenso e inespecífico entre la ciudad de Minas y la localidad de Aiguá, con el eje de la Ruta 8 como estructurador territorial, al sur hasta el límite Departamental de Lavalleja (injerencia departamental), y al Norte con cierta indefinición a explorar.

Se destaca de la conceptualidad abordada en el curso sobre la metodología de la EAE los siguientes dos aspectos que fundamentan la descripción de este trabajo: **a) ser estratégica**, lo que implica ser selectivo con la información a presentar (no se trata entonces de barrer las dimensiones de catálogo, sino atender las dimensiones territoriales más importantes en relación al enfoque de este trabajo); **b) proponer ámbitos territoriales de análisis adecuados**, pudiendo ser diversos, en función del foco de estudio de cada dimensión (en este sentido el uso de los SIGs facilitan mucho el encuadre territorial según la dimensión territorial que se está analizando, así como los *zoom in* y *zoom out* de manera de definir el *scoping* –alcance- territorial que merezca).

2.1.1. Descripción cartográfica por dimensiones territoriales claves.

La utilización de cartografías temáticas es fundamental para la aproximación primaria de las diversas dimensiones territoriales, y capitalizan el avance nacional en la georreferenciación de la información. Las dimensiones territoriales seleccionadas como claves para este trabajo no coinciden exactamente con las “más relevantes” presentadas en la Memoria de Información del Plan ni en la EAE, las cuales fueron reordenadas y puestas en discusión con información complementaria:

a) Geomorfología

La fuente nacional oficial de cartografías geográficas es el Servicio Geográfico Militar. Así mismo se cuenta con las curvas isométricas de relieve en Google Maps y Google Earth/Relieve levantadas en 3D.

Es de notar que esta información básica no está presentada (ni considerada) en la Memoria de información presentada, siendo sin dudas una falta importante en un paisaje de serranías. En este sentido explorando la información del relieve del área se entiende complementario un estudio es de observar que sería de mucha utilidad una modelización del territorio definiendo **cuencas visuales** asociadas a las caminerías y atractores públicos, y su priorización para la protección. Incluyendo la Ruta 8 como acceso prioritario al área se apunta que la cota máxima (HM) donde se divide las micro cuencas hídricas y que en este caso se dan al NO de la Ruta (cerro paralelo a la Ruta) podría ser un buen límite para definir el ámbito de actuación, o al menos para considerarse como ámbito de estudio del proceso de EAE.

b) Hidrografía

La fuente nacional oficial de cuencas hidrográficas y estados de calidad de agua (sin datos para esta zona) es la DINAGUA, con datos georreferenciados en el SIT MVOTMA y el Sistema de Información Ambiental –SIA- (MVOTMA).

Aunque la Memoria de información presentada indica descriptivamente las dos macrocuencas a las que pertenece el recorte territorial, no presenta la consideración de las microcuencas (MVOTMA-SIA/Cuencas Hidrográficas/nivel 5) que son Cuenca de Ao.Los Chanchos y Cuenca Ao.Penitente. Esta falta de consideración de gestión por cuencas (recogida en nuestra Constitución en la reforma del art.47, y paradigma ampliamente convenido en el OT) se demuestra también en el recorte territorial propuesto al SO por la línea de aguas de un subsidiario del Ao.Penitente: el Ao.Talas Grande.

Por otro lado no se presenta ningún estudio del ciclo hidrológico, lo cual llama la atención ya que los cursos naturales han sido afectados por represas y embalses (lagunas artificiales) que deberían de integrar la descripción de esta dimensión. Un estudio hidrográfico completo debería de incluir la cobertura vegetal de las cuencas hídricas (impermeabilización, usos y escorrentías) tanto de suelo rural como del suelo urbanizado (estudio de pluviales), siendo utilitario para la descripción completa de esta dimensión.

c) Ecosistemas naturales y biodiversidad.

- Monte nativo serrano:

Si bien se presenta una completa información de las especies de flora asociadas al monte nativo serrano (como un catálogo científico de la flora principal), siendo éste uno de los principales ecosistemas presentes y singulares del área. No se establecen con información científica ni su composición ni el estado de estas unidades ambientales, ni se estudia la conectividad de los parches; información de base fundamental para la caracterización de esta dimensión. De la composición y estado de la pradera natural no se profundiza (ni sobre las barreras a su continuidad, por ejemplo construcción de divisorias), así como tampoco se profundiza en el **monte nativo ribereño** (del que sí se dice que hay una alta presencia). La principal presión antrópica se define por extracción de leña, así como la introducción de especies exóticas (jardines y forestación-eucaliptus) que pudieran competir y alterar los ambientes nativos lo cual definirá algunos de los problemas ambientales necesarios de atender.

En el visualizador del SIT MVOTMA capa Cobertura/Cambios de Cobertura 2000-2011 no se identifican cambios dentro del área de estudio definida por el Plan; pero extendiendo el zoom puede notarse una presión forestal (nuevos usos) muy cercana a la pieza hacia el Sur.

Así mismo con la capa Cobertura del Suelo 2015 puede leerse la presencia de un parche de dimensiones considerables de Monte Nativo (Serrano) como excepcionalidad del área, entre Villa Serrana y Salto del Penitente. En este sentido el ámbito de estudio ambiental debiera reconocerlo, así como establecer un área mayor para cruzar la información con usos productivos y evaluar tendencias de presiones regionales.

- **Ecosistemas prioritarios para la conservación:**

La EAE cita “...una de las áreas prioritarias para la conservación coincide con el fraccionamiento Marco de los Reyes. También aparecen las categorías de Ecosistemas vulnerable y en peligro según las categorías de la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (UICN)” partir de la información ambiental citada del documento SNAP “Plan Estratégico 2015-2020”. El Plan Local no incorpora esta información.

Del SIT MVOTMA capa Áreas de prioridad para la conservación, se visualiza que obviamente el área trasvasa la Ruta 8 al Norte (y aparecen otras áreas al Sur y SO aledañas al recorte amplio analizado, que deberían de considerarse en el caso de un rediseño del ámbito territorial del IOTDS). Esta área de prioridad se establece en estado de vulnerabilidad (capa Ecosistemas amenazados).

d) Valoración de los suelos por productividad (índice CONEAT, prioridad forestal, y recurso minero)

La Memoria de información presenta los datos con profundidad técnica y objetividad; siendo suelos con índice de productividad baja (Aptitud general del suelo: “tierras cultivables en condiciones especiales...pasturas y forestación” o “tierras no cultivables...ni para pastura ni para forestación”) y de uso principal pastoril (vacuno y lanar).

Es de observar que los suelos definidos de prioridad forestal (Ley Forestal Nº 15.939/1988, y MGAP: Suelos de prioridad forestal 2010) se correlacionan con el índice CONEAT 2.11a, en tanto baja productividad agropecuaria de los mismos; y a escala local se superponen con parte importante de la trama de la Villa, así como con parches de monte nativo. Este cruce cartográfico (ver mapa n°11 en Anexos gráficos) no está indicado en la Memoria de información ni en el IAE; siendo uno de los aportes encontrados en la exploración cartográfica.

Por otro lado no se considera la maximización del uso productivo forestal establecido como prioritario, no se evalúan los efectos de saturación forestal, para evaluar los impactos con enfoque de cuencas visuales desde la Villa y sus circuitos locales de uso recreativo y turístico.

No se profundiza en los tipos de producción ganadera asociados a mejoras o sustitución de la pradera natural.

En tanto utilización del suelo para minería, el IAE por primera vez plantea un zoom out donde se identifican diversas exploraciones y explotaciones mineras circundantes al recorte territorial planteado por el IOTDS. Se utiliza el SIG DINAMIGE del MIEM, sin observaciones sobre la información de base planteada de manera objetiva. Explorando el SIG se encuentra la toponimia de los Cerros, siendo esta información por primera vez encontrada (también encontrada en el SIG de Catastro), y de interesante profundización histórico-cultural.

e) Suelo rural: Catastro y categoría de usos

A una escala del ámbito territorial de aplicación propuesto por el IOTDS es de notar en el fraccionamiento rural del área adyacente a las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes que:
- al norte de la RN8 los predios frentistas a la ruta son lo suficientemente grande como para abarcar

el área de cuenca visual (definida por la cota máxima de altura) coincidente con la separación de microcuencas;

- al Oeste los padrones rurales que incluyen el Ao. Talas Grande son suficientemente grandes para incluirlo bajo una visión de cuencas.

Sobre las categorías de uso de suelo rural, definido como rural productivo, es de observar que el IOTDS no utiliza la subcategoría de rural natural siendo ésta una figura aplicable por partes del fraccionamiento, ni se prevee ninguna figura de protección ambiental sobre los predios rurales, en base al principio de interés general y protección de los recursos naturales, como podría ser servidumbre ecológica o área de amortiguación sin uso productivo (para el monte riveño, monte serrano, o áreas de prioridad para la conservación-SNAP).

f) Urbanización Plan Vilamajó. Sistema de espacios públicos.

A nivel local no se cuenta con ningún recaudo gráfico de elaboración propia que identifique el sistema de espacios públicos: Accesibilidad y circuitos; infraestructura, servicios y equipamiento urbano; atractivos de uso público; valores patrimoniales y patrimonio natural y cultural difuso; promoción turística del lugar; siendo de primordial interés su generación para el análisis.

Es de destacar muy positivamente el gráfico n°11 “Destinos turísticos” del Plan Local (de elaboración propia en el marco del IOTDS, se desconoce si surge del estudio de EAE o del PL), ya que considera el territorio en estudio en su sistema funcional turístico regional; así como reconoce el binomio Penitente-Villa Serrana, reconociendo las conexiones físicas de caminos (incluye Ruta panorámica XX) y define incluso un “corredor visual”. Aunque esta funcionalidad territorial no parece ser recogida en el avance de Planificación definiendo un ámbito territorial microlocal.

El SIG del MINTUR “Itinerarios interactivos” (en línea: www.mintur.gub.uy) no aporta información relevante.

2.1.2. Discusión del ámbito territorial de aplicación propuesto por el Plan Local y el evaluado por la EAE

De todo lo antedicho se destaca algunas de las principales conclusiones de este trabajo en referencia a la discusión del recorte territorial propuesto para la aplicación del Plan Local, así como la discusión de los ámbitos territoriales analizados en el proceso de EAE (siendo en general reduccionista al ámbito de aplicación).

- La delimitación del ámbito de actuación del Plan Local “Al Oeste: Límite natural- Arroyo Talas Grande” (p.3) no considera un enfoque de cuenca hidrográfica, por lo que no responde a un paradigma ya saldado del OT de gestión integrada de recursos hídricos, en este caso la microcuenca del Ao Talas Grande (nivel menor a 5).

- No se considera la accesibilidad a las localidades (Villa Serrana y Marco de los Reyes), limitando el área de actuación al Norte por el eje de Ruta 8 (acceso preferencial de la localidad), sin incluir al menos predios frentistas a la misma, que coinciden con cuencas hidrográficas y con cuencas visuales.

- No se considera la conectividad funcional con el Salto del Penitente, a través de una Ruta Panorámica de fuerte uso turístico entre los dos atractivos.

- No es tenido en cuenta para la definición del recorte territorial (ni para su ordenación) las cuencas visuales paisajísticas. En este sentido y desde el punto de vista del objetivo de desarrollo turístico y protección del paisaje, parece fundamental realizar un estudio topográfico y de vistas.

En términos generales “la microrregión” de Villa Serrana es definida por contigüidad estricta y no se considera la descripción del medio para la definición del recorte territorial; poniendo en duda la utilidad de la EAE en la inclusión temprana de los aspectos ambientales a la planificación territorial (principio conceptual de la EAE, recogido en nuestra legislación específica en tanto “integración de la dimensión ambiental”).

Por otro lado es de notar una repetición de contenidos en el IAE y la Memoria de información del Plan Local, lo que desconozco por falta de experiencia su vinculación formal; pero si se observa que la EAE debe de implicar ámbitos territoriales de estudio (zonas de influencia) por dimensión que excedan e incluyan el ámbito territorial de aplicación del IOTDS (los sistemas naturales y socio-ecológicos son una superposición de subsistemas multiescalares).

2.2. PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES. DEFINICIÓN DE FACTORES AMBIENTALES CLAVES

De los problemas ambientales identificados por el Plan Local (que se incorporan desde el IAE) se está completamente de acuerdo; complementándolos y reorganizándolos de la siguiente manera según el Objetivo específico de Protección del Paisaje:

- A) **Gestión del recurso hídrico:** problemas de agua para consumo humano; contaminación de cursos hídricos superficiales y subterráneos principalmente por mala gestión y control del saneamiento urbano; afectación de las escorrentías y permeabilidad natural por impermeabilización del suelo. (Factor ambiental afectado: agua)
- B) **Pérdida de biodiversidad:** por tala del monte serrano y monte rivereño (uso de aprovisionamiento de leña); por introducción de especies exóticas; por cambios de usos del suelo (antrópicos urbanos y productivos: agrícolas y de forestación). (Factores ambientales afectados: suelo, ecosistemas -monte nativo y pradera natural-).
- C) **Intensificación turística y urbana sin regular:** acampadas, fuegos, caza y pesca irregular y sin control; ocupación irregular de nuevas viviendas y emprendimientos turísticos (densidad, materialidad, contaminación acústica y aérea en el proceso de construcción); contaminación visual por las construcciones e infraestructuras urbanas asociadas (vallas de cercamiento del predio, cartelería, postes y cables, antenas, etc.); contaminación lumínica; problemas de gestión de RRSSUU; pérdida de suelo rural; pérdida de cobertura natural por introducción de exóticas. (Factores ambientales afectados: paisaje visual, suelo, cielo)
- D) **Intensificación forestal:** conflicto de la actividad forestal y su afectación a corredores ecosistémicos, biológicos y paisajísticos. (Factores ambientales afectados: ecosistemas – monte nativo y pradera natural-).

2.3. FODA: ESCENARIO ACTUAL

Subsistemas de PAISAJE	Factores ambientales	Fortalezas	Oportunidades	Debilidades	Amenazas
Medio físico y ecosistémico	Agua	Alta presencia en la urbanización	Valorización creciente en el contexto nacional e internacional del recurso hídrico (por contaminación, sequías, etc.)	Contaminación Arroyos en predios rurales privados sin regulación de protección	Sequías Intensificación regional de producciones de monocultivo con altos consumos hídricos y desregularizados (forestal y agrícola)
	Suelo			Falta de consideración y regulación en base a la geomorfología Alta vulnerabilidad	Consideración a escala nacional por suelos improductivos (valoración económico-productivo)
	Principales ecosistemas presentes: monte nativo (serrano y ribereño)	Nativo Presencia abundante SS.EE. diversos	Recursos genéticos inexplorados	Falta de información del estado de calidad	Presión por nuevos usos del suelo y por SS.EE. leña
	Cielo	Baja contaminación lumínica actual Observatorio astronómico de referencia	Valorización creciente del SS.EE. espectáculo natural nocturno Normativas de luxes internacionales, diseños de luminarias sostenibles	Inexistencia de regulación (ni local ni en experiencias nacionales) actual de contaminación lumínica	Falta de valorización en la planificación tradicional
Medio físico y cultural antrópico	Infraestructura, servicios y equipamientos urbanos*	Buena accesibilidad Servicio de recolección de RRSSUU Equipamientos urbanos de	Valorización de Vilamajó Demanda creciente de turismo y ocio en ámbitos de este tipo	Falta de provisión de agua potable, falta de saneamiento regularizado, pobre servicio de transporte	-

		Vilamajó recuperados		público Colapso por sobrecarga poblacional	
	Patrimonio cultural*	Valorización nacional, regional y local del sitio	Valorización de Vilamajó	Cambio en la identidad del Plan Vilamajó por urbanización irregular	Turificación y pérdida de identidad y cuidado ambiental
	Usos productivos del suelo*	Tradicionales, sin grandes afectaciones	Valorización creciente de usos tradicionales	Intensificación de usos productivos	Nuevas tecnologías de intensificación productiva
Paisaje visual	Paisaje visual*	Servicio ecosistémico primordial e identitario Consideración en Regulación urbanística original (Plan Vilamajó) y Medidas Cautelares	Valoración turística	Necesario control de policía territorial Necesidad de recursos para estudios y monitoreo en base a cuencas visuales	Baja experiencia en regulación específica en el ámbito nacional
Sociedad	Identidad local*	Población local reducida Existencia de asociaciones civiles	Desarrollo contemporáneo de la Planificación colaborativa y la educación ambiental como bases de un OT Sostenible	Flujo de visitantes (población fluctuante)	Intensificación del turismo de sierras, profundizando el flujo de visitantes
Marco legal	Normativa*	Existencia de normativa ambiental y reconocimiento de los valores paisajísticos en todos los IOTDS	-	Dificultades del control territorial Propiedad privada arraigada en la cultura uruguaya	Descreimiento político y falta de visión de interés general
Institucionalidad	Gestión*	¿?	IOTDS: Plan Local	¿?	-

Cuadro 2: FODA actual de Villa Serrana y su entorno.

* De la revisión bibliográfica se entiende que estos conceptos no son específicamente “factores ambientales”, pero es necesario para la problematización del ambiente y del paisaje (en su acepción amplia), incluir estas características para su evaluación FODA. Queda planteada entonces la dificultad de incluir en el lenguaje específico de la Evaluación Ambiental (con sesgo biofísico) las dimensiones territoriales de: urbanismo/arquitectura, cultura, sociedad, normativa e institucionalidad de gestión territorial; lo que justamente intentan superar los marcos conceptuales en los que se basa este trabajo.

2.3. CONSTRUCCIÓN DE ESCENARIOS PROSPECTIVOS

La metodología de la EAE implica la construcción de escenarios prospectivos de manera de poder evaluar en relación a una selección de tendencias hacia el futuro, distintas alternativas territoriales, en pro de diseñar las prevenciones necesarias para asegurar la calidad del medio. Se plantea a continuación un ejercicio breve y simplista de prospectiva, de necesaria profundización con metodologías rigurosas de prospectiva y producidos por verdaderos equipos interdisciplinarios. El ejercicio apunta a evidenciar algunas carencias detectadas en el avance del Plan Local, de manera de argumentar las propuestas de mejora.

2.3.1 Escenario tendencial (sin IOTDS)

Los principales efectos ambientales negativos (riesgos potenciales), de no aplicarse el Plan Local, serían la **profundización de los problemas ambientales existentes** (ver punto 2.2).

La tendencia latente de este escenario, configurando la hipótesis de prospectiva, es la **intensificación de la urbanización sin regulación ni control**. En este sentido la mancha (sub)urbana superaría en intensidad el máximo previsto en la regulación (superación del FOS y de las alturas reglamentarias) y se extendería sobre suelo rural contiguo.

Los principales efectos ambientales negativos serían: la contaminación (agua, suelo, aire, paisaje visual), pérdida de biodiversidad, congestión, y su consecuente pérdida del atractivo turístico y recreacional del área asociado al alto valor de naturalidad.

La regulación y control de la urbanización es justamente el aspecto central de la propuesta del Plan Local; si bien en esta etapa de avance y de manifiesto plantea a título de “Medidas para concretar los objetivos específicos” algunas ideas preliminares que debieran leerse como lineamientos ya que no especifica propuestas de ordenamiento específicos (caso claro de las preocupaciones centrales que expresa son la zonificación de la urbanización sin profundizar en los parámetros urbanos específicos, las sugerentes zonas de áreas de expansión a regular sin especificar). Es por dicha inespecificidad que surge la dificultad de describir los **efectos ambientales positivos de aplicarse el IOTDS**. Aunque el IAE del Plan Local establece que no existen **efectos ambientales negativos de aplicarse el IOTDS**, es decir que con aplicándose el Plan Local se estima se corrigen los problemas ambientales existentes y los emergentes; es de apuntar que del análisis hasta aquí planteado, la autora entiende pueden aportarse muchas consideraciones faltantes en torno a la calidad paisajística.

A continuación se plantean dos escenarios prospectivos con la aplicación del Plan Local (tal cual el avance puesto de manifiesto), radicalizados según las siguientes tendencias latentes:

a) maximización productiva agropecuaria, forestal y minera

b) maximización productiva turística;

identificando los principales efectos ambientales no deseados, en pro de proponer medidas de prevención y corrección.

2.3.2. Escenario con IOTDS e hipótesis de maximización productiva agropecuaria, forestal y minera

El Plan Local aplicado mejora los efectos negativos de la urbanización original (en su estado actual o en latente crecimiento), pero al no plantear medidas específicas sobre los usos productivos rurales circundantes, un acelerado cambio tecnológico en los modos productivos (*feedlots*, monocultivos agrícolas, forestación, extracción minera) avanzan hasta el límite de la urbanización, contaminando el paisaje visual, físico y biótico.

Los principales efectos ambientales negativos serían: pérdida de biodiversidad, pérdida de valoración paisajística del enclave, detrimento del uso recreacional y turístico, abandono del patrimonio arquitectónico, vaciamiento poblacional.

2.3.3. Escenario con IOTDS e hipótesis de maximización productiva turística

El Plan Local aplicado mejora los efectos negativos de la urbanización original, pero por demanda turística se completa la trama (sub)urbana con densidades máximas, colapsando las pocas infraestructuras urbanas existentes (caminería, energía eléctrica), y presionando la resolución estatal (Intendencia) de las principales infraestructuras carentes: agua potable y saneamiento.

Los principales efectos ambientales negativos serían: una saturación de viviendas continua en toda la urbanización original produciendo contaminación visual, sonora, del aire y del cielo (tanto en las fases de construcción como de funcionamiento); una fragmentación de la matriz ambiental por las construcciones y vallas (hasta el piso); un colapso de las infraestructuras viales y de los lugares de ocio y recreación; posible expulsión de la población local por aumento del valor del suelo.

2.5. PROPUESTA DE MEDIDAS DE PREVENCIÓN

En función del análisis realizado se definen como **objetos de protección** los siguientes: **monte nativo, áreas de prioridad para la conservación, sistema hídrico, cuencas visuales preferenciales (a definir con un estudio específico), cielo-visibilidad nocturna, arquitecturas y proyecto urbano Plan Vilamajó**. Esta selección de los objetos de conservación es operativa para al ejercicio (como recorte ponderado justificado por el análisis planteado), y guiará las propuestas de medidas de prevención y corrección, así como la definición de los indicadores.

Como medidas de prevención se sugieren:

- Desafectar las tierras de prioridad forestal que se superponen con el casco (sub)urbano y los relitos de monte nativo (serrano).
- Realización de campaña de educación ambiental de especies autóctonas, banco de semillas, y catálogo de uso de especies nativas ornamentales y productivas.
- Regular la construcción en la zona de Marco de los Reyes que se superpone con el área prioritaria de interés para la conservación, prohibiendo la sustitución del sustrato natural del FOS verde, así como la incorporación de vallas y jardinería ornamental exótica.
- Definir servidumbres ecológicas (exclusión de la producción) sobre los cursos de agua (Directrices Nacionales art.29, y Ley de protección del Monte Nativo); y exigir Planes de Manejo agrario con énfasis en las escorrentías a todos los predios afectados, y controlar su efectivo manejo no contaminante.
- Controlar la no infiltración de disposición sanitaria. Fomentar el uso de sistemas alternativos de saneamiento de manera controlada (pilotos), monitoreando y evaluando resultados ecológicos y en el paisaje.
- Habilitar zonas de baños recreativos seguros y de calidades de agua aceptables, regularizando un uso tradicional.
- Diseñar un Plan de gestión de RRSSUU, que incorpore el reciclaje de base individual o vecinal.
- Definir cuencas visuales protegidas. Dotar de equipamientos de tipo mirador y cartelera bajo un proyecto integral de sensibilización y educación ambiental.
- Reglamentar el uso de luminarias y luxes emitidos al cielo. Proyecto de señalética y seguridad vial con iluminación no contaminante a la bóveda celeste nocturna.
- Retomar la propuesta de Vilamajó de vallas altas para no fragmentar la matriz ecológica, o incluso promover el no cerramiento del predio (modelo urbano del cabo Polonio).
- Definir una distancia o área buffer desde el límite de la urbanización de exclusión de explotación minera (según las Directrices Nacionales art 32: definir distancias entre actividades de interferencia).

2.6. PROPUESTA DE INDICADORES

Los indicadores deben de incorporarse en un Plan de seguimiento del IOTDS y calidad del ambiente; siendo estos por definición a) estratégicos, b) viables de medir, c) representativos de los cambios de los objetos de protección.

A continuación se proponen indicadores en función del análisis realizado y los objetos de protección definidos, a sabiendas que éstos son una definición parcial con el sesgo de este ejercicio, del conjunto de indicadores necesarios a definir por el IOTDS.

Aunque en general los indicadores se definen con un rango predefinido de calidad (límites de comparación para su evaluación en instatisfactorio-satisfactorio); en este caso se proponen algunos indicadores que solo podrán ser evaluados cualitativamente a través de un análisis comparativo.

Factor ambiental	Indicador propuesto (límite, si corresponde)	Forma de medición y parámetro de comparación.	Periodicidad
Monte nativo	Variación del parche de monte nativo (0%)	Áreas de cobertura por imagen satelital. Evolución en el tiempo.	Estacional (4 veces por año)
	Diversidad en su composición	Transectas. Comparativo entre la línea de base definida por la primer transecta.	Estacional (4 veces por año)
Agua	Calidad de los cursos de agua superficial (límites definido por DINAGUA?)	Muestreo en puntos clave a definir, y estudio de laboratorio. Comparativa con estándares de calidad del agua nacionales (DINAGUA).	Bimensual
Cielo	Medición de luxes (definir límite máximo)	Registro en puntos clave a definir.	Semestral
Índice de naturalidad*	Porcentaje de ocupación antrópica (diversos usos) en relación a matriz natural del suelo.	Análisis de imagen satelital, con corroboración en campo. Comparativo con la línea de base definida por el primer análisis.	Semestral
Satisfacción paisajística*	Metodología específica valorativa.	Encuesta de valoración	Anual

Cuadro 3: Indicadores.

* Adaptados de "Indicadores de paisaje" del Observatorio Catalán (Nogué et.al. 2009)

2.7. PARTICIPACIÓN: Oportunidades y desafíos desde la EAE

Por la legislación específica (LOTDS art.5 lit.d art24,25 y 26; Decreto 221/2009 art. 2, 6 y 7; y LGPM art.6 lit. d y f) la participación es un principio para la planificación territorial y la gestión ambiental.

Aunque el diseño de IOTDS y la EAE prevea instancias específicas (y obligatorias) de participación en tanto apertura y discusión de los avances: Puesta de manifiesto y Audiencia pública (la Ley no mandata a responder las observaciones levantadas); la propia legislación así como los enfoques de planificación colaborativa, recomiendan la inclusión temprana de la participación y su mantenimiento a lo largo de todo el proceso de planificación, en modalidades de talleres, intercambios múltiples y diálogo con la ciudadanía.

La EAE es sin dudas una oportunidad que refuerza la participación, en tanto incluye la definición de actores relevantes, y profundiza en información territorial-ambiental de base para la toma de decisiones. Sin embargo es de notar que una EAE centrada en los efectos ambientales y en la información científica, está formulada para planificadores tradicionales; debiéndose reconfigurarse en términos de comunicación para una planificación participativa de actores diversos. Por otro lado el saber experto debería de enriquecerse y dialogar con el saber popular; y en términos ambientales (acepción amplia) existe mucho saber local que suele no representarse en datos cuantitativos y análisis de gabinete.

Según Christofer Alexander la planificación colaborativa es un proceso *“con el objetivo de acercar la planificación a las personas, proponiendo el Proyecto Urbano o de ordenamiento territorial, como una “oportunidad” para rever el propio territorio y el rol de las comunidades locales en ellos”* (1977; en Goñi, A. 2015). Existen otros enfoques teóricos más críticos, como ser la figura de la escalera de participación planteada por Sherry Arnstein (retomada por diversos autores), que pone en cuestión los niveles incluidos en nuestra legislación como niveles bajos (apenas de información y consulta), dejando liberado al equipo de planificación caso a caso (a sus tiempos, recursos e intenciones y capacidades de trabajo con las comunidades locales) la decisión de su verdadera concreción.

La valoración del ambiente, la ponderación de problemas ambientales y la ponderación de posibles efectos negativos; implica una necesaria inclusión social amplia para su validación y utilidad para la planificación territorial (que se basa en acuerdos). En este sentido estudios demuestran valoraciones diversas frente a los mismos servicios ecosistémicos en contextos espacio-temporales y socioculturales diferentes. La “gobernanza de los bienes comunes” (Ostrom, E. 1990) implica comprender y operar en los procesos sociales de valoración y decisión territorial definiendo problemáticas y objetivos de consenso.

En este caso concreto, en el que se desconoce si la Memoria de participación presentada es un proyecto a desarrollar o un registro de lo realizado; en un contexto de oportunidad de una población local pequeña de 80 habitantes (INE Censo 2011), la existencia de la asociaciones civiles (Liga Fomento Villa Serrana y Comisión de Vecinos) y un propietario central Villa Serrana SA; debería de no ser tan difícil conducir un proceso de planificación participativa. En este sentido es de apuntar que las maquetas, imágenes con *drone* y las modelizaciones topográficas digitales son elementos novedosos que pueden colaborar en la aprehensión territorial. También parece utilitario la definición del Plan de seguimiento y control (indicadores) incluyendo la participación ciudadana.

3. DISCUSIONES FINALES

Luego del ejercicio se concluyen resumidamente los siguientes aspectos críticos para aportar a la Puesta de Manifiesto:

- Discusión del ámbito territorial propuesto por el Plan Local. Se sugiere una redefinición del recorte considerando al menos: al Oeste aplicar un enfoque de cuenca hidrográfica incluyendo entonces la totalidad o fracción de los padrones hasta la cota máxima de división de escorrentías; al Norte aplicar un enfoque de cuenca visual incluyendo la totalidad o fracción de los padrones hasta la cota máxima de altura.
En un sentido más amplio se cuestiona la posible consideración como “entorno” de Villa Serrana, a la conectividad funcional con el Salto del Penitente incluyendo el camino rural denominado “Ruta Panorámica” que los une.
- Discusión sobre el ámbito territorial de análisis del proceso de EAE, de necesaria ampliación según especificidades de cada dimensión territorial abordada.
- Definir objetivos y objetos de protección, e incluir al paisaje como uno de ellos (caracterizarlo).
- Incluir un estudio de cuencas visuales y definir grados y medidas de protección. Profundizar en medidas de prevención en tanto contaminación visual.
- Incluir el enfoque de sistemas socio-ecológicos en la Memoria Ambiental del IAE, a través del cruce de dimensiones, por ejemplo: monte nativo-pradera-forestación. Esta interrelación de las dimensiones territoriales que definen cada problema ambiental facilita el análisis de la información de base.
- Revisar la categorización de suelo rural incluyendo protección de tipo categoría de suelo rural natural (definido en el art31 de la LOTDS) como áreas de interfase (*buffer*) a partir de los límites de la urbanización, controlando el uso productivo agropecuario, forestal, minero y otros nuevos posibles usos, con énfasis en la protección del paisaje. Revisar otras posibles figuras de protección, como ser las servidumbres ecológicas asociadas a los cursos de agua.
- Atender al área definida de prioridad para la conservación, controlar los usos productivos y re proyectar los parámetros de urbanización para su protección.
- Revisar los suelos con prioridad forestal, y desafectar los que se superpongan con la urbanización y con el monte nativo (proteger), así como los suelos que en un escenario de maximización configuren barreras visuales y ecológicas.

4. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BERKES, F., COLDING, J., and FOLKE, C. (2001) *Linking Social-Ecological Systems*. Disponible en línea: Google Books.

DINOT, IDL; 2018a: "Puesta de Manifiesto Plan Local de OT y DS Villa Serrana y su entorno". Disponible en línea: www.lavallejanatural.com/docs (consultado el 01/04/18)

DINOT, IDL; 2018b: "Informe Ambiental Estratégico. Plan Local de OT y DS Villa Serrana y su entorno" Disponible en línea: www.lavallejanatural.com/docs (consultado el 01/04/18)

DINOT/MVOTMA (2014) "Guías de elaboración de IOTDS" (vol.1 y vol.2) Disponible en línea: <http://mvotma.gub.uy/portal/ciudadania/itemlist/category/423-guias-y-protocolos.html>

FISCHER, J., MEACHAM, M., QUEIROZ, C: "A plea for multifunctional landscapes" En: *Rev. "Frontiers in Ecology and the Environment"* vol. 15 issue 2 (2017) pp: 59-59.

GOÑI, A. (2015) "PLANIFICACION COLABORATIVA. Consolidando Territorios Emergentes en Uruguay" En Seminario de Urbanismo Barcelona-Montevideo, 2015 (ponencias completas en formato digital: núm86).

IDM (2017) Decreto Nº 3467/2017 "Medidas cautelares para Villa Serrana"

LOTDS: Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible n°18.308/2008

LGPM: Ley General de Protección del Medio Ambiente n°17.238/2000

Ley SNAP 17.234/2000

Legislación de Patrimonio Disponible en línea en:

<http://www.patrimoniouruguay.gub.uy/innovaportal/v/33416/35/mecweb/en-orden-cronologico>

PALOMO, I. (2013) "Gestionando las áreas protegidas más allá de sus límites. Una aproximación socio-ecológica a la ordenación territorial." Disponible en línea en: <https://repositorio.uam.es/handle/10486/14142>

MATA OLMO, R. "Paisaje y territorio. un desafío teórico y práctico" Ponencia en V Congreso Internacional de Ordenamiento Territorial, 2009. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2930395>

MEDINA, M.; PIAZZA, N.; et al. "Criterios de Manejo del Paisaje como recurso turístico en el Uruguay" (ID ITU Farq-UdelaR). Montevideo: CSIC, 2006.

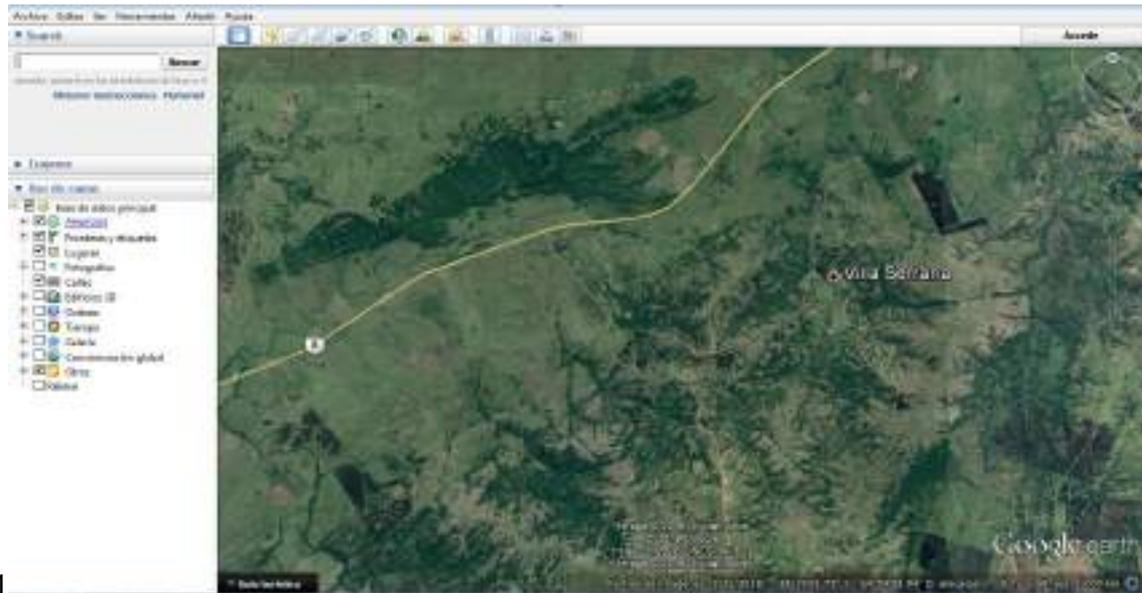
MINTURD "Plan Nacional de Turismo Sostenible 2009-2020", 2009: 44p.

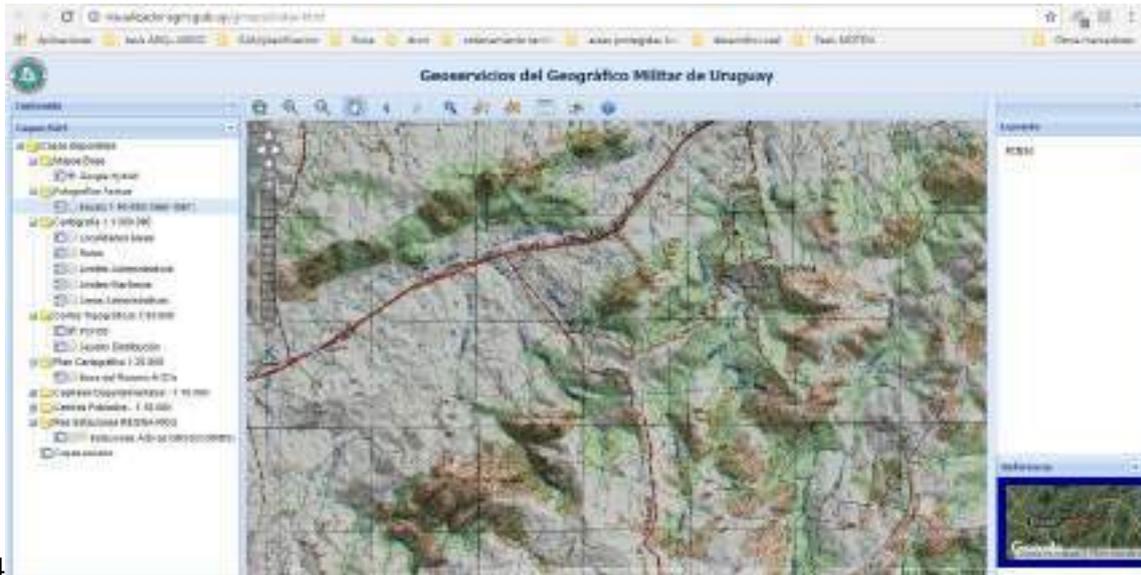
NOGUÉ, J.; PUIGBERT, L.; BRETCHA, G. (eds.) (2009) *Indicadors de paisatge. Reptes i perspectives*. Olot: Observatorio del Paisaje de Cataluña; Barcelona: Obra Social de Caixa Catalunya. Resumen en castellano (16p.) Disponible en línea en: www.catpaisatge.net/fitxers/publicacions/indicadors/Resums_en_castella.pdf

NOGUE, J. (2007) *La construcción social del paisaje*. Madrid: Biblioteca Nueva, 2007.

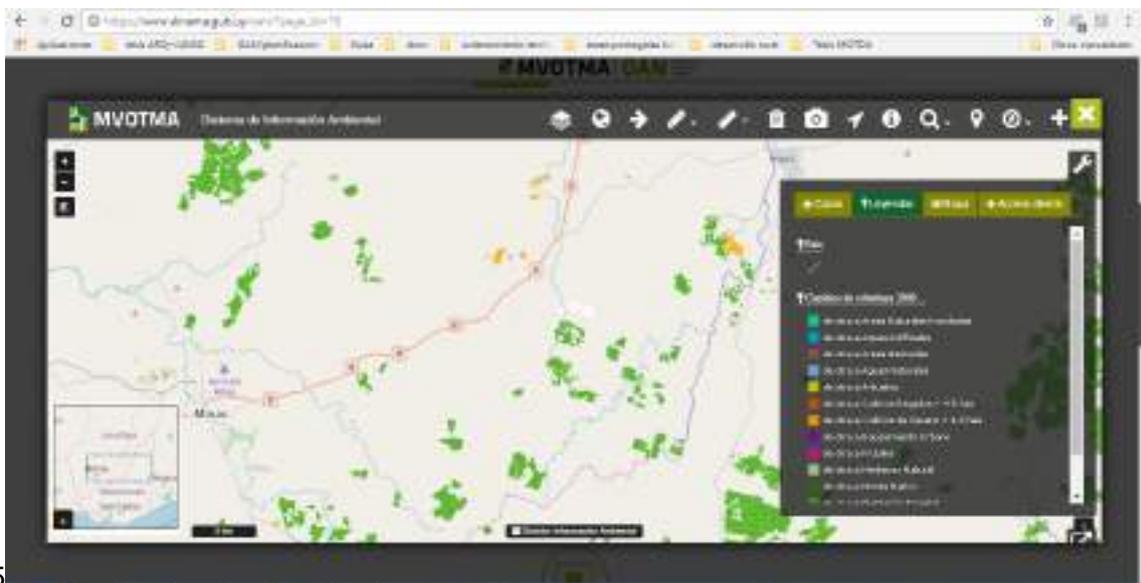
SABATÉ BEL, J. (2005) "De la preservación del patrimonio a la ordenación del paisaje". ID nº 1. Barcelona. Disponible en línea: <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/1885/Preservación.pdf>

5. ANEXOS GRÁFICOS

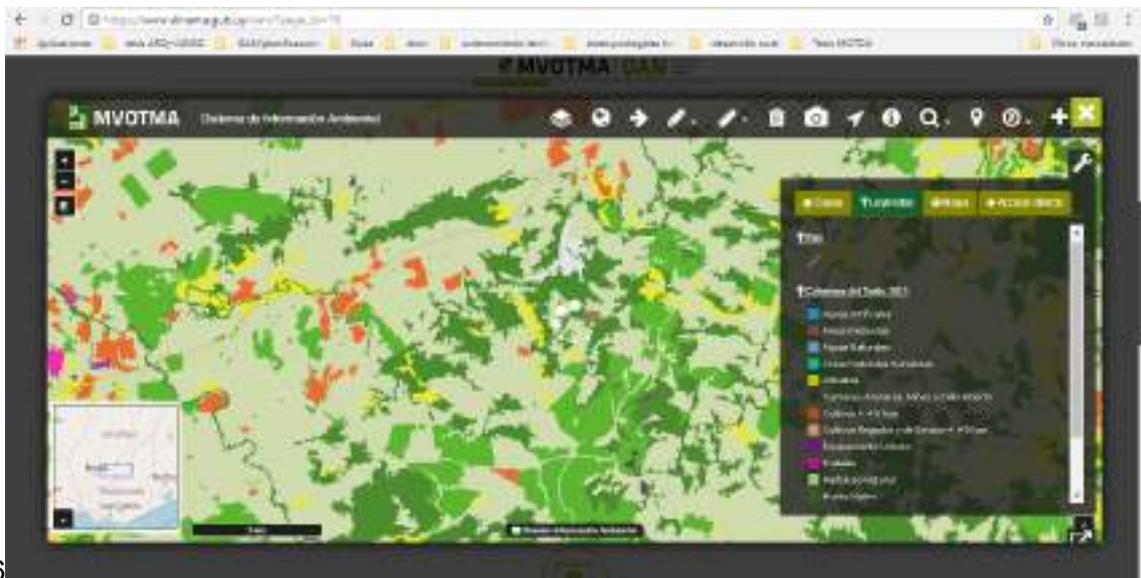




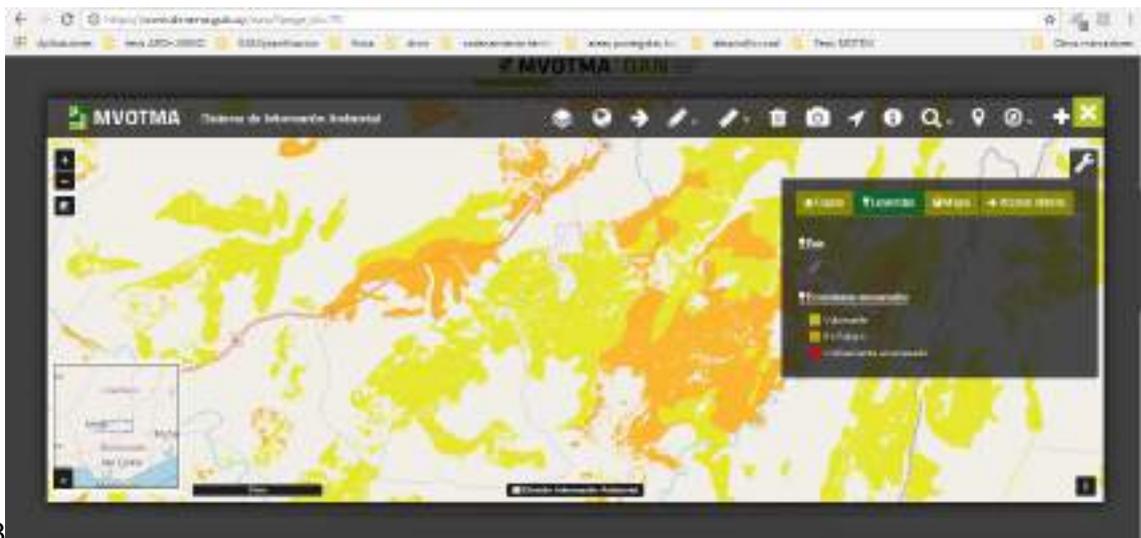
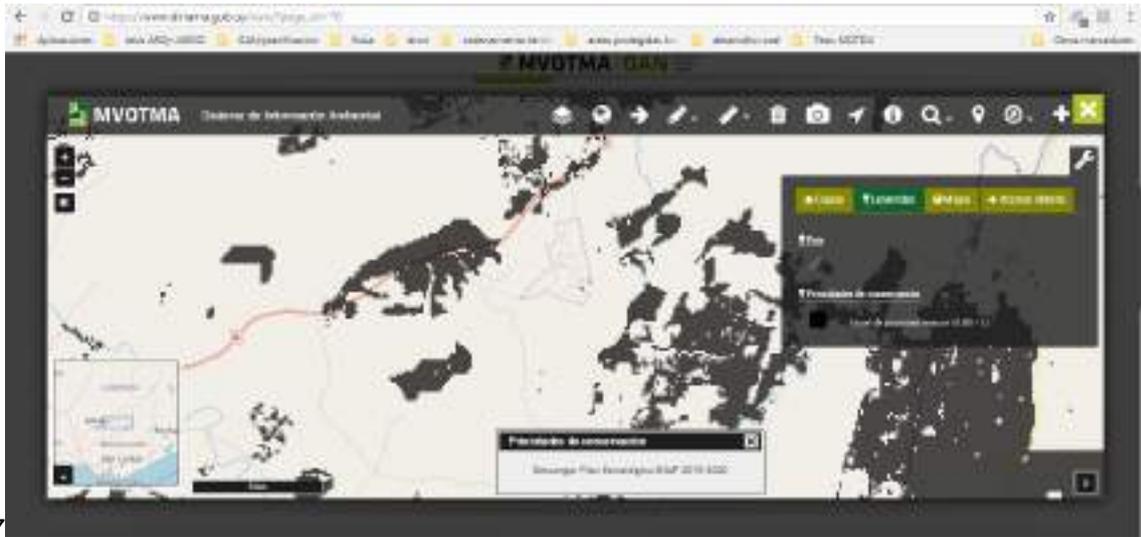
4



5



6





10



11



12



OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS DE AVANCE DEL PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA VILLA SERRANA

Estimados miembros del Equipo de Elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial para Villa Serrana.

De nuestra consideración.

Respondiendo a su solicitud para sugerir observaciones o propuestas en este documento, la Liga de Fomento quiere presentar algunas aclaraciones y sugerencias al mismo.

Queremos hacer notar que hay errores en cuanto a:

* El Observatorio Eta Carinae, no existe más como tal. Villa Serrana S.A. reclamó el predio, y luego de un procedimiento Judicial a mediados del año pasado, pasó nuevamente a la Compañía.

*El espacio conocido como La Olla, está en un establecimiento de campo privado, y sus actuales dueños prohíben la entrada al mismo, por lo tanto no puede ser utilizado por el público en general.

* Si bien los datos oficiales últimos son los del censo del año 2011 y así son presentados en el avance, la realidad actual, observando las construcciones, dista mucho de esos datos. La población ha tenido un incremento, en personas con residencia permanente. Lo mismo ocurre con el número de viviendas, que cifras aproximadas las sitúan en el entorno de entre 500 y 550.

* En este mismo ítem, (1.2.4) Dimensión Social, queremos aclarar con respecto al Camping, que desde el año 2013, está prohibido acampar, excepto en lugares especialmente habilitados por la IDL para ello, y en estos momentos existe un solo sitio(privado) que reúne las condiciones para los campistas.

En otros aspectos queremos que se consideren medidas a tomar en cuanto:

* Conservación de los espacios libres originales. Como es por todos conocidos, los espacios reservados en el plan original de Vilamajó, para usufructo del turismo y de la población en general, se ha visto reducida en gran proporción. La Liga de Fomento ve con gran preocupación la indefinición que existe en cuanto a los espacios "verdes", los despuntes, las plazas, que son fraccionados y vendidos. Es por demás conocido el protagonismo que tienen los arroyos y cañadas y su entorno, el monte serrano, en las sierras y quebradas, para la conservación de las cuencas hídricas, la flora y la fauna. (IAE, cap.3, ítem VII). Sugerimos realizar encuentros entre la IDL, Villa Serrana S.A., y los vecinos para solucionar este tema tan trascendental para toda el área.

* Impedir la realización de obras en los terrenos circundantes a las construcciones emblemáticas patrimoniales diseñadas por el Arq. Vilamajó y declaradas "*monumento histórico nacional*", así como prohibir su enajenación, fraccionamiento y arrendamiento. (ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo sostenible; art. 37, literal D)

* Con relación a los lugares de hospedaje o gastronómicos, creemos muy necesario, que **exista un control** de las instalaciones y bromatológico adecuado que sea regular en el tiempo. Que existan los permisos correspondientes para operar comercialmente por las autoridades pertinentes, para poder constituirse en un lugar turístico sustentable.

* Fraccionamientos: (art. 9 Medidas Cautelares - Ítem 5 Informe Ambiental Estratégico) Estimular y facilitar la venta de predios cuya superficie sea mayor a los 1.000 metros cuadrados, y a su vez desestimular la venta de predios menores a esa superficie. (Ver Ítem 6 del Plan de Ordenamiento.).

* Construcciones. (art. 2 y art. 3 de Medidas Cautelares 2017) Exigir los permisos de construcción pertinentes, previo a cualquier intervención en el área.

Como sugerencia, coordinar con UTE, para que no de andamio a la solicitud de instalación eléctrica, si no se presenta el permiso de construcción previamente solicitado y aprobado por la IDL.

* Asociado a este punto, realizar un control estricto del cumplimiento de la disposición final de efluentes (punto 18 de IAE) (art. 14 de Medidas Cautelares 2017)

* Señalética pública y privada en las vías públicas: La IDL debe aplicar una normativa que regule la instalación de la publicidad comercial o de cualquier tipo en los espacios de dominio público. Regulando y especificando los lugares donde se pueda colocar, sus dimensiones, color, tipo de letra, etc., teniendo en cuenta el entorno natural donde se encuentran y el desarrollo turístico al que se aspira.

La Liga de Fomento propende al uso de la madera, en colores naturales con letras talladas o pintadas en blanco, y de dimensiones acordes con el lugar.

* Policía Territorial. Definir las potestades del mismo (art. 14, ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo sostenible)

* Contaminación acústica y lumínica. (IAE ítem 2.5) Prohibir la emisión de cualquier tipo de sonidos que puedan ser audibles fuera del predio en que son generados con excepción por trabajos de jardinería, poda, obras, etc.

Prohibir la utilización de luces que atenten contra el cielo incontaminado de la Villa. No utilizar lamparillas de más dewatios. Colocar la iluminación de forma que irradie hacia abajo. No poner más de tres luminarias por predio de 1.000 metros cuadrados. Los comercios deberán tener una iluminación indirecta de sus carteles, que no afecte la visual del entorno.

* Residuos sólidos. Reforzar el retiro por parte de la IDL los días o semanas de mayor afluencia de turistas. Instrumentar un plan educativo en la población permanente y estacionales o transitorios. Controlar las obras de edificación, en cuanto a la disposición de sus desechos. Instalar un predio alejado y apto donde puedan ser depositados los desechos de las obras y objetos de gran tamaño, para ser retirados regularmente o en el momento que lo amerite.

* Figura de área protegida: considerar firmemente la declaración de **Paisaje Protegido** a Villa Serrana y sus alrededores, como forma legal de mantener su privilegiado marco natural de serranías y montes naturales, con la conservación de su fauna y flora. (ley 17.234 art. 3 literal C)

Por Liga de Fomento de Villa Serrana:

Washington Isola

Ana María Brisco

Gabriel Casal

A:

Ordenamiento Territorial

Intendencia de Lavalleja

De:

Zen Lopez

Residente de larga data de Villa Serrana

Re:

Medidas Cautelares

De mi mayor consideración,

Por la presente envío mis comentarios respecto a las medidas cautelares que la Intendencia ha propuesto para Villa Serrana; Decreto 3467/2017.

A) Artículo 13.3 Cercos.

Prohibición de alambrados eléctricos.

Villa Serrana no es un fraccionamiento rural sino suburbano. Por ende no debiéramos tener que enfrentar el problema de la sobrepoblación de animales invasores, tales como vacunos y equinos. Desde el inicio de Villa Serrana ha existido una tenencia abusiva de animales, sobre todo vacunos, cuya cantidad se ha más que cuadruplicado. Hoy día el número de casas ha aumentado vertiginosamente por lo que cada vez hay menos espacio para el pastoreo gratuito. En consecuencia los propietarios tienen que protegerse contra los daños causados por los animales hambrientos. No hay cerco natural que los detenga, por ende algunos se han visto obligados a instalar alambrado eléctrico pues es lo único que detiene a los vacunos destructivos. Esto significa que antes de prohibir los alambres eléctricos o de púa, habría que seriamente controlar la cantidad de animales que pastorean libremente por la Villa y destruyen todo a su paso, contaminando además el medio ambiente y los recursos hídricos. Hemos visto y tenemos fotografiados animales con bicheras en las riberas de los

arroyos y animales muertos en la cañadas, habiendo presentado las correspondientes denuncias sin que nadie se haya hecho responsable. Y ni que hablar de posibles infecciones y de accidentes de tránsito ya que hay decenas de animales hambrientos deambulando por la noche en los caminos pavimentados.

Vaca con Bichera en el ojo

Vaca desnutrida Villa

Artículo 15

Contenedores

La recolección de residuos en Villa Serrana es un absoluto desastre. Los camiones de la Intendencia dejan las tapas de los contenedores abiertas y no recogen la basura que está afuera de los contenedores tirada por los perros sueltos de Villa Serrana.

Basura en contenedor y sus alrededores

Otro tema apremiante para Villa Serrana

La comercialización del Agua.

El agua es un recurso muy escaso en Villa Serrana. Debiera protegerse y utilizarse racionalmente. En el momento la escasez de agua está enriqueciendo a algunos que la comercializan a precios exorbitantes. Habría que encontrar una solución justa y equitativa para todos, sea por intermedio de OSE o de alguna otra alternativa a fin de que todos los habitantes puedan

usufructuar de ese recurso tan absolutamente necesario para la supervivencia del ser humano a un precio razonable.

Comercialización del Agua en Villa

Sin más, atentamente,

Zen Lopez

Villa Serrana, 4 de junio de 2018

**Devolución Claudio Vázquez Villamarín,
Guardaparque de Villa Serrana**

Como guardaparque, intérprete ambiental y guía, me interesa apoyar la iniciativa, más que esperada y bienvenida del desarrollo de un plan de manejo local para villa serrana.

A lo leído del proyecto, cuyas premisas compartimos muchas personas, solo me cabe señalar la necesidad de bajar a tierra determinados objetivos, para ello serán necesarias herramientas de gestión ambiental.

La declaración de villa serrana como Paisaje Protegido Departamental, aportaría mucho al marco regulatorio a desarrollar.

La creación de una Comisión de Cuenca o Microcuenca, facilitaría el abordaje multidisciplinario de las temáticas ambientales que le competen al plan.

Un convenio de monitoreo ambiental con el IECA de Facultad de Ciencias, aportaría insumos y profundizaría el desarrollo del POT.

Desde mi función, podría servir de apoyo a el policía territorial y al pot en si mismo, relevando formaciones vegetativas, presentando informes sobre el manejo de la cuenca, el impacto de los procesos antrópicos sobre manantiales, cañadas, formaciones geológicas o de bosque serrano.

Sería interesante introducir el concepto de corredores biológicos y desde ésta mirada, trabajar en la recomposición del bosque serrano en deslindes y espacios públicos de villa serrana.

Y reconocer y relevar aquellos solares prioritarios para la conservación de la cuenca y de sus corredores.

La gestión de biodiversidad que estamos desarrollando en el lago, podría incorporarse al plan formalmente.

Podría incorporarse al plan la tarea de remoción de la planta acuática que cubre parte del lago, ludwigia peploides, labor que se realizará próximamente y que está vinculada al proceso de colmatación de cubeta y a la estabilidad del cuerpo de agua, actualmente en muy buena calidad de agua y biodiversidad, estado de aguas claras o mesotrófico.

En el 2do semestre de éste año, se realizarán nuevamente, las Prácticas de campo en ecología acuática, actividad en la que participamos en el equipo docente de ecología acuática, coordinado por la Dirección de Limnología del IECA (FACULTAD de CIENCIAS).

Sería interesantísimo incorporar otro guardaparque para trabajar en equipo con la IDL.

Definitivamente estoy a las órdenes para facilitar los contactos que favorezcan el desarrollo del proyecto, para trabajar en forma voluntaria en el eje Preservación, Investigación, Educación. Y para todas aquellas pequeñas tareas que consideren necesarias.

Les saluda atentamente,
Claudio Vázquez Villamarín,
Guardaparque de Villa Serrana
096865964

ROBERTO VILLARMARZO
Arquitecto

Montevideo, 9 de mayo de 2018.

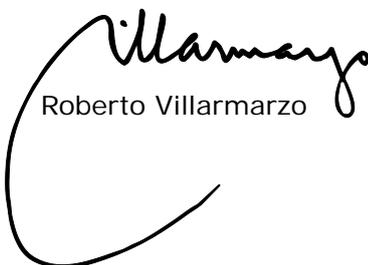
Sra. Intendente de Lavalleja
Dra. Adriana Peña
Presente.

Estimada Sra. Intendente:

Estoy adjuntado un 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, según lo previsto por la Resolución N° 6403/2017 del pasado 18 de diciembre de 2017.

Solicito por esta vía se registre mi dirección de correo electrónico en la dependencia que corresponda, a efectos de informarme sobre posibles comunicaciones, publicaciones o futuras actividades, relacionadas con Villa Serrana y la elaboración del instrumento de ordenamiento territorial en curso.

Atentamente,



Roberto Villarmarzo

apuntes en el margen del Plan Local de Villa Serrana

SUMA: Se ensayan algunas anotaciones derivadas de la reflexión a partir del Documento de Avance del *Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Villa Serrana y su entorno*¹, realizadas con el exclusivo propósito de aportar a su perfeccionamiento.

a sobre la pertinencia y oportunidad

Resulta gratificante verificar nuevamente con la publicación del documento que se analiza, la preocupación del gobierno departamental de Lavalleja por el singular territorio de asentamiento de Villa Serrana.

La mencionada inquietud se ha expresado con particular énfasis en el Eje 10 de "*protección de zonas con alto valor paisajístico, religioso, arqueológico y cultural*", incorporado en la Directriz N° 4 de *Protección Ambiental*, del documento de Directrices Departamentales de Lavalleja².

Allí se propone, entre otras medidas, el "*establecimiento de zonas de exclusión, la exigencia de estudios de impacto ambiental para emprendimientos productivos referidos a la minería, generación de energía alternativa e industriales*", así como la "*promoción de la defensa de la biodiversidad*".

Es particularmente interesante el gráfico de las Directrices Departamentales que delimita la *Zona de Protección Departamental Villa Serrana, Marco de la (sic) Reyes y Salto de Agua del Penitente*, por las implicancias del extenso alcance espacial de la protección planteada.

En similar línea de trabajo, cabe destacar el Decreto de Medidas Cautelares para Villa Serrana³ y su reciente modificativo⁴, los que han generado un claro estatuto de protección para el ámbito territorial mencionado.

Cabe reputarse como sumamente oportuna la iniciativa planificadora, en momentos en que se intensifica la dinámica inmobiliaria en el área y se asiste a un notorio crecimiento de la actividad, tanto de residencia permanente como estacional y el turismo con sus servicios conexos.

Se observa que se trata de un documento que evidencia el muy inicial grado de avance en la elaboración del Plan Local. Por ello, resulta muy estimulante intentar formular alguna reflexión concreta que pueda coadyuvar al perfeccionamiento de la planificación, apuntando

¹ Puesta de Manifiesto a partir del 29 de marzo de 2018, Intendencia departamental de Lavalleja, Resolución N° 6403/2017 de 18 de diciembre de 2017.

² Intendencia de Lavalleja: *Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Lavalleja*, Documento Avance, 2012.

³ Junta Departamental de Lavalleja, Decreto N° 3151/2013 de Medidas Cautelares para Villa Serrana, 10 de julio de 2013 (parcialmente modificado por el Decreto N° 3282/2015).

⁴ Junta Departamental de Lavalleja, Decreto N° 3467/2017 de Modificación de las Medidas Cautelares para Villa Serrana, 13 de diciembre de 2017.

al establecimiento de mejores *"condiciones generales para el desarrollo sustentable de la localidad de Villa Serrana y su entorno"*⁵.

La historia de siete décadas de *"interrelación 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 y culturales"*⁶. Esta realidad, junto con los antecedentes de estudios y regulaciones para el área, nos obliga como sociedad a progresar en el cumplimiento del mandato legal para *"la identificación y definición de áreas bajo régimen de administración especial de protección, por su interés ecológico, patrimonial, paisajístico, cultural y de conservación del medio ambiente y los recursos naturales"*⁷.

El desafío es grande: construir un instrumento de ordenamiento territorial a la altura de la historia del lugar que, basado en los antecedentes, los logre superar.

b sobre la información y su diagnóstico

La recopilación y análisis de la información sobre el ámbito a planificar, resulta una actividad clave en la formulación de un plan. Todas las condiciones de ordenamiento a implementar para el territorio comprendido se basan en la información, y el análisis de ésta, que se ponga de relieve. Informar con la mayor precisión y detalle constituye la base de fundamento objetivable para las decisiones que contendrá el plan. De la profundidad y precisión de la información dependerá directamente la calidad y pertinencia de las determinaciones que se adopten en el ordenamiento. Se trata en definitiva, de basar las políticas de planificación sobre la base de conocimiento pertinente de la realidad.

Debe evitarse la información superflua y sobre todo aquella información secundaria que refiera a espacios territoriales mayores en los cuales se inserta el ámbito que se está ordenando. La información y su evaluación, deben referir estrictamente al ámbito del plan.

La información secundaria, de por sí muy útil, debe pasarse por el filtro de verificación respecto a su aplicación o existencia efectiva al ámbito considerado.

b1 sobre la delimitación del ámbito

La primera decisión para la elaboración del plan está constituida por la delimitación del área a informar, cuyos límites podrán pasar o no a constituirse en los del ámbito a planificar, debiendo ser por ello provisorios en esta primer etapa.

Resulta conveniente que dichos límites, sobre todo en la fase de relevamiento y análisis, sean lo menos arbitrarios posible, por ejemplo no adoptar límites administrativos o jurídicos,

⁵ Intendencia departamental de Lavalleja: Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Villa Serrana y su entorno, Puesta de Manifiesto, numeral 1.1.1 Introducción, p.1 (marzo 2018).

⁶ Ley N° 17.234 - Declárase de interés general la creación y gestión de un Sistema nacional de áreas naturales protegidas, como instrumento de aplicación de las políticas y planes nacionales de protección ambiental, artículo 3° (febrero de 2000).

⁷ Ley N° 18.308 - Marco Regulador General del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, artículo 4° (junio de 2008).

y recurrir a elementos naturalmente limitantes. En particular resultan sumamente aptas las divisorias de cuencas. Un curso de agua, sobre todo arroyos y cañadas, no debieran ser límites de relevamiento.

Lo expresado no obsta para que, en aras de facilitar el manejo de la información secundaria, se utilicen los límites catastrales, ya que la información estadística suele estar referida a éstos. Se buscará entonces aproximar los límites naturales a los existentes entre padrones.

Para el caso, se observa que resultaría de buena práctica tomar como límites (aproximados atendiendo lo expresado respecto al catastro) para la fase de información:

- por el oeste, la divisoria de aguas entre el arroyo Talas Grande y el arroyo Pampillón;
- por el sur y el este, la cadena de cerros divisoria de aguas entre el arroyo de los Chanchos y el arroyo Marmarajá, lo que deja incorporados al área el cerro Áspero (originariamente comprendido en Villa Serrana), el cerro De La Leona y el cerro Negro, por ejemplo;
- por el norte, debiera prolongarse la información a la otra margen de la ruta nacional número 8.

Luego de completada la etapa de información y diagnóstico, podrá revisarse la delimitación para el ámbito del plan, que no necesariamente debe coincidir con la planteada para ésta.

b2 sobre las dimensiones de análisis

Las dimensiones de análisis son, inevitablemente, cortes más o menos arbitrarios que se imponen a la realidad que es siempre única y continua. El territorio registra una base física material: un suelo y su orografía, un sistema de cuerpos de agua y un subsuelo. Lo que puede originar microclimas diferenciados.

Sobre esta base física se desenvuelve la biota: animal y vegetal. Y luego la vida humana, que es parte de la mencionada, y que usa el territorio y lo estructura incorporando dotaciones, al tiempo que lo privatiza parcialmente generando un catastro.

Estas bases territoriales pueden leerse desde perspectivas diferenciadas, múltiples y superpuestas, lo que incluye las visiones: ambiental, patrimonial, paisajístico/cultural, histórica, social, antropológica, dotacional, económico/productiva, institucional/normativa, entre otras posibles.

A efectos de simplificar el presente aporte, se considerarán con flexibilidad las perspectivas o dimensiones utilizadas en el documento que se analiza.

b3 sobre el papel del análisis histórico/patrimonial

La historia de la ocupación humana en un territorio no solamente explica la realidad que se observa en el presente, sino que suele resultar una información relevante en la construcción de su futuro, ya sea aceptando la evolución de sus tendencias más o menos espontáneas, ya resultando una fuente inspiradora para imaginar un futuro deseado que le sea alternativo.

En el presente caso y en particular para Villa Serrana, corresponde documentar y valorar el acto creativo inicial -excepcionalmente único-, no sólo por respeto reverente a su autor sino porque por generaciones se lo ha considerado socialmente valioso.

El desafío más importante lo constituye determinar los componentes sustanciales que hacen al valor a proteger y desarrollar, para inducir las flexibilidades que reviste. No se trata de hacer un relato más o menos fiel de la historia, sino de rescatar la esencia del proyecto original y de los nuevos valores incorporados por sus habitantes -permanentes y estacionales- con posterioridad.

En Villa Serrana, los diferentes agrupamientos de en general pequeños lotes, se disponen a lo largo de circulaciones, adaptándose a la topografía, a modo de racimo (a los que Vilamajó denominó "poblados" o "barrios"), que se van estructurando por las circulaciones y dejando entre ellos espacios libres comunes. Según expresa Lucchini (1970): "*Si la división (de suelo) invadiera toda la superficie de las faldas, los lugares de uso colectivo dejarían de existir y eso sería un inconveniente de orden práctico, pues el planeamiento tiene como finalidad el solaz, el paseo y el ejercicio en medio de la naturaleza*"⁸.

Dejan entre sí amplios espacios no loteados, constituidos por las quebradas, cañadas, sangraderos y lugares de relieve abrupto. La pequeña dimensión de la inmensa mayoría de los lotes se ve compensada por la generosidad del suelo en común o público. Como el mismo Vilamajó anota: "*este planeamiento es un problema especial de ordenación del campo, no se trata de constituir densos núcleos poblados con vida estable, sino un tipo de composición que en nuestro caso podríamos llamarlo 'Colonia para week-end', con una distribución de ínfima densidad en relación al conjunto del predio*"⁹.

Como bien analiza Firpo (2007), "*en el caso específico de Villa Serrana, el alto porcentaje de espacios libres para la recreación pone de manifiesto el interés por lo colectivo frente a lo individual*"¹⁰. El planeamiento "*debe reunir todos los elementos de una composición armónica; debe colocarlos dentro de la naturaleza del lugar, respetando una doble relación, con lo particular y con lo general de ella. De la adaptación depende la economía, de la situación la belleza. Estas dos características, adaptadas a la topografía y situarse dentro del paisaje, es lo que se trata de estudiar y manejar*"¹¹, tal como ya expresaba el mismo Vilamajó.

Y en la composición "*se excluyen las partes bajas y altas, optando por las medias, teniendo también en cuenta las líneas de escurrimiento del agua*" logrando que "*los barrios a su vez estarán separados por quebradas que serán de dominio público*"¹².

En el sentido anotado, debe tenerse en cuenta que "*las decisiones de la Sociedad Anónima aparejaron una reducción drástica del predio original (de 4000 a 2500 has) desopojandolo de las tierras destinadas y usos rurales y, en general, no urbanizables. La pérdida más sensible es la del entero Cerro Aspero*"¹³. Esta realidad, junto con el aumento del área loteada, aparejó la disminución de las áreas de dominio público, lo que distorsionó absolutamente la concepción original del planificador.

⁸ Lucchini, Aurelio (1970): *Julio Vilamajó. Su arquitectura*. Edición del Servicio de Publicaciones de la Universidad de la República, Montevideo.

⁹ de Sierra, Fernando (2015): *Las valijas de Vilamajó*. Ediciones Universitarias, Universidad de la República, Montevideo. (Textos encontrados en las valijas).

¹⁰ 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.

¹¹ de Sierra, Fernando (2015): op. cit.

¹² Firpo Tagliani, Florencia (2007): op. cit.

¹³ Instituto de Diseño-Instituto de Historia-Taller Schelotto (2002): *Villa Serrana / Una idea objetivo*, Asesoramiento Facultad de Arquitectura al Ministerio de Turismo, Universidad de la República.

El análisis histórico debiera, entonces, pasara por el relevamiento, análisis y documentación, en especial cartográfica, de la realidad actual en estos aspectos.

Debe verificarse en terreno cuánto de afectación registran las "zonas boscosas" y las "cuñas selváticas". En particular es necesario verificar si las áreas preservadas por el proyecto original el alto porcentaje de espacios libres "de dominio público".

En el sentido anotado, debería hacerse una revisión histórica de la evolución catastral y registral respecto a los predios. Llamen la atención numerosos situaciones de "zonas boscosas", "quebradas que introducen cuñas selváticas" y otras situaciones "que serían de dominio público", que se encuentran empadronadas. Pueden citarse, a vía de ejemplo, los padrones números 467, 576, 861, 2396, 2425, 2471, 2472, 2508, 2509, 2525, 2526, 12850 y 13781, entre otros, que en los gráficos originales aparecen con el carácter de espacios públicos y que, en los hechos, han estado por lo menos los primeros 50 años liberados a ese uso, sin restricciones.

Debe tenerse en cuenta, a efectos del necesario análisis, por ejemplo, la mención que realiza el Documento de Avance a la intervención de la Liga de Fomento en el año 1954 para la construcción de la represa en lo que sería el padrón N° 2425, desde entonces librado al público, así como otras acciones colectivas en los espacios de centralidad de Villa Serrana y otras zonas liberadas al uso público efectivo.

Un dato importante a estos efectos es que, según informa Firpo, de los "barrios" planificados, "*Los Romerillos y La Cumbre fueron las únicas propuestas concretas (...) que Vilamajó realizó*"¹⁴, aunque "*con el agregado posterior de nuevos solares en sus bordes*"¹⁵, quedando sus ideas originales distorsionadas por la acción fraccionadora de la sociedad anónima propietaria en los años inmediatos. "*El fraccionamiento sucesivo respeta en parte el Plan Vilamajó (en Las Cumbres, Los Romerillos, El Guazubirá) y modifica la forma y aumenta la ocupación prevista en el núcleo El Golf-El Bosque (sobre el Cerro de La Leona) (sic) y más drásticamente en la extensión al Norte de la Sierra Alta (Leona Baja en la denominación original)*"¹⁶.

Entre paréntesis: el análisis también debiera diagnosticar las intervenciones realizadas sobre el patrimonio construido, en particular la desnaturalización de la represa Stewart Vargas, así como la muy reciente intervención en el espacio principal del Ventorrillo de la Buena Vista.

Vilamajó plantea también la cuestión de las intervenciones a través de dos preguntas que: en el contexto de sus convicciones, se responden solas: "*¿Es en la zona boscosa actual que debe establecerse la composición buscada? o ¿Debe conservarse esta zona como atracción del conjunto, es en otro lugar de la propiedad que debe buscarse la solución?*"¹⁷.

Es tanta su preocupación por la protección de las masas vegetales de diferentes portes, pero especialmente los arborescentes que llega, por ejemplo, a plantear que "*los propietarios tendrán la obligación de conservar las especies naturales, en una porción de un árbol cada 124 m²*", con extrema precisión, para llegar enunciar que "*se propone crear un jardín a gran escala*"¹⁸.

Otra verificación imprescindible reside en el análisis de la revisión de la cartografía histórica disponible, desde los gráficos originales de Vilamajó hasta sus versiones posteriores. Esta

¹⁴ Firpo Tagliani, Florencia (2007): op. cit.

¹⁵ Instituto de Diseño et al (2002): op. cit.

¹⁶ Instituto de Diseño et al (2002): op. cit.

¹⁷ de Sierra, Fernando (2015): op. cit.

¹⁸ Ambas citas por: Firpo Tagliani, Florencia (2007): op. cit.

evolución se verá expresada tanto en el alcance del loteo y fraccionamiento del suelo, que se refleja incluso en las denominaciones de los “barrios” o “poblados”, según se puede deducir¹⁹ y se ensaya describir seguidamente:

- “Las Cuestas”, en la denominación (y diseño) original de Vilamajó, mencionado posteriormente como “Las Cumbres”, e incluso conocido actualmente como “La Cumbre”.
- “Los Romerillos”, único barrio que mantiene inalterado el nombre (y diseño) original de Vilamajó y al este del cual se abre al balcón del valle “De la Alegría” el Ventorrillo de la Buena Vista²⁰.
- “Las Vistas”, según lo denominó Vilamajó y tempranamente nombrado “El Guazubirá” o simplemente “Guazubirá”, por localizarse en la ladera sur del cerro con dicho nombre;
- “Colmenar de Abajo”, planeado por Vilamajó en la costa oeste del arroyo “Miraflores” (De los Chanchos) por debajo y al oeste de Los Romerillos, pero que no se concretó según lo previsto por aquél y hoy no suele ser distinguido con una denominación propia. Es en este “barrio” que Vilamajó proponía la centralidad del poblado, el “Pueblito Administrativo”, el “Centro Comunal” o la “Aldea”, que incluía: un edificio de administración, una escuela, un hospital, una comisaría, un cine, comercios y talleres²¹.
- “El Prado”, en la costa oeste del arroyo De los Chanchos y así bautizado por Vilamajó, aunque tempranamente fraccionado diferenciadamente en dos sectores, designados como “Barrio Obrero” (que algunos planos de Vilamajó aparece como un sector de El Prado con el nombre de “La Aldea”) y “El Golf”, aunque actualmente los agentes inmobiliarios han apodado este último como “Baño de la India” o incluso “Rotonda”.
- Los barrios designados por Vilamajó como “La Leona Alta” (en la ladera oeste del cerro De la Buena Vista, al noreste del Lago) y “La Leona Baja” (al norte del Lago), fueron rebautizados en conjunto por la Sociedad Anónima como “Sierra Alta”, simultáneamente con la alteración de las características del loteo propuesto en el plan -como sucedió en los otros barrios fraccionados sin Vilamajó-.
- Fuera de lo previsto en la planificación original de Vilamajó se realizó una extensión hacia el sur-sureste de “El Prado” con el nombre de “El Bosque” y que los agentes inmobiliarios han rebautizado como “Observatorio Bajo” y “Observatorio Alto” (este último es en realidad una extensión hacia el sur de la urbanización proyectada originalmente de “El Prado”);
- También fuera del plan original, se extendió hacia el norte el fraccionamiento de la previsión de Vilamajó para “La Leona Baja”, inicialmente bajo la denominación común de “Sierra Alta” y nombrado actualmente por los agentes inmobiliarios como “Atalaya”.

De entre los numerosos contenidos de los documentos producidos por Vilamajó, es útil destacar el proyecto de normativas para los parámetros urbanísticos de la Villa. En éstos se distinguen los principios generales que rigieron la composición original de su plan y que

¹⁹ El Documento de Avance del Plan Local utiliza indistintamente y con escasa precisión las diferentes denominaciones.

²⁰ En el Documento de Avance se ubica erróneamente al Ventorrillo de la Buena Vista en el cerro Guazubirá.

²¹ Instituto de Diseño et al (2002): op. cit.

hubieran debido conducir las acciones posteriores. Vale citarlos aquí²² como referencia para el ordenamiento a promover:

- *Los trazados se adaptan a las pendientes del terreno.*
- *La orientación y las vistas deciden en la definición del trazado.*
- *Se dejan libres las principales líneas de escurrimiento de aguas.*
- *No se fraccional los sitios bajos ni altos: la división se realiza en las alturas medias. Los sitios altos se planta para dar mayor escala al conjunto.*
- *La dimensión de los espacios libres está en relación inversa a la superficie de los solares.*

Incluye provisiones normativas para parámetros tales como²³:

- la superficie edificable máxima en cada predio, fijando un FOS del 14% máximo;
- retiros mínimos de 2 metros referidos a todos los límites de predio;
- la obligación de conservar las especies naturales, en una proporción de un árbol cada ciento veinticinco metros cuadrados;
- dimensiones mínimas para los locales, incluyendo la altura;
- aljibes para el abastecimiento de agua y sistema estático para la evacuación de aguas servidas;
- la ejecución en piedra de un 20% mínimo de la superficie total de muros exteriores;
- la inclinación de los techados con un mínimo de mts. 0,45 por metro.

También incluye otras provisiones, además de las reiteradamente citadas referidas a ubicación de las construcciones en el lote y a la materialidad y aspecto general de éstas, tales como las definiciones para los cercos, que *no debían interrumpir la continuidad superficial del terreno conservándola como una unidad*, proponiendo un único diseño en base a troncos de árboles.

Respecto a los usos, cabe destacar las prohibiciones²⁴ para:

- la producción de ruidos molestos;
- la tala y depredación de la flora, tanto en espacios públicos como privados;
- hacer fuego fuera de los lugares al efecto;
- la colocación de antenas y molinos de viento;
- la colocación de anuncios con fines de propaganda;
- la incorporación de tendidos de electricidad y teléfono "incorporados al paisaje", de no ser posible obras subterráneas.

Respecto a las arquitecturas, si bien la santificación patrimonial no necesariamente proviene de su antigüedad, la vigencia temporal de los valores construidos en su historicidad sí puede justificar la catalogación a efectos de su preservación. En cualquier caso, la firma del autor de una arquitectura no necesariamente es un dato suficiente para su incorporación a los bienes protegidos.

Es por ello que se hace imprescindible la realización de un inventario detallado de bienes y espacios que habilite su catalogación a efectos de su protección patrimonial. Existen interesantes ejemplos que merecen su estudio detenido, para que los bienes protegidos no

²² Instituto de Diseño et al (2002): op. cit.

²³ Instituto de Diseño et al (2002): op. cit.

²⁴ Instituto de Diseño et al (2002): op. cit.

queden restringidos al Ventorrillo de la Buena Vista y el Mesón de las Cañas, como en la actualidad.

Además, el listado a proteger no consistirá solamente de edificios y espacios arquitectónicos, sino que debe incorporar conjuntos vegetales, lugares naturales o artificiales, como miradores, visuales protegidas y paisajes.

De la lectura con cierto cuidado de la historia -de la cual lo precedente intenta ser apenas un mínimo emergente-, resulta evidente no sólo que constituye un conocimiento necesario para proyectar el futuro, sino que sobre todo, se revela la indudable vigencia prácticamente integral de los propósitos y propuestas de la planificación inicial de Vilamajó. Asimismo se verifica la valoración de los retrocesos que han implicado las distorsiones posteriores operadas a Vilamajó por la sociedad anónima propietaria de la casi totalidad de suelo, hasta la fecha, junto con la comprobación de inoperancia de la disciplina territorial mínima.

b5 sobre la plataforma natural de asentamiento

La descripción y diagnóstico de la situación del territorio a planificar y su entorno es una base imprescindible para elaborar la propuesta de ordenamiento. Los contenidos de la información a relevar y analizar deben tener en cuenta cuáles son los alcances de las disposiciones que pueden y se aspira incluir en el plan. No se trata de copiar y pegar indiscriminadamente toda la muy extensa información secundaria actualmente disponible, sino seleccionar cuidadosamente aquella que apunta a los objetivos planteados para la instrumento de planificación en elaboración. Carece de sentido transcribir información sobre aspectos que no se aspira regular (en todo caso podrían incorporarse en anexos con fin ilustrativo, un buen ejemplo podría ser la caracterización geológica incorporada al Documento de Avance, que no parece aportar en forma significativa al proceso de planificación en curso).

Por otro lado, todas las informaciones secundarias deben verificarse en el sitio, por observación e investigación directa, por censos o encuestas específicos, o recurriendo a informantes calificados, lo que permita describir y caracterizar adecuadamente el ámbito de planificación, por la verificación cuidadosa de los estudios que describen unidades territoriales de mucha mayor superficie y que en la caracterización puntual suelen aparecer distorsionadoras.

Se verifica en el Documento de Avance del Plan una ausencia de reflexión sobre la mayoría de las informaciones, en general secundarias, que aporta, sin agregar una confrontación de las derivaciones posibles de los hechos o procesos descritos.

Simplemente a vía de ejemplo, el hecho de que Villa Serrana se localice exactamente en la divisoria de aguas entre dos cuencas importantes y en sus cabeceras: Cebollatí/Laguna Merín y Santa Lucía/Río de la Plata, puede explotarse como una singularidad valiosa a potenciar.

La descripción y análisis del terreno sí es una información altamente significativa para el trabajo de elaboración del plan.

Resulta imprescindible contar con una modelación planialtimétrica fina del ámbito territorial. Esta cartografía orográfica debe completarse con una detallada información hidrográfica. El conocimiento preciso sobre los cuerpos de agua, sus caudales según estacionalidad y sus áreas de escurrimiento, son necesarios a efectos de la planificación de un territorio con las singulares condiciones de relieve como el que se trata.

Sobre los caudales de los cuerpos de agua deberán relevarse la situación de sus múltiples represamientos, formales (represa Stewart Vargas y Baño de la India) e informales, además de las tomas existentes y sus caudales. Debe complementarse con los estudios necesarios para construir la tercera represa prevista por Vilamajó sobre la cañada De las Cañas.

Respecto a su calidad, resulta necesaria una evaluación consistente de sus grados de contaminación según localización, junto a la determinación de sus orígenes (lo que muy probablemente se explique casi exclusivamente a partir de los mecanismos de disposición de efluentes líquidos de la residencia y otras actividades humanas).

Vale hacer un paréntesis y recordar aquí que los lagos artificiales han constituido un atractivo de esparcimiento y natación recreativa, en Villa Serrana. El Baño de la India siempre limitado por su usual desecamiento en el estiaje, pero el Lago principal excluido ya por más de dos décadas por su muy importante eutrofización. Por muchos años se abrían las compuertas y se lo limpiaba, al igual que el de la India en algún verano. Se lograba así mejorar las condiciones para su uso recreativo, al tiempo de aumentar su capacidad de acumulación de agua.

En similar sentido, se abre la necesidad de evaluación sobre las pozas naturales existentes a lo largo del arroyo De los Chanchos, en particular La Olla, que si bien no se encuentran dentro de la urbanización, fueron utilizados por más de sesenta años con ánimo recreativo y que el plan debiera encontrar la manera de recuperar para el uso social.

Es a partir de la información cartográfica señalada que debe superponerse la caracterización de la naturaleza de los suelos y los afloramientos rocosos, con su identificación geológica.

Sobre esta acumulación de información se debe cartografiar la cobertura de suelo, seguramente con apoyo de fotointerpretación pero necesariamente con trabajo de relevamiento en campo complementario.

Resulta imprescindible contar con documentación cartográfica sobre la localización y características de la cobertura vegetal, particularmente acerca de los montes de especies nativas, debidamente catalogados: especies dominantes y frecuentes en cada uno, edad y estado, entre otras informaciones. Esto es particularmente importante a lo largo de quebradas, arroyos, cañadas y sangradores.

Esta identificación de especies vegetales pasa entonces por su vinculación con la tipificación de sus localizaciones y la catalogación de sus agrupamientos naturales frecuentes. Se pasará así de un mero catálogo a un relevamiento intencionado para la formulación de un instrumento de ordenamiento territorial que proteja y potencie los valores ecosistémicos y de paisaje. Debe identificarse espacialmente la existencia y condiciones del monte nativo con el objeto indicado.

Porque en el tipo de formación vegetal que corresponde a los hábitats serranos, es un conglomerado entremezclado de ejemplares de múltiples especies, en que los individuos arbóreos o arborescentes crecen sobre un "sotobosque" de arbustivas muy variadas, en general difícilmente penetrable.

La pérdida de este sotobosque no sólo dificulta la vitalidad del conjunto y reduce las posibilidades de reproducción de todas ellas, sino que elimina el hábitat de múltiples especies animales (invertebrados, anfibios, reptiles, aves y pequeños mamíferos), que cuentan en su amparo las condiciones para su desarrollo, lo que también reduce cadenas tróficas propias del monte serrano.

Una información pertinente para incluir en la Memoria no será un breve catálogo de unas pocas especies (en el Documento de Avance se eligieron sólo siete, sin mayor explicación²⁵), sino una descripción de la tipificación de agrupamientos vegetales en relación con los tipos de hábitat y microclimas, debidamente cartografiados. En un anexo sí se podrían incluir las descripciones botánicas de las especies más frecuentes, particularmente las arbóreas y arborescentes, tales como: coronilla, canelón, sombra de toro, chal chal, talas varios, aruera, arrayán, tarumán, molle rastrero, higuieron, palo de fierro y unas pocas más de alguna distribución en el ámbito.

Las arbustivas de significación, podrían catalogarse también en anexos, con intención de general protección para el paisaje de las pequeñas praderas comprendidas entre los macizos de árboles y arbustos mayores. Entre ellas podrían catalogarse: espina de cruz, envira, lantana, romerillo, chircas varias, carqueja, marcela, caraguatá y varios tipos de tunas (de existencia acosada por la extracción depredadora), además de muchas otras especies abundantes.

Deberá tipificarse su distribución, ya que los diferentes agrupamientos vegetales se desarrollan diferenciadamente según la orientación, altitud y naturaleza de los terrenos y la presencia de afloraciones rocosas.

Pero seguramente uno de los estudios más importantes respecto a los vegetales resida en la identificación, localización y análisis de las especies exóticas y dentro de éstas, las subespontáneas invasoras.

Si bien Vilamajó recomendó la plantación de conjuntos de árboles exóticos en las zonas altas de los bordes del ámbito "*para dar mayor escala al conjunto*", debe analizarse la pertinencia de su renovación y especialmente, la congruencia de admitir su plantación en zonas de altura media y baja. Se trata de grupos de eucaliptos y cipreses, en general muy añosos y con signos de deterioro.

A efectos de la necesaria decisión a incluir en la planificación, se requiere investigar las invasoras arbustivas, particularmente las de gran distribución en el ámbito: cotoneaster, zarzamora y madreSelva, con creciente expansión ocupando nichos y ahogando el desarrollo normal de especies autóctonas en sus áreas naturales de desarrollo.

Con similar objetivo dirigido a la conservación y adecuada evolución del ecosistema y su paisaje humanizado, es que debe estudiarse la fauna local.

Tampoco aquí se requiere un simple catálogo integrado por las especies que, a partir de información secundaria, pueden existir en el ámbito del plan, sino que es necesario verificar los avistamientos recientes para identificar los hábitats y su localización concreta, para generar una base para las determinaciones a incluir en la planificación.

En anexos podrán describirse detalladamente las especies animales más comunes y significativas²⁶, tales como: zorrino, lagarto, zorro, gatos monteses, guazú-virá, murciélagos, víboras varias, ratones de campo, mulitas y especialmente numerosas aves, como: hornero, picaflor variados, benteveo, perdiz, picapalos grande y chico, tero,

²⁵ Se ha incluido alguna especie muy poco frecuente, tal como el molle *Schinus molle*, de escasa presencia y siempre cultivado; si bien es común el molle rastrero *Schinus Engleri* var. *uruguayensis*, aunque no se trate de un vegetal que se destaque en los abigarrados agrupamientos naturales.

²⁶ En el Documento de Avance puesto de manifiesto, se mencionan algunas especies que no consta que haya habido avistamientos en las últimas décadas, entre ellas el ñandú o el carpincho (este último, los más memoriosos afirman alguna que vez se observaron en áreas bajas y barrosas, fuera del ámbito, en sus proximidades).

benteveo, sabiá, zorzal, calandria, tordo, churrinche, pirincho, dormilón, viudita, ratonera, gallineta, cuervillo, martín pescador, lechuzas y búhos, cotorra, torcaza, cardenales, carancho y los llamados comúnmente cuervos, entre muchas otras.

Particularmente preocupa el escaso avistamiento de algunos de los mencionados, casos del cardenal azul o guazú-virá y algunas culebras, por ejemplo. La persecución ignorante junto con la pérdida parcial de hábitats y la destrucción de corredores biológicos, especialmente en su vínculo con el suelo rural circundante, seguramente explica la desaparición o escasez de ejemplares de algunas especies, muy frecuentes en un pasado muy cercano.

También es en el caso de la biota animal, identificar, caracterizar y localizar adecuadamente la presencia de fauna exótica. Se trata tanto de los animales domésticos como de la fauna silvestre exótica, entre ella la liebre, seguramente el mamífero de más extendida presencia.

Entre los animales domésticos, los bovinos, ovinos, caprinos y porcinos, formaron parte de la propuesta original de Vilamajó, con el objetivo explícito de caracterizar el poblado como urbanización con reminiscencias de aldeas en paisajes montañosos, *"con áreas dedicadas a labranza, pastoreo y huertas"*. El plan debe poner en cuestión la pertinencia y alcances concretos de esta caracterización, pero no debe descuidar el carácter de fuente de sustento para buena parte de la población residente, así como su indudable participación en el paisaje humanizado que se valora de Villa Serrana.

Otro enfoque requieren los animales domésticos "de compañía": perros y gatos. No son demasiado numerosos los que han sido abandonados, pero tanto éstos como los que sus propietarios dejan sueltos, realizan una abundante actividad depredadora, que está en el origen de la merma de poblaciones de algunas especies animales silvestres.

Seguramente los perros sueltos, junto con las acciones de algunos humanos (en la persecución directa y por la destrucción de sus hábitats, que no sólo reduce las especies atacadas sino que ésta repercute en la disminución de otras por alteración de la cadena trófica), estén en el origen de la disminución de la presencia de numerosas especies animales, particularmente las terrestres, así como de algunas aves cazadas por su canto.

Los sonidos propios de la naturaleza en el lugar constituyen también un componente de protección necesaria. En vista a su regulación por el plan, será necesario relevar las fuentes de contaminación acústica (vehículos ruidosos, particularmente cuatriciclos y ciclomotores), así como equipos electroacústicos, que ya proponía regular Vilamajó.

También la contaminación luminosa, especialmente la del cielo nocturno, para lo cual deberían constatarse las fuentes existentes y potencialmente incorporables, a efectos de su regulación normativa por el plan.

b6 sobre la base material dotacional y económico-productiva

Como se analizó en el aporte de la historia a la planificación, en el territorio del plan y su entorno, se produjo una sustancial alteración en la base material para el asentamiento humano, con caracteres particulares. Se incorporaron al territorio una serie de transformaciones esenciales.

La primera de las transformaciones fue su pasaje de suelo rural productivo a suelo urbanizado. En la intención de su planificador sería un nuevo centro poblado -en el marco de la ley de centros poblados de reciente vigencia al momento del proyecto- y luego legalizada como un mero barrio "suburbano" de la ciudad de Minas.

Este cambio en la calidad, de lo que hoy denominamos categoría de suelo, se vio sostenido por la división del suelo en pequeñas parcelas o predios, generando una transformación también sustancial en la naturaleza de la estructura catastral, que habilitaría una nueva estructura de dominio signada por la propiedad privada de pequeñas superficies (inmersos para Vilamajó en un espacio de dominio público "*en relación inversa a la superficie de los solares*").

Lo que se organiza en base a una estructura territorial según un modelo de ordenación sistemática, que se ha descrito en el apartado de análisis histórico como de racimo. En éste, los "poblados" o "barrios" agrupan en forma compacta en general pequeñas parcelas y algunas mayores en los extremos, rodeadas de muy amplio espacio libre público. Cada racimo de parcelas, organizado por la circulación pública (en los barrios originales, separando vehicular de peatonal), se vincula con otros similares suficientemente alejados, constituyendo los agrupamientos básicos (poblados). A su vez, las circulaciones generales estructuran los poblados entre sí para conformar la Villa, como humanización del paisaje, así urbanizado.

Esta estructura territorial no es abstracta, sino que se va ajustando a la realidad del territorio en que se desarrolla, atendiendo a su relieve, a las pendientes, a la presencia de afloramientos rocosos y especialmente, a las masas vegetales. Todo con el objeto de generar un nuevo paisaje, humanizando y valorizando la base natural preexistente.

Resulta imprescindible incorporar la información detallada y cartografiada de la mencionada estructura territorial actual, tanto la correspondiente a la estructura catastral y dominial, como la concretada materialmente en el territorio.

En referencia a la condición dominial de los espacios públicos debe resolverse teniendo en cuenta el pronunciamiento de la Asociación de Escribanos de agosto de 1995, citado en el documento *Villa Serrana / Una idea objetivo* (Instituto de Diseño-Instituto de Historia-Taller Schelotto, 2002), en sentido de que "*el lago, las plazas, parques y jardines librados al uso público pertenecen al Gobierno Departamental, sin importar que tengan un número de solar asignado*".

Si bien no con el mismo carácter de necesidad, resultaría en un aporte bien útil para la planificación, el contar con información espacialmente referenciada sobre los valores de suelo actuales.

Especialmente debe caracterizarse debidamente la situación de la red vial, su estado actual y sus particularidades de diseño que permitan evaluar la sostenibilidad de su materialidad constructiva en el tiempo. Esto es particularmente importante para la red secundaria, la que no siempre corre actualmente por espacios de dominio público. En el caso de la red principal, deberán analizarse los trazados actuales y verificar alternativas de mejor comportamiento en cuanto a la durabilidad. Asimismo debe documentarse y evaluarse la red vial proyectada y su viabilidad material.

En cuanto a las dotaciones de infraestructura, revista muy particular importancia la documentación de las realidades hoy existentes de abastecimiento de agua y de disposición de aguas servidas. Es necesario responder las preguntas sobre de dónde proviene el abastecimiento y cómo se disponen las aguas negras, predio a predio. En el caso del abastecimiento, deberá relevarse tanto las tomas de agua superficial existentes como los servicios de aguatero y la recogida de agua de lluvia (agua que se resta al escurrimiento superficial natural).

Esto debe ser acompañado por información precisa y confiable de la entidad pública responsable -OSE- sobre las posibilidades futuras de resolución ambientalmente positiva y con menor riesgo sanitario que en el presente. Resultaría irresponsable habilitar la continuidad en el aumento en la densidad de ocupación sin una perspectiva cierta de futuro; y esta información debe estar en la base de las disposiciones de ordenamiento que se adopten en el plan.

Seguramente la red de energía eléctrica también debe requerir una revisión para su ajuste a evolución predecible de la demanda. Toda previsión al respecto deberá ser muy cuidadosa con el diseño de sus componentes en relación a las calidades de los paisajes, lo que deberá ser recogido en el ordenamiento.

Respecto a las dotaciones públicas, debe documentarse y cartografiarse la existencia de espacios públicos y otros servicios. Entre ellos: la escuela Rural N° 97, en barrio La Cumbre (Las Cuestas) con frente al camino Bernasconi²⁷, y el Destacamento Policial sobre la avenida Vilamajó frente al empalme con la calle Molle, en Sierra Alta (La Leona Baja), actualmente sin personal permanente. A ello debe incorporarse la cobertura de otros servicios: de salud, sociales, de seguridad, etc.

Entre los servicios públicos, deben considerarse como centrales los mecanismos existentes de recolección y disposición de residuos sólidos.

También debe incluirse la presencia de formas de vigilancia territorial, guardaparque y sus funciones, inspección municipal, etc.

En cuanto a las dotaciones de servicios comerciales, debe informarse sobre los existentes, sus alcances y localización, buscando caracterizar la situación espacial actual que permita establecer una propuesta de ordenación adecuada.

En el mismo sentido, resulta necesario contar con información detallada, cuantificada y localizada sobre las ofertas de alojamiento, gastronomía y otros servicios al turismo. Tanto los establecimientos formales como los existentes con servicios "de persona a persona". El dato de número de camas en oferta, de lugares disponibles para levantar una carpa, de número de cubiertos disponibles y de número de caballos de paseo (por ejemplo), así como sus localizaciones respectivas, resulta en un dato relevante para la planificación para la construcción de la realidad futura.

Esto en el marco de producir información cartografiada sobre los puestos de trabajo, de las fuentes de empleo y de oportunidades de generación de ingresos para la población.

También deben relevarse las otras actividades productivas existentes en el ámbito del plan que resultan en oportunidades de trabajo para la población, tanto residente en dicho espacio como externos a él. La carga animal en el ámbito y en Villa Serrana, junto con una estimación de la relación con la capacidad de carga, resulta también un dato de importancia para la ordenación futura.

b7 sobre la sociedad local permanente y estacional

Si bien la información provista por el Censo 2011 resulta algo escasa, si su transcripción se completa en algún aspecto ausente²⁸ y se la complementa con observación participante en lugar y entrevista con informantes calificados, puede resultar en parte suficiente a los

²⁷ En el Documento de Avance del Plan la ubica *sobre la ruta N° 8 en el kilómetro 145*.

²⁸ A vía de ejemplo: llama la atención la ausencia de información de género, disponible en la información censal.

efectos de las propuestas de ordenamiento. (La ECH del INE no admite la desagregación, por lo cual no resulta de utilidad en este caso).

Un aspecto no informado refiere a la actividad laboral y la fuente de ingresos de la población permanente, lo que resultaría un complemento de suma utilidad para complementar lo planteado respecto a la base económico productiva en el ámbito. También acerca del vínculo de posesión del hogar para con la vivienda.

En todo caso, debe intentarse cartografiar la información, o por lo menos tentar una aproximación sobre la distribución espacial de la población y sus características.

Además de la información sobre la población, es imprescindible complementarla con la documentación de la situación de vivienda y su localización espacial, en términos de tamaño y calidad constructiva, por ejemplo.

La información cartográfica²⁹ aportada por el Documento de Avance resulta insuficiente a los efectos de formular propuestas de ordenamiento, ya que en el gráfico simplemente se colorea la totalidad del predio según la ocupación. Además predominan ampliamente los “no comprobado”, lo cual convierte la información en inútil por absolutamente incompleta. Y también resulta de escasa utilidad no contar con la realidad de ocupación del predio, sino solamente con la información (muy incompleta) de si éste se encuentra ocupado o no.

En el mismo sentido, puede observarse el gráfico de edad de las construcciones³⁰ en que la inmensa mayoría corresponden a S/D (sin datos).

Si bien es más difícil, a partir de un relevamiento de las viviendas, tentando aproximar a su capacidad de alojamiento por su tamaño, podrá aproximarse a la entidad numérica de la población estacional máxima, sumando la disponibilidad de camas en los servicios de alojamiento³¹.

Debe apuntarse a contar con información actualizada sobre población y su distribución, en baja temporada y en los picos de temporada, a efectos de contar con una base informativa mínima para plantear las propuestas de ordenamiento.

b8 sobre la institucionalidad

La alusión a la institucionalidad requiere referir no solamente a las instituciones -públicas y privadas- existentes, con jurisdicción o influencia en el ámbito, sino también a las reglas y normas, legales o informales, que regulan las conductas y acciones en dicho territorio.

Respecto a las instituciones debiera formularse un mapa de actores, comprendiendo todas las instituciones y sus dependencias, del Estado y del Gobierno Departamental que tienen algún tipo de jurisdicción sobre el territorio comprendido en el ámbito del plan, estableciendo sus competencias específicas y el grado de compromiso necesario para la concurrencia en el éxito del mismo.

En el mismo sentido, es necesario mapear la institucionalidad local, independientemente del grado de formalidad de cada una de ellas y su penetración o alcance social. A vía de ejemplo

²⁹ Aun cuando se trata de un gráfico exclusivamente de información, éste ha sido incluido en la Memoria de Ordenación en el Documento de Avance.

³⁰ También en este caso ha sido incluido en la Memoria de Ordenación en el Documento de Avance, siendo que se trata de un gráfico exclusivamente de información.

³¹ En el Documento de Avance se menciona también *el aumento constante sobretodo (sic) en los meses de verano del turismo de camping*, aun cuando éste se ha visto casi extinguido por las limitaciones impuestas en los últimos años.

puede citarse aquí no solamente la histórica Liga de Fomento sino también la Comisión de la Escuela y otras más o menos circunstanciales.

También deben glosarse la totalidad de las normas (leyes, decretos, reglamentaciones, etc.) del Gobierno Nacional y del Gobierno Departamental, que resultan de aplicación en el territorio³².

En cuanto a la normativa departamental, es necesario diagnosticar su resultado, evaluando su incidencia en la realidad actual relevada. Si bien no es posible verificarlo para el último decreto por recientemente aprobado, sí puede y debe hacerse por los anteriores vigentes desde 2003.

También es posible avanzar en su valoración a partir de las constataciones del relevamiento y diagnóstico relevado para la memoria. Simplemente a vía de ejemplo de esta alternativa, pueden citarse algunas constataciones primarias sobre disposiciones que es necesario cuestionar a la luz de lo informado: lo vago y abierto de la aceptación de fraccionamientos con un área mínima de 300 metros cuadrados; la apertura para posibles edificaciones de azotea; la falta de exclusión para permitir construcciones que por su localización requieran extraer árboles o macizos vegetales, exijan la modificación de relieve o la destrucción de afloraciones rocosas (aunque para la tala, que está admitida en forma genérica y sin referirse a necesidades derivadas del proyecto arquitectónico o paisajístico, se exija un trámite especial); la habilitación para construcciones en zonas de retiro; o la autorización para cercos que impidan la continuidad espacial y la libre circulación de pequeños animales silvestres.

Como toda medida cautelar, ésta tiene un plazo de vigencia, que para el caso se puede estimar como sumamente breve, atendiendo a los tiempos normales para la tramitación de la normativa permanente que deberá consagrar el plan.

Respecto a las normativas nacionales, se debe destacar la referida a los suelos de prioridad forestal³³, además de otras como el Índice CONEAT³⁴. La información sobre la prioridad forestal resulta sumamente relevante a efectos de adoptar decisiones de ordenamiento para el área búfer e incluso fuera de ésta para proteger conos visuales significativos con horizontes más lejanos.

c sobre la propuesta de ordenamiento

Tal como debiera haber quedado evidente a partir de los comentarios sobre los profundos déficit en la información contenida en la respectiva memoria, sobre esa endeble base resulta muy difícil o casi totalmente imposible avanzar en la definición de un ordenamiento para el ámbito, que vaya más allá de lo ya recogido en el Decreto de Medidas Cautelares. Sin un conocimiento preciso, documentado y cartografiado, sobre el territorio que se planifica, toda

³² Si alguna de las normativas reviste particular interés, podría reproducirse en anexos. Así, no resulta en una buena práctica el incluir el texto del decreto N° 3467 en el cuerpo de la Memoria de Información.

³³ En el Documento de Avance del Plan Local se ubica esta información como parte del Dimensión Económico - Productiva, aun cuando se trata de una disposición normativa.

³⁴ También informado como parte de la Dimensión Económico - Productiva, siendo normativa.

propuesta ordenadora provendrá bien de preconceptos o prejuicios, de voluntarismos bien intencionados, o bien de objetivos, intereses o propósitos -ya sea implícitos o explicitados- externos al desarrollo sostenible del ámbito.

Es por ello que aquí se podrá expresar poco y breve, sobre posibles propuestas de ordenamiento para el ámbito del plan. Simplemente se plantearán aspectos metodológicos y alguna sugerencia meramente tentativa, formulada con ánimo abierto, a partir de la información disponible y sobre todo, rescatando los aspectos más indudablemente vigentes (algunos de los cuales no debieron haberse abandonado) del proyecto original de Julio Vilamajó.

El ordenamiento debe comprender:

- La estructura general del ordenamiento, incluyendo las decisiones que tienen el nivel de estructurales, por integrar los componentes sustantivos del ordenamiento configuradores de su modelo urbano y territorial.
- Una definición precisa espacialmente referenciada de las categorías y subcategorías de suelo.
- La exclusión de terrenos con valores de protección patrimonial, paisajística y ambiental.
- La identificación de las zonas sujetas a riesgos y amenazas, así como de acciones para la conservación y restauración ambiental, referidos al suelo, el agua y la biota
- El establecimiento de las redes primarias y trazado sistemas territoriales generales del ámbito, incluyendo:
 - el sistema de movilidad sostenible y conexión, identificando el vial jerarquizado, transporte público y redes básicas de movilidad peatonal y de bicicletas;
 - el sistema general de espacios libres públicos, identificando los parques públicos principales y las áreas naturales de usos públicos con compatibilidad para su utilización recreativa en el suelo rural;
 - el sistema general o red primaria de equipamientos públicos;
 - las redes básicas de servicios públicos y los elementos de infraestructuras básicas.
- La asignación de los usos preferentes, condicionados y prohibidos, estableciendo claramente la localización espacial de los respectivos sectores.
- La identificación y catalogación de los bienes inmuebles, conjuntos y espacios de mayor interés histórico, arquitectónico, paisajístico o ambiental.
- La definición de condiciones específicas para el suelo rural comprendido en el ámbito del plan, como búfer del área de protección.

En general, debe darse respuesta, en la parte propositiva del plan (memoria de ordenamiento, memoria de gestión y proyecto de decreto), a la totalidad de los aspectos diagnosticados por la memoria de información.

c1 sobre los objetivos, estrategias y modelo de ordenamiento

Resulta pertinente subrayar que las definiciones de objetivo planteadas por el Documento de Avance del Plan Local resultan un tanto limitadas, ya que se restringen a "*el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes*" o un objetivo sumamente genérico de "*establecer las condiciones generales para el desarrollo sustentable de la localidad de Villa Serrana y su*

entorno, definiendo sus usos y formas de ocupación del territorio" o el de "establecer las condiciones generales para lograr el desarrollo sustentable de la localidad de Villa Serrana y su entorno, definiendo sus usos y formas de ocupación del territorio".

Aunque se proponen algunos objetivos específicos³⁵, sería oportuno desarrollar con mayor detalle éstos, de forma que se atienda las diferentes dimensiones abarcadas, como serían los casos de: población residente, estacional y ocasional, paisaje, valores patrimoniales, recursos naturales, viabilidades productivas, entre otras.

Aquí solamente cabe llamar la atención sobre que se plantea como objetivo específico el de *"regular procesos de expansión"* (como ya se había especulado sobre los posibles aumentos de población *"que podría significar la expansión del suelo suburbano sobre el suelo rural mediante nuevas ocupaciones y fraccionamientos excesivos"*, lo cual constituye una preocupante premisa no fundamentada.

Otra limitación de los objetivos planteados se observa en una preocupación por *"que no se generen conflictos físicos y ambientales"* nuevos, sin proponerse la contribución a superar los existentes que se identifican, así como el de potenciar el mejoramiento paisajístico y ambiental, desarrollando los valores existentes junto con la incorporación de otros nuevos.

Resulta necesario que la memoria de ordenamiento se construya a partir de la definición del modelo territorial para el ámbito del plan y su entorno inmediato. No corresponde desarrollar aquí una visión sobre el asunto, solamente se puede adelantar que el modelo territorial debe reconocer los antecedentes históricos de la urbanización que han llevado a considerarla un estándar particularmente acertado, siendo entendida socialmente como un valor patrimonial a proteger.

Es en ese sentido que el modelo debe buscar el equilibrio entre el crecimiento poblacional, tanto permanente como estacional y de paso, acompañado con el desarrollo de servicios y fuentes de empleo, con el reforzamiento de las características fundacionales caracterizadas por su condición de medio rural muy moderadamente antropizado.

Esta característica de muy baja presión sobre el entorno natural no es solo su identidad fundacional sino que constituye el valor singular básico para su prosperidad futura, siendo que una sobrepromoción, se convierte en el mayor riesgo a enfrentar.

Las amenazas están constituidas por la subdivisión en predios pequeños, la colonización de los suelos previstos originariamente como espacios públicos, la elevada proporción de suelo ocupado y construido en cada predio y el exterminio de monte nativo, entre otras acciones predatoras del recurso.

Si bien en el capítulo metodológico del Documento de Avance del Plan se indica que se trabaja con escenarios futuros posibles, este análisis no se hace explícito en el texto. La construcción de escenarios resulta una herramienta útil que, en este caso, podría ser positivamente utilizada.

Debe señalarse la preocupación con lo que se puede prever como resultado del escenario tendencial, por lo que implica de desmedida ocupación de suelo, deterioro de los valores ecosistémicos y de paisaje, junto con la pérdida de identidad propia caracterizadora de la urbanización original.

³⁵ Se incluye por ejemplo el *"relevamiento de los padrones que comprenden el ámbito de aplicación del Plan"*, que en ninguna hipótesis puede constituir un objetivo de planificación, sino un ineludible insumo para formular el ordenamiento.

Solamente un escenario regido por un plan de ordenamiento territorial, que incluya la gestión para el manejo del área con su carácter de protección, puede asegurar una ecuación de sostenibilidad efectiva.

No puede ser dejado de mencionar que el ámbito que se trata encuadra cabalmente en las definiciones del Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas, por lo cual perfectamente podría ser incorporado a éste.

El “Valle de la Alegría” y su entorno encaja perfectamente en la definición de la categoría de paisaje protegido del SNAP, ya que los valores de 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 y culturales evidentes.

Pero un buen plan local de ordenamiento territorial y una adecuada gestión del mismo, recogiendo la mayoría de los conceptos del SNAP, puede adecuadamente cumplir con igual o mayor efectividad los objetivos de protección que el ámbito merece.

Como la descripción de los valores patrimoniales históricos y también ambientales, de la urbanización y ocupación del territorio, han versado sobre Villa Serrana, vale dejar expresado aquí que las disposiciones del plan para las áreas urbanizadas podrían ser distintas según se trate de ésta o de Marco de los Reyes.

Aquí se centrarán las consideraciones con carácter general pero atendiendo especialmente a lo necesario para Villa Serrana. Oportunamente podrán evaluarse determinaciones menos exigentes en algunos aspectos concretos para Marco de los Reyes. Este aspecto podrá matizar las necesidades de relevamiento y diagnóstico, diferenciando la profundidad para ambas situaciones.

c2 sobre los límites del ámbito del Plan

Aunque, como se expresó, las definiciones de ordenamiento solamente se pueden perfeccionar luego de contar con relevamiento y diagnóstico afinado, en una primera aproximación resulta posible adelantar que:

- los límites fijados por el norte y sur, aparecen como adecuados a los fines de planificación, aunque dada su importancia de los conos visuales desde la Villa, será conveniente analizar si no incluir las cadenas de sierra que contienen el cerro Marmarajá (al norte) y el cerro Áspero (al sur), a efectos de tomar alguna determinación específica (por ejemplo: excluir el área de prioridad forestal).
- el límite planteado por el oeste resulta demasiado próximo al área de urbanización y el arroyo Talas Grande no es un límite natural efectivo, tal vez debiera trasladarse el perímetro del ámbito al límite de los padrones por el oeste;
- el límite trazado por el este debiera ser revisado, tanto por su proximidad al área de urbanización, como por dejar afuera las elevaciones que constituyen divisorias de aguas, particularmente la cadena de cerros de La Leona al sureste y el cerro Negro al este; se entiende pertinente analizar el posible traslado del perímetro hasta la siguiente línea de límites de padrones, que casi coincide con la divisoria de aguas.

Resultaría de gran interés analizar la oportunidad de encuadrar el ámbito del plan en un área mayor de protección paisajístico-ambiental, alineada con lo planteado en el proyecto de Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial. Este se concreta en dos

instrumentos: la Zona de Protección Departamental Villa Serrana y Marco de los Reyes y la Zona de Protección R-8-1, ambas recogidas por la cartografía del mencionado proyecto y cuya incorporación en el presente plan debiera analizarse.

c3 sobre la categorización y subcategorización de suelo

La determinación de las categorías de suelo y dentro de éstas las subcategorías, resultan la clave para concretar el modelo territorial del plan en su memoria de ordenamiento³⁶ para el establecimiento de las facultades y obligaciones de la propiedad de suelo.

Si bien podría analizarse la posibilidad de categorizar el suelo urbanizado de Villa Serrana y Marco de los Reyes, como suelo urbano, ya que lo es sin duda por su realidad de fraccionamiento y sus antecedentes históricos, también es posible considerar la categorización como suelo suburbano, como lo propone el Documento de Avance. El entorno puede entenderse como bien categorizado como suelo rural.

Las necesidades de búfer y una caracterización del entorno en consonancia con el carácter histórico, cuya continuidad se debe pretender, así como algunas fragilidades propias (como se verá en el próximo apartado), aconsejan subcategorizar áreas del suelo de categoría rural como rural natural en las proximidades del ámbito urbanizado.

Es el caso de los importantes montes serranos autóctonos (como el del cerro Negro y otros), las cumbres de los cerros (Guazubirá, Áspero, De la Leona y otros) y especialmente las partes bajas de arroyos y cañadas (el arroyo De los Chanchos fuera de la urbanización y las cañadas Talita, De la Leona y otras).

En especial, a primera impresión, parece imprescindible comprender en esta subcategoría los padrones N° 12850 y N° 15180, a vía de ejemplo.

También, en igual sentido, además de las dos subcategorías planteadas para el suelo suburbano (aunque tal vez resulte innecesaria la distinción propuesta³⁷), resulta necesario considerar la posibilidad de incorporar una subcategoría específica como podría ser la de suburbano de fragilidad ecosistémica o similar, destinada para sectores que se identifiquen con particularmente frágiles, en riesgo o con especiales valores ambientales (como se analizará seguidamente).

Sin duda debiera estudiarse la inclusión en esta nueva subcategoría los ámbitos de escorrentía a lo largo de arroyos y cañadas, especialmente los acompañados de monte autóctono. Serían los casos del arroyo De los Chanchos y las cañadas De las Cañas y del Baño de la India. Además podrían incluirse en esta subcategoría otros sectores cuyos valores se cataloguen luego de completado el relevamiento y su diagnóstico.

³⁶ En el Documento de Avance del Plan Local la Categorización de Suelo se desglosa en un capítulo III en forma independiente respecto a la Memoria de Ordenación, lo cual no correspondería desde el punto de vista conceptual, ya que la categorización es una de las bases del ordenamiento y no una norma que pueda ser independiente de las memorias del plan, ya que *"para la categorización de suelo en el territorio del departamento se ejercerá mediante los instrumentos de ordenamiento territorial"* de acuerdo con la LOTDS.

³⁷ La subcategoría residencial puede incluir perfectamente la subcategoría turístico-residencial, teniendo en cuenta lo difuso de la distinción entre residencia permanente, la residencia turística (estacional u ocasional), con las actuales formas de su prestación del alojamiento. Los otros servicios al turista son perfectamente compatibles con la residencia y no parecen requerir la apertura de una subcategoría especial.

c4 sobre los suelos en situación de riesgo o con valores ambientales

Lo aquí planteado es inevitablemente doctrinario, casi en exclusividad, ya que su concreción depende directamente del trabajo de relevamiento de la realidad actual del territorio y su diagnóstico.

Es en la memoria de información que deberá constar la identificación de sectores determinados que presenten claras vulnerabilidades que los colocan en riesgo, tanto por su valor ecosistémico como particularmente por su aporte al paisaje. También es allí que se documentarán áreas específicas con valores ambientales singulares, como puede ser el caso de las formaciones que se constituyen en corredores biológicos, sobre todo si éstos están en continuidad con el suelo rural del entorno.

En todos los casos que se identifiquen se deberá no solamente adoptar una subcategoría de suelo específica, sino que deberán diseñar estrategias particulares de protección, tanto a nivel de usos, como de condiciones para la urbanización, división de suelo y parámetros de ocupación y edificabilidad.

También para estos sectores deberán establecerse disposiciones de gestión, que gobiernen la actuación, junto con la policía y disciplina territorial.

c5 sobre las estructuras y sistemas territoriales

El modelo territorial se cimenta sobre la categorización y subcategorización de suelo y la definición de las estructuras y sistemas territoriales.

También en este caso, pero con mayor peso si cabe, resulta imprescindible contar con los trabajos necesarios descritos para la etapa de relevamiento y diagnóstico, que se documentan por la memoria de información. Sin un conocimiento cabal y detallado del relieve y de la realidad catastral, se vuelve muy difícil avanzar en las definiciones sobre las estructuras y sistemas territoriales.

Lo dicho resulta singularmente evidente respecto al sistema de movilidad. Deben conocerse las posibilidades existentes para la propuesta de la red y su jerarquización. Este necesario conocimiento refiere a la planimetría, eso es: dónde están planteados por el catastro los suelos para la red vial. Pero también debe describirse la altimetría de dichos suelos y la existencia de áreas o zonas en situación de riesgo o con valores ambientales a proteger, que se atraviesan o se desarrollan en el trazado catastral.

Es con la mencionada información que podrán plantearse las alternativas y propuestas para la red vial jerarquizada.

Simplemente como adelanto, se puede proponer aquí algún criterio general a atender. El más importante que surge es la necesidad de que en general existan más de una alternativa de circulación, como medida de seguridad general. Los viales sin salida tipo "cul de sac" deben restringirse para un núcleo pequeño de predios. Esto no solamente corresponde para una de las urbanizaciones existentes, sino también para los barrios o "poblados" dentro de cada una de ellas.

En el mismo sentido, debiera analizarse la oportunidad de interconectar las urbanizaciones de Villa Serrana y Marco de los Reyes entre ellas, siendo que se trata de urbanizaciones abiertas.

Respecto a los espacios públicos la limitación planteada por la falta de información completa dificulta la adopción de determinaciones de ordenamiento. En éstas deberá establecerse un

sistema claro de espacios libres equipados y áreas naturales aptas para usos de observación de naturaleza y recreación, en todos los casos librados al uso público.

Para la definición del sistema de equipamientos públicos parece pertinente analizar en detalle la propuesta de Vilamajó para el agrupamiento en el "poblado" que llamó Colmenar de Abajo, a partir de la consideración de los resultados de la memoria de información.

Finalmente, es aquí que se deberán establecer las definiciones sobre los sistemas de infraestructura y sus posibles redes.

En particular, deberán tomarse definiciones precisas respecto a evacuación y disposición de efluentes, yendo más allá de lo expresado en el decreto de medidas cautelares vigente, de modo de limitar el riesgo sanitario hoy presente y contener la contaminación ambiental creciente.

También deberá asegurarse, con el compromiso de OSE, la solución para el abastecimiento de agua potable, por una única red general o por redes desagregadas, por sus implicancias sanitarias.

c6 sobre los usos, divisibilidad, ocupación y edificabilidad

La memoria de ordenamiento del Plan Local deberá establecer con precisión cuáles serán los usos preferentes, los usos condicionados (y sus condicionantes específicas) y los usos prohibidos (que pueden ser todos aquéllos que no estén incluidos en los dos grupos anteriores).

La normativa sobre divisibilidad de suelo, incluyendo su fraccionamiento, debe determinar las extensiones máximas de las manzanas, además de las superficies y dimensiones mínimas de los lotes. Debe regular también la posibilidad o no, de fraccionamiento en el régimen de propiedad horizontal.

Las condiciones de ocupación refieren a los factores máximos de ocupación, para los cuales el 14% máximo de Vilamajó parece un parámetro sensible y viable³⁸; sobre todo si las condiciones para medir la ocupación fueran las planteadas en el decreto de medidas cautelares vigentes.

También se deben determinar otros parámetros, como el factor de ocupación total (superficie máxima construible) y factor verde o de suelo mantenido en sus condiciones naturales.

Respecto a la edificabilidad, se regularán la altura máxima de las edificaciones, los retiros mínimos y las otras condiciones para construir en los predios. En estos casos resulta un antecedente a considerar lo establecido por el decreto de medidas cautelares vigentes.

Seguramente para el establecimiento de disposiciones sobre usos, sobre divisibilidad de suelo y parámetros de ocupación y de edificabilidad, se requiera delinear alguna zonificación específica³⁹ del ámbito. La base para ello será claramente la definición de los "pobladitos" o barrios planeados por Vilamajó. Aunque también deberá tenerse especialmente en cuenta la posición en altura del predio y la posible obstrucción de vistas.

³⁸ Como el mismo Vilamajó planteaba, en un predio de 500m² representa 70 metros de ocupación por planta, lo cual es bien sensato para el predio de superficie mínima.

³⁹ En el Documento de Avance del Plan Local plantea cuatro zonas, que no cubren totalmente el ámbito territorial y cuya utilidad no se explicita, sin que se pueda entender cómo se alinea con las estrategias planteadas para el plan.

c7 sobre los bienes y espacios sujetos a protección patrimonial

Como se expresó al analizar las necesidades de relevamiento y diagnóstico, a partir del inventario pormenorizado de los bienes, espacios y conos visuales, podrá encararse su catalogación.

Es necesario formular un criterio para la protección de los que resulten merecedores de ello a partir de su catalogación, estableciendo diferentes categorías de protección e incluyendo los valorados y no solamente los dos actualmente monumento histórico nacional.

Si bien resulta posible enviar a la consideración de la Junta Departamental como un instrumento de ordenamiento territorial específico, el catálogo de bienes, espacios y visuales protegidas, resultaría de mejor práctica ya incluirlo en el Plan Local.

c8 sobre las condiciones específicas para el área de búfer

Tanto para las áreas que resulten categorizadas en la subcategoría de suelo rural natural, como para partes de las que se categoricen en la subcategoría de suelo rural productivo, será necesario establecer algunas condiciones específicas que resguarden el entorno del ámbito que el plan aspira proteger.

La más importante disposición a incluir, sin duda, está constituida por la prohibición de forestación de rendimiento donde la evaluación del paisaje y los conos visuales más importantes, lo recomienden. Esto será seguramente en las partes altas del relieve en los diferentes horizontes visibles desde Villa Serrana. También se deberán excluir usos productivos que si bien corresponden al suelo rural subcategorizado con ese carácter, resultan claramente incompatibles. Tal es el caso de la agricultura intensiva por siembra directa y el ganado de encierro o feedlot.

En el mismo sentido y con similar alcance de prohibición, deberán tratarse los permisos mineros para canteras a cielo abierto.

d sobre la gestión territorial

En el Documento de Avance no se aborda la cuestión de la gestión territorial planificada⁴⁰, apenas aparece un título sin desarrollo que alude a la "*definición de programas estratégicos y proyectos operativos*".

Sin determinaciones precisas de gestión que aseguren la existencia de mecanismos para el avance en el cumplimiento de los objetivos y estrategias planteados en el ordenamiento, éste se transforma en letra vacía, tal vez meramente testimonial de deseos, pero sin efecto alguno sobre la realidad.

Se engloba en el concepto de gestión tanto las potestades de actuación como las de control territorial, responsabilidad y competencia del Gobierno Departamental. La competencia de actuación territorial se identifica con el ejercicio de las facultades públicas de dirección y acción de la actividad de ejecución. La competencia de control territorial refiere a la

⁴⁰ Apenas enuncia la gestión de residuos, como única referencia a gestión pública para el ámbito del plan.

autorización sobre la implantación de usos, división, ocupación y edificación en los suelos del territorio, además de la actividad propia de policía territorial junto con la de disciplina territorial.

A continuación, apenas se enuncian escuetamente y en forma esquemática, los capítulos correspondientes.

d1 sobre la actuación territorial

La gestión territorial no se agota con la adopción de normas positivas (ordenanzas de fraccionamiento y de edificación) que regulen las acciones de los privados que concurran a las oficinas para solicitar autorizaciones. Es necesaria la presencia del Estado, sobre todo del nivel departamental, en el territorio, impulsando y llevando a cabo las acciones previstas por el plan.

La identificación como función pública es cometido de actuación territorial no implica que todos los aspectos de la actividad de ejecución deban ser gestionados por la Intendencia, sino únicamente que a ésta le corresponde en exclusividad la tarea de su dirección y control, por ser funciones que suponen un ejercicio de poder o autoridad pública habilitada legalmente en exclusividad para ello.

La dirección de la actividad de ejecución supone la adopción de las decisiones sustantivas sobre la actuación territorial, estableciendo la forma o sistema en que se va a realizar y los plazos correspondientes.

El control del desarrollo y aplicación de las determinaciones adoptadas por el plan incluye especialmente, el control efectivo de las obligaciones territoriales en el proceso de ejecución.

El decreto departamental de ordenamiento territorial debe contener su árbol de agendas, que recoja la continuidad plan-programa-proyecto, para el logro de sus objetivos, en los plazos que defina.

Al tiempo, se deben crear mecanismos de monitoreo y evaluación de la aplicación del plan y de la evolución del territorio, mediante la eficiencia de los mecanismos de información abiertos y públicos.

d2 sobre la policía y disciplina

No menor resulta la necesidad de control efectivo en el terreno y la adopción de un capítulo de estímulos para contribuir en casos concretos a que lo previsto suceda y otro de sanciones para los apartamientos respecto a lo legislado por el plan.

El ejercicio de las competencias de policía y disciplina territorial es inexcusable, y se debe llevar a cabo por la Intendencia mediante el otorgamiento de autorizaciones previas, las órdenes de ejecución, las disposiciones de estímulo (intervenciones preventivas ex ante), así como la implementación de medidas disciplinarias frente a las infracciones al ordenamiento territorial (intervenciones punitivas ex post).

Estas disposiciones y acciones refieren a la responsabilidad de la Intendencia de asegurar el cumplimiento efectivo de la legislación comprendida en el instrumento de ordenamiento territorial. Esto comprende cualquier acto de división o fraccionamiento, los usos y ocupaciones de suelo, vuelo o subsuelo, así como la edificación o afectación del medio ambiente y el paisaje.

La disciplina se concreta en un conjunto de disposiciones y acciones tendientes a mantener y en su caso, restaurar la legalidad territorial, sancionando a los responsables de su infracción.

Quedan comprendidas: la división o subdivisión de suelo, la afectación ambiental o al paisaje, la implantación de usos o la construcción, sin autorización previa o donde no pueda autorizarse.

d3 sobre la institucionalidad para la gestión

Además del decreto departamental que transforme el plan en norma positiva obligatoria -y su reglamentación- resulta imprescindible la adjudicación de responsabilidad a órgano u órganos concretos de la Intendencia, con responsabilidad y competencia para asegurar el cumplimiento de sus disposiciones.

La experiencia uruguaya al respecto parece aconsejar la adopción de un esquema sobre la base de una normativa provista por el plan acompañada por un órgano colectivo que asesore sobre la marcha de su implementación y acerca de las propuestas -tanto públicas como privadas- que se presenten para el ámbito.

"Los diferentes barrios se disponen adaptándose por su trazado a la topografía del territorio, separándose por las quebradas que introducen entre ellos su cuña selvática." Julio Vilamajó⁴¹

En el interior uruguayo existen tres actuaciones de urbanización con visión integral, propia del movimiento moderno, sobre la base de planificación, que se llevaron a cabo -aunque luego del impulso inicial hayan sufrido alteraciones de significación-. Se trata de La Paloma (Carlos Gómez Gavazzo, 1938-1949), Solanas - Punta Ballena (Antonio Bonet, 1945-1947) y Villa Serrana (Julio Vilamajó, 1946-1947). La única norma de protección normativa existente para estos entornos ha sido para el trazado de la urbanización de Solanas, que es Monumento Histórico Nacional desde agosto de 2009.

El departamento de Lavalleja tiene el privilegio y la responsabilidad, de contar con una de las escasas actuaciones, tal vez la de mayor singularidad por tratarse del primer y exitoso intento de planificar una urbanización en un marco conceptual vernáculo de adaptación a nuestra realidad particular. Luego de décadas de indiferencia, el país se encuentra frente a una indudable oportunidad de formular y aplicar un plan de excelencia para Villa Serrana y su entorno que rescate los valores patrimoniales para proyectarlos mejorados al servicio de la calidad de vida de las futuras generaciones.

rv_07-05-18.

⁴¹ Citado por Lucchini, Aurelio (1970), op. cit.

PLAN LOCAL DE VILLA SERRANA

AYUDA MEMORIA DE ENTREVISTA CON: **VILLA SERRANA S.A.**

2019-02-13

ASISTENCIA:

Norberto Carchio y Mercedes Carchio, por Villa Serrana S.A.

Carlos Oggero, Lucía Escudero, Bernardo Pereyra, José Formaro, Roberto Villarmarzo.

LUGAR:

Hotel Verdún, 25 de Mayo 444 esquina Roosevelt, Minas.

PRINCIPALES TEMAS CONSIDERADOS:

- Se realiza la presentación de los asistentes y una introducción que incluye: agradecimiento, detalle del objeto de la entrevista en el marco de la elaboración del Plan Local, relevancia del tema e importancia de la opinión de los entrevistados y garantía de uso de la información.
- El Sr. Carchio realiza una breve exposición sobre la condición actual de la empresa, se pregunta sobre la vigencia del pasado y su relación con el presente, relata algunos hechos de la historia desde que en los '70 su suegro, Germán Pérez, asumiera la S.A. y plantea la necesidad de respaldo de la Intendencia para consolidar el "destino turístico". Uno de los puntos más requeridos al respecto, refiere a la necesidad de colaboración de esta en el mantenimiento y limpieza de la represa -atractivo de gran concurrencia de turistas.
- La Sra. Carchio relata su vínculo con Villa Serrana desde su infancia a comienzos de los '80, plantea su aspiración de preservar "muchas cosas", considerando "algunas difíciles" ("punto gris"), teniendo en cuenta la diversidad de actores e intereses y ejemplifica con la existencia de animales, problemas con la gente, los turistas, etc. Manifiesta su preocupación con la perdurabilidad de lugar, adaptándose. Reitera lo que dice ya expresó en otras oportunidades: que no asfalten las calles, el arreglo de estas con materiales y procedimientos diferentes que eviten el recalentamiento del lugar y evite el deterioro de la superficie adyacente a la calle, a reducción de velocidad de los vehículos, la necesidad de señalización de tránsito, señalética acorde al paisaje, por ejemplo. Reflexiona sobre servicios que se puedan proponer, caso de otros deportes, actividades lúdicas y recreativas acordes a la tranquilidad del lugar y en consonancia con la naturaleza.
- Agrega su preocupación sobre la gestión de residuos, su iniciativa en el marco de VOVS (Vecinos Organizados de Villa Serrana), su desvinculación posterior y su actual propuesta con la empresa Pacará¹, que realizará una presentación el próximo sábado a la hora 17:00 en la Escuela Pública, que esperan aplicar en el "Parque de la Represa" y en el de la Capilla. Comunica que han iniciado el cobro de lo que denomina "impuesto" a la realización de eventos en el mencionado "Parque", a efectos de financiar sus gastos: manejo de la planta de tratamiento, barométrica, mantenimiento de baños públicos, etc.
- Plantea el tema de las construcciones en general y su control, la necesidad de hacer cumplir las Medidas Cautelares, existe el decreto pero no la reglamentación, en tanto procedimiento que lleve a

¹ Posteriormente se obtiene: <https://www.gestionpacara.com/> contacto.pacara@gmail.com 099800802

hacer cumplirlas. La dificultad por la extensión de la práctica de construir sin obtener permiso de construcción y la consecuencia de cuando quieren escriturar deben regularizar y las complicaciones que resultan en general. Relata alguna dificultad que ha tenido la empresa con compromisos inscritos y la facturación de la Contribución Inmobiliaria a nombre de la S.A. y no del promitente comprador, con lo cual debe hacerse éste cargo del pago de deudas para poder otorgar escritura, aunque la deuda es sería del comprador.

- A partir de la mención de la Sra. Carchio se dialoga sobre la gestión en curso sobre los terrenos propiedad de la S.A. que están afectados por la vialidad existente y lo que entienden, la Intendencia debe resolver.
- También se dialoga a partir de su introducción sobre el tema del agua, en particular la existencia de instalaciones para toma de los cuerpos de agua, cañadas, arroyo y lago, así como de perforaciones sin registro en Dinagua. Las perforaciones de OSE y su red en Pueblo Obrero, con una perforación que atraviesa el padrón del Lago, que la S.A. autorizó. También habría una toma para bomberos. La Sra. Carchio manifiesta que el Arq. Juan Brera tiene más información que puede suministrar.
- La Sra. Carchio manifiesta su preocupación sobre el manejo de los espacios libres, la necesidad de señalización, por ejemplo de los barrios, así como el control sobre lo que se incorpora a éstos, por ejemplo cartelera o incluso monumentos, como el homenaje al Sr. Macé.
- A su instancia, se intercambia sobre la posible uniformidad o diversidad en la normativa según los barrios y sus peculiaridades. Se plantea el caso de la altura, tanto la altura máxima como la forma para medirla. También los retiros y la interferencia con los vecinos, el espacio y vías públicas, así como la afectación de afloraciones rocosas o monte indígena.
- Se dialoga sobre el crecimiento en la residencia y de las construcciones. La Sra. Carchio estima en menos de 200 los habitantes permanentes, así como calcula que un 20% aproximado de las ventas de la empresa serían para vivienda permanente y que las adquisiciones para vivienda de vacaciones, temporal o de fin de semana, serían una absoluta minoría. Según la información que recoge de los compradores, la generalidad adquieren con intención de arrendar.
- Preguntada por qué posibilidades concretas de desarrollos alternativos de oferta para el destino turístico, la Sra. Carchio ve posible tanto formas de camping muy organizado como de glamping con un target más sofisticado -que prevean de forma minuciosa una buena gestión para su mantenimiento y no alteración del orden en el entorno de VS. También comenta sobre su interés y alguna gestión que han realizado, para incorporar hotelería.
- Preguntados sobre las preferencias en el tipo o características de las edificaciones, manifiestan que si bien admiran las construcciones de piedra, techos de paja y ecológicos; consideran que prohibir ciertas edificaciones es muy complejo. Consideran que en la diversidad también está el atractivo del lugar y que quizá -lo que se les ocurre- podría implementarse para el caso de los contenedores, la presentación inicial en la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial de la Intendencia un bosquejo básico el cual especifique dónde y cómo recubrirían la unidad, así como su posterior solicitud de aprobación a nivel estético para dar finalizada la obra.
- La Sra. Carchio plantea su inquietud por la falta de conexión entre la Intendencia de Lavalaja con el Registro de la propiedad inmueble y sus consecuencias para la gestión de la empresa, particularmente para obtener el CUD en los casos que ya había manifestado más temprano.
- Preguntados sobre su visión de futuro, el Sr. Carchio ve un futuro “bueno”, pero que “no se debe ser impaciente”. La Sra. Carchio manifiesta que “le encanta ser optimista” pero “trata de trabajar la

paciencia", "ideas de mucho tiempo y no se pueden lograr", ve "el futuro laborioso" e "incierto", lo que genera "desgaste" y "cierto desánimo".

- Comenta que en la mayoría de las situaciones, están vendiendo los pequeños lotes de 500 m² de a dos y que antes de vender a un interesado, le ofrecen el predio al propietario del lote vecino, a un precio diferencial con descuento, preocupados por la saturación de construcciones en lotes pequeños.
- Preguntados sobre el padrón "a la vuelta del Mesón y del Ventorrillo", la Sra. Carchio manifiesta "un desastre, una vergüenza". El Sr. Carchio agrega que "lo comercializamos obligados en un momento en que lo necesitamos". La Sra. Carchio manifiesta que "la Sra. Margot hizo diferentes proyectos todos inviables" y que "tendría que expropiarse", en particular "para ampliar el Ventorrillo".
- Finalmente se agradece nuevamente el tiempo ofrecido y se los convida a mantener el contacto y a aportar tanto sugerencias, como comentarios y críticas no bien se les acerquen los documentos que se están elaborando.

PLAN LOCAL DE VILLA SERRANA

AYUDA MEMORIA DE ENTREVISTA CON: **SIMOZUL S.A.**

2019-03-15

ASISTENCIA:

Sr. Carlos Borche y Sra. ..., por SIMOZUL S.A. (Fraccionamiento Marco de los Reyes)

Carlos Oggero, José Formaro, Mauro García, Lucía Escudero, Bernardo Pereyra, Roberto Villarmarzo.

LUGAR:

Intendencia Departamental de Lavalleja, José Batlle y Ordóñez N°546. Salón de Actos.

PRINCIPALES TEMAS CONSIDERADOS:

- Se realiza la presentación de los asistentes y una introducción que incluye: agradecimiento, detalle del objeto de la entrevista en el marco de la elaboración del Plan Local, relevancia del tema e importancia de la opinión de los entrevistados y garantía de uso de la información.
- Inicialmente el Sr. Borche expone sobre su preocupación por la calidad de las intervenciones en la urbanización, que se refleja ya en los dos planos originales de fraccionamiento en 1958 y 1959, en que se incluye una leyenda que expresa que les caben todas las disposiciones que rijan para la localidad de Villa Serrana. Por ello, reconoce y así se lo advierte a los adquirentes, que están comprendidos en el Decreto de Medidas Cautelares.
También, al momento de vender los padrones. Ya desde el boleto de reserva y en la compraventa (artículos 7º y 8º) que deben respetar "las normas clásicas adecuados a parajes serranos" y que deben realizar "la construcción con materiales nobles". Se agrega en estos documentos la obligatoriedad de obtener permiso de construcción y el registro de obra en BPS. Rechaza enfáticamente las casas en base a contenedores metálicos.
- Expresa asimismo su preocupación debida a que la compañía urbanizadora ya había vendido unos 100 padrones a un único comprador en algún momento antes de que él la adquiriera en 2004 (el propietario inicial, Banco Comercial, había vendido además unos 20 lotes). Este propietario de 100 padrones, en algunas oportunidades saca terrenos a la venta y no pone las mismas condiciones, lo cual origina situaciones fuera del orden que él aspira para la urbanización. También existen algunos otros predios vendidos antes, sin construir, que también se escapan a su determinación.
- Preguntado sobre la infraestructura existente, comunica que es su empresa que las construyó y las mantiene. También realizó una perforación a 60 metros de profundidad y una red para suministro a las casas. Originariamente cobraba "gastos comunes" de \$500 a cada propietario, por el mantenimiento de las calles y el corte de pasto en las banquetas; pero como solamente un 50% lo pagaba, en mayo de 2017 dejó de cobrar y no se ocupa más. Construyó las calzadas vehiculares y se ocupó de mantenimiento porque en la Intendencia le expresaron que "no les correspondía hacerlo porque es un barrio privado", lo que él manifiesta saber, no es cierto.
- Interrogado sobre la ocupación, manifiesta que están construidas unas 60 casas¹, habría unas 8 a 10 casas con habitantes permanentes y otras 10 se encuentran en oferta permanente de alquiler temporal.

¹ Según relevamiento de Mauro García, son 113 predios con construcciones.

Simozul S.A. fue la que construyó el tajar y se ocupa del mantenimiento del lago embalsado, para disfrute de los propietarios. Está localizado en el sector en que en el plano se expresa "parque".

- El Sr. Borche manifiesta una particularidad de los títulos de propiedad. Según observó ya desde la primera compraventa (del Banco Comercial) figura una frase en que el vendedor enajena los terrenos "incluyendo calles, parques y plazas", expresión que se reitera incluso en la última compraventa por la cual él adquirió la totalidad disponible.

Agrega su preocupación central: ¿quién cumple las normativas? ¿quién hace cumplir lo dispuesto? Ve un vacío en la actuación de la autoridad. Él ha tenido contenciosos con varios propietarios por expresarles su visión y requerirles el cumplimiento de las regulaciones.

- Interrogado, manifiesta que no existe ningún tipo de emprendimientos comerciales. Si se entera que el objeto del posible adquirente es para instalar una actividad comercial cualquiera, no vende. Las que existen sobre el camino Marco de los Reyes son anteriores a que él adquiriera la urbanización.
- Se produce un dialogado, especialmente interviniendo el Agrim. Pereyra, clarificando la diferencia entre suelo público, suelo privado y suelo privado de propiedad pública.
- El Sr. Borche agrega otra preocupación, respecto a la UTE, que en muchas oportunidades a colocado columnas y tendidos de líneas fuera del espacio público y cuando están en éste, en ocasiones no se encuentran alineadas con los límites frontales de los predios. Existe una línea de alta que atraviesa sobre padrones.
- Consultado, manifiesta que la mayoría de los compradores son de Ciudad de la Costa. Y que, en general, no construyen con objeto de arrendar, sino para segunda residencia de descanso.
- Sobre animales en la localidad, informa que regularmente da permiso al productor del campo lindero por el este para apacentar ganado vacuno, pero le exige que se encuentren controlados, que no anden sueltos por cualquier sitio. Por ello el productor utiliza alambrados electrificados de un hilo. Se trata un pequeño rebaño, nunca superior a las 40 vacas.

Algunos compradores tienen caballos, pero no están sueltos sino en su terreno.

Respecto a los animales, manifiesta enfáticamente su intención de protección de la fauna autóctona, particularmente los pequeños mamíferos y aves (le facilita alimento a cuervos y pavitas). En ese sentido, enterado de que el posible comprador posee perros de porte, rechaza la venta.

- Preguntado, manifiesta que exige se construya pozo negro en condiciones y que regularmente los propietarios contratan barométrica, que como los pozos son de buen tamaño y la ocupación es temporaria, resulta necesaria en lapsos muy espaciados en el tiempo.

Comenta unas anécdotas por dos sucesos ocurridos con compradores que afectaron la calidad de laguito del embalse. En una ocasión fue uno que incorporó totoras en su terreno y en otro que trajo unas plantitas acuáticas, en ambos casos invadieron el espejo de agua y tuvo que contratar la difícil limpieza.

- El Sr. Borche realiza una consulta sobre la segunda etapa de fraccionamiento, en "el cerro" de Guazubirá, que no ha iniciado a ofrecer en venta. La tiene cercada y su voluntad es impedir el acceso. Su pregunta es si legalmente puede. Simplemente, se le manifestó que las calles del fraccionamiento ya son públicas.
- Finalmente se les agradece nuevamente el tiempo ofrecido y se los convida a mantener el contacto y a aportar tanto sugerencias, como comentarios y críticas no bien se les acerquen los documentos que se están elaborando.

PLAN LOCAL DE VILLA SERRANA

AYUDA MEMORIA DE ENTREVISTA CON:

BARRACA EN BARRIO OBRERO

2019-04-30

ASISTENCIA:

Deisy (Barraca del Barrio Obrero).

Mauro García, Roberto Villarmarzo.

LUGAR:

Barraca, Barrio Obrero, Villa Serrana.

PRINCIPALES TEMAS CONSIDERADOS:

- Se realiza la presentación e introducción, que incluye: agradecimiento, detalle del objeto de la entrevista en el marco de la elaboración del Plan Local, relevancia del tema e importancia de la opinión de los entrevistados y garantía de uso de la información.
- La Sra. Deisy relata la historia de su emprendimiento, que fuera fundado por su padre hace unos 20 años, y de su residencia en Villa Serrana.
- Comenta la naturaleza de sus actividades y expresa que sus clientes son generalmente por pequeños complementos para trabajos que se encuentran realizando; en ningún caso se trata de ventas para encarar construcciones completas, ni tan siquiera de pequeña escala. Las obras son siempre abastecidas por barracas de Minas.
- Esto es así tanto con residentes permanentes como con compradores ocasionales. Estos últimos suelen ser las empresas o trabajadores independientes que están haciendo trabajos de construcción y recurren a su barraca por algún material o componente faltante.
- Preguntada, reflexiona con el hecho de que actualmente no existen albañiles u otros oficios, residentes en Villa Serrana. Cuando existen obras, se trata de personal de fuera.
- Finalmente se les agradece nuevamente el tiempo ofrecido y se la convida a mantener el contacto y a aportar tanto sugerencias, como comentarios y críticas no bien se les acerquen los documentos que se están elaborando.

PLAN LOCAL DE VILLA SERRANA

AYUDA MEMORIA DE ENTREVISTA CON: **VENTORRILLO DE LA BUENA VISTA**

2019-04-30

ASISTENCIA:

Alberto Vignale (Ventorrillo de la Buena Vista).

Mauro García, Roberto Villarmarzo.

LUGAR:

Ventorrillo de la Buena Vista, Villa Serrana.

PRINCIPALES TEMAS CONSIDERADOS:

- Se realiza la presentación e introducción, que incluye: agradecimiento, detalle del objeto de la entrevista en el marco de la elaboración del Plan Local, relevancia del tema e importancia de la opinión de los entrevistados y garantía de uso de la información.
- Inicialmente el Sr. Vignale expone sobre la concesión, la historia de su vinculación y las vicisitudes de las relaciones con el Ministerio de Turismo y la sociedad local.
- En particular expone sobre las relaciones con los titulares de Villa Serrana S.A. y las dificultades para lograr acciones conjuntas en beneficio del atractivo turístico. Ejemplifica con la imposibilidad de lograr cooperación para la realización de actividades en mutuo beneficio o de compartir la instalación para la disposición de aguas servidas en el predio de El Lago.
- También relata los sucesos con Inmobiliaria Serrana, particularmente respecto al predio lindero de propiedad de ésta. Relata así el contencioso con el Ministerio de Turismo por la reutilización de la vieja instalación de disposición de efluentes líquidos, que culminó con la necesidad de rehacerla en base a bombeo de las aguas servidas hacia una pequeña instalación de pretratamiento en la zona más alta del predio propio.
- Comenta la dificultad con el viejo caudal de la perforación preexistente que hubo de recuperar y los conflictos con algunos vecinos que se abastecían de éste.
- Desarrolla algunos aspectos vinculados a la sustentabilidad financiera del emprendimiento y su rentabilidad, que necesariamente debe considerar globalmente con la concesión que también posee en el parador de El Penitente. Agrega que éste tiene mejores condiciones, con diez mil visitantes en la última semana de turismo y que en el caso del Ventorrillo los números resultan ajustados, sobre todo por la escasa dotación de habitaciones.
- Entre las condiciones que le preocupan para el desarrollo futuro, incluye sobre todo las condiciones de informalidad en general total, pero parcial en algún caso puntual, de las actividades económicas presentes en la Villa, que originan no solamente competencia desleal, sino un ambiente socio-económico de baja calidad. La existencia de unas 20 actividades económicas total o parcialmente en negro, lo que incluye no solamente comercios de servicios y gastronomía, sino incluso criaderos de cerdos y mataderos, no regulares.
- Considera asimismo que el gran error estratégico de la Administración fue no considerar oportunamente la posibilidad de quedarse con el predio de El Lago y otros de quebrada y parque nativos, para, en su lugar, negociar pago de contribuciones sumamente atrasadas.

- Consultado sobre la visión de futuro, acuerda en la necesidad de establecer pautas para el futuro desenvolvimiento del área y particularmente mecanismos de control efectivo. Reconoce la potencialidad del destino y su rol en el sistema de atractivos de la Sierra de Minas, así como la importancia de incorporar actividades, tales como senderismo y otras, así como nuevas ofertas de alojamiento y gastronomía, de diversos públicos objetivo.
- Para culminar, relata las dificultades existentes para atraer excursiones y otras formas de turismo popular, por la competencia de Arequita y otros destinos, con ventajas comparativas que se extiende en relatar.
- Finalmente se les agradece nuevamente el tiempo ofrecido y se le convida a mantener el contacto y a aportar tanto sugerencias, como comentarios y críticas no bien se les acerquen los documentos que se están elaborando.

PLAN LOCAL DE VILLA SERRANA

AYUDA MEMORIA DE ENTREVISTA CON: **GUARDAPARQUE DE VILLA SERRANA S.A.**

2019-04-30

ASISTENCIA:

Claudio Vázquez Villamarín (Guardaparque, Villa Serrana S.A.).

Mauro García, Bernardo Pereyra, Roberto Villarmarzo.

LUGAR:

Predio de El Lago, Villa Serrana.

PRINCIPALES TEMAS CONSIDERADOS:

- Se realiza la presentación e introducción, que incluye: agradecimiento, detalle del objeto de la entrevista en el marco de la elaboración del Plan Local, relevancia del tema e importancia de la opinión de los entrevistados y garantía de uso de la información.
- Se trata de una extensa conversación, en la que se abordan muy diversos temas vinculados particularmente al ecosistema serrano, sus componentes y su visión sobre la situación, su evolución previa y la visión de futuro desde su perspectiva.
- El Sr. Vázquez realiza una extensa explicación sobre el estado actual de El Lago, sus dinámicas, que explican que el agua corra clara, y el riesgo de mayor eutrofización, incluyendo la factible aparición de cianobacterias en un futuro próximo de no realizarse las acciones imprescindibles. Según informa, entiende que debiera cosecharse la vegetación más abundante, enraizada en profundidades de 3 a 4 metros y que configura una apretada red que contribuye a la retención de los sólidos flotantes, aunque fija minerales disueltos. La cosecha debiera hacerse en cuatro etapas anuales, con profundidad creciente.
- También expone sobre la flora, en particular las áreas de monte nativo y la existencia de corredores biológicos que habría que proteger. Valora sobre manera el sotobosque y recomienda exigir que en cada predio se implante un área mínima cerrada para la protección de éste y su continuidad espacio-temporal. La tala total o parcial de ejemplares en forma irregular sigue siendo una constante, particularmente en fechas de baja presencia.
- Describe algunos de los circuitos de la fauna autóctona, en particular la existencia de mamíferos mayores que bajan de los terrenos rurales del sur hacia Villa Serrana, siendo frecuente ver carpinchos en partes altas del arroyo Miraflores (De los Chanchos) y cañadas afluentes en el interior de Villa Serrana. También frecuentemente sucede con guazubirás.
- Respecto a la fauna, manifiesta su preocupación por la caza furtiva, muy asociada a agentes externos a la población local, en especial titulares y operarios de las constructoras -empresas y microempresas-, que se ven regularmente armados. También por la presencia de animales domésticos asilvestrados, especialmente los gatos y también perros, aunque en este caso se trata de animales cuyos propietarios dejan sueltos.
- Agrega una detallada descripción de la naturaleza geológica de la zona, sus orígenes y los valores como para la constitución de geosítios de interés. También sobre la existencia de yacimientos arqueológicos y

particularmente un sitio al sur del Barrio Obrero, próximo al lagunón natural. Comenta sobre su participación en la iniciativa para la concreción de un geomuseo en Lavalleja.

- Se intercambia sobre la protección de la contaminación del cielo nocturno y acerca de la iniciativa para la certificación "cielo oscuro" en Villa Serrana, con la International Dark Sky Association.
- Comenta sobre su iniciativa "Villa Serrana Interpretando a Vilamajó" en Facebook, así como su participación en la elaboración de un proyecto de decreto sobre el Sistema Departamental de Áreas de Protección Ambiental SDAPA de Lavalleja.
- Junto con él, se realiza una recorrida por las áreas próximas a la avenida Vilamajó, analizando la ubicación del cerco de troncos respecto a los límites de propiedad. En particular, se verifica la localización de cinco columnas de madera que el grupo VOVS ha instalado con propósito de una parada.
- En dicha recorrida, el Sr. Vázquez muestra los mojones colocados por técnicos de la UTE y describe el trazado previsto para una línea de media tensión, que atravesará todo el corazón del valle, en forma diagonal sobre la avenida Vilamajó, próximo al puente sobre el arroyo Miraflores, para seguir hacia el sur, pasando frente al Mesón de las Cañas y el Ventorrillo de la Buena Vista.

Resulta clara la afectación del paisaje, en esos lugares libre de interferencias de columnas y cables suspendidos. Se intercambia sobre la necesidad de que la Intendencia de Lavalleja haga una gestión urgente con la UTE.

- Finalmente se les agradece nuevamente el tiempo ofrecido y se le convida a mantener el contacto y a aportar tanto sugerencias, como comentarios y críticas no bien se les acerquen los documentos que se están elaborando.

PLAN LOCAL DE VILLA SERRANA

AYUDA MEMORIA DE ENTREVISTA CON: **DEPARTAMENTAL DE LA SAU**

2019-05-08

ASISTENCIA:

Claudia Núñez, Cecilia Quirici, Elena Richetto, Gabriela Silvera, Juan Brera, Juan Frachia integrantes de la Departamental de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay.

Carlos Oggero, José Formaro, Mauro García, Roberto Villarmarzo.

LUGAR:

Intendencia Departamental de Lavalleja, José Batlle y Ordóñez N°546. Salón de Actos.

PRINCIPALES TEMAS CONSIDERADOS:

- Se realiza la presentación de los asistentes y una introducción que incluye: agradecimiento, detalle del objeto de la entrevista en el marco de la elaboración del Plan Local, relevancia del tema e importancia de la opinión de los entrevistados y garantía de uso de la información.

- La primera propuesta de conversación surgida de los entrevistados versa sobre la cualidad de Villa Serrana de involucrar muchos actores con caracteres y propuestas muy fuertes, que expresan intereses opuestos sobre un lugar excepcional.

Y cuando están todos presentes en una actividad lo único que surge es la protesta contra el orden existente y la autoridad departamental. Particularmente sobre la necesidad de arreglar caminos.

- Plantean comentarios sobre la realidad institucional y la falta de presencia institucional, sobre todo respecto a las autorizaciones para las construcciones. Siendo suburbano debiera exigirse permiso de construcción.

Realizan diversos comentarios sobre la falta de acatamiento y aplicabilidad del Decreto de Medidas Cautelares. Permanentemente se observan construcciones nuevas que se apartan de sus determinaciones y no pasa nada.

En parte se concluye en que cada actor se empodera como puede. Y mencionan el rol importantísimo en la formalización la incidencia clave de los ingenieros agrimensores y los escribanos.

Mencionan la situación singular de los arrendamientos, en que cualquiera puede alquilar sin ninguna formalidad y especialmente sin tener habilitación ninguna de la construcción.

Subrayan que inclusive ofrecen en alquiler casas o habitaciones sin permiso de construcción y sin habilitación, a través del portal web de la Intendencia de Lavalleja.

Colateralmente también indican la no existencia de tributos sobre la actividad.

Concluyen en la necesidad de fiscalización a partir de preguntar ¿si no se hace cumplir la norma, para qué está? La meta es que todas las acciones sean correctas desde el punto de vista técnico, ambiental, etc. Porque si no se hace nada... va a terminar como algunos lugares de la costa atlántica.

“La situación es alarmante”.

- Realizan comentarios sobre el propósito inicial de lugar turístico con viviendas de descanso y hoteles, frente a la realidad actual en que se consolida una tendencia al alquiler de las viviendas, incluso por habitaciones y también la construcción de alojamientos con el fin exclusivo de arrendamiento temporal, sobre todo de fin de semana y vacaciones, por cortos períodos.

En general desestiman la posibilidad de que se realicen cosas que no son propias de ese lugar y su historia. Aunque reconocen que no va ser posible volver a la idea original plena. Por ejemplo por la modificación de los modelos de confort.

Pero reafirman que debe reglamentarse y asegurar el cumplimiento, sobre la base de los contenidos de las Medidas Cautelares.

- Preguntados sobre la posibilidad de exigencia de superficie mínima del padrón para aprobar construcciones o la determinación de factores de ocupación muy bajos para los de menor área, realizan manifestaciones variadas. En general expresan dudas sobre la viabilidad.

En general vinculan estos temas con el tipo de turistas, que corresponden a sectores medios y que compran o arriendan como alternativa de campo a la playa, particularmente por razones de costo menor. El combo que se ha armado es el resultado de la competencia con la costa, que termina aportando a Villa Serrana al que viene por descarte. También que es necesario analizar qué es lo que quiere esa gente, el público objetivo, para incorporar algo más a la oferta o no.

Expresan que la situación requiere la definición de política de estado, singularmente por parte de la Intendencia.

- Retoman el tema de la situación, que según expresan "se cae a pedazos". Y mencionan la inexistencia de baños y la mala gestión de la basura, el estado de las calles, etc. También sobre la situación del agua y los efluentes.

Se propone obligar por norma a incorporar la captación de agua de lluvia en los proyectos. También la cisterna de doble botón.

Y generar mecanismos de información y de control para los visitantes y huéspedes.

- El Plan debe ser el punto de partida para el futuro. En general coinciden en que no se puede tender a la masividad. Entonces se requiere buscar reducir el número de posibles construcciones. Y bajar la curva de crecimiento.
- Preguntados sobre el futuro, ejemplifican con algunas alternativas, como por ejemplo camping organizado, picnic también regulado, pero sobre todo contemplación y paseo. Algún deporte como trekking y mountain bike. Pero sobre todo se trata de un lugar "sin nada para hacer".

Intercambian con diferentes visiones sobre si tiene que tener infraestructura "más de ciudad".

Se plantea la posibilidad de volver a un esquema más parecido al inicial, similar a lo que existe en el parador del Arequita, con producción de quinta en terrenos próximos para abastecimiento de locales gastronómicos y habitantes.

También la posibilidad de licitar un nuevo hotel en terreno de la Intendencia.

Se propuso también incorporar definiciones de temporada alta y baja, con actividades particulares específicas, planteando un calendario al efecto.

- Sobre el agua recuerdan el origen de los embalses que era con objeto de espejo y de reserva de agua para el consumo. Manifiestan que resulta imprescindible encarar el manejo del Lago. Se plantea la posibilidad de uso del agua para recreación, como "siempre fue". Mencionan la necesidad de recuperar el uso de "La Olla".
- También coinciden en la necesidad de manejar todos los componentes como un gran conjunto (un gran "combo"), incluyendo los tributos: contribución inmobiliaria y tasas municipales. Apuntar a lo sustentable. Y control y disciplina, para el que no paga. Y para el que hace mal las cosas.
- Preguntados sobre la uniformidad en la normativa, en general coinciden en que a partir de comprobar la existencia de "barrios" con caracteres diferenciados, sería oportuno diferenciar las normativas de

ocupación y edificación. Ejemplifican con el Barrio Obrero. Aunque para algunos puede resultar super subjetivo. Y además, reiteran insistentemente, la necesidad de control y disciplina.

- Preguntados sobre si corresponde aplicar un sistema o régimen de gestión general o es recomendable generar un régimen patrimonial, coinciden en que sería mejor este último, tal como recomendaba el estudio de la Facultad de Arquitectura.
- Finalmente se les agradece nuevamente el tiempo ofrecido y se los convida a mantener el contacto y a aportar tanto sugerencias, como comentarios y críticas no bien se les acerquen los documentos que se están elaborando.

PLAN LOCAL DE VILLA SERRANA

AYUDA MEMORIA DE ENTREVISTA CON: **ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DE LAVALLEJA**

2019-05-22

ASISTENCIA:

Patricia Olivera, Gustavo Echavarría, Lucía Casas, Ismael Hernández, integrantes de la Departamental de la Sociedad de Escribanos del Uruguay.

Carlos Oggero, José Formaro, Mauro García, Lucía Escudero.

LUGAR:

Intendencia Departamental de Lavalleja, José Batlle y Ordóñez N°546. Salón de Actos.

PRINCIPALES TEMAS CONSIDERADOS:

- Se realiza la presentación de los asistentes y una introducción que incluye: agradecimiento, detalle del objeto de la entrevista en el marco de la elaboración del Plan Local, relevancia del tema e importancia de la opinión de los entrevistados y garantía de uso de la información.
- La reunión comienza con preguntas abiertas acerca de la percepción que tiene la Asociación de VS/MR. Los integrantes mencionan que asocian este lugar al descanso, atractivo turístico, naturaleza, paz y entorno energético.

No obstante agregan que con el tiempo perciben que ha ido cambiando su cualidad agreste en un lugar con mayor densidad de edificaciones y población; en ese sentido se preguntan – pensando en los servicios y recursos naturales- hasta qué punto es sostenible y dónde quedaría -en un futuro no muy lejano- aquel lugar pensado para el descanso, fuera del bullicio de la ciudad. Agregan que conocen que hay poco suministro de agua.

- Plantean el desafío que presenta para ellos como profesionales la falta o poca documentación regularizada para hacer su trabajo de escrituras, existe gran desconocimiento de la normativa vigente por parte del comprador.
- Alegan que es fundamental la identificación de los terrenos por parte de los compradores, en reiteradas ocasiones ha pasado que hay diferencias entre lo proyectado y lo real, resultando la invasión sobre espacios linderos.
- Realizan comentarios sobre la existencia de construcciones nuevas que se apartan de las disposiciones legales vigentes y al respecto consideran que hay debilidad en la fiscalización y sanción correspondiente para las situaciones que no acatan la normativa. Entienden que de no tomarse a la brevedad medidas concretas, peligra en transformarse en una villa desordenada y sobrepoblada. Relatan que existen grupos de compradores que proyectan realizar en un mismo terreno viviendas, desconociendo lo planteado en las Medidas Cautelares.
- Pensando en qué actividades o servicios incorporarían en VS/MR sostienen que aquellas que sean compatibles con el espíritu natural, de descanso de VS/MR con bajo impacto medioambiental, por ejemplo: caminatas, actividades al aire libre, eco aventura, agregar otras opciones gastronómicas.

- Agregan al respecto que al ser un atractivo turístico departamental debería de contar con varios espacios públicos para que quienes visitan el lugar puedan disfrutar de estos bienes; de lo contrario casi la totalidad de los bienes son privados y si no van de visita a casa de alguien, o alquilan un cabaña, no tienen espacio para realizar actividades recreativas.
- Consideran medular identificar los espacios públicos. Al respecto agregan que el Gobierno Departamental de Lavalleja es la entidad -no Catastro ni ingenieros agrimensores- que a través de las disposiciones pueda resolver el dilema dominial público - privado. Sostienen que es la autoridad que puede calificar bienes públicos o privados.
- Finalmente se les agradece nuevamente el tiempo ofrecido y se los convida a mantener el contacto y a aportar tanto sugerencias, como comentarios y críticas no bien se les acerquen los documentos que se están elaborando.

PLAN LOCAL DE VILLA SERRANA

AYUDA MEMORIA DE ENTREVISTA CON: **REGIONAL DE LA OSE**

2019-06-19

ASISTENCIA:

Ing. Eduardo Liar e Ing. Héctor Pereira integrantes de la Regional Este de la OSE.

Carlos Oggero, José Formaro, Mauro García, Bernardo Pereyra, Marcela Lale, Roberto Villarmarzo.

LUGAR:

Intendencia Departamental de Lavalleja, José Batlle y Ordóñez N°546. Salón de Actos.

PRINCIPALES TEMAS CONSIDERADOS:

- Se realiza la presentación de los asistentes y una introducción que incluye: agradecimiento, detalle del objeto de la entrevista en el marco de la elaboración del Plan Local, relevancia del tema e importancia de la opinión de los entrevistados y garantía de uso de la información.
- Los entrevistados exponen resumidamente la historia reciente de actuación de la OSE en Villa Serrana y Marco de los Reyes. En particular informan sobre las campañas de prospección en convenio con el Instituto de Mecánica de los Fluidos e Ingeniería Ambiental INFIA de la Facultad de Ingeniería UdelaR y sus magros resultados en cuanto a los caudales disponibles y las significativas profundidades de perforación en roca necesarias.

Mencionan algunas de las perforaciones realizadas.

Una en Marco de los Reyes, con caudal interesante, que está desactivada y sobre la cual se han planteado de habilitarla en condiciones al servicio de Bomberos.

La pequeña red habilitada en Barrio Obrero, con poco más de 20 servicios, exigió dos perforaciones y ocasionalmente ha requerido el aporte de agua desde Minas con camión cisterna. La primera perforación, realizada aguas abajo del puente de la avenida Vilamajó, tiene una extensa línea de impulsión hasta el tanque en Barrio Obrero, atravesando el padrón de El Lago. Ésta se secó transitoriamente a poco de habilitada, lo que llevó a una segunda perforación en el mencionado padrón, sobre la calle Coronilla.

También cita la perforación en la Escuela, en el barrio Las Cumbres. Tiene 130 metros de profundidad y un caudal de 150 litros, lo que apenas rinde para el abastecimiento de ésta.

Distinguen las diferencias y alcances entre los conceptos de factibilidad técnica y viabilidad económica, al tiempo que afirman la escasa o nula factibilidad técnica de una solución de redes de abastecimiento de agua potable para Villa Serrana, por los factores ya anotados de los trabajos con el INFIA y las complejidades para el diseño y tendido por las irregularidades extremas en pequeños espacios del relieve y la naturaleza rocosa del terreno.

Esto vuelve no factible una única red de abastecimiento y una alternativa con múltiples pequeñas redes locales (muchas decenas, sin duda) requeriría una estructura organizativa de proyecto y ejecución, pero sobre todo de atención para la operación y mantenimiento, inabordable, por la exigencia de una infraestructura técnico-administrativa desmesurada para la pequeña cantidad final de servicios efectivamente conectados.

Si existiera buen caudal, por perforaciones con más rendimiento o por curso superficial (que no existe en distancia factible), podría plantearse teóricamente un sistema en base a tanques satélites y redes locales para pocos servicios (en el orden de 20 conexiones). Con todas las dificultades de organización empresarial ya anotadas, generando un sistema de extrema complejidad.

- Consultados sobre cómo entienden sería la mejor solución para el abastecimiento de agua, proponen la captación de agua de lluvia y la complementación con perforaciones individuales o de pequeños colectivos. Como virtud adicional plantean que los vecinos la cuidarán mejor al resultar escasa y de más difícil obtención.

Arriesgan sus dudas respecto a la pertinencia de las redes colectivas en el marco normativo actual y en similar orden, expresan sus reparos respecto la legalidad de la posibilidad de un servicio regularizado de suministro con cisterna desde una fuente oficial, como podría ser desde la perforación de OSE en Marco de los Reyes.

- Preguntados sobre la red privada de Marco de los Reyes, informan que se encuentra en gestión su absorción por OSE. Actualmente registra 32 conexiones y está en buenas condiciones.

Agregan que están estudiando un pedido de propietarios de una pequeña zona en el barrio Atalaya que aspiran a una red realizada por OSE. Sería similar a la de Marco de los Reyes.

- En relación al saneamiento, plantean la situación creada en el pensamiento común que asocia el saneamiento a las redes de colectores, cuando éste comprende todas las diferentes soluciones para la disposición de las aguas servidas.

A ese respecto, informan sobre una comisión a nivel de la Presidencia que analiza la universalización del saneamiento para toda la población. La primera conclusión es que no resulta posible llegar a todos los centros poblados con redes de saneamiento, ni alcanzar a la totalidad de su superficie en los que sí tienen o pueden tener red. Por ello están analizando sistemas alternativos de carácter “no convencional”. En parte se trata de regular y perfeccionar lo que ya existe.

Trabajan sobre soluciones en sitio: pequeñas plantas de tratamiento, con operación autónoma y mantenimiento sencillo y garantizado por el sistema de gestión a implementarse. Tales como por ejemplo: lechos de evapotranspiración o como el riego, caso del riego forestal. Aunque éstos son muy hábiles en zonas no urbanas o por lo menos de muy baja densidad.

Ven de perfeccionar a partir del Decreto 253/79 en la estandarización de los sistemas.

También pueden ser sistemas no biológicos, como el tratamiento físico-químico, que requieren mayor necesidad de atención.

- Preguntados sobre las “plantas compactas”, manifiestan que existe gran variedad, que suelen ser eficientes pero concuerdan con las dificultades que se registran para su operación cuando se trata de flujos con gran discontinuidad.

Comentan que en Japón existen organismos del tipo de empresas públicas que atienden el manejo, operación y mantenimiento, de estas pequeñas plantas.

- Consultado sobre la viabilidad de la solución en base a fosa séptica, manifiestan que es una buena solución tradicional, bien con retiro por camión barométrico o por dren filtrante superficial, en este caso siempre que la superficie de terreno lo permita sin afectar vecinos. Se intercambia sobre la norma de Maldonado que los admite en terrenos de más de 4.000 metros cuadrados. Manifiestan que no ven imposible que puedan funcionar correctamente en pequeños predios de 500 m², convenientemente localizadas y manejadas.

- Preguntados sobre los pozos negros, expresan que también es una muy buena solución, aunque reconocen las dificultades tanto de control para que no sean filtrantes o no tengan robador, como respecto a su vaciado regular, cuya frecuencia debiera ser generalmente quincenal, dadas las capacidades de éstos y los volúmenes de efluente familiar generados.

Una dificultad adicional es la distancia a recorrer por el camión barométrico y sus costos. Conducen que dado el volumen de viviendas previsto en un futuro próximo, éste es un gran tema a resolver y que seguramente requerirá una planta, no de gran tamaño, para la disposición en una localización más próxima. Tal vez el modelo tendría que ir a algo similar a lo relatado para Japón.

- Se produce un intercambio sobre los sistemas colectivos o comunitarios, especialmente en lo referido a su gestión. Los entrevistados recuerdan que, en cuanto al agua potable, lo más importante que suministra OSE es la garantía de calidad del agua, su potabilidad. Entonces esta compleja realidad posible de múltiples pequeñas redes comunitarias se convertiría en un gran desafío para OSE.

Ejemplifican con la red existente en San Francisco de la Sierra, donde OSE está negociando para hacerse cargo y las dificultades que ha surgido con algunos propietarios que ya están conectados y no desean que la red pase a ser pública.

Y también si este sistema se aplicara a pequeñas redes para la disposición satélite de aguas servidas, en el que se suman algunas de las dificultades ya anotadas.

- Preguntan y se intercambia sobre la necesidad de coordinar con la Intendencia para cualquier red nueva, como puede ser la que están analizando en el barrio Atalaya, así como para cualquier extensión de redes que existen y que OSE absorba.

También para la necesidad de formalizar las múltiples redes colectivas de agua que existen. Éstas y las anteriores, siempre en el marco del Plan.

- Finalmente se les agradece nuevamente el tiempo ofrecido y se los convida a mantener el contacto y a aportar tanto sugerencias, como comentarios y críticas no bien se les acerquen los documentos que se están elaborando.

PLAN LOCAL DE VILLA SERRANA

AYUDA MEMORIA DE ENTREVISTA CON: **DEPARTAMENTAL ASOCIACIÓN DE AGRIMENSORES**
2019-06-26

ASISTENCIA:

Danilo Blanco, Pablo Fuentes, Hugo Rivero, integrantes de la Departamental de la Asociación de Agrimensores del Uruguay.

Carlos Oggero, José Formaro, Mauro García, Jorge Ferreira, Roberto Villarmarzo.

LUGAR:

Intendencia Departamental de Lavalleja, José Batlle y Ordóñez N°546. Salón de Actos.

PRINCIPALES TEMAS CONSIDERADOS:

- Se realiza la presentación de los asistentes y una introducción que incluye: agradecimiento, detalle del objeto de la entrevista en el marco de la elaboración del Plan Local, relevancia del tema e importancia de la opinión de los entrevistados y garantía de uso de la información.
- Inicialmente confirman la percepción del crecimiento exponencial en la ocupación de los lotes producido en la última década, que fue aumentando desde que ambas sociedades propietarias de la mayoría de los lotes iniciaron la venta.
Subrayan el hecho de que, sobre todo en algunas zonas, se ha producido un claro cuestionamiento para la visión tradicional de Villa Serrana como lugar tranquilo, de descanso, de turismo de muy baja intensidad.
Con el presente ritmo de crecimiento va resultando necesaria la incorporación de diferentes tipos de servicio y otra calidad frente a los escasos hoy existentes.
- Coinciden en que estando ya todo loteado, resulta imposible de parar. Se produce un intercambio sobre esta temática.
Sin embargo, a pesar de esta perspectiva algo fatalista, ejemplifican con lo dispuesto en Rocha para algunas áreas costeras, en las cuales se necesita una superficie de 2.000m² para poder obtener permiso de construcción.
- Introducen la temática que se origina por la densidad de edificación en relación al pequeño tamaño de los lotes. Sobre todo en sus consecuencias en las visuales (desde y hacia). Traen como ejemplo la posible utilización de la recta de comparación, como se aplica en algunas zonas de Maldonado.
- Plantean lo oportuno que ha sido incluir la obligatoriedad de amojonamiento incorporada en el decreto de Medidas Cautelares; tema que ha generado problemas en el pasado.
- Plantean como un tema fundamental el del control y rol de policía territorial que debe cumplir la Intendencia de Lavalleja.
Sobre todo en dos aspectos: el respeto de los retiros y el tipo de construcción.
- Se intercambia sobre la valorización de suelo habida. Comparan los US\$2.500 por un lote de los pequeños hace unos años poco antes de que la S.A. iniciara las ventas y los casi US\$30.000 actuales (ningún terreno se comercializa por debajo de los US\$30 a 35/m²).
- Se comenta la respuesta de OSE para las temáticas de agua potable y saneamiento (ver resumen de la entrevista respectiva).

- Plantean el tema de la construcción de calzadas en las calles y el reclamo de los propietarios. Acuerdan que resulta imposible construir calzadas en la totalidad de las calles existentes.

Consultados sobre la posibilidad de actuaciones de refraccionamiento (unificación de padrones y nuevo fraccionamiento diferente) entienden que se trata de operaciones difíciles; particularmente por la necesidad de disponer del suelo público comprendido. Reconocen que si bien son complicadas podrían ser factibles de aceptarlo la Intendencia por estar previsto en el plan.

- Propone la necesidad de incorporar nuevas actividades y dan como ejemplo un centro de convenciones para atraer turismo de calidad y lograr otra movida interna, aunque ase conversa sobre la necesidad de hotelería que implicaría.
- Preguntan sobre la existencia de relevamientos sobre la situación actual, sobre las actividades instaladas y particularmente, sobre la existencia o no de gestión de permiso de construcción. Al haberse respondido afirmativamente, vuelven sobre el tema de la disciplina territorial, la necesidad de control y de sanción.
- Interrogados sobre la utilización del régimen de fraccionamiento por propiedad horizontal, tanto la original de la ley 10751 como la UPH ley 17292, expresan sus dudas sobre el interés que pueda tener el propietario de usarlas para desarrollar un negocio, al no obtener ningún provecho diferente del fraccionamiento en régimen común, si fuera permitido.

Reconocen el beneficio que puede tener para el medioambiente, al permitir resolver mejor la disposición de aguas residuales y la provisión de agua potable, pero creen que debiera otorgarse alguna ventaja para que se concreten.

Por ejemplo plantean que, en padrones de buen tamaño que permitan obtener varios lotes, podría permitirse mayor número de unidades con PH que en régimen común.

Además, plantean que hoy resulta imposible fraccionar esos padrones grandes en lotes más pequeños porque es necesario cumplir la exigencia de pavimento y llevar red de agua. Mucho más difícil si se pide saneamiento. Con energía eléctrica, no existe problema.

Sugieren el establecer la obligatoriedad de captación de agua de lluvia en las nuevas construcciones, ya que hay que tomar medidas firmes para las nuevas actuaciones en vistas de lo que se puede venir, aunque no sean muy amigables. No obstante, creen que no va a haber mayor problema.

Asimismo expresan que el costo de la tierra actual no justifica el recurrir al régimen de PH. Y agregan las dificultades que implica la administración de la PH luego y la gestión de los bienes comunes, como puede ser el manejo de aguas servidas, sobre todo si son pocas unidades.

Son categóricos en cuanto a que no se puede volver a cometer los mismos errores incurridos en los fraccionamientos de las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes, admitiendo nuevos lotes de pequeña superficie sin solucionar las infraestructuras urbanas. Aunque no creen que el escenario a 10 años implique la saturación de la totalidad de los padrones existentes.

- Consultados sobre el suelo rural en el entorno inmediato de las localidades, manifiestan su seguridad de que podría mantenerse la normativa que permite las operaciones en suelo rural con fracciones resultantes con un mínimo de 5Ha, en conjuntos de chacras. Entienden que esto podría apoyar el desarrollo de Villa Serrana.

Efectúan la comparación entre los costos de un padrón en Villa Serrana (citan un ejemplo reciente de un predio de 800m² comercializado en US\$32.000) y el costo de una chacra de 5Ha, que se comercializa a unos US\$60.000, variando según la localización.

Entienden que las transformaciones habidas en Villa Serrana están expulsando antiguos propietarios que buscan algo más similar a lo que conocieron, con otra tranquilidad y distancia entre vecinos, para los cuales chacras próximas puede ser una alternativa.

- En cuanto a la situación de comercialización, manifiestan que hay muchos más padrones vendidos de lo que parece, por no estar ocupados ni estar ofrecidos en el mercado. Por ejemplo, entienden que la zona llamada del observatorio, está casi toda vendida. La Compañía no tendría un número muy grande de lotes en su poder, ya que vendió casi todo en el pasado. Si bien algunos le han vuelto a su poder por no haber completado los pagos a plazos y otros podrían serlo todavía, al completarse trámites.

Creer que faltan datos ciertos y recomiendan que la Intendencia suscriba un convenio con el Registro para completar información de la propiedad.

También advierten sobre los casos de propietarios de más de un lote en conjuntos que no han sido unificados y que reduciría el número total de viviendas potenciales a considerar en caso de saturación de la ocupación. Aunque reconocen que, de no tener construcciones compartidas, estos padrones pueden volcarse al mercado potencialmente también.

- Plantean la situación de los valores venales de Catastro y su resultado en el monto ridículamente bajo de la contribución inmobiliaria en relación al valor de mercado de los padrones.

Se intercambia acerca de esta realidad y sobre la historia que explica la situación actual. La tasación actual en Lavalleja responde al reaforo realizado en los años 1998/99 (la llamada del BID por la financiación de ese origen), que se realizó solamente para algunas localidades del departamento. Luego se fue implementando un conjunto de decisiones para amortiguar algunos resultados, lo que generaron un sistema actual intrincado y que reputan como injusto. Algunas localidades siguen con los aforos anteriores que son de los años 1967/68.

Entienden que lo que hay hoy no es justo. Y que, por lo menos en el caso de Villa Serrana y Marco de los Reyes, entienden que es imprescindible reaforar y subir la contribución. Sugieren que si bien podría ser con un convenio con la DNC, creen que sería mejor el catastro propio.

- Por último, manifiestan su preocupación por la falta de profesionales agrimensores en la Intendencia, recuerdan que recién hace dos años cuentan con uno y que sería necesario que hubieran por lo menos dos, uno para vialidad y otro para las gestiones de fraccionamiento y el ordenamiento territorial.
- Finalmente se les agradece nuevamente el tiempo brindado y se los invita a mantener el contacto y a aportar tanto sugerencias, como comentarios y críticas no bien se les acerquen los documentos que se están elaborando.

PLAN LOCAL DE VILLA SERRANA

AYUDA MEMORIA DE ENTREVISTA CON:

VECINOS ORGANIZADOS DE VILLA SERRANA VOVS

2019-07-17

ASISTENCIA:

Pablo Bregonis, representante de VOVS.

Lucía Escudero, Mauro García, Bernardo Pereira, Roberto Villarmarzo.

LUGAR:

Intendencia Departamental de Lavalleja, José Batlle y Ordóñez N°546. Salón de Actos.

PRINCIPALES TEMAS CONSIDERADOS:

- Se realiza la presentación de los asistentes y una breve introducción.
- El Sr. Bregonis pide disculpas porque dificultades de último momento impidieron que estuvieran otros integrantes de VOVS que tenían previsto asistir.
- Como previo, el Sr. Bregonis informa que él vive en Villa Serrana desde el año 2011, tiene un padrón de 500m².
- Preguntado sobre su estimación de residentes permanentes, entiende que son menos de 200. Cree que la mayoría de las edificaciones son de "segunda residencia" y que muchas están ofrecidas en alquiler.
- Inicialmente, plantea el gran desconocimiento existente sobre los criterios o normas existentes para el área. Afirma que, si bien hay cláusulas, no hay quién las haga cumplir.
Ejemplifica con las aguas y el saneamiento y su situación crítica.
Comenta que él tiene un mini humedal, que funciona muy bien. Porque tienen un uso cuidadoso del agua. Además tiene dos predios vecinos, también de 500m², sin ocupar.
- Sobre las actividades de VOVS, informa que organizan el Festival del Agua en el mes de noviembre desde 2016. Este año será el cuarto y están pensando cambiar la fecha para marzo, atendiendo a las dificultades que han tenido por lluvia. Lo está coordinando Virginia Calabria.
Lo hacen en noviembre porque por esa fecha es que la Intendencia hace trabajos de mantenimiento vial, coincidentes con la preparación de caminos para el rally. La otra oportunidad que hacen trabajos viales en previo a la semana de turismo.
- Respecto VOVS, expresa que se juntaron en 2014. Manifiesta a la organización es horizontal, sin una estructura jerárquica y sin formalización. El núcleo principal es de unas cuatro personas, alrededor de las cuales son unos 15 más.
Además del Festival, hacen trabajos relacionados con la temática ambiental, especialmente con residuos. El trabajo es voluntario y "termina siendo cansador".
- Preguntado sobre las ocupaciones de los residentes permanentes, expresa que varios trabajan fuera, en Minas y Treinta y Tres. Hay jardineros, constructores, algún alambrador y otros oficios. Hay un buen número de jubilados. Casi ningún trabajador en tareas de campo. Algunos hacen de taxi, hasta y desde la ruta.
- Destaca la importancia del agua en Villa Serrana, lo que explica la organización del Festival, que tiene por objeto concientizar sobre el tema, a partir de una situación lúdica y festiva.
Lo hacen en El Lago, que es el espacio de Villa Serrana.

Introduce el tema de "privado de uso público". Y las dificultades que han tenido por la autorización de la Compañía. El último año planteó una serie de cláusulas (requisitos), entre las cuales el de la obligación de pagar la barométrica para los baños. Finalmente llegaron a un acuerdo y no debieron pagar. Este año todavía no saben que pasará.

Al respecto manifiesta que primero pasó que sí como que no, pero siempre están pasando cosas (sic) y afirma que se dice que la Intendencia primero expropió y después (el Intendente) Vergara arregló.

Se produce un breve intercambio sobre los espacios públicos.

Bregonis expresa que en la Intendencia y por todos lados, te dicen que Villa Serrana es Privado.

- Comenta que en 2017 ganaron un proyecto (de Pequeñas Donaciones del PNUD: "Multiespacio cultural y Turístico"), para desarrollar en 2018. Otro proyecto lo ganó una vecina, con el título "cabalgatas y senderismo" (Angélica Biramonte).

El de ellos era para reciclaje de residuos, artesanías y parada solar. Hicieron tres talleres en la Escuela por reciclaje. Establecieron dos puntos de recolecta selectiva: en "La Virgen" y en la Escuela. Colocaron un gran depósito hecho con botellas de plástico. Clasificaban vidrio, lata, cartón, etc. Entre otras consecuencias tuvo que no se desbordaban los contenedores de la Intendencia. Ya lo levantaron.

Además armaron un proyecto para la concentración de los residuos clasificados que llamaron "La Campanita" y pidieron a la Intendencia una construcción sin terminar sobre la calle Arrayán casi calle Molle. No se las concedieron, con lo cual no lo pudieron llevar a cabo.

La principal dificultad es que, con su trabajo voluntario, juntaban y llevaban a la usina de disposición final, lo recolectado. Pero finalmente terminaba todo mezclado con la basura común.

También llevaron a cabo el programa "Recolectando amigos", en el que, con música, recorrían recolectando residuos reciclables, distribuían un folleto y recababan la firma-compromiso de los vecinos. La reacción de los vecinos fue bien satisfactoria.

Otra iniciativa que no fue muy efectiva, consistió en el trabajo con la Inmobiliaria Serrana para introducir el reciclaje en las fincas arrendadas.

Además pudieron adquirir una equipamiento para cine: proyector, parlante y pantalla. Han hecho proyecciones en La Calaguala, en Barrio Obrero y otros lugares, con el propósito de descentralizar respecto a El Lago. El equipo está disponible para los vecinos.

A modo de balance comenta que les faltó capacidad o aliado, la Intendencia por ejemplo, para darle continuidad luego que la plata se terminó.

- La preocupación central de VOVS es el medio ambiente. Observan la dificultad con los residuos y otras acciones sobre el ambiente. Mercedes Carchio había traído una empresa de Maldonado para gestionar la clasificación de los residuos. Pero no funcionó porque cuesta plata.

Se pregunta por qué no la Intendencia. Comenta que en Matajojo hay clasificación de residuos y pregunta cómo es que funciona.

- Los temas centrales son la basura y el agua ("es lo que hay"), incluyendo el saneamiento, que es otro tema grande. No hay quién controle.

Ejemplifica que en Francia existen humedales por manzana.

Además de el de su casa, conoce funcionando bien el de las casas de barro con techo verde, en calle Envira, y otro "Araí", que ganó la construcción en el primer Festival del Agua.

Los humedales los hace Roberto Balario.

Expresan su total oposición a los pozos filtrantes o con robador.

Los humedales tienen que tener siempre agua para funcionar bien. En Araí, que es de ocupación intermitente, le agregaron un desborde al tanque de colecta de agua de lluvia, para que alimente el humedal.

Crean que la mejor solución es establecer humedales colectivos, que con el ancho y gran número de calles, puede estar en espacio público.

Preguntado por quien lo gestiona, sugiere que sea la Intendencia y que lo financie cobrando una tasa, que como la contribución inmobiliaria es muy baja (él paga unos mil pesos por año), nadie tendría problema en pagar.

- Insiste en la necesidad de establecer controles. ¿Quién controla las Medias Cautelares? ¿Quién va a controlar el Plan Local?

Todo lo que hay, lo han hecho los vecinos desde siempre.

- Realiza comentarios sobre lo acontecido en el Taller realizado en el Ventorrillo, particularmente sobre las “rencillas entre vecinos”.

Ejemplifica con: energía de UTE o cortar árboles, calles o cortar árboles, vacas o plantitas en los jardines (que mueren en cualquier lado), alumbrado o cielo oscuro, etc.

Se produce un breve intercambio sobre la UTE y su pedido de trazado de calles principales, a efectos de llevar la línea de media a lo largo de éstas. Al Barrio Obrero llega a través de los predios rurales, por servidumbre, desde el camino Marco de los Reyes. Y la UTE pretende sustituirlo, porque por ese trazado se les dificulta algo el mantenimiento.

Se informa que UTE está pidiendo que el cliente amojone las calles hasta llegar a su casa, para hacer el tendido.

- Se menciona el hecho de que hay vecinos a los cuales le ha surgido el problema de cómo entrar a su casa por la venta del lote a través del cual están entrando. Bregonis afirma que todos los vecinos van a ir abriendo calzadas en todas las calle y “va a terminar completo”.
- Bregonis plantea la iniciativa de demarcar una zona “testigo” sin energía eléctrica de UTE, en la zona del “Observatorio”. Él, por ejemplo, que es electricista, no les tramita la conexión a los propietarios de esa zona, más arriba de la rotonda.
- Sobre que la Sociedad Anónima tiene unos 600 a 700 lotes para vender, manifiesta que no hay infraestructura preparada: agua, saneamiento. Anota la importancia de la geografía de la sierra y sus consecuencias.

Comenta sobre la situación de los robadores y otros malos mecanismos de disposición de aguas servidas, que terminan cuesta abajo, sobre el más bajo y en el curso de agua.

Agrega una dificultad adicional sobre la inexistencia de limpieza de los caños (alcantarillas) y de los mataburros. Lo que hay, es hecho por los vecinos.

- Interrogado sobre las posibles actividades a incorporar, manifiesta que camping organizado podría ser, siempre que no sea municipal. Sí como la Quebrada de los Cuervos o la Gruta de Salamanca, no como el de Arequita. Por su respeto a la naturaleza y el ambiente. Los primeros son “más ecológicamente cuidados”. También considera mejores los privados de Laguna de los Cuervos o el Parador de Alzugaray, entre otros.

Reclaman la necesidad de guardaparques municipales.

También reclaman que El Lago sea público.

Entiende que debiera haber una salita de primeros auxilios, por ejemplo en la casa del Destacamento Policial, que está sin uso actualmente.

Hay vecinos que alquilan caballos y una vecina (Angélica) que hace cabalgatas muy organizadas y los acompaña siempre. Está formalizada, con seguro inclusive.

También caminar y correr, como actividades principales. Afirma que "lo más lindo es aburrirse".

- Sobre el transporte público, informa que antes era los martes y jueves pero ahora lo pasaron a viernes y domingos, de mañana y la tarde, ida y vuelta, porque habrían privilegiado el turismo de fin de semana.

Existen varios vecinos que hacen viajes de y hacia la ruta, se combinan entre ellos inclusive.

- Sobre actividades comerciales, plantea que sean almacenes chiquitos, no grandes.
- Agrega que lo más importante es la estética de lo que se hace.
- Por último, vuelve sobre los humedales e informa que lo mejor son dos tanques previos al humedal, al que se le deben agregar pastillas con bacterias. Además de no usar legías, hipoclorito o jabones sintéticos. También una solución con tres tanques, el último con piedras, en sustitución del humedal y con el agregado de pastillas cada 40 o 45 días.
- Finalmente se le agradece el tiempo brindado y se invita al colectivo VOVS a mantener el contacto y a aportar tanto sugerencias, como comentarios y críticas no bien se les acerquen los documentos que se están elaborando.

PLAN LOCAL DE VILLA SERRANA

AYUDA MEMORIA DE ENTREVISTA CON: **Inmobiliaria Sierra Alta**

2019-07-17

ASISTENCIA:

Andrés Nogara, representante de Inmobiliaria Sierra Alta.

Mauro García, Bernardo Pereira, Roberto Villarmarzo.

LUGAR:

Intendencia Departamental de Lavalleja, José Batlle y Ordóñez N°546. Salón de Actos.

PRINCIPALES TEMAS CONSIDERADOS:

- Se realiza la presentación de los asistentes y una breve introducción.
- El Sr. Nogara, es vecino casi permanente de Villa Serrana desde hace años y tiene casa desde la década de 1950. Ha sido frecuentemente directivo de la Liga de Fomento de Villa Serrana y actualmente integra la Comisión Fiscal. Afirma que no ha querido ser directivo en esta etapa por vender para Villa Serrana S.A. con su inmobiliaria.

- Inicia su exposición con mención a su vínculo afectivo desde niño con Villa Serrana y relata diversas anécdotas familiares y de personas que estuvieron en la etapa fundacional.

Comenta que se encuentra por publicar un libro de poemas, que ha venido escribiendo desde hace años, sobre Villa Serrana, su historia y sus sucesos: "los soñadores que recordamos".

Por ejemplo, se extiende sobre la historia del Marco de los Reyes, hoy trasladado a la plaza de la Torre del Vigía en Maldonado; sobre los primeros titulares de la tierra y las sucesivas transformaciones por fraccionamiento. Como recorrieron varias áreas de sierra y como decidieron por el valle actual. Y como fueron comprando fracciones, extendiéndose sobre la de Eduardo Luciano Torres Fuentes.

Recuerda algunos de los fundadores, a su vez adquirentes de numerosos lotes, como Felipe Gil y Jiménez de Aréchaga, que eran los que más tenían. Afirma que el fraccionamiento final es de unos 3.000 lotes con un 90% de unos 500 metros cuadrados.

Relata la negociación con un servicio de emergencia móvil y otras anécdotas sobre su participación en la Liga de Fomento.

- Preguntado sobre los padrones en propiedad de la Sociedad Anónima, afirma que son unos 600 nada más. Que muchos de los lotes que no se encuentran ocupados, difícilmente lo sean en un futuro próximo, porque no están en el mercado y tienen situaciones patrimoniales complejas.

Relata su visión de lo ocurrido desde la compra de las acciones de Villa Serrana S.A. por Germán Pérez, la participación de un socio de apellido Frachia, cuya parte habría sido adquirida por el Sr. Jorge Barreiro, titular del Mesón de las Cañas. También relata acciones del hijo del Sr. Germán Pérez y su cuñado, hasta hoy, lo que habría incluido un acuerdo con el Sr. Barreiro para la gestión de su parte y las ventas.

Respecto a la existencia de propietarios de conjuntos de padrones, expresa que conoce solamente una Sra. Alemana que tendría unos treinta. Desconoce si otros propietarios iniciales de numerosos lotes los siguen poseyendo.

En relación a otro vendedor, conoce que la S.A. tiene otra vendedora de nombre Fabiana.

- Introduce el tema de los cercados de predios y se pronuncia favorablemente sobre el alambrado “de ley” como la mejor solución para los que quieren cerramiento.
- Preguntado sobre su opinión referida a predios de gran tamaño, manifiesta que es propietario de un predio de una Hectárea, en el alto del cerro Guazubirá y que es su deseo, fraccionarlo para sus tres hijos.

También comenta sobre el predio de la Asociación Cristiana de Jóvenes, que seguiría siendo de su propiedad y que tendría una enorme deuda de contribución

- Interrogado sobre la población, afirma que, en su visión, los residentes permanentes continúan en el orden de las 90 personas, aunque hay algunos más con residencia casi permanente (como su caso personal). Cree que esta cifra puede aproximarse a 300 personas los fines de semana, sobre todo si el tiempo está bueno.
- Preguntado sobre las ocupaciones de los residentes, destaca la actividad de cuidar viviendas (“cuidar chalet” según se dice en el lugar).
- Respecto al cuidado del ambiente, analiza que los que arrojan residuos en cualquier lado serían algunos lugareños y no los que vienen regularmente. También los visitantes ocasionales, que traen “la impronta de la ciudad”.

Comenta respecto a su frase “el equilibrio justo entre naturaleza y civilización” que tomó el MINTUR para sus campañas.

- Interrogado sobre el agua y el cuidado del ambiente, se extiende sobre la situación de los pozos negros y la obtención de agua.

Entiende que del lado de Valle de Fuentes existe elevada provisión de agua subterránea y relata un caso de un pozo en Marco de los Reyes utilizado por la Compañía Salus, con gran caudal.

Patrocina la solución de enzimas para la cisterna y comenta lo actuado para que los comprimidos estén a disposición a precio de costo en la barraca y otros proveedores.

Sugiere como solución para los efluentes la adopción de un pozo negro cada varias casas, cuatro a seis.

- Preguntado sobre la existencia de ganado, se pronuncia a favor de que sí, pero sólo para residentes permanentes, extendiendo la posibilidad a todos los propietarios en el caso de caballos.
- Respecto al alumbrado público, cree que no es necesario. Se extiende sobre la situación de del observatorio Eta Carinae, el actual estado de la cuestión y de cómo podría culminar positivamente.
- También realiza comentarios sobre la existencia de cazadores furtivos, que serían gente de las proximidades y personal afectado a la construcción de casas.

Agrega consideraciones sobre los robos y como la solución de las cámaras de vigilancia en ambos accesos resultó oportuna.

Para culminar, plantea su preocupación sobre los perros y gatos sueltos, especialmente por su ataque a la fauna autóctona.

- Finalmente se le agradece el tiempo brindado y se lo invita a mantener el contacto y a aportar tanto sugerencias, como comentarios y críticas no bien se les acerquen los documentos que se están elaborando.

PLAN LOCAL DE VILLA SERRANA

AYUDA MEMORIA DE ENTREVISTA CON: **Inmobiliaria Serrana**

2019-07-24

ASISTENCIA:

Margot Olivera, representante de Inmobiliaria Serrana.

Carlos Oggero, José Fornaro, Mauro García, Bernardo Pereira, Roberto Villarmarzo.

LUGAR:

Intendencia Departamental de Lavalleja, José Batlle y Ordóñez N°546. Salón de Actos.

PRINCIPALES TEMAS CONSIDERADOS:

- Se realiza la presentación de los asistentes y una breve introducción.
- La Sra. Olivera inició su trabajo de intermediación inmobiliaria en Villa Serrana hace casi 15 años, inicialmente sin local propio y hace unos años ya instalada sobre la intersección de la avenida Vilamajó con la calle Coronilla. Se dedica a compraventas, arrendamientos y, más recientemente, con oferta de alojamiento, en dos cabañas, piscina y servicios, en el mismo predio de su local comercial. Su inmobiliaria maneja el arrendamiento de unas 80 viviendas o cabañas de diversos propietarios (trabaja solamente con particulares), con las que registra un máximo de 400 camas aproximadamente. La Sra. Olivera estima que pueden llegar a un número similar las ofrecidas por otros medios, sobre todo a través de páginas web y redes sociales, aunque también boca a boca. En este momento tiene casi unas 40 casas en oferta para la venta.
- Manifiesta que este invierno ha tenido plena ocupación en los arriendos, con las ochenta casas ocupadas los fines de semana y buena ocupación en la semana, inclusive en las jornadas más crudas del invierno. En las compraventas, sigue con alguna fluidez la venta de terrenos, no así de casas, que la venta prácticamente se paró.
- Intercala un relato de su conocimiento sobre la evolución de la Compañía, desde los socios originales a la compra del paquete mayoritario de acciones de la S.A. por el Sr. Germán Pérez (padre) en 1975 y posteriormente. En un comienzo en sociedad con el Sr. Fracchia, que luego le vende a los Sres. Barreiro, actualmente a cargo del Mesón de las Cañas.
- Introduce (reiteradamente) el rema de "gente interesada en proyectos" que "la Intendencia no dio para adelante". Brinda como ejemplo el del Sr. Martelo, que propuso construir 4 cabañas, en un predio de unos 3.000 m², detrás del Ventorrillo. También otro proyecto de ella, junto a la inmobiliaria. Menciona un proyecto de "un alemán" con juegos de agua. Y que tiene desde hace tiempo un interesado en construir un hotel 5 estrellas en su predio de 3 Ha detrás del Mesón y el Ventorrillo. Además conoce el interés de la S.A. de hacer un camping en el monte de eucaliptos existente hacia el suroeste de la escuela. Respecto al complejo de cabañas en su predio de tres Hectáreas, manifiesta que "lo voy a hacer igual", ya que "en Villa Serrana se puede hacer cualquier cosa". Afirma que "la Intendencia le da importancia a lo que no lo tiene" y no a lo importante. "Intervienen pero no le prestan atención" a la realidad de Villa Serrana".

Menciona como ejemplo la idea de “no permitir vender lotes de 500 m²”, cuando estos ya existen y no pueden impedir su comercialización. Si el comprador no desea o no puede comprar más, por qué no se le va a permitir y luego construir.

También insiste sobre su predio de 3 Ha atrás del Mesón y el Ventorrillo, que han llegado a “decir que no es mío” y que: “¿cómo pueden decirlo?”.

Manifiesta que es necesario que “de una vez (...) se decida lo que se va a hacer en Villa Serrana”.

- Preguntada sobre ¿qué se debería hacer? entonces, expresa que por ejemplo el agua. Se pregunta: ¿cómo no va a haber suministro de OSE? Ya que en los cortes de UTE, bastante frecuentes aunque recientemente menos, la gente se queda también sin agua.

Respecto a las 8 casas que administra, puede que haya unas 10 que tienen o participan de una perforación, el resto tienen recolecta de agua de lluvia y lo complementan con agua adquirida a los que la traen de arroyos o de perforaciones, sobre todo de la de Marco de los Reyes.

Le preocupa que tenga que aclarar, por escrito, que el agua de las casas que alquila “no es potable”.

- Agrega su reclamo sobre los caminos. Que les realizan algún mantenimiento en coincidencia con el rally y a veces para semana de turismo.
- Expresa que “para trabajar siempre estoy”, “todo pasa por la inmobiliaria”, “la policía, la UTE, etc., todos se dirigen primero a la inmobiliaria”. Dice: “Me gusta el lugar... le vi al lugar”. Afirma que “es necesario que haya más lugares”, más ofertas.
- Interrogada sobre el saneamiento, manifiesta que en todos los casos, las casas tienen pozos negros y que tiene que contratar barométrica.

Comenta aquí su contencioso con el Mesón, que vierte los efluentes en su terreno. Y también relata el contencioso que tuvo con el Ministerio de Turismo y el Ventorrillo, por la misma causa, ahora solucionado.

- Aquí vuelve a insistir sobre las grandes exigencias que se han planteado, como en el caso de la propuesta del Sr. Martelo, en que debió hacer fotomontajes con diversos puntos de vista, como por ejemplo desde el Ventorrillo, para ver cómo se veían las cabañas. Para finalmente no pronunciarse.
- Respecto a los residuos, manifiesta que “ha mejorado”. Siempre hay algún problema puntual, que un animal derriba un contenedor, que un turista arroja basura, o así, pero está mejor.

Explica que en las casas que alquila tiene un instructivo en que los huéspedes tienen que llevarse la basura y que lo cumplen.

Ese instructivo también exige que dejen la vajilla lavada. Agrega que los inquilinos tienen que traer sábanas y toallas. Aunque tienen algún juego para los ocasionales, que no vinieron preparados.

Realiza unas 100 limpiezas de casas por semana, para lo cual tiene personal. Todo su personal, menos una, viven en Minas.

- Afirma que la mayoría de las ventas que hace son de casas con el único propósito de alquilarlas o de terrenos en que construirán casas con ese fin. En general se trata de casas o cabañas muy sencillas, como para arrendar. “No es lo que era antes, no”. Aclara que ella se está ocupando sobre todo de las ventas y que su hija Valeria es la que conduce el rubro de arrendamientos en la inmobiliaria.
- Preguntada sobre si existe mucha casa a la venta, manifiesta que será un 5% del total de casas existentes. Reconoce que Villa Serrana es muy barato, comparando por ejemplo con balnearios costeros. Tanto la tierra como construir o la contribución inmobiliaria, que es sumamente baja. La gente compra para vender o alquilar (o alquilar mientras no vende).

Brinda como ejemplo que recientemente, realizó la venta de 2 casas en un padrón por US\$ 80.000 y también una casa sencilla por US\$ 60.000.

Respecto a la renta, afirma que un propietario puede sacar un mínimo de US\$ 500 mensuales, unos US\$ 6.000 al año, por una cabaña sencilla. Aclara que hay mucha variedad de valores en oferta, sus precios varían tanto por la localización como por las comodidades, tanto en capacidad como por instalaciones y equipamientos.

Afirma que en su inmobiliaria trabaja todo formal, cumpliendo todos los requisitos legales.

- Interrogada sobre su visión de futuro, sobre cómo ve todo poblado en predios de 500 m², expresa que “se necesitaría un montón de otros servicios”. Algo así “como Punta del Diablo”.

Da como ejemplo la situación con la venta de supergás o de leña. Si bien por épocas hay comerciantes que venden, hay momentos en que no hay. Por eso, en su inmobiliaria tienen una provisión de unas 10 garrafas para reponer en las casas que alquilan. Lo mismo ha tenido que hacer frecuentemente con la leña. Por estos ejemplos y otros, cree que es necesario que existiera un “buen autoservice”.

Respecto al comercio localizado en el empalme del camino al Guazubirá, que está cerrado, refiere a que se trata de la misma gente que estuvo al oeste de la avenida Vilamajó, al sur del puente y que el Sr. Carchio pagó US\$ 150.000 para sacar de allí.

- Aquí vuelve sobre los proyectos no aprobados. Menciona “el proyecto de Martín Daglio” y reitera su preocupación sobre las distintas alternativas del suyo en el predio de 3 Ha. En un comienzo propuso predios de 500 m², luego uno con predios de 2.000 m² (ambos con proyecto del Ing. Agrim. Hugo Rivero) que tampoco tuvieron éxito, como no había tenido el de cabañas con proyecto de la Arq. Verónica Goday, ya relatado.

Relata que puso allí “unos sillones como queja” y se pregunta: “¿por qué no expropián”.

- Preguntada sobre qué actividades entiende sería necesario u oportuno incorporar, propone: el ya mencionado camping, un minisúper o autoservicio y facilidades para picnic.

Vuelve sobre la iniciativa de un hotel que le habían propuesto para su terreno. Se trataba de un cinco estrellas con 100 habitaciones en primera etapa y otras 100 posteriormente. El desarrollador, que tiene hotel en Colonia y ahora está con uno en Paso de los Toros. Tenía avanzada la gestión en Montevideo para el emprendimiento, pero no empezó en Minas.

- Se le pregunta sobre algunos temas específicos. Sobre el ganado afirma que “tiene que haber”. Acerca de los perros y gatos sueltos, sugiere que debieran controlarse por su ataque a la fauna.

Sobre la pavimentación de caminos, expresa que bitumen solamente en el camino principal, las avenidas Vilamajó y Bernasconi en su totalidad.

Plantea la necesidad de transporte público. Hoy el ómnibus viene y va de Minas solamente los viernes y los domingos. Además de los vecinos que brindan servicio informal de taxi, combinado por teléfono celular, para traer y llevar hasta la ruta, por el acceso del Km 145. Comenta por ejemplo, que el personal de su inmobiliaria viaja en ómnibus interdepartamental por la parada del Km 145 y allí deja sus motos para entrar y salir de Villa Serrana.

Respecto al alumbrado público se manifiesta negativamente.

- Menciona el problema de El Lago y su estado. Advierte que en numerosas oportunidades desprende olor fétido impresionante, que sobre todo percibido desde las cabañas que tiene para arrendar en su predio.

Para finalizar e interrogada al respecto, opina que El Lado es el centro de Villa Serrana “como la Plaza en Minas” y que es un espacio privado que “Carchio deja para uso público”.

Por lo que entiende que la gestión del Lago debiera ser "a medias entre la S.A. y la Intendencia.

Se produce entonces un intercambio sobre la realidad de los predios de propiedad privada y su destino como espacio público o los "reservados para parque por la S.A."

La Sra. Olivera realiza algún comentario sobre su conocimiento del ofrecimiento de Villa Serrana S.A. para donar esas tierras a la Intendencia. Termina manifestando que "si nos juntáramos todos, podríamos" muchas cosas para mejorar la Villa.

- Finalmente se le agradece el tiempo brindado y se lo invita a mantener el contacto y a aportar tanto sugerencias, como comentarios y críticas no bien se publiquen los documentos que se están elaborando.

PLAN LOCAL DE VILLA SERRANA

AYUDA MEMORIA DE ENTREVISTA CON: **DINAMA**

2019-12-10

ASISTENCIA:

Lucía Chabalgoity (Departamento de Evaluación Ambiental Estratégica) y Marcela Lale (DINOT).

Carlos Oggero, Bernardo Pereyra, Roberto Villarmarzo.

LUGAR:

Sala de Reuniones de DINOT, Galicia N° 1133, primer piso, Montevideo.

PRINCIPALES TEMAS CONSIDERADOS:

- A modo de introducción se realiza un breve comentario sobre la coyuntura, al existencia de una ventana de oportunidad, constituida por el alineamiento de voluntades entre la Intendencia y los ediles integrantes de la Junta Departamental, particularmente de la Comisión de Urbanismo y Fraccionamientos. Que además es la consecuencia del trabajo conjunto que llevó a la aprobación del Decreto de Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y las confianzas mutuas construidas en el período.

En particular se subraya que se cierne sobre este territorio una situación ambiental claramente crítica y la imperiosa necesidad de adoptar decisiones inmediatas.

También se intercambia sobre algunas consecuencias de lo estrecho de los tiempos que constituyen esta ventana y la imposibilidad material de abordar absolutamente todos los componentes de la realidad a transformar, con la profundidad deseable, en el tiempo con que se ha contado. Es por ello, que se ha encarado el Plan Local como la primera fase de un proceso de planificación/gestión continuo, en que algunos pocos temas han sido encaminados hacia la planificación derivada que se establece en el mismo.

Se enfatiza, asimismo, sobre la trascendencia de la gestión en base a plan, de la cual depende la prosecución de los objetivos establecidos en éste. Por más que efectivamente se incluya la respectiva memoria y se recojan sus disposiciones en el decreto, se requiere la voluntad y la aplicación de los recursos y los tiempos en el territorio, sin no cual todo lo contenido en el plan se vuelve letra absolutamente inútil.

- Se produce un rico intercambio paralelo al tema en consideración, analizando algunos ejemplos en la elaboración de otros instrumentos y sobre el vínculo entre la tributación territorial y los servicios urbanos que provee la Intendencia.
- Chabalgoity repasa muy brevemente el rol y criterios del informe de EAE y entrega ejemplares de la *Guía para el trámite de aprobación de la Evaluación Ambiental Estratégica*. Expresa el pedido de disculpas del equipo de la División Promoción del Desarrollo Sostenible y su Departamento, por no poder, en general, integrarse en los procesos de elaboración de instrumentos y lo inevitable de considerarlos una vez éstos cuenten con Aprobación Previa y se halla llevado a cabo la Audiencia Pública, para la aprobación formal de Dinama.

Manifiesta su disposición para el presente intercambio y su carácter excepcional y que esperan no constituya precedente.

- Se realiza a partir de aquí, un intercambio sobre algunos aspectos salientes de la realidad del ámbito territorial y de las propuestas del plan. En general, se realiza a partir de las láminas de la cartografía, de información y de ordenamiento. Se recogen aquí solamente algunos de los temas más destacados considerados y sobre los cuales se sugiere revisar el Informe de EAE para profundizar su inclusión.
 - Sobre el ámbito del Plan. Se informa la expansión del área de aplicación del Plan. Se sugiere documentar las razones en el IAE.
 - Sobre la dominialidad de los padrones. A partir de la información sobre el número de padrones y la potencialidad de número de habitantes en período pico (unos doce mil) y las condiciones de imposibilidad de saneamiento especialmente, se intercambia sobre la condición de propiedad de los lotes no construidos (en Villa Serrana hay 650 predios con construcciones sobre 2.500). Se trata de una posible actuación posterior a la vigencia del Plan, para detectar los propietarios y ver de modificar las condiciones de amanzanamiento y fraccionamiento, por acción directa de la Intendencia o cooperación público-privada (Contrato Plan). Sobre todo de unos mil padrones cuyo propietario se desconoce (ya que la S.A. desarrolladora manifiesta poseer unos 900).
 - Sobre los predios “ocultos” en un único padrón. También se intercambia sobre las manzanas empadronadas como un único padrón en Marco de los Reyes, a pesar de tener lotes registrados en el fraccionamiento en la DNC. Se trata también una oportunidad para proceder a un reparcelamiento mediante un plan especial.
 - Sobre la provisión de agua. Se conversa sobre la realidad de baja potencialidad de los acuíferos, el escaso caudal de las perforaciones realizadas y el bajo posible rendimiento de la captación de aguas superficiales. También sobre la visión de OSE al respecto. Y la consecuencia de exigir la colecta de agua pluvial en los predios.
 - Sobre la gestión de efluentes líquidos. Se intercambia sobre la imposibilidad de construir redes de saneamiento y la necesidad de solucionar por depósito impermeable (pozo negro), garantizando su impermeabilidad y la utilización de camión barométrica. En particular sobre la necesidad de contar con punto de descarga próximo (hoy está en Minas a casi 30Km). También sobre alternativas de sistemas autónomos, válidos para predios de importante superficie.
 - Sobre la gestión de residuos sólidos. La necesidad de promover la reducción y el reciclaje, sobre todo de los residuos orgánicos. También sobre el número de puntos para contenedores y las frecuencias de levante.
 - Sobre las áreas verdes. Se analiza la realidad relevada y las diferentes situaciones detectadas. Se recomienda establecer claramente los de dominio público a efectos de la gestión y su monitoreo, así como incorporarlo en el IAE.
Se recomienda hacer foco en el espacio verde, de dominios privado y público.
 - Sobre las subcategorías de suelo y las áreas diferenciadas. Se sugiere explicitar más detalladamente en el IAE los objetivos ambientales y criterios para la subcategorización de suelo, así como para la delimitación de las áreas diferenciadas.
 - Sobre la posible contaminación de cuerpos de agua. Se conversa sobre las campañas de análisis llevadas a cabo en cursos de la Facultad de Ciencias y la situación al borde se convertirse en crítica. También sobre la situación de El Lago.
 - Sobre la situación de las actuaciones físicas. Se recomienda enfatizar la extracción de leña y otras depredaciones (página 36 y stes.). También sobre la construcción irregular y particularmente sobre la invasión de suelo público.

- Sobre actividades incompatibles (mencionadas en la página 37), se sugiere aclarar a cuáles pretende referirse.
- Sobre la claridad en la expresión de objetivos. En el capítulo 4 (página 43 y stes.) se suele confundir objetivo con actividad, se recomienda revisar y precisar los conceptos.
- Finalmente, se sugiere que el informe de EAE no sea un resumen o recopilación de lo más importante de las memorias, sino que se trate de una elaboración propia, en que se destaque los aspectos ambientalmente relevantes. No tanto en lo descriptivo.

Y se brindan algunos ejemplos, como la importancia del agua y los objetivos de protección: calidad, por ejemplo. O el monte nativo.

- Además se recomienda hacer un resumen del IAE (y también de las memorias) previo a la Audiencia Pública para facilitar la participación social.

Se conversa nuevamente sobre los tiempos y se comentan las fechas que se están manejando para la Audiencia Pública y para la presentación al MVOTMA.

- Se les agradece el tiempo y los comentarios y sugerencias ofrecidas. Se acuerda que, en principio, habrá nuevo contacto con la presentación formal de la solicitud de aprobación del Informe de EAE, aunque podrá haber alguna consulta puntual.

PLAN LOCAL DE VILLA SERRANA

AYUDA MEMORIA DE ENTREVISTA CON:

CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO VILLA SERRANA (EN FORMACIÓN)

2020-01-21

ASISTENCIA:

Eduardo Salaberry, Raquel Costa, E. Milburn, representantes del CSyDVS.

Carlos Oggero, Jorge Ferreira, Mauro García, Roberto Villarmarzo.

LUGAR:

Intendencia Departamental de Lavalleja, José Batlle y Ordóñez N°546. Salón de Actos.

PRINCIPALES TEMAS CONSIDERADOS:

- Se realiza la presentación de los asistentes y una breve introducción. Se agrega seguidamente un apretado resumen de lo tratado.
- El Sr. Salaberry realiza una breve exposición de sobre los propósitos de la fundación del Club Social y Deportivo Villa Serrana. Comenta sobre la entrevista con el Director Draper y con el Secretario General Diano. El primero les planteó que, además de lo requerido en el expediente, acotaran sus pretensiones de área. Fue así que incorporaron su segunda nota, que acompañaron con el certificado notarial que documenta el inicio de los trámites para la formación del Club, las necesidades para llevar a cabo sus propósitos: una cancha de fútbol 11, una cancha de fútbol 5, una cancha de básquetbol y espacios para otros deportes, ejercicio físico y actividades lúdicas y sociales.

Agregan que si bien estiman una población permanente actual de unos 300 habitantes, esperan que, a corto plazo, ésta llegue a las 1.000 personas. "No nos vamos a explayar en eso porque está claro" expresan para justificar su visión de Villa Serrana como centro poblado de residencia permanente, lo que lleva a la necesidad de contar con servicios urbanos completos. Mencionan la necesidad que ven de servicios de salud, de seguridad, de educación, etc. Y en ese marco es que impulsan la incorporación de oportunidades de deporte y recreación, a través del Club que impulsan.

Esto resulta en una necesidad que evalúan en 4 o 5 Hectáreas, pero que reducen a una aspiración inicial de 2 Hectáreas y media.

- Se les explica el proceso de elaboración del Plan Local y la situación actual, con la próxima realización de la Audiencia Pública y la previa difusión de los documentos en la página web.

Se informa sobre las condiciones de propiedad de suelo, el proceso histórico de los fraccionamientos, los espacios públicos existentes, que son solamente las calles públicas y escasos parques y pequeñas plazas. Que el área total es importante porque las calles son muy anchas y las manzanas extremadamente pequeñas. Los parques son en general fajas angostas que coinciden con cañadas y otros accidentes de terreno.

Ni en Villa Serrana ni en Marco de los Reyes existen padrones de propiedad de la Intendencia (bienes fiscales).

Analizados los espacios públicos que no son calle, no existe ninguna situación que logre la superficie requerida (además de las condiciones de relieve y proporciones) para la implantación de un emprendimiento como el que se trata.

Estas informaciones dan lugar a múltiples dialogados entre los presentes, sobre las temáticas aludidas y otras relacionadas.

Se les informa sobre las previsiones de gestión contenidas en el Plan Local, particularmente sobre la creación del Consejo Asesor Honorario, así como la Oficina de Gestión del Plan y sus cometidos.

- Por último, los entrevistados insisten en que se trata de un nuevo grupo (los presentes han resuelto su residencia permanente recientemente, si bien, en algún caso, son concurrentes a Villa Serrana de larga data). Y que pretenden “arrancar de aquí para delante, no para atrás”. Todas las sugerencias son para avanzar hacia el futuro y que no “se contaminan nada” con situaciones anteriores del poblado.
- Finalmente se le agradece el tiempo brindado y se invita al Club Social y Deportivo Villa Serrana (en formación) a mantener el contacto y a aportar tanto sugerencias, como comentarios y críticas no bien se publiquen los documentos que se están elaborando y en ocasión de la próxima Audiencia Pública.



RESOLUCION N° .829/2020

Minas, 13 de Febrero de 2020

VISTO: el "Plan local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible -Villa Serrana y su entorno-" elevado por oficio N°36/2020 de fecha 07/02/2020 de Departamento de Arquitectura.

RESULTANDO I): que el mismo ha sido elaborado en el marco del convenio suscrito entre el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la Intendencia Departamental de Lavalleja, en el mes de abril de 2016 por parte del Equipo Interdisciplinario de Ordenamiento Territorial, conformado por esta Comuna a tales efectos.

RESULTANDO II): que se han cumplido las etapas determinadas por Ley N°18308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, correspondiendo continuar con el proceso de aprobación, conforme a lo establecido en Art. 25 de la mencionada Ley de Aprobación previa y Audiencia Pública.

ATENTO: A sus facultades, la Intendente Departamental de Lavalleja,
RESUELVE:

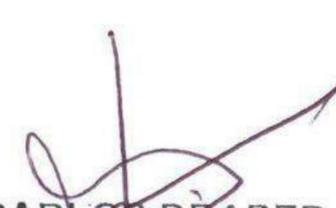
- 1) Apruébase el "Plan Local de Villa Serrana y su entorno" -agregado a estos obrados- de acuerdo al detalle efectuado por el Departamento de Arquitectura: Proyecto de Decreto, Memoria de información con sus respectivos gráficos, Memoria de Ordenamiento con sus gráficos, Memoria de Gestión e Informe Ambiental Estratégico.
- 2) Realícese "Audiencia Pública del Plan Local", fijándose el día **04/03/2020** a la hora **10.00** en el **Salón de actos de la Intendencia Departamental (edificio Sede)** para el desarrollo de la misma.
- 3) Dispóngase la publicación de los documentos en el portal institucional de la Intendencia Departamental de Lavalleja, como asimismo en los diferentes medios de prensa con el fin de obtener la mayor difusión en lo atinente a la "Audiencia Pública".

4) Oficiése a las Instituciones Públicas, Entes y Servicios descentralizados respecto a las posibles incidencias territoriales en el ámbito del presente instrumento.

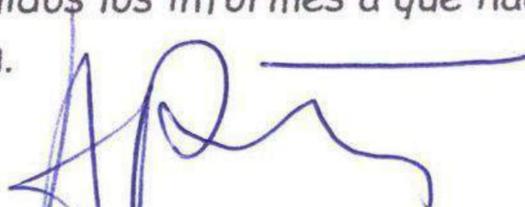
5) Una vez realizada la Audiencia Pública, incorpórense los comentarios y sugerencias pertinentes y solicítese al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), -Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial- (DINOT) informe de correspondencia y a la DINAMA la aprobación de la Evaluación Ambiental Estratégica (Decreto N°221/2009).

6) Pase al Departamento de Arquitectura para su trámite y siga a Sección Prensa para su cumplimiento.

7) Cumplido lo antes dispuesto, elévense los presentes obrados a efectos de su posterior remisión a la Junta Departamental de Llavalleja para que considere la aprobación definitiva del presente Proyecto, incluidos los informes a que hace referencia el numeral 5 de la presente Resolución.



CARLOS DRAPER
SECRETARIO GENERAL



Dra. Adriana Peña Hernández
Intendente Departamental

Realizado por: SRA. MABEL LADOS(13/02/2020)
Exp: 2020-1545 OF. 36/2020 - ELEVA PLAN DE ORDENAMIENTO VILLA SERRANA

Documento: NRODOC

SIN FIRMAS DIGITALES EN LA OFICINA SECC. SECRETARIA



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



Fecha: Miércoles 04 de Marzo, Hora: 10.00, Lugar: Salón de Actos de la Intendencia Departamental de Lavalleja

Comentarios:

- (Vecino, Pablo Bresconig) Prohibición de riego.

Se debe aclarar en el documento que la prohibición de riego es sólo para las zonas de monte natural, ya que sólo se dice que se prohíbe sin más detalles.

- (BELGIMAR S.A. Biosystems, Roberto Ballabio) Depósito impermeable (pozo negro) o fosa séptica.

Se debe plantear otras alternativas como la tecnología de humedales artificiales para efluentes domésticos, ya que el pozo negro no es viable, no hay un sistema de barométrica que pueda soportar la cantidad necesaria para asegurar el correcto funcionamiento. Los costos serían demasiados altos para cualquier vivienda tipo.

- (Vecino, Rosario de Oliveira) Sería bueno contar con menor superficie que habilite poder realizar un sistema de humedales y/o piletas de tratamientos. El criterio de área para definir el uso o no de pozo negro o fosa séptica, no se adecua a la cantidad de personas que pueden residir en el predio. Por lo que se debería tener presente otras variables como por ejemplo la cantidad de personas, el tiempo de uso y/o la actividad que se realizará en el predio.

- (Edil, Fraccia) Sugiero que no debemos generar más problemas con el uso barométrica por permitir el uso de más posos negros. Por lo que se debería permitir el uso de humedales, sistema ecológico más adecuado con el entorno.

(Liga de Fomento de Villa Serrana, Washington Isola) Se debe tener presente además un tema no menor que es la impermeabilidad del suelo para el uso de poso negros.

Si el loteo lo permite se debería reducir el tamaño para utilizar sistemas alternativos.

(Vecino, Rosario de Oliveira) Sub categorías del suelo

En el texto aparecen siete sub categorías del suelo pero en le plano seis?



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



Fecha: Miércoles 04 de Marzo, Hora: 10.00, Lugar: Salón de Actos de la Intendencia Departamental de Lavalleja

(Vecino, Pablo Bresconig) Lago

No queda del todo claro ¿a quién le corresponde la limpieza del lago?, este es privado? O es de la Intendencia?

- (Vecino, Rosario de Oliveira) Se deben definir más criterios para la protección del Lago, no considero que se deba dejar a la espera que lo defina un Plan Parcial.

Debe proponerse un sistema de manejo y uso del lago.

- (Villa Serrana S.A. Mercedes Carchio) Quisiera decir que estamos elaborando el presupuesto para la limpieza del lago, el mismo es muy costoso dado por las características y cuidados que hay que tener.

- (Liga de Fomento de Villa Serrana, Washington Isola) Nos preocupa en el mismo sentido que el Lago el Baño de la India, la represa se encuentra en condiciones precarias, se esta por caer, por lo que solicitamos que se pueda intervenir, desconocemos ¿a quién le corresponde el mantenimiento?

Además consideramos que sería bueno que se pueda hacer un acuerdo entre públicos y privados para ver que pone cada uno y como se arregla.

- (La Calaguala, Patricia Mattiauda) ¿Se va permitir abrir una calle interna dentro del padrón?

Si es una calle privada, es calle o no? ¿Puedo hacerla en caso de que sea privado?

- (La Calaguala, Patricia Mattiauda) Accesibilidad

No se presenta en el Plan ninguna propuesta para mejorar al accesibilidad para personas con discapacidad o movilidad reducida, que puedan integrar y disfrutar del turismo de sierra.

Seguridad

No sé plantea en el Plan que importancia se le va a dar a la seguridad



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



Fecha: Miércoles 04 de Marzo, Hora: 10.00, Lugar: Salón de Actos de la Intendencia Departamental de Lavalleja
- (Vecino, Pablo Bresconig) Considero que no se deben abrir más calles, eso podría conspirar en materia de seguridad para la Villa.

- (Vecino, Pablo Bresconig) Eólicos

El Plan menciona que se prohíben el uso de eólicos, pero debe dejarse en claro que la prohibición es para los grandes eólicos, no para los de uso domestico.

- (Vecino, Rosario de Oliveira) En este sentido se deben limitar la altura de los eólicos y el tipo de tecnología que se debe usar.

Con respecto a las antenas de radio, se debería definir su altura así como sus características, que éstas no se impongan al paisaje.

- (Liga de Villa Serrana, Casal) Información

Es posible implementar un Centro de Información dentro de Villa Serrana, con guardaparques? Porque el que se encuentra sobre la Ruta 8 esta muy lejos.

- (Villa Serrana S.A. Mercedes Carchio) Nosotros estamos haciendo nueva cartelería, con información de fauna y flora. Además estamos apostando fuertemente en materia de reciclado.

- (Vecino) Salud

En materia de salud el Plan no establece ningún lineamiento, consideramos de suma importancia que se establezca un lugar para realizar una policlínica. No hay asistencia para los turistas como para todos los vecinos de Villa Serrana. ¿Qué se puede hacer con respecto a este tema?

- (La Calaguala, Patricia Mattiauda) Por mi profesión como medica en algún momento realice las gestiones con el Ministerio de Salud Publica, para lo cual se me exigió que se deberían reunir un número mayor a mil firmas para justificar la instalación de una policlínica, o un servicio similar.

- (Vecino, Inzaulrralde) No hay primeros auxilios para un lugar turístico como Villa Serrana, el desarrollo de esta zona debería contemplar este tema.



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



Fecha: Miércoles 04 de Marzo, Hora: 10.00, Lugar: Salón de Actos de la Intendencia Departamental de Lavalleja

- (Vecino, Rosario de Oliveira)

Dos aspectos que no quedan del todo claro:

1) No se presentan criterios claros para la gestión del Lago y el Baño de la India.

2) Cuales van hacer los aportes presupuestales para brindar los servicios por parte de la Intendencia?

No queda claro, quien va a realizar el mantenimiento y en que se compromete la Intendencia.

- (Villa Serrana S.A. Mercedes Carchio) Considero necesario que se amplié el plazo para poder estudiar en mayor detalle el Plan. Por otra parte quiero mencionar que en el espacio que algunos vecinos quieren realizar una cancha de fútbol, el mismo esta destinado para aterrizaje de un helicóptero.



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



Fecha: Miércoles 04 de Marzo, Hora: 10.00, Lugar: Salón de Actos de la Intendencia Departamental de Lavalleja

Fecha: Miércoles 04 de Marzo, Hora: 10.00, Lugar: Salón de Actos de la Intendencia Departamental de Lavalleja

Nombre y Apellido	Institución	Tel./Cel.	Correo Electrónico
Ana María Briceno	Liga Fomento V.S.	099 24 7042	wreshaner@adinet.com
Washington I. Sola	Comité L.F.V.S.	099689983	liga defomocadeti@desarrolla.com
Alejandro Ruiz	VECINO	098898056	
MARÍA OLIVERA	VECINO	098898056	
Rosalba de OLIVERA	VECINO	099927455	rolivera@adinet.com
PABLO BRIGONIS	VECINO	093955127	pabriconis@adinet.com
Virginia Colabris	Vecino Residente	094132009	virginia.colabris@gmail.com
SILVIA DOMARADIN	VECINO	098896142	svlvb@adinet.com
Santiago Zuñeblas	VECINO	098583899	Santozas@hotmail.com
PATRICIA MATHIADA	VECINA	09924655	pmathiada@hotmail.com
GRACIELA - BRILLO	VECINA	091374041	
Leticia Gutiérrez	VECINO	091410744	leticia96@hotmail.com
Luciana Guzmán	VECINO	09884590	luphuc@adinet.com
Santiago Soloberry	VECINO/Catador	099560370-4410235	s.soloberry@hotmail.com
Soledad Huzlo	Vec.	092143246	
Daniela Pinna	Vecino	099981771	
Pilar Troche	EDIL	098927616	
AMANDA DEL PUERTO	EDIL	095497973	
CARLOS DEBELLIS	Vecino	099281307	
GABRIEL CASAL	Plp Liga de Fomento	099121085	









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

AUDIENCIA PÚBLICA

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

-  Memorias del Plan
-  Proyecto de Decreto
-  Evaluación Ambiental Estratégica
-  Apunte sobre el proceso

DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN LOCAL

MEMORIA DE INFORMACIÓN	151 pp
ANEXOS (4)	23 pp
CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN	42 lám
MEMORIA DE ORDENAMIENTO	102 pp
ANEXOS (2)	4 pp
CARTOGRAFÍA DE ORDENAMIENTO	9 lám
MEMORIA DE GESTIÓN	56 pp
ANEXO (1)	4 pp
MEMORIA DE PARTICIPACIÓN (a la fecha de la Audiencia)	25 pp
ANEXOS (5, a la fecha de la Audiencia Pública)	114 pp
PROYECTO DE DECRETO	148 art
INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	84 pp
ANEXOS (2)	9 PP

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



Memorias del Plan



Proyecto de Decreto



Evaluación Ambiental Estratégica



Apunte sobre el proceso



MEMORIA DE INFORMACIÓN

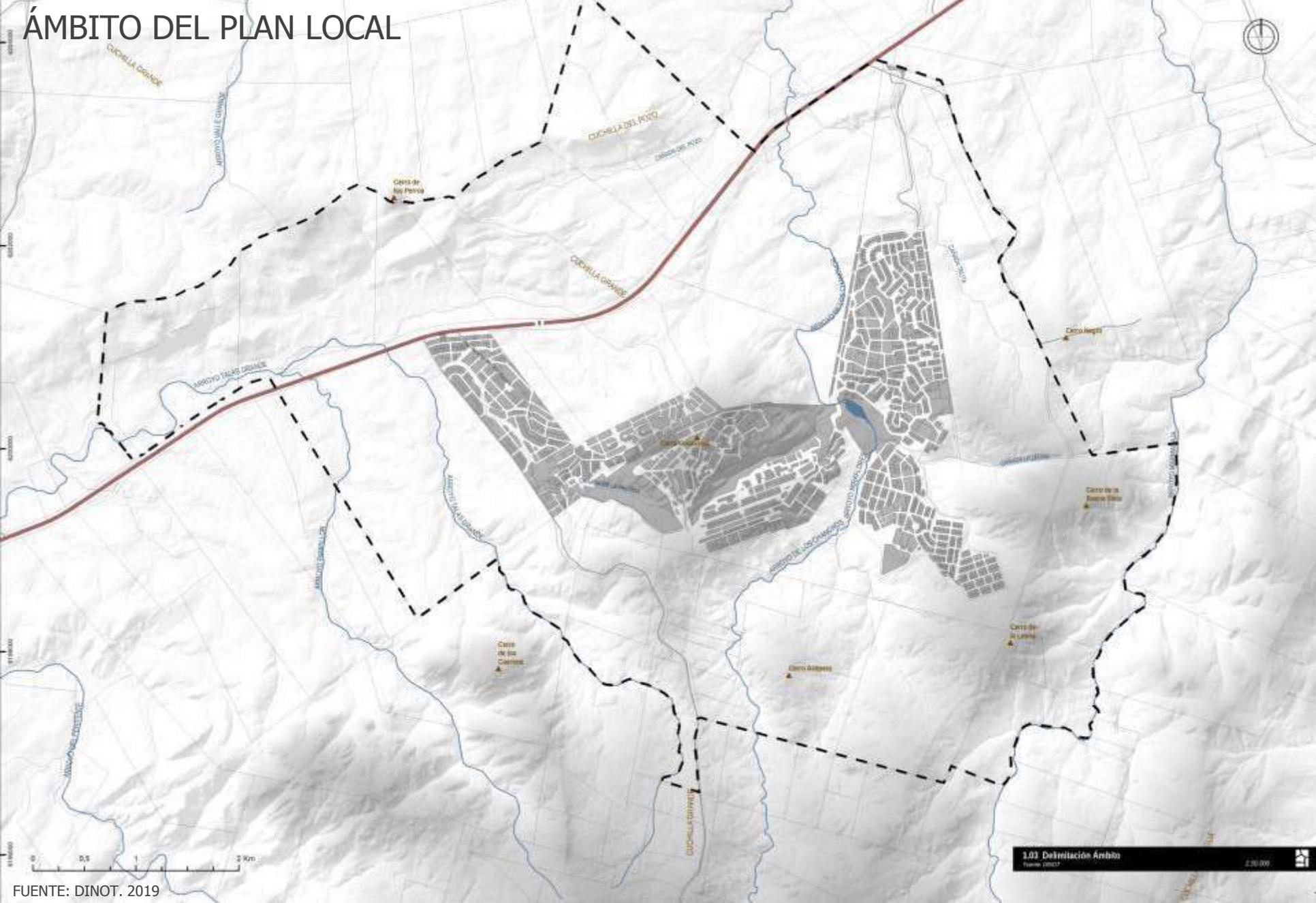
CONTENIDO DE LA MEMORIA DE INFORMACIÓN

1		INTRODUCCIÓN
	1.1	Presentación
	1.2	Aspectos metodológicos
	1.3	Antecedentes
	1.4	Delimitación del ámbito y alcance
2		UBICACIÓN DEL ÁMBITO EN SU CONTEXTO
	2.1	Ubicación del ámbito en el contexto próximo y en el entorno territorial
	2.2	Marco jurídico
3		CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO
	3.1	Dimensión físico espacial
	3.2	Dimensión económico productiva
	3.3	Dimensión histórico cultural
	3.4	Dimensión social
	3.5	Dimensión urbanístico infraestructural
	3.6	Dimensión ambiental
	3.7	Dimensión patrimonial
	3.8	Dimensión institucional
4		SÍNTESIS DE INTERACCIONES
	4.1	Caracterización de tendencias presentes
	4.2	Avance sobre las necesidades, requerimientos y exigencias

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

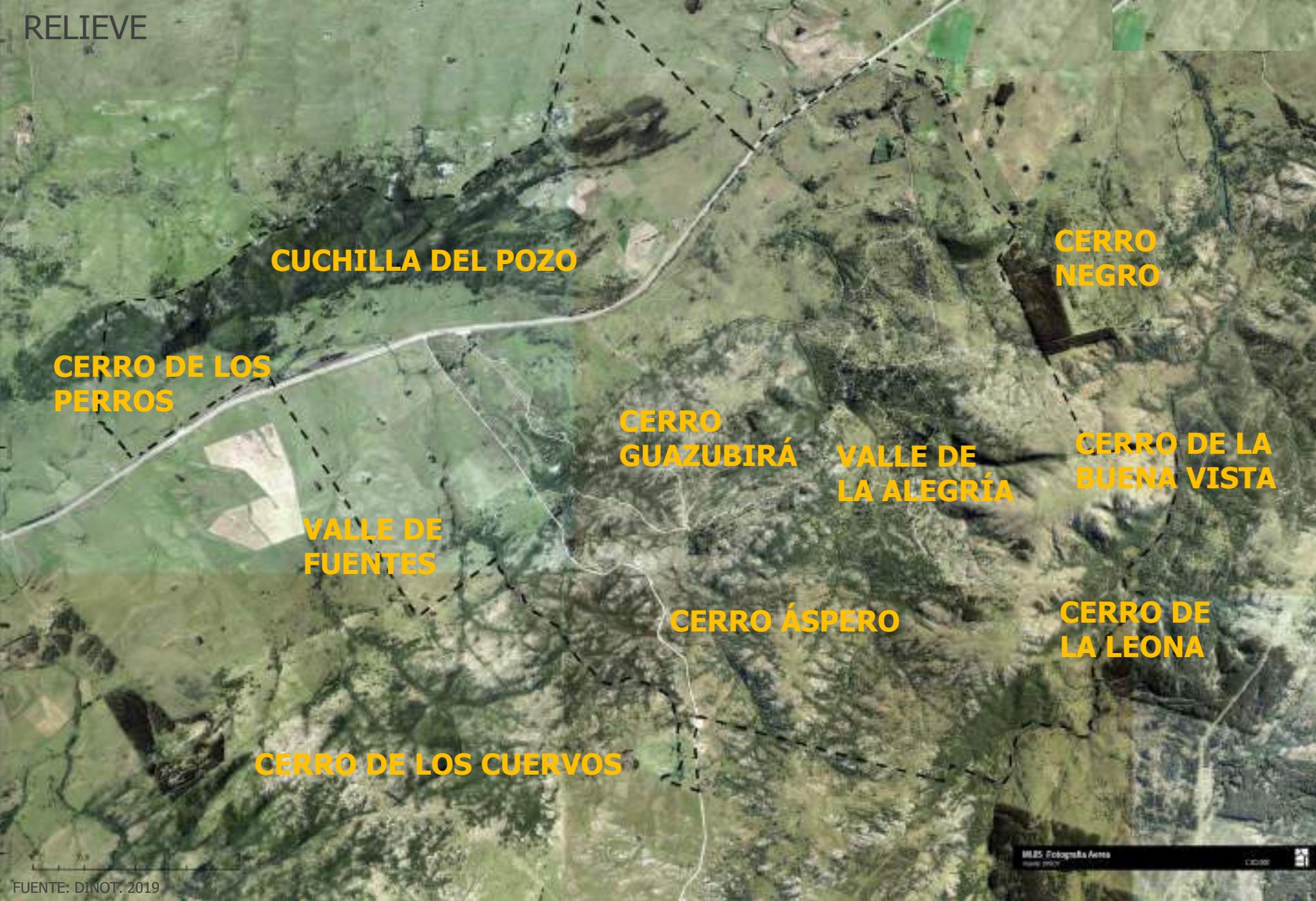
1.01	UBICACIÓN EN LA REGIÓN ESTE	1.22	CATASTRO, SITUACIÓN DOMINIAL 1946-1953
1.02	UBICACIÓN: EN EL DEPARTAMENTO DE LAVALLEJA	1.23	CATASTRO, SITUACIÓN DOMINIAL 1946-1957
1.03	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN	1.24	CATASTRO, SITUACIÓN DOMINIAL 1946-1960
1.04	FOTO AÉREA	1.25	CATASTRO, SITUACIÓN DOMINIAL 1946-1970
1.05	NORMATIVA: PRODUCTIVIDAD DE LA TIERRA: ÍNDICE CONEAT	1.26	CATASTRO, SITUACIÓN DOMINIAL 1946-1980
1.06	NORMATIVA: ZONAS DE PRIORIDAD FORESTAL	1.27	CATASTRO, SITUACIÓN DOMINIAL 1946-2000
1.07	NORMATIVA: CATEGORIZACIÓN DE SUELO	1.28	CATASTRO, SITUACIÓN DOMINIAL 1946-2018
1.08	NORMATIVA: MEDIDAS CAUTELARES, FOS SEGÚN SUPERFICIE	1.29	PEDIMENTOS MINEROS
1.09	NORMATIVA: MEDIDAS CAUTELARES, NÚMERO DE UNIDADES	1.30	SERVICIOS PÚBLICOS
1.10	NORMATIVA: DIRECTRICES DEPARTAMENTALES	1.31	POBLACIÓN TOTAL CENSO 2011
1.11	GEOLOGÍA	1.32	DENSIDAD DE POBLACIÓN
1.12	GEOMORFOLOGÍA: CARTA DE SUELOS	1.33	DENSIDAD DE VIVIENDA, CENSO 2011
1.13	OROGRAFÍA, RELIEVE, PLANIALTIMETRÍA	1.34	POBLACIÓN ESTACIONAL
1.14	HIDROLOGÍA, CUENCAS Y SUBCUENCAS	1.35	RELEVAMIENTO DE VÍAS PÚBLICAS, ESTACIONAMIENTO
1.15	OCURRENCIA DE AGUAS SUBTERRÁNEAS	1.36	REDES DE AGUA POTABLE, SUMINISTROS
1.16	COBERTURA DE SUELOS	1.37	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
1.17	APTITUD DE SUELOS	1.38	TELEFONÍA FIJA
1.18	CATASTRO, TIPOMORFOLOGÍA PREDIAL: GENERAL	1.39	RELEVAMIENTO DE ESPACIOS VERDES
1.19	CATASTRO, TIPOMORFOLOGÍA PREDIAL: SUELO SUBURBANO	1.40	RELEVAMIENTO DE SEÑALÉTICA
1.20	CATASTRO ACTUAL COMPARADO CON PLAN VILAMAJÓ	1.41	RELEVAMIENTO DE OCUPACIÓN E IMPERMEABILIZACIÓN
1.21	CATASTRO SITUACIÓN DOMINIAL 1946-1949	1.42	SITUACIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS CONSTRUCCIONES

AMBITO DEL PLAN LOCAL



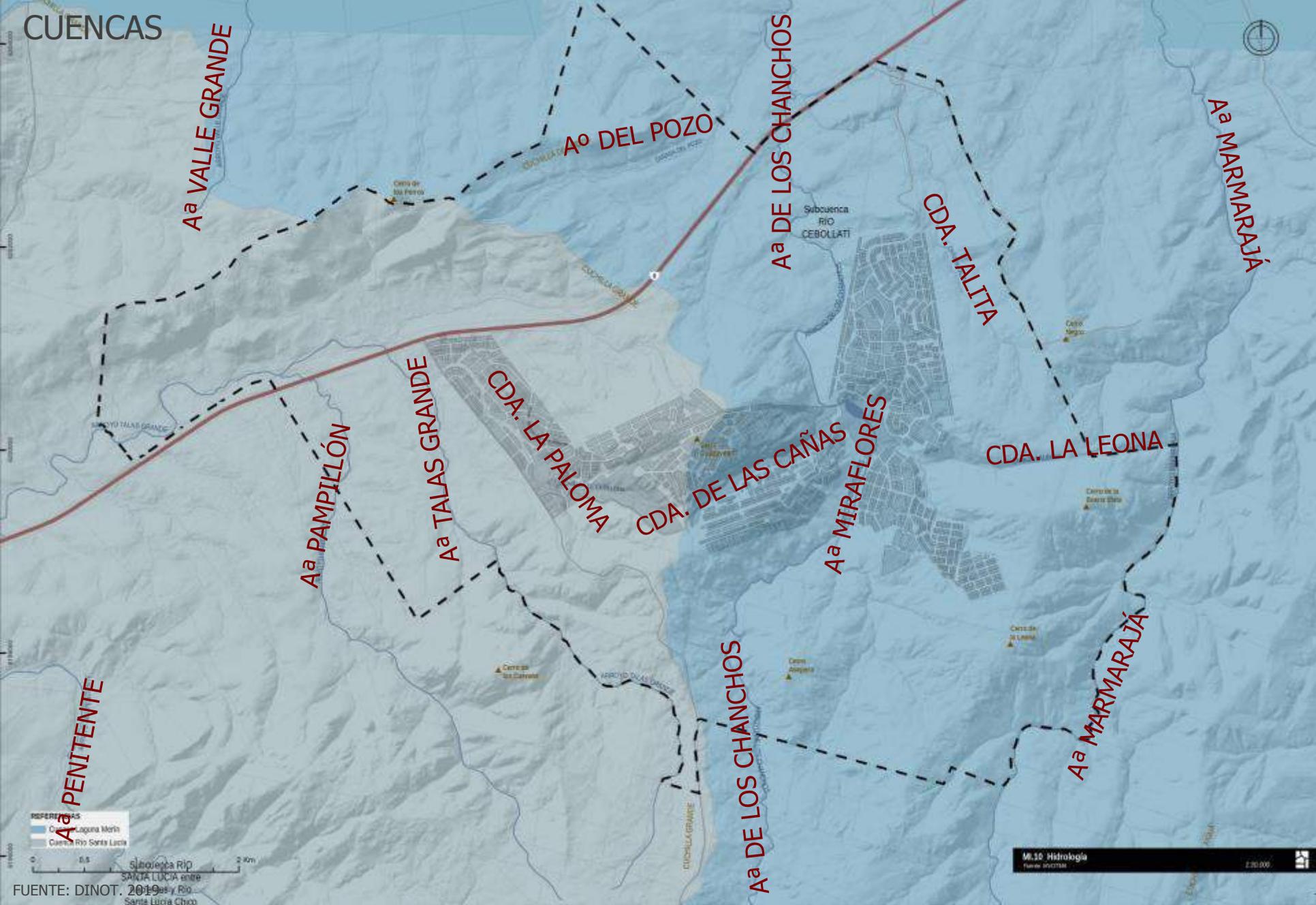
FUENTE: DINOT. 2019

RELIEVE



FUENTE: DINOT, 2019

CUENCAS



REFERENCIAS:
 Cuenca Laguna Merín
 Cuenca Río Santa Lucía

FUENTE: DINOT, 2019
 SANTA LUCÍA entre
 Santa Lucía Chico

M.10 Hidrología
 Escala 1:20.000

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

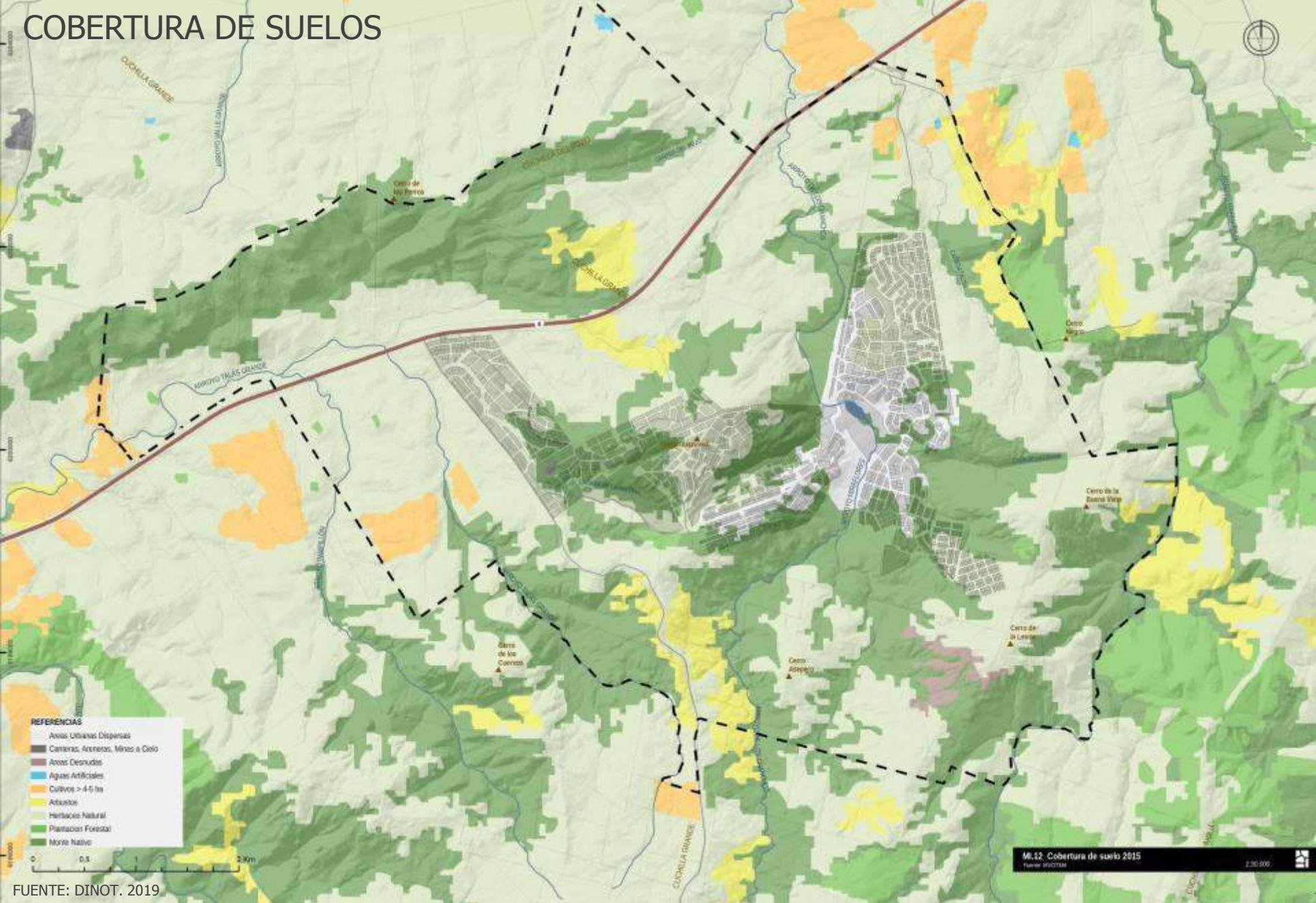


EL VALLE DE LA ALEGRÍA



FUENTE: INSTITUTO DE DISEÑO. 2002

COBERTURA DE SUELOS



FUENTE: DINOT. 2019

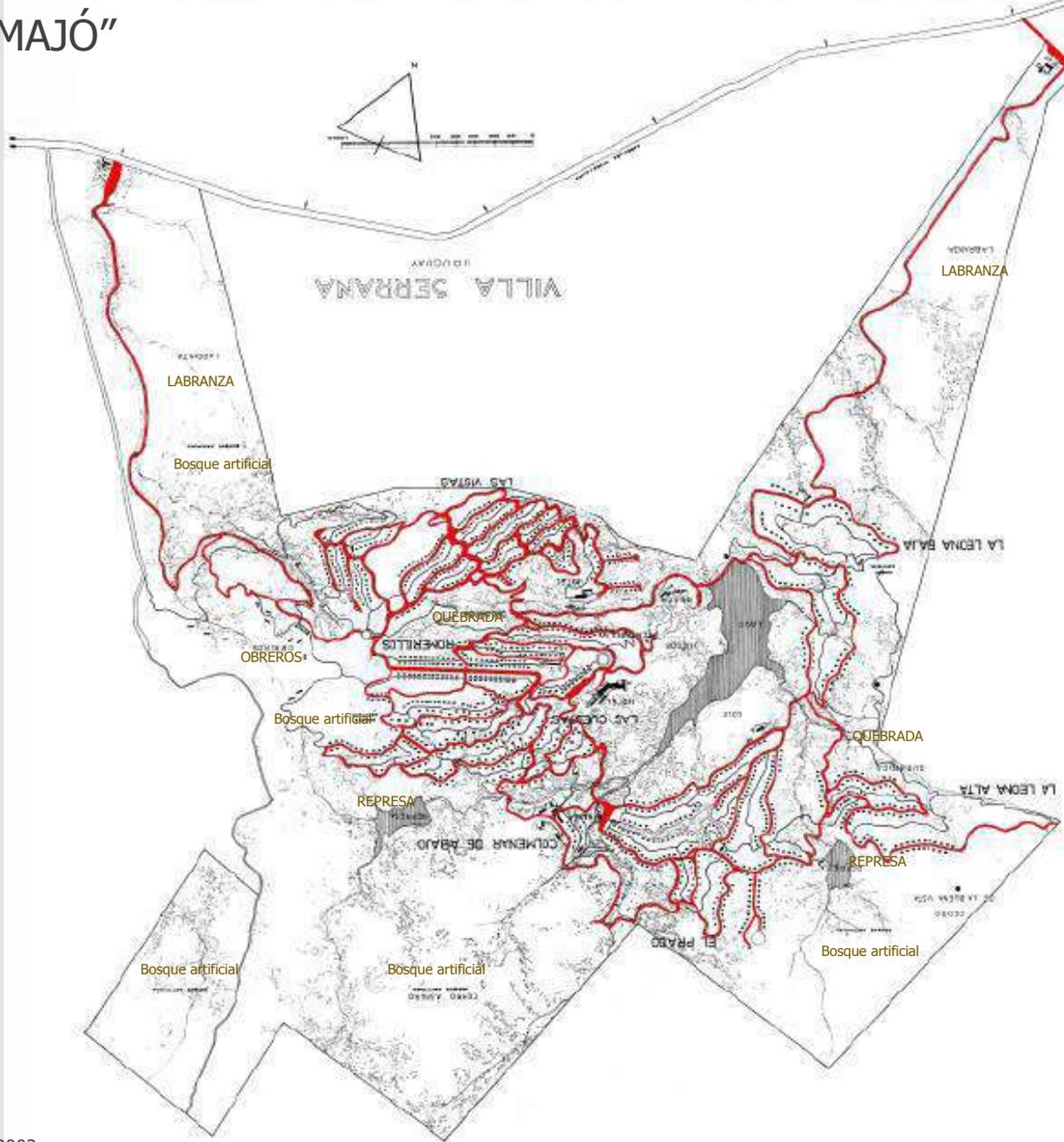








EL "PLAN VILAMAJÓ"



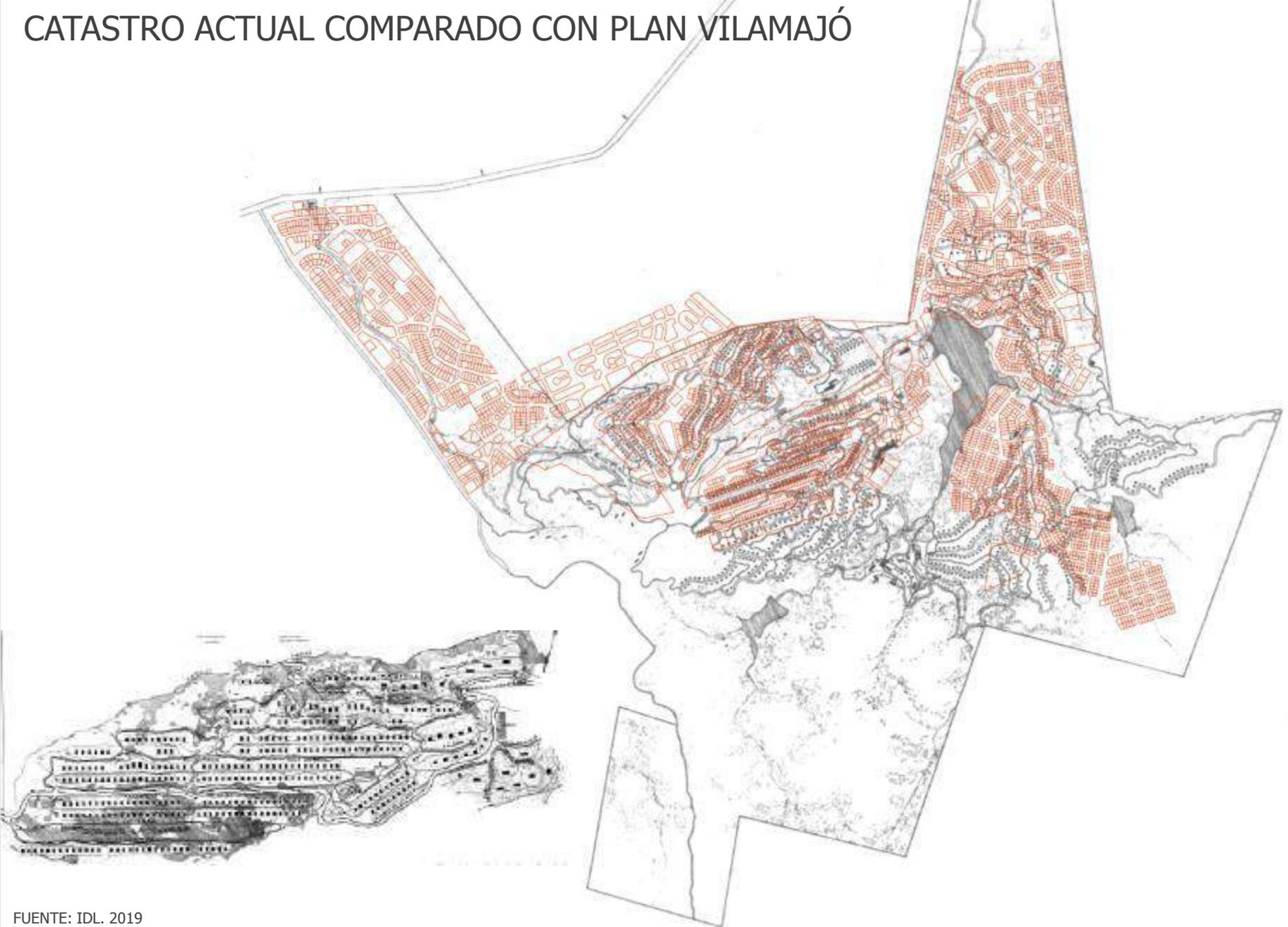
FUENTE: INSTITUTO DE DISEÑO. 2002

CATASTRO 1946 - 1980



FUENTE: IDL. 2019

CATASTRO ACTUAL COMPARADO CON PLAN VILAMAJÓ



FUENTE: IDL. 2019

CATASTRO VILAMAJO Y FRACCIONAMIENTOS POSTERIORES



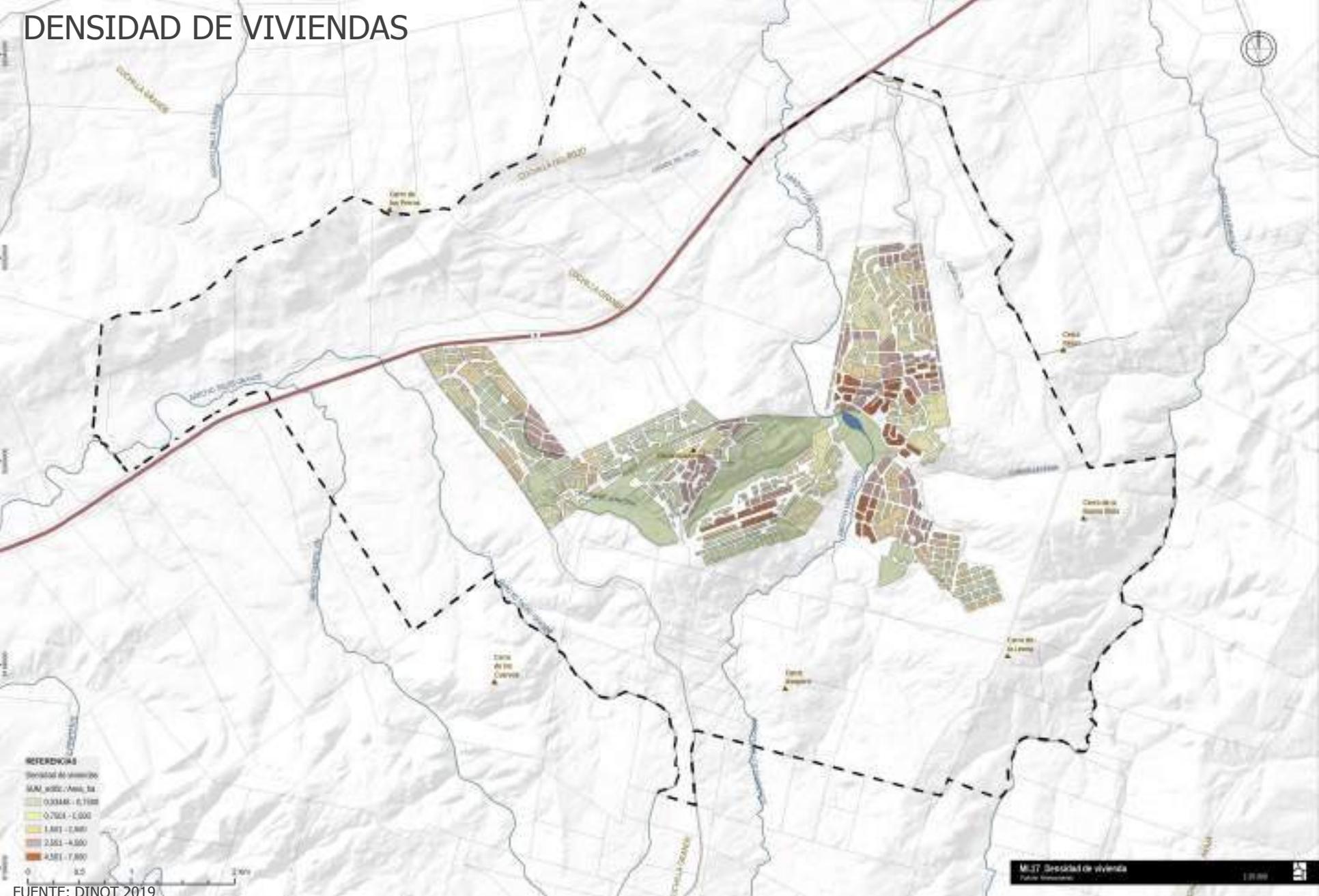
FUENTE: DINOT. 2019

ALDEAS EN ESPAÑA E ITALIA



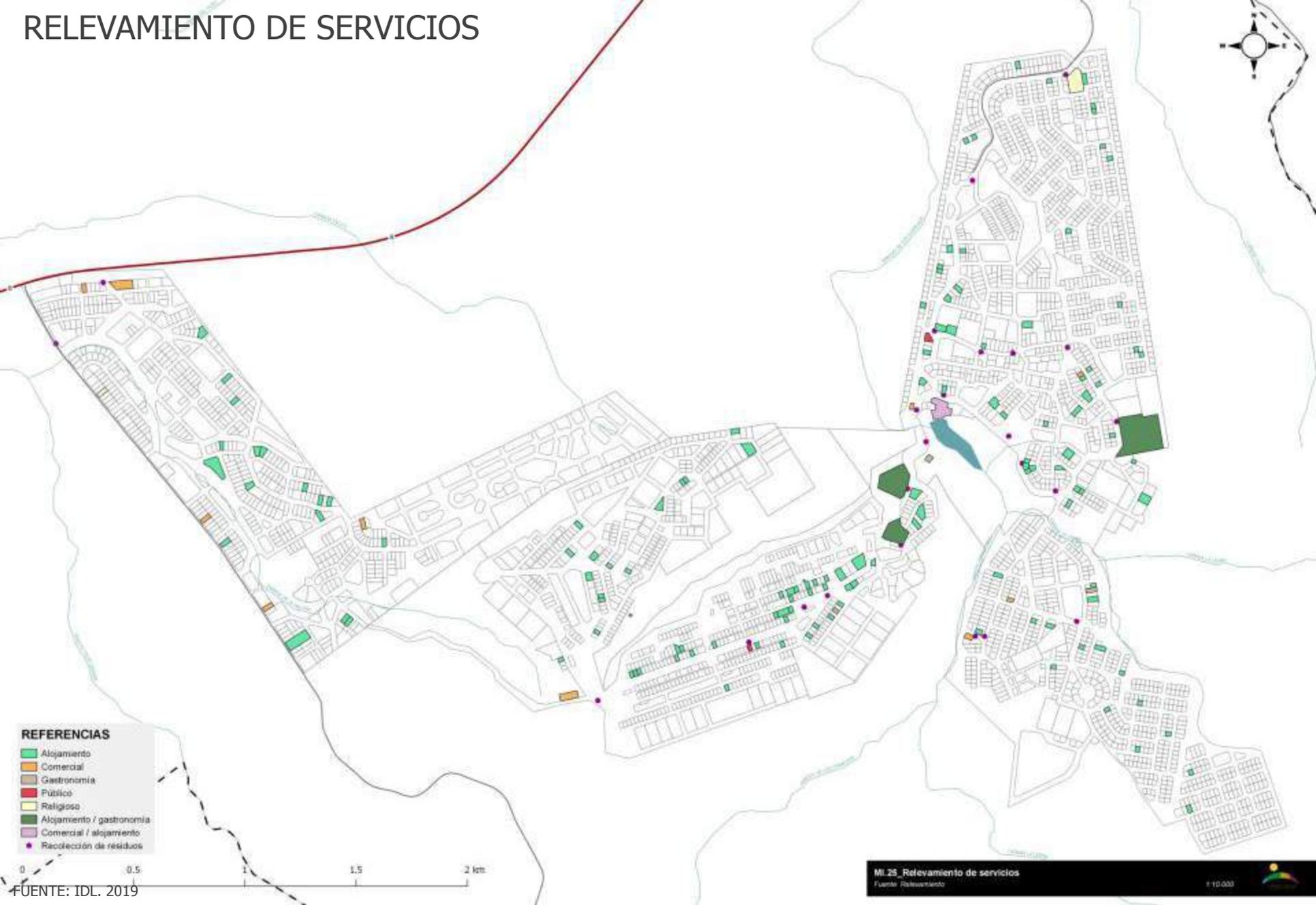
FUENTE: GOOGLE EARTH 2019

DENSIDAD DE VIVIENDAS



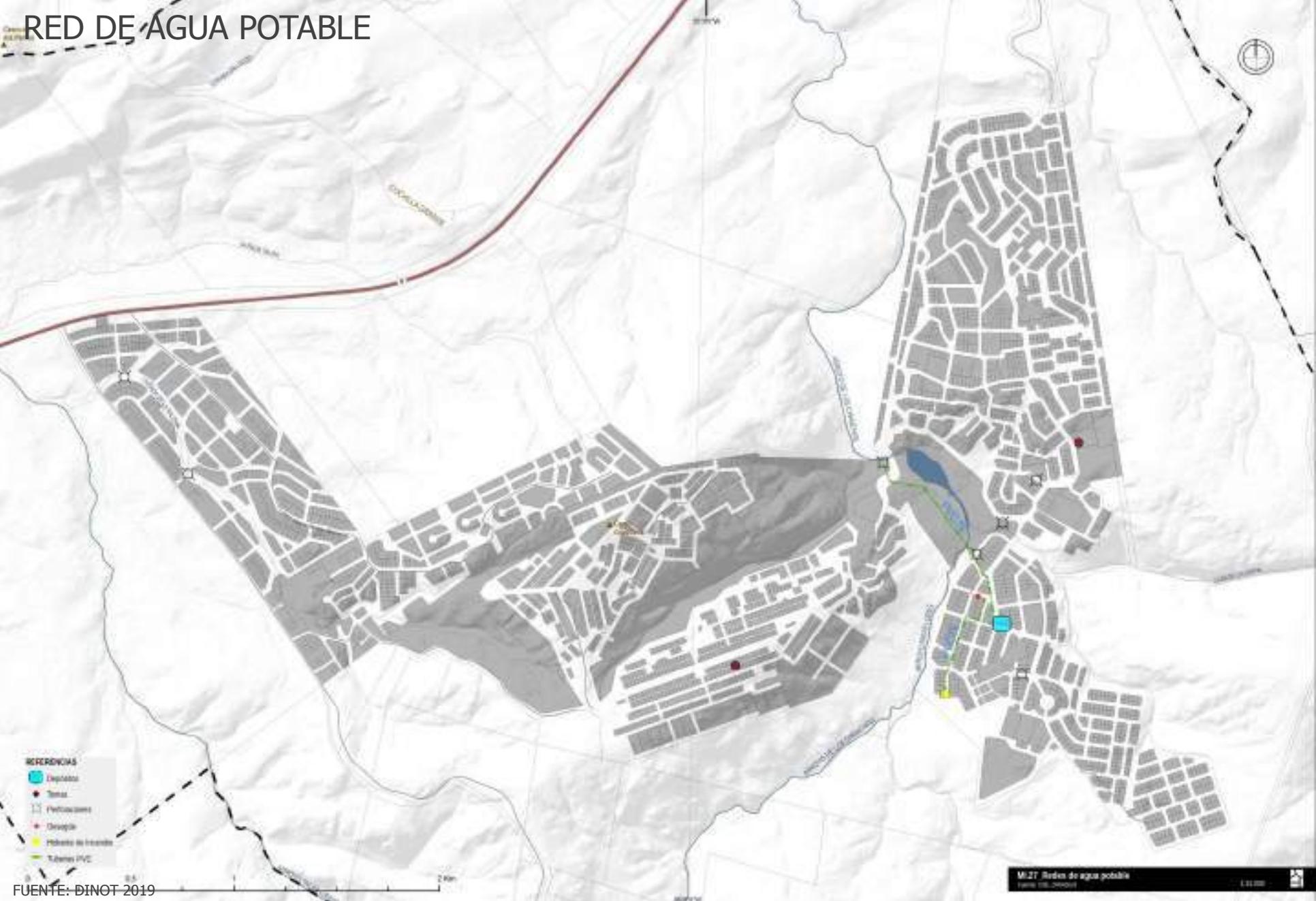
FUENTE: DINOT 2019

RELEVAMIENTO DE SERVICIOS

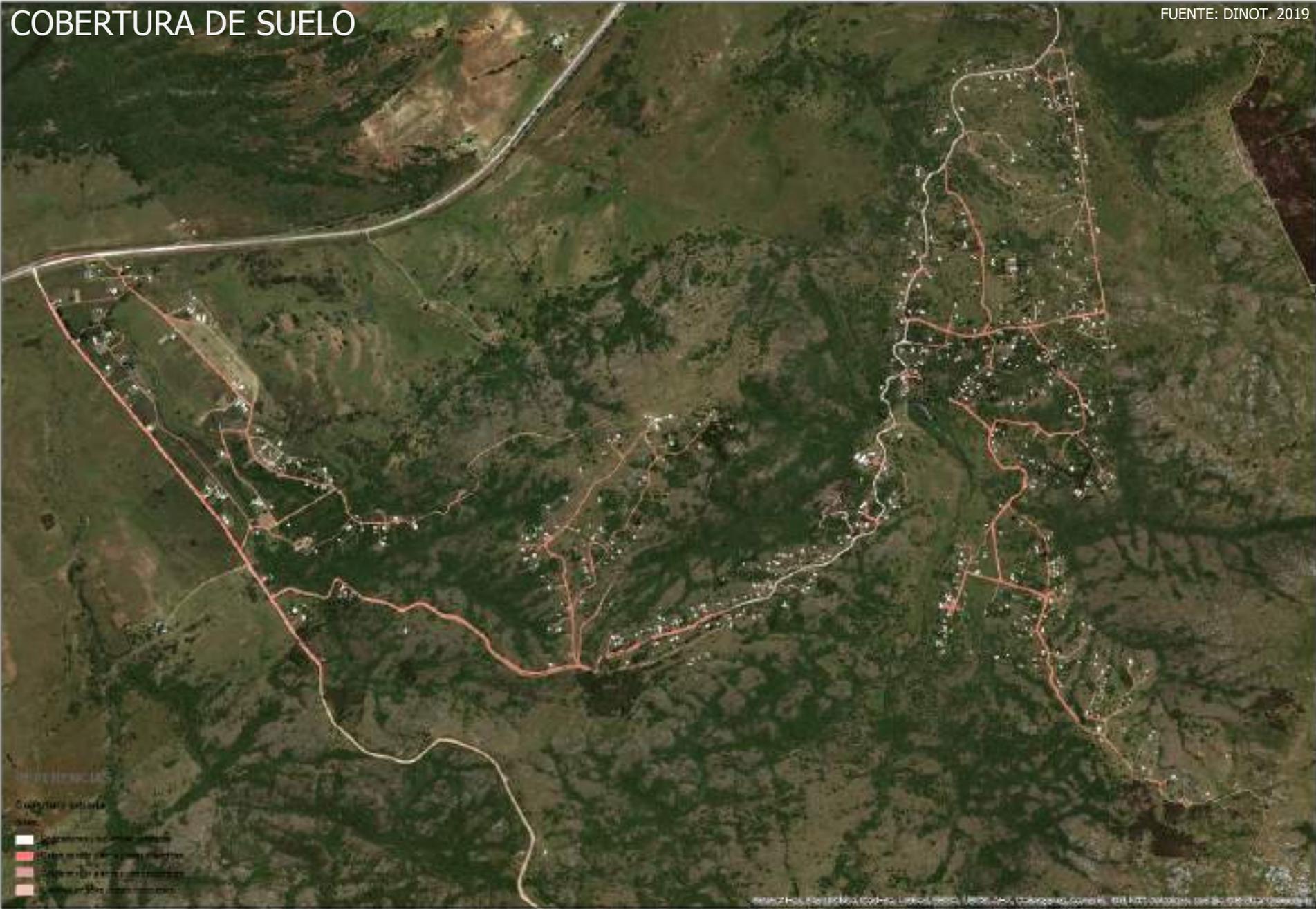


FUENTE: IDL. 2019

RED DE AGUA POTABLE



FUENTE: DINOT 2019



2008

LAS CUMBRES – LOS ROMERILLOS

FUENTE: GOOGLE EARTH. 2019



earth

globe

500 m

2018

LAS CUMBRES – LOS ROMERILLOS

FUENTE: GOOGLE EARTH. 2019



Earth

globe

500 m



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



RESUMEN DE LA EVALUACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

CONDICIONES	VALORES	POTENCIAL	PROBLEMAS/CONFLICTOS	RIESGOS
DEL MEDIO	<ul style="list-style-type: none"> Villa Serrana y su entorno se encuentran inmersos en un paisaje natural muy valorado y apreciado por sus residentes, visitantes y expertos nacionales y extranjeros. Paisaje natural serrano único. Monte serrano identificado como de interés para la protección. Flora (autóctona) y fauna (sobre todo avifauna) significativas. Está considerado como patrimonio natural, histórico y cultural a nivel departamental y nacional, que han desembocado en estudios y declaraciones de interés y protección. Integración en ecosistema de las sierras de Minas y Aiguá. Nacientes -y divisoria de aguas- de las cuencas de la Laguna Merín y Río Santa Lucía. 	<ul style="list-style-type: none"> Aumento de la demanda de turismo y ocio en ámbitos con las características de Villa Serrana y su entorno. Integración en destino Sierras de Minas (Penitente, Arequita, Verdún, Salus, Ute-Antel, etc.). Destino turístico alternativo de los tradicionales: sol y playa, termas, urbano, negocios, etc. Significación patrimonial. Capacidad propia, particularmente del entorno, para la ecoagricultura. Valores paisajístico, turístico-recreativo, educativo y cultural. Existiría disposición desde diferentes ámbitos para procurar su cuidado. Valorización creciente en el contexto nacional e internacional, de los recursos hídricos, ecosistémicos y paisajísticos. 	<ul style="list-style-type: none"> Fragilidad de los ecosistemas: suelo, agua, biota. Eutrofización de los cuerpos de agua, en gran parte debido a las formas de disposición final de aguas servidas. Desprotección del monte nativo y fauna autóctona con sustitución intencional o competencia de especies alóctonas invasoras. Extracción irregular de agua junto con insuficiencia del recurso agua para uso doméstico. Degradación del monte nativo y la fauna asociada, con extracción irregular de madera, aves y reptiles pequeños mamíferos. Paisaje alterado por actuaciones descontextualizadas. Ausencia de inventario referente de flora, fauna y patrimonio. Contaminación lumínica y acústica. Alto nivel de forestación de rendimiento con especies foráneas en el entorno rural. Incompatibilidad presumible de la conservación del paisaje serrano con algunas formas del despliegue turístico expoliador. 	<ul style="list-style-type: none"> Cambio climático. Contaminación de los cuerpos de agua y suelos por aguas efluentes y residuos. Contaminación de la napa por existencia de robadores de pozos negros. Desnaturalización del ambiente natural serrano con alteración de fauna y flora por mayor edificabilidad y actuaciones fuera de control. Introducción de flora y fauna exógena y particularmente la de naturaleza invasora. Contaminación visual y del cielo nocturno por mayor densidad de ocupación. Contaminación auditiva por mayor tránsito de vehículos y máquinas.

RESUMEN DE LA EVALUACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

CONDICIONES	VALORES	POTENCIAL	PROBLEMAS/CONFLICTOS	RIESGOS
DE LAS DOTACIONES	<ul style="list-style-type: none"> Antropización inicial armoniosa Forma de ocupación y uso tradicionales, moderados y respetuosos. Total vigencia del sistema de ideas originales de Vilamajó. Buen número de edificaciones con baja ocupación e inserción cuidadosa. Se están desarrollando distintas iniciativas a nivel privado que han restaurado y/o reciclado construcciones preexistentes. Varias declaratorias parciales de monumento histórico. 	<ul style="list-style-type: none"> Décadas de letargo y muy baja ocupación. Rescate del llamado “plan Vilamajó” y parte sustancial de su sistema de ideas con notoria vigencia contemporánea. Valorización creciente por la población, residentes y visitantes. Posible desarrollo acotado por la conservación y reafirmación moderadamente antropizada que constituye su identidad y atractivo de villa serrana y su entorno. Amplia oferta de alojamiento, particularmente en viviendas particulares. Apoyo de la academia. 	<ul style="list-style-type: none"> Efluentes domiciliarios y comerciales sin solución. Falta de agua potable. Tamaño reducido de los lotes que de comercializarse como tales y ocuparse, generarían una densidad poblacional que seguramente excede las capacidades de los recursos: agua, saneamiento, espacios públicos; al tiempo que cambiaría el paisaje y espíritu reservado, natural y agreste de villa serrana y su entorno. No se cuenta con un correcto servicio de transporte público. Insuficiencia del sistema de recolección de residuos sólidos que resulta inadecuado. (frecuencia, residuos especiales, de gran tamaño, etc.). Dificultades e imprevisión de vías para la movilidad peatonal. Conflictos en la vialidad vehicular y especialmente de estacionamiento de visitantes. Falta de oferta recreativa, deportiva, facilidades contemplativas, camping. Invasión de caminos en predios privados. Construcciones y otras acciones, existentes sobre márgenes de cursos de agua. Ganado de pastoreo sin vigilancia en caminos pueden generar inconvenientes de seguridad en el sistema vial principal. 	<ul style="list-style-type: none"> Excesiva y descontrolada urbanización, junto con expansión en la ocupación intensa de los lotes existentes. Disminución del tamaño de los lotes por subdivisión. Destrucción del paisaje por sustitución de relieve, de la flora y de la fauna. Arquitecturas de inserción irrespetuosa. Transformación de los predios rurales vecinos por producción intensiva (forestal de rendimiento, agrícola de siembra directa o ganadera feedlot).

RESUMEN DE LA EVALUACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

CONDICIONES	VALORES	POTENCIAL	PROBLEMAS/CONFLICTOS	RIESGOS
ECONÓMICO-SOCIALES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sociedad local que aprecia y defiende sus cualidades tradicionales. ▪ Existencia de un mercado de suelo, de arrendamiento y de alojamiento. ▪ Aun siendo una pequeña población, existe un número importante de organizaciones sociales comprometidas en el cuidado del lugar, lo que garantiza un esquema de participación organizada. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imaginario social consolidado de aprecio por el lugar y sus valores. ▪ Creciente apetencia por el destino serrano y su valorización. ▪ Inserción en una región con fuerte vocación turística y de esparcimiento alternativo al playero, al termal y al urbano. ▪ Consolidación de un público demandante de ocio y recreo alternativo con diferentes formas y experiencias con el ambiente. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausencia de reglas generales de protección de aplicación para entorno rural. ▪ Escasa oferta de servicios. ▪ Reducidas oportunidades de trabajo y generación de ingreso. ▪ Pertenencia a prioridad forestal. ▪ Las organizaciones sociales existentes, si bien en algunos aspectos tienen propósitos comunes, el trabajo conjunto se ha visto dificultado por diferencias en otros puntos. ▪ Colisión de intereses entre la visión de desarrollo mercantil de algunos emprendedores y la necesidad de conservación del ecosistema. ▪ Inexistencia de áreas equipadas para acampar y de otras formas de alojamiento y recepción para turismo. ▪ Ignorancia de explotación responsable compatible con el área de protección. ▪ Existencia de actividades incompatibles o posible incorporación. ▪ Conflicto en la convivencia de la población permanente con la de temporada y los visitantes, particularmente en cuanto a: cuidado del agua, precauciones al encender fuegos, tenencia responsable de mascotas, cuidado de flora y fauna, ruidos molestos, pirotecnia, caza y pesca. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aumento de la población residente permanente, sin que exista un posible ajuste en las características de la urbanización para convertirse en un área urbana consolidada. ▪ Turismo masivo depredador por desarrollo de una explotación turística inapropiada y/o incompatible. ▪ Ocio consumista. ▪ Explotación inmediateista del recurso natural. ▪ Decadencia final por sobreexplotación de recurso.

RESUMEN DE LA EVALUACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

CONDICIONES	VALORES	POTENCIAL	PROBLEMAS/CONFLICTOS	RIESGOS
DE LA INSTITUCIONALIDAD	<ul style="list-style-type: none"> Se cuentan aprobadas las Medidas Cautelares para Villa Serrana y su entorno. Sistema de relaciones sociales a nivel local (residentes permanentes y temporales). Organizaciones sociales con cierta consolidación. Condiciones privadas en el fraccionamiento Marco de los Reyes en sintonía con las necesidades de protección. 	<ul style="list-style-type: none"> Confluencia de la IDL, MVOTMA, MINTUR, UdelaR, en apoyo a la planificación. Respaldo académico y profesional para las políticas de protección. Existencia de un proceso para la elaboración del plan local de ordenamiento que genera la oportunidad de implementar y aplicar un sistema de disposiciones y sanciones para hacer cumplir la norma. Resulta factible conformar Comisión de dirección, seguimiento y aplicación del Plan Local. Viabilidad para la aplicación de herramientas de actuación territorial, tales como la expropiación de terrenos, para establecer espacios públicos. 	<ul style="list-style-type: none"> Cierta anomia entre los actores de Villa Serrana y su entorno. Limitación general consecuente de disciplina territorial en el departamento. Si bien existe la normativa cautelar, no hay un sistema de sanciones que se implemente para hacerla cumplir en caso de infracción. Indefinición sobre la naturaleza de la propiedad y uso de suelo en grandes predios. Ausencia de agentes públicos con incidencia efectiva. Inexistencia de figuras de protección. Contencioso o incertidumbre jurídico-legal sobre la definición de algunos padrones como espacios libres y su eventual carácter público. Inexistencia de protocolos de actuación para el Policía Territorial que permitan un correcto control y punición de usos e instalaciones. Inexistencia de una normativa que regule los establecimientos de alojamiento y casas de alquiler, que establezca estándares mínimos, particularmente para el uso y el manejo de residuos. 	<ul style="list-style-type: none"> Abandono del rol estatal, departamental y municipal. No aplicación de normas de protección. No implementación de un mecanismo disciplinar de policía territorial. Descoordinación y comportamiento errático en las políticas públicas.



MEMORIA DE ORDENAMIENTO

ordenamiento del territorio
protección del ambiente

declarados de interés general

Ley N° 18.308 (2008)

Ley N° 16.466 (1994)

requieren delimitar el ejercicio de las
facultades del derecho de propiedad

la LOTDS es una ley marco, que posee
los alcances de:

- ✓ interés general
- ✓ orden público
- ✓ obligatorio y vinculante
- ✓ función pública

el **Plan Local** es el instrumento de planificación general que establece el ordenamiento general de una unidad territorial homogénea o microrregión en el interior del Departamento, **adoptando las decisiones estructurales de la ordenación territorial** de su ámbito

principales **cometidos** del Plan Local:

- la estrategia de utilización del territorio local
- determinar la categorización y subcategorización del suelo en todo su ámbito
- definir la estructura general del ordenamiento territorial del área geográfica homogénea
- asegurar la consolidación y mejora de los núcleos urbanos existentes
- identificar los elementos que integran la red ecosistémica principal así como las zonas sujetas a riesgos y amenazas
- disponer las herramientas y disposiciones para la actuación, el control y la disciplina

el Plan Local debe contener una serie de **determinaciones en el nivel de estructurales**, por integrar los componentes sustantivos del ordenamiento:

- definición de los objetivos estratégicos de medio y largo plazo del ámbito;
- categorización del suelo y subcategorización, con su delimitación
- establecimiento de las redes primarias y sistemas generales del ámbito territorial local (transportes públicos, espacios libres públicos, red primaria de equipamientos públicos, redes matrices de servicios públicos)
- asignación del usos preferentes y definición del regímenes urbanísticos específicos
- identificación y catalogación de los bienes de interés histórico, cultural, arquitectónico y ambiental
- identificación de los componentes de la estructura ecosistémica del área geográfica local y las medidas para su protección y preservación
- identificación de las zonas de riesgos para la población y las medidas para su protección y gestión
- supuestos que hagan necesaria la revisión o modificación del Plan Local

CONTENIDO DE LA MEMORIA DE ORDENAMIENTO

1	MODELO TERRITORIAL
1.1	Introducción. Desafíos y oportunidades.
1.2	Delimitación
1.3	Modelo territorial para el desarrollo sostenible
2	CATEGORIZACIÓN Y SUBCATEGORIZACIÓN DE SUELO
2.1	Categorías de suelo
2.2	Subcategorías de suelo
2.3	Áreas diferenciadas
3	INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
3.1	Manejo de aguas pluviales
3.2	Sistemas de disposición de efluentes
3.3	Sistema de espacios verdes
3.4	Infraestructura de movilidad
3.5	Transporte público, tránsito y estacionamiento
3.6	Agua potable
3.7	Energía eléctrica y telecomunicaciones
3.8	Gestión de residuos
3.9	Equipamientos y servicios urbanos
3.10	Comunicación pública, señalética

4	REGULACIONES DE PROTECCIÓN
4.1	Protección, restauración y valorización ambiental
4.2	Protección y mejora patrimonial y paisajística
4.3	Inventario y catálogo de bienes, espacios y visuales protegidas
5	REGULACIÓN DEL SUELO
5.1	Zonificación para la regulación de suelo
5.2	RN1 Área diferenciada rural natural
5.3	RP1 Área diferenciada rural vulnerable búfer
5.4	RP2 Área diferenciada rural vulnerable cuchilla Del Pozo
5.5	RP3 Área diferenciada rural productiva protegida general
5.6	SU1 Área diferenciada suburbana Vilamajó
5.7	SU2 Área diferenciada suburbana protegida general
5.8	SU3 Área diferenciada suburbana protegida residencial
5.9	SU4 Área diferenciada suburbana vulnerable de suelos altos y de grandes lotes
5.10	SU5 Área diferenciada suburbana frágil de corredores
5.11	SU6 Área diferenciada suburbana frágil parque central Vilamajó

CARTOGRAFÍA DE ORDENAMIENTO

2.01	CATEGORÍAS DE SUELO
2.02	SUBCATEGORÍAS DE SUELO
2.03	ÁREAS DIFERENCIADAS: ÁMBITO
2.04	ÁREAS DIFERENCIADAS: SUELO SUBURBANO
2.05	SISTEMA DE ESPACIOS VERDES
2.06	JERARQUIZACIÓN VIAL
2.07	NOMENCLÁTOR: BARRIOS
2.08	NOMENCLÁTOR: CALLES
2.09	SECTORIZACIÓN: SISTEMA DE PROTECCIÓN

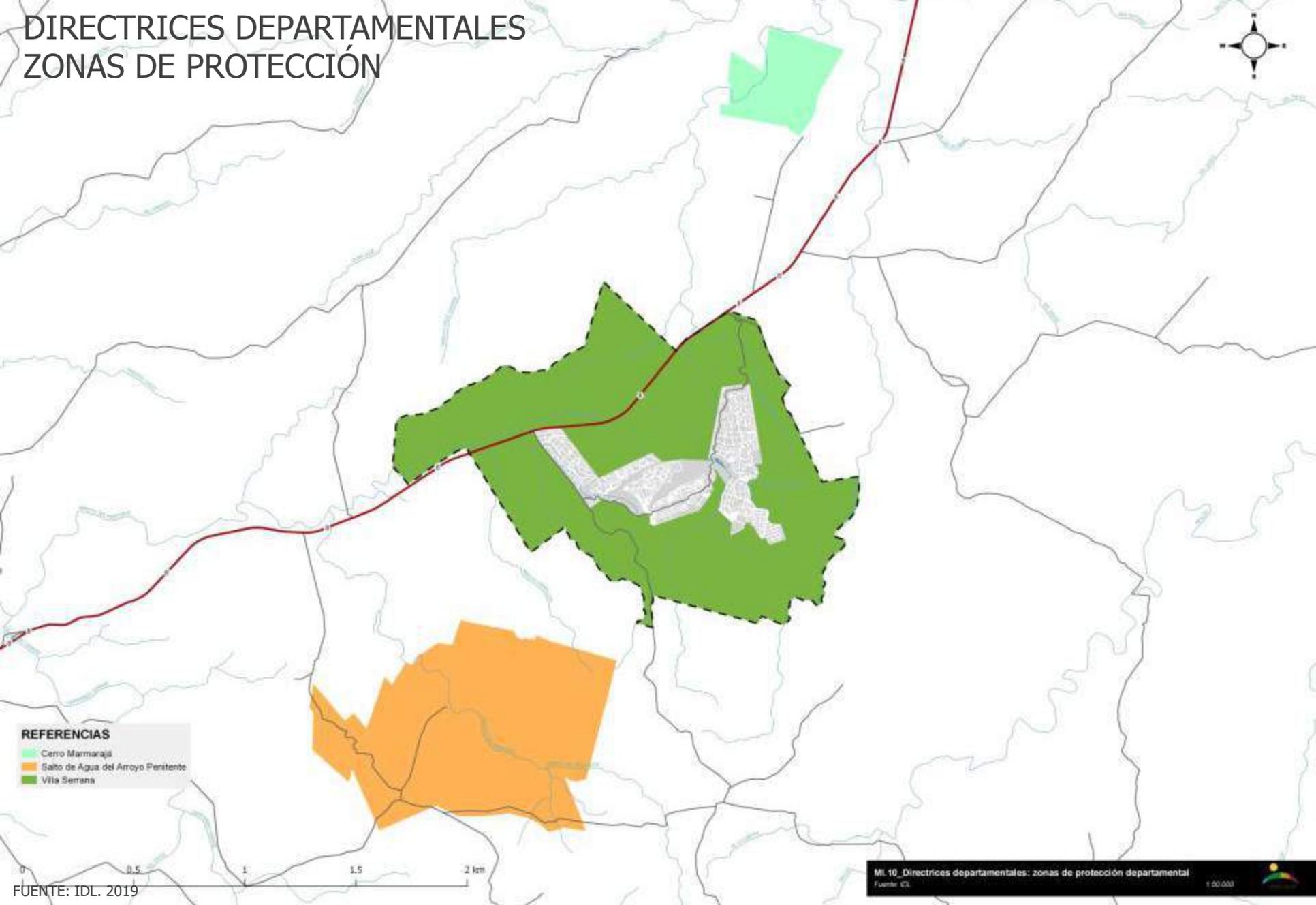
OBJETIVOS GENERALES

- 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.

- 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.

DIRECTRICES DEPARTAMENTALES ZONAS DE PROTECCIÓN



- REFERENCIAS**
- Cerro Mamarajá
 - Salto de Agua del Arroyo Peristente
 - Villa Serrana

Mil 10_Directrices departamentales: zonas de protección departamental
Fuente: IDL

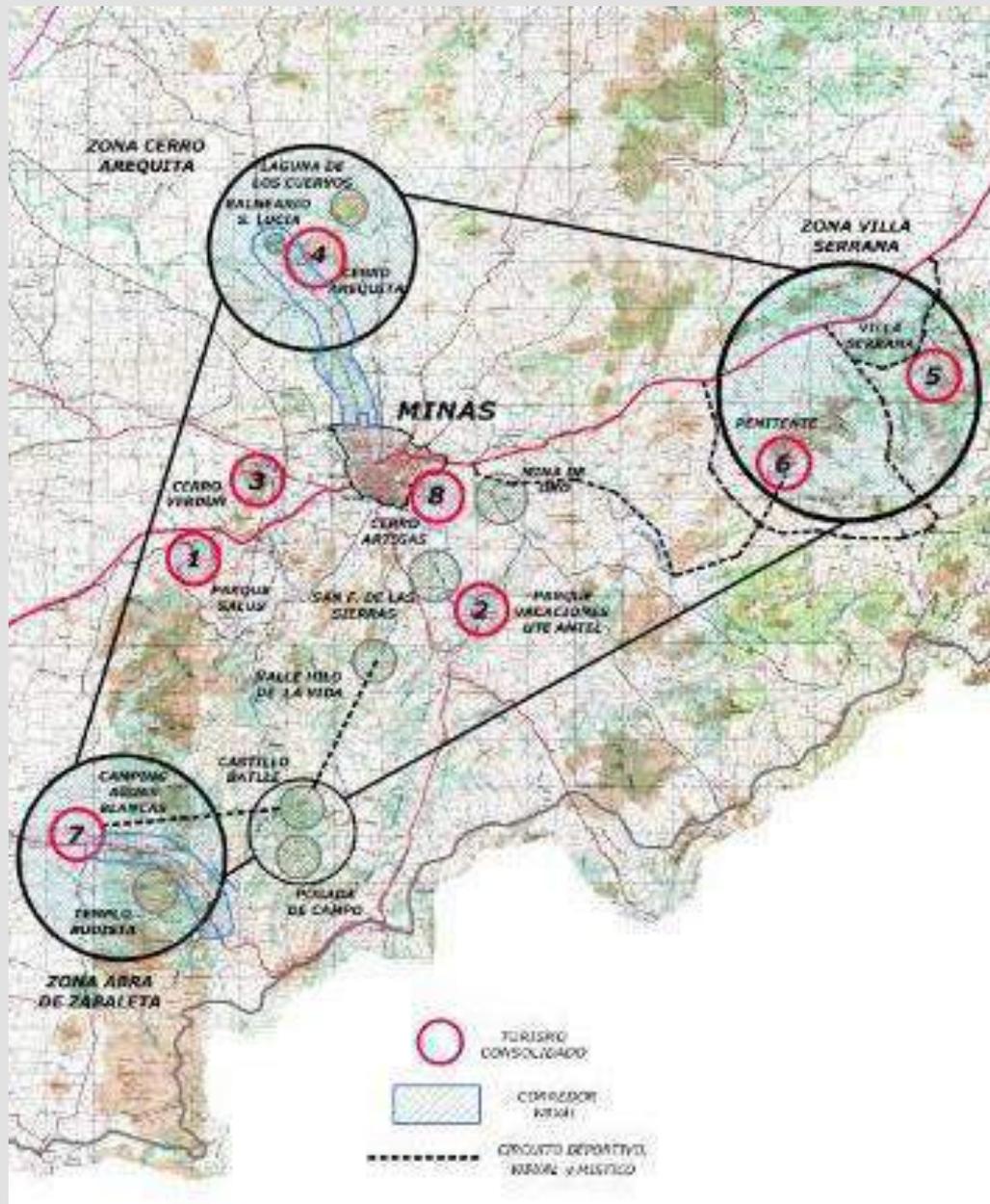
1:50.000



FUENTE: IDL. 2019



TRIÁNGULO TURÍSTICO DE LAS SIERRAS

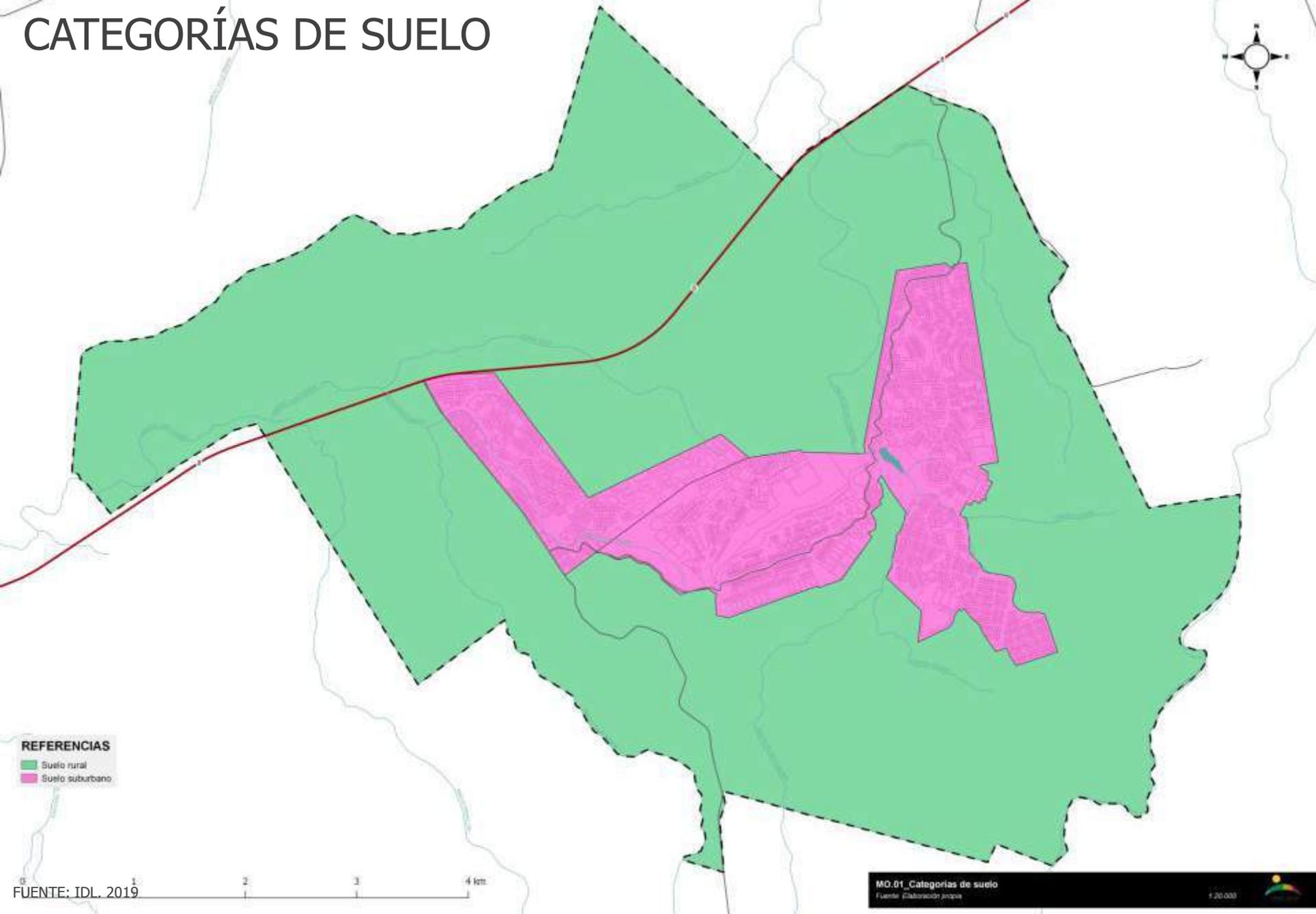


FUENTE: IDL. 2019

- 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.

CATEGORÍAS DE SUELO



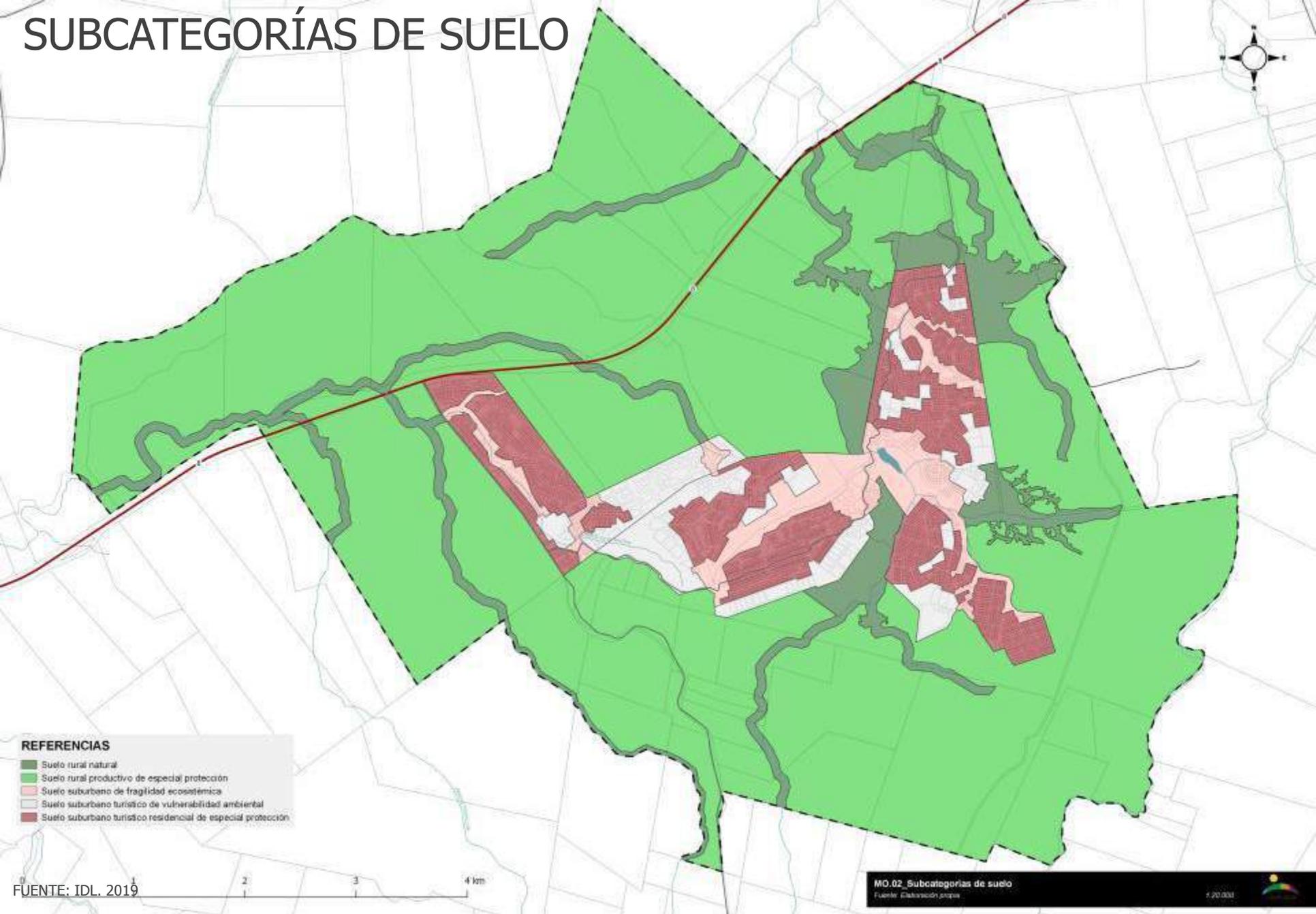
REFERENCIAS
Suelo rural
Suelo suburbano

FUENTE: IDL, 2019

MO.01_Categorías de suelo
Fuente: Elaboración propia



SUBCATEGORÍAS DE SUELO



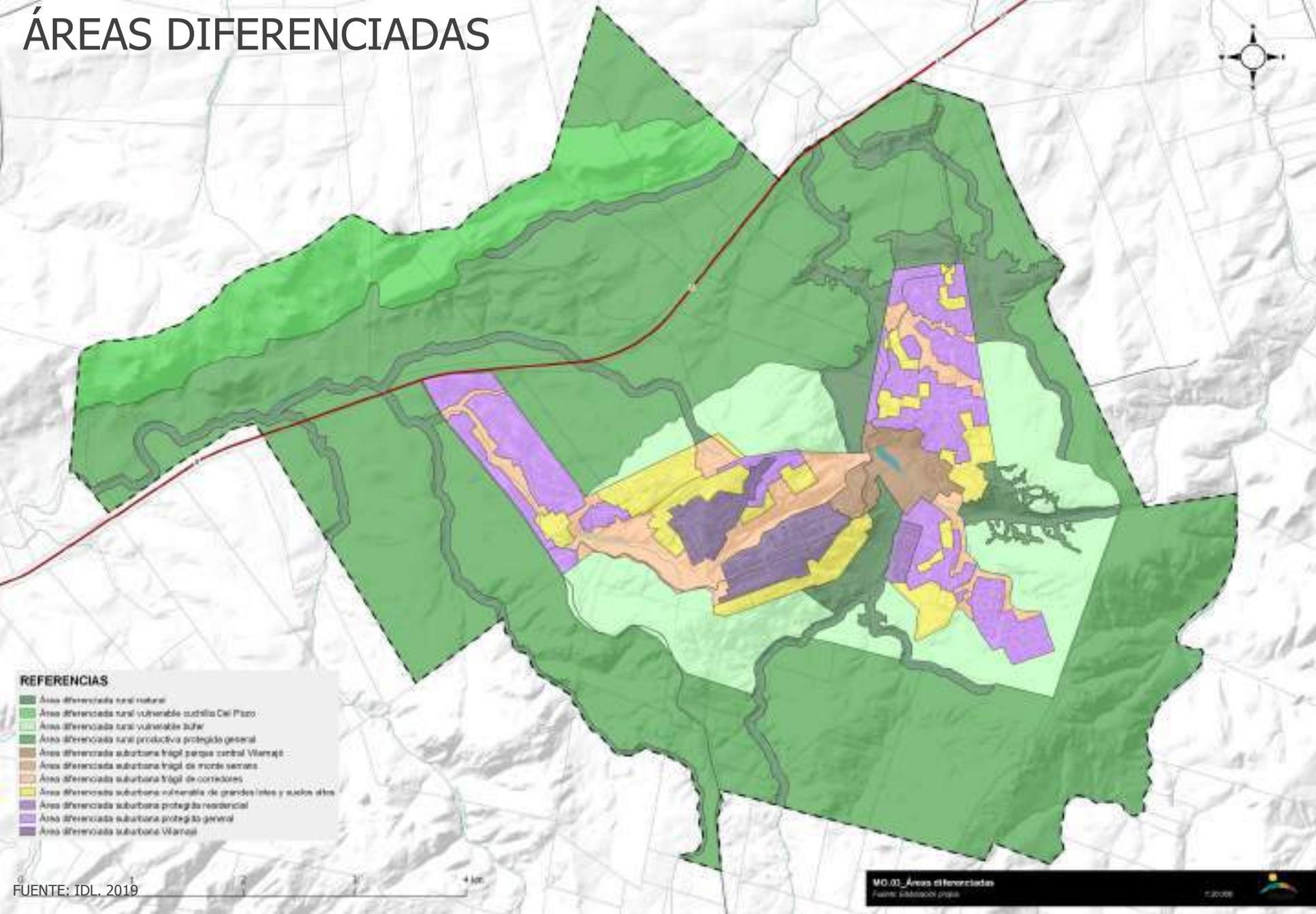
- REFERENCIAS**
- Suelo rural natural
 - Suelo rural productivo de especial protección
 - Suelo suburbano de fragilidad ecosistémica
 - Suelo suburbano turístico de vulnerabilidad ambiental
 - Suelo suburbano turístico residencial de especial protección

FUENTE: IDL, 2019

MO.02_Subcategorias de suelo
Fuente: Calificación propia

1/20.000

ÁREAS DIFERENCIADAS



REFERENCIAS

- Área diferenciada rural natural
- Área diferenciada rural vulnerable cuenca Del Pisco
- Área diferenciada rural vulnerable suya
- Área diferenciada rural productiva protegido general
- Área diferenciada suburbana frágil por su central Villarejo
- Área diferenciada suburbana frágil de monte serrano
- Área diferenciada suburbana frágil de corredores
- Área diferenciada suburbana vulnerable de grandes lotes y suelos áridos
- Área diferenciada suburbana protegido residencial
- Área diferenciada suburbana protegido general
- Área diferenciada suburbana Villarejo

FUENTE: IDL, 2019

MO-01 Áreas diferenciadas
Fuente: Elaboración propia

2020



PARÁMETROS DE FRACCIONAMIENTO

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 ² a 5.000 m ²	2000 m ²	25 m	
			Mayor a 5.000 m ² a 10.000 m ²	2500 m ²	27,5 m	
		SU3 Residencial	Mayor a 10.000 m ² a 20.000 m ²	3000 m ²	27,5 m	
		SU4 Suelos altos y de grandes lotes	Mayor a 20.000 m ² a 30.000 m ²	3500 m ²	30 m	Se requiere EIAUPOT o Proyecto de Detalle (Ver texto)
			SU5 De corredores	Mayor a 30.000 m ²	5000 m ²	35.5 m
		SUBURBANO DE VULNERABILIDAD AMBIENTAL	0 m ² a 5.000 m ²	2000 m ²	25 m	
				Mayor a 5.000 m ² a 8.000 m ²	2500 m ²	27,5 m
			SU6 Parque Central	Mayor a 8.000 m ²	(Ver texto)	(Ver texto)

ATRIBUTOS URBANÍSTICOS

SUB CATEGORÍA	ÁREA DIFERENCIADA	RANGOS SUPERFICIE PADRÓN	FOS			FOT	FOS verde	FSN suelo natural no modificado	H altura máxima	MÁXIMO DE PLANTAS	RETIROS				RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO	CANTIDAD DE UNIDADES HABITACIONALES	Régimen de Propiedad de UNIDADES HABITACIONALES PH	TIPO EDIFICATORIO	OBSERVACIONES	
			FOSss	FOSpb	FOSpa						RF	RL	RP	RPe						Nº
		m ²	%	%	%	%	%	%	m	Nº	m	m	m	m			Nº	Nº		
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
SRP ESPECIAL PROTECCIÓN	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	
SSTR ESPECIAL PROTECCIÓN	SU1 Vilamajó	ÚNICO	0	14	14	28	60	20	7	2	4	3 BI-LATERAL	3	N/A	COMÚN	1	N/A		AI SLADO	Ver condiciones específicas para reparcelamiento o fusión
		hasta 600	0	16	13	26	60	20					3	N/A	COMÚN					
		600 hasta 800	0	12	11	22	70	25						N/A	COMÚN					
	SU2 general	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		AI SLADO	
		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		AI SLADO O BLOQUE	
	SU3 residencial	ÚNICO	0	16	16	32	45	0	7	2	3	3 MONO-LATERAL	3	N/A	COMÚN O PH	2	2		AI SLADO O BLOQUE	Ver condiciones específicas para edificabilidad

JERARQUIZACIÓN VIAL

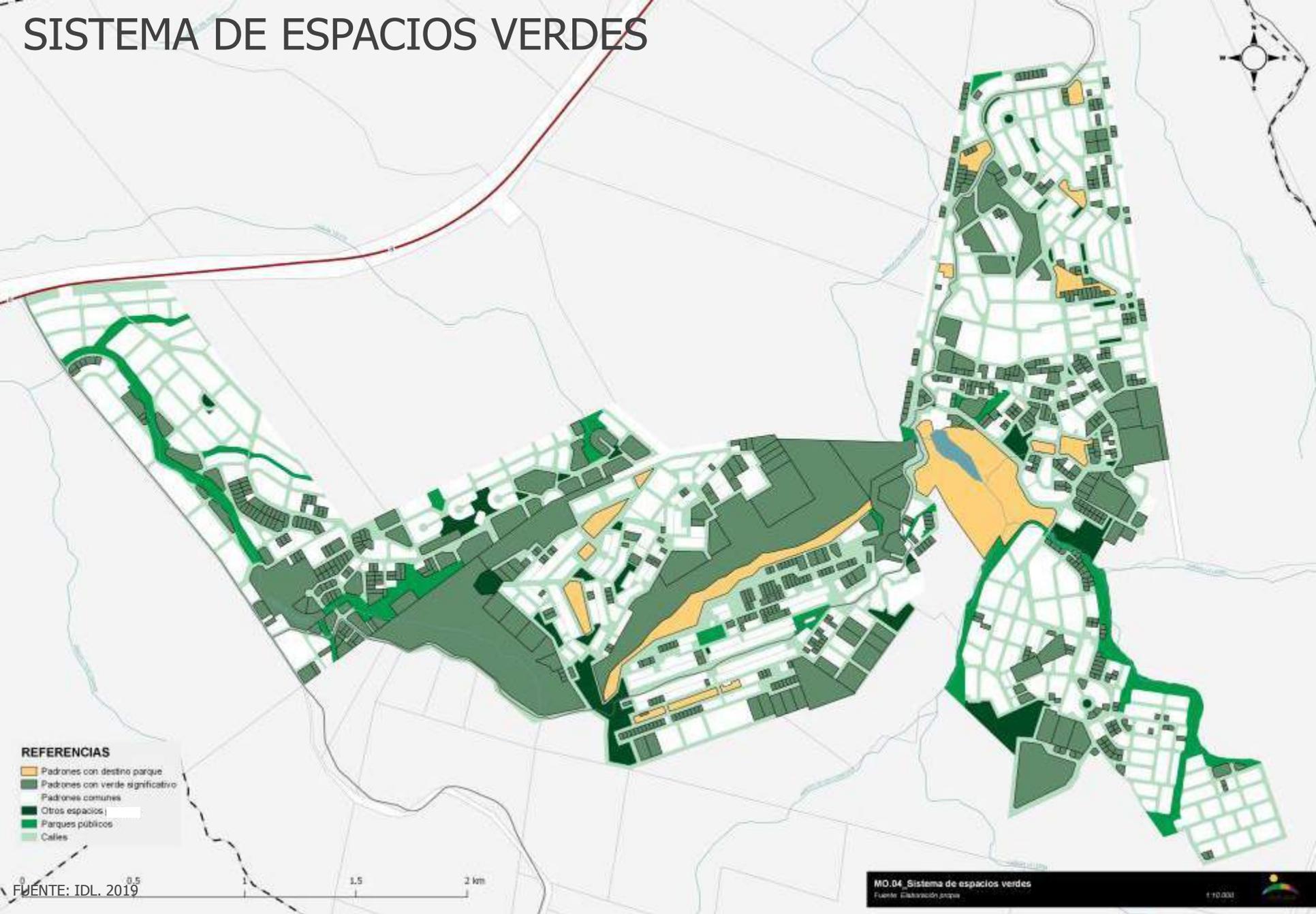


FUENTE: IDL. 2019

MO.05_Jerarquización vial
Fuente: Elaboración propia

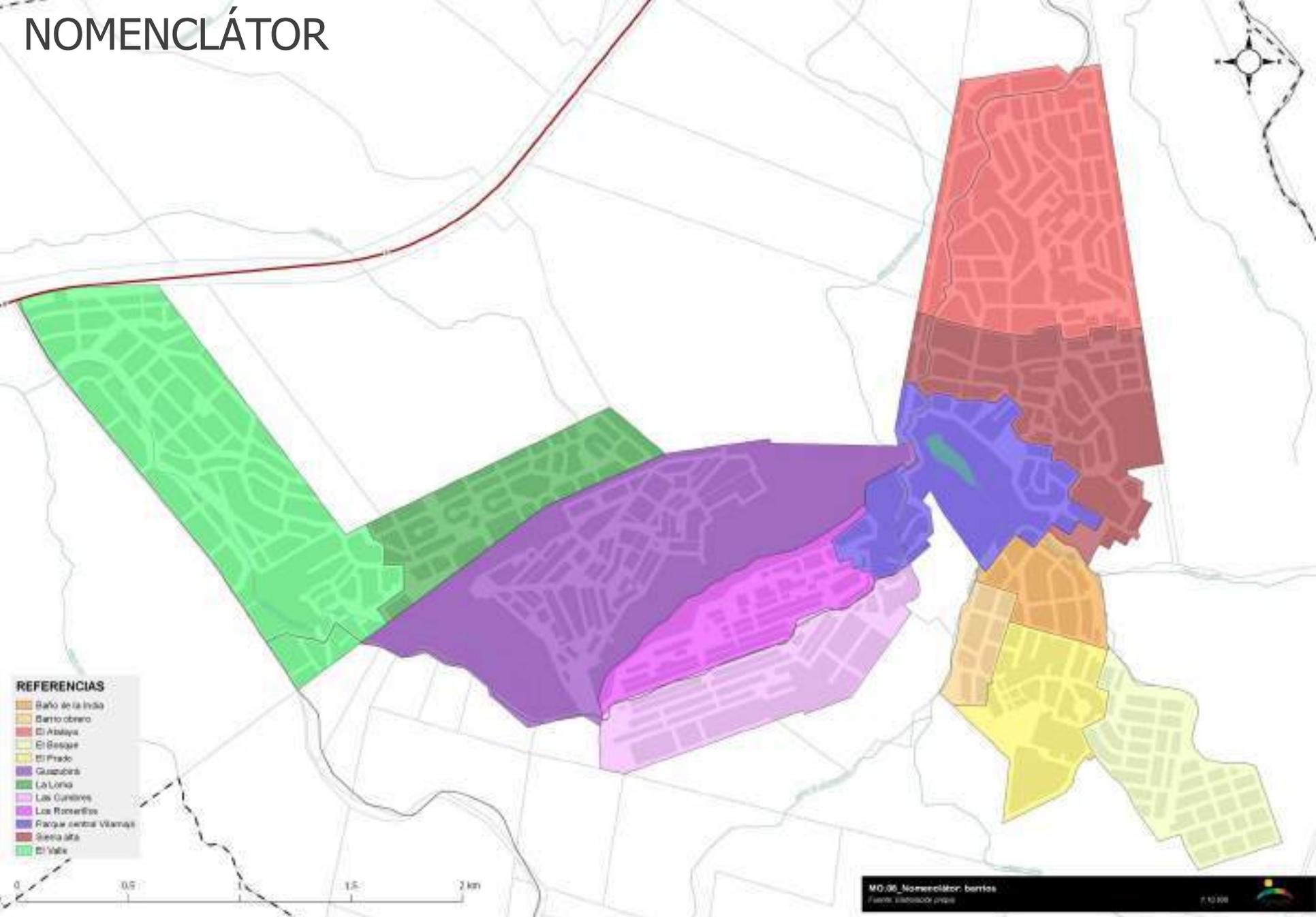
1:10.000

SISTEMA DE ESPACIOS VERDES

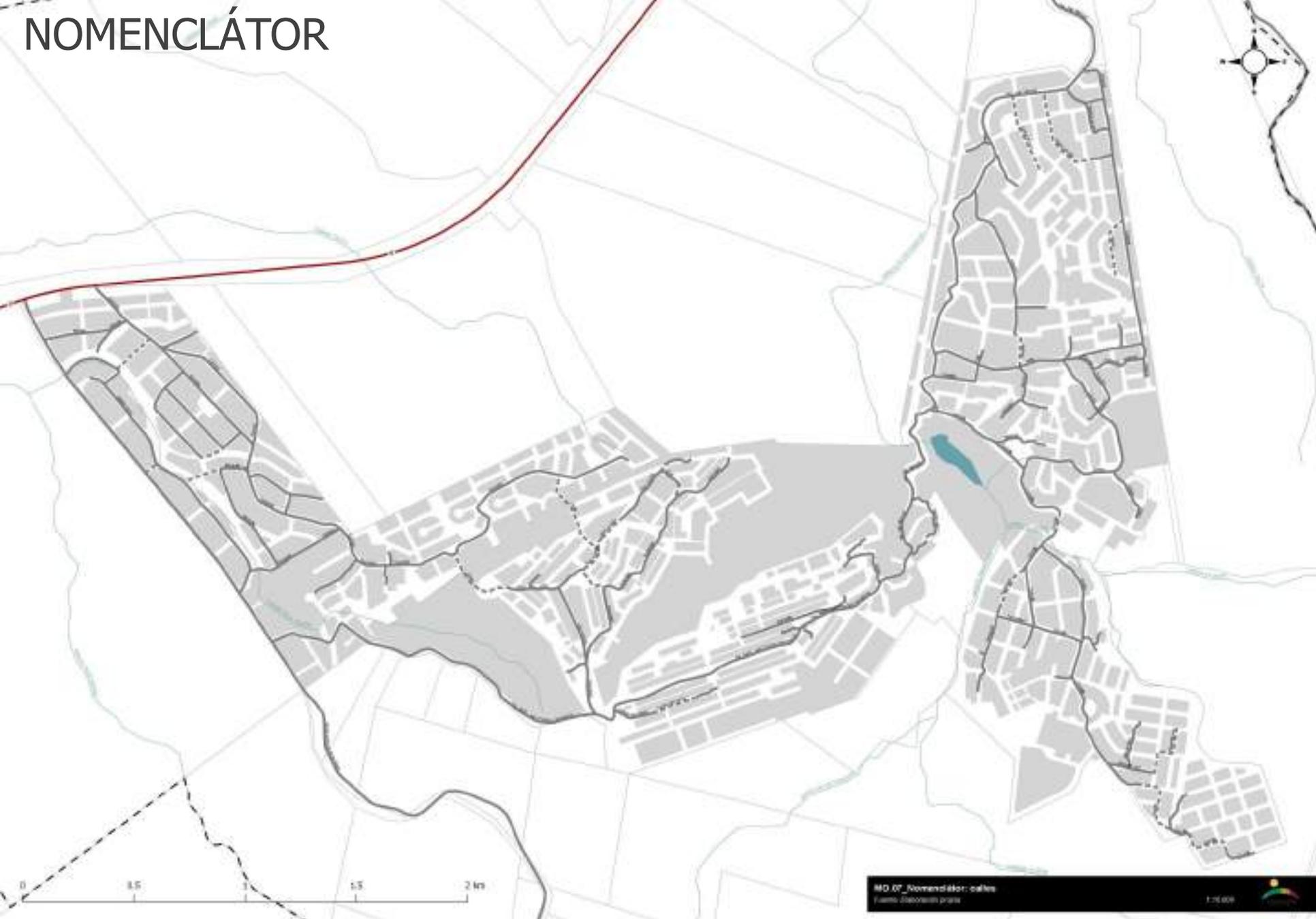


FUENTE: IDL 2019

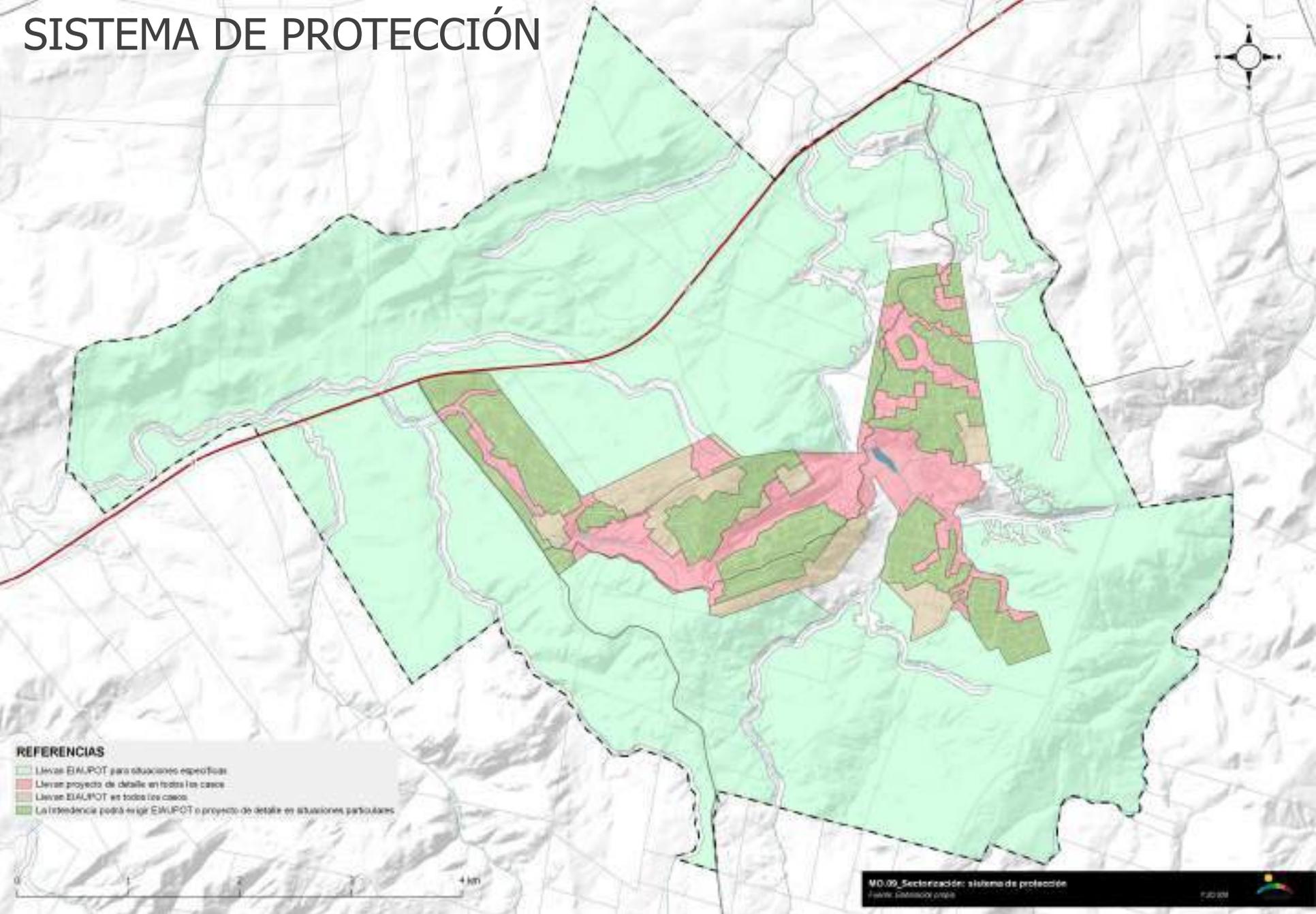
NOMENCLÁTOR



NOMENCLÁTOR



SISTEMA DE PROTECCIÓN



- REFERENCIAS**
- Líneas EIA/POT para situaciones específicas
 - Líneas proyecto de detalle en todos los casos
 - Líneas EIA/POT en todos los casos
 - La Intendencia podrá exigir EIA/POT o proyecto de detalle en situaciones particulares

MD.09_Sectorización: sistema de protección
Fecha: 2018/03/05

1:20.000



- 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.



MEMORIA DE GESTIÓN

CONTENIDO DE LA MEMORIA DE GESTIÓN

1		FORMAS Y MECANISMOS DE GESTIÓN
	1.1	Introducción
	1.2	Regímenes de gestión
2		REGULACIONES PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN
	2.1	Marco regulador
	2.2	Institucionalidad
	2.3	Árbol de agendas, programas para la implementación
	2.4	Planificación derivada
3		CONTROL Y POLICÍA TERRITORIAL
	3.1	Introducción
	3.2	Mecanismos de control territorial
	3.3	Disciplina territorial
4		SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN
	4.1	Monitoreo y evaluación para la gestión del cambio
	4.2	Identificación de indicadores de monitoreo
5		VIGENCIA Y REVISIÓN
	5.1	Vigencia
	5.2	Revisión

2.2 Institucionalidad

2.2.2 Oficina de Gestión del Plan

2.2.2 Asesoramiento preceptivo, Consejo Honorario Consultivo

2.2.3 Policía territorial y guardaparques

2.3 Árbol de agendas, programas para la implementación

2.3.2 Programas de implementación

c Programa para la protección y aumento de los valores patrimoniales

2.3.3 Prefiguración primaria de proyectos estratégicos

- Inventario y catalogación e valores específicos relacionados con el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico, etnológico o arqueológico o de interés natural.

3.1 Control territorial

- 3.1.1 Permisos
- 3.1.2 Situaciones fuera del ordenamiento
- 3.1.3 Tolerancias en regularizaciones

3.2 Contravenciones al Ordenamiento Territorial

- 3.2.2 Inspectoría de control territorial
- 3.2.4 Régimen de contravenciones al ordenamiento territorial
- 3.2.6 Clasificación de faltas y rangos de sanción
 - a Muy graves
 - b Graves
 - c Leves
- 3.2.7 Agravantes y atenuantes



MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

CONTENIDO DE LA MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

1		ACTORES Y METODOLOGÍA
	1.1	Actores identificados
	1.2	Metodología de participación
2		PROCESO DE INICIAL DE ELABORACIÓN
	2.1	Investigación de campo
	2.2	Proceso de trabajo en la primera fase
3		PUESTA DE MANIFIESTO
	3.1	Resolución y proceso
	3.2	Informe de alegaciones de la Puesta de Manifiesto
	3.3	Proceso de trabajo en la segunda fase
4		AUDIENCIA PÚBLICA
	4.1	Resolución y Audiencia
	4.2	Informe de alegaciones de la Audiencia Pública

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



Memorias del Plan



Proyecto de Decreto



Evaluación Ambiental Estratégica



Apunte sobre el proceso

CONTENIDO DEL PROYECTO DE DECRETO

Título	I	DISPOSICIONES PRELIMINARES	Título	VI	REGULACIONES DE SUELO
Título	II	MODELO TERRITORIAL	Capítulo	I	Disposiciones generales
Título	III	CATEGORIZACIÓN DE SUELO	Capítulo	II	Rn1-área diferenciada rural natural
Capítulo	I	Categorías	Capítulo	III	Rp1-área dif rural vulnerable búfer
Capítulo	II	Subcategorías	Capítulo	IV	Rp2-área dif rural vulnerable Cuch Del Pozo
Capítulo	III	Áreas diferenciadas	Capítulo	V	Rp3-área dif rural product proteg general
Título	IV	INFRAESTRUCTURAS EQUIPAMIENTOS	Capítulo	VI	Su1-área dif suburbana Vilamajó
Capítulo	I	Aguas pluviales	Capítulo	VII	Su2-área dif suburbana protegida general
Capítulo	II	Efluentes	Capítulo	VIII	Su3-área dif suburb protegida residencial
Capítulo	III	Espacios verdes	Capítulo	IX	Su4-área dif suburbana vulnerable de suelos altos y de grandes lotes
Capítulo	IV	Movilidad	Capítulo	X	Su5-área dif suburbana frágil de corredores
Capítulo	V	Agua potable	Capítulo	XI	Su6-área dif suburb frágil Parque Central
Capítulo	VI	Energía eléctrica	Título	VII	FORMAS Y MECANISMOS DE GESTIÓN
Capítulo	VII	Residuos	Título	VIII	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN
Capítulo	VIII	Equipamientos y servicios	Título	IX	CONTROL Y POLICÍA TERRITORIAL
Título	V	REGULACIONES DE PROTECCIÓN	Capítulo	I	Control territorial
			Capítulo	II	Contravenciones territoriales
			Título	X	DISPOSICIONES ESPECIALES

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



Memorias del Plan



Proyecto de Decreto



Evaluación Ambiental Estratégica



Apunte sobre el proceso

CONTENDIDO DEL INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

1	INTRODUCCIÓN
1.1	Contenidos del Informe
1.2	Ámbito de aplicación del Plan Local
2	DESCRIPCIÓN PRELIMINAR DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO
2.1	Formación de Villa Serrana
2.2	Dimensiones de análisis
3	ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL
3.1	Identificación de los aspectos ambientales relevantes
3.2	Problemas ambientales existentes en el ámbito
3.3	Análisis de la probable evolución del ámbito sin Plan Local
4	OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
5	PROBABLES EFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS
5.1	Efectos ambientales significativos probables
5.2	Zonas que pueden verse significativamente afectadas

6	MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR O COMPENSAR LOS EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS SIGNIFICATIVOS
7	DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO
7.1	Condiciones generales
7.2	Descripción de las previsiones para dar seguimiento
7.3	Reseña Preliminar de Indicadores
7.4	Identificación preliminar de actores
8	RESUMEN
8.1	Aspectos relevantes de la situación ambiental
8.2	Objetivos de protección ambiental
8.3	Probables efectos ambientales significativos
8.4	Prevención, reducción o compensación de los posibles efectos ambientales significativos
8.5	Seguimiento

MATRIZ DE ANÁLISIS EN FUNCIÓN DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES

OBJETIVOS AMBIENTALES DEL PLAN LOCAL	SITUACIÓN FUTURA SIN PLAN LOCAL	SITUACIÓN FUTURA CON PLAN LOCAL	POSIBLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS DE LA APLICACIÓN DEL PLAN LOCAL	PREVENCIÓN, REDUCCIÓN O MITIGACIÓN DE LOS EFECTOS
<p>I 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.</p>	<p>Extensión y profundización del abandono del rol estatal, departamental y municipal en Villa Serrana y su entorno. Descoordinación y comportamiento errático en las políticas públicas, en sus innumerables sectores, niveles y extensión de su despliegue territorial. No implementación de un mecanismo disciplinar de policía territorial.</p>	<p>En términos generales con la aplicación de este instrumento de ordenamiento territorial se minimizan los posibles efectos ambientales negativos de no aplicarse el Plan Local. Se mantiene el carácter de la "Villa Serrana" que el imaginario atribuye a Vilamajó y su valor como servicio ecosistémico y cultural. El Plan Local abarca el suelo suburbano y el entorno de suelo rural suficiente a efectos de constituirse en buffer - ambiental y paisajístico- efectivo.</p>	<p>A partir de la designación del ámbito del Plan Local como área de protección patrimonial departamental, el Gobierno Departamental de Lavalleja asume plenamente su rol en la gestión del ámbito territorial para el desarrollo integrado y ambientalmente sustentable, mediante la actuación planificada, ejerciendo las competencias de control y disciplina territorial. Simultáneamente lidera y coordina con las demás instancias gubernamentales.</p>	<p>La implementación del sistema de monitoreo y evaluación, junto con la policía territorial para el control y la disciplina territorial, apuntan a la consecución de los objetivos y estrategias del Plan Local y a evitar</p>
<p>II Consecución de acciones (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.</p>	<p>Una excesiva y descontrolada urbanización, por ocupación de los predios vacantes, junto con expansión en la ocupación más intensa de los lotes existentes. Disminución del tamaño de los lotes por subdivisión de los existentes, con el consiguiente aumento de la densidad de ocupación. El crecimiento desordenado de viviendas conlleva al aumento de la población durante períodos, pudiendo llegar a unos doce mil habitantes en el pico de ocupación</p>	<p>Si bien alcanza una elevada carga de población (que puede llegar a unos 12.000 residentes en algunos picos anuales), la gestión en base al Plan Local ha asegurado condiciones ambientales mínimas. Sin embargo, podrían registrarse episodios de congestiónamiento circulatorio, insuficiencias en los servicios y disfuncionalidades en los sistemas de saneamiento y aprovisionamiento de agua potable.</p>	<p>Un territorio detalladamente regulado para el control de la ocupación de suelo y la limitación para la densidad de edificación, mediante el estímulo para la fusión de lotes, la restricción para el número de unidades habitacionales en cada lote y condicionamiento de medias de protección ambiental para las subdivisiones de lotes de gran superficie. Incorporación planificada de dotaciones territoriales (infraestructuras, equipamientos y servicios) acompañando el crecimiento de la ocupación.</p>	<p>Si la policía territorial no acciona eficientemente con medias de control y de disciplina, y no aplica las sanciones previstas, se requiere la revisión para el ajuste de las disposiciones del Plan Local a la realidad que empeora las condiciones ambientales.</p>

MATRIZ DE ANÁLISIS EN FUNCIÓN DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES

OBJETIVOS AMBIENTALES DEL PLAN LOCAL	SITUACIÓN FUTURA SIN PLAN LOCAL	SITUACIÓN FUTURA CON PLAN LOCAL	POSIBLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS DE LA APLICACIÓN DEL PLAN LOCAL	PREVENCIÓN, REDUCCIÓN O MITIGACIÓN DE LOS EFECTOS
<p>III 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.</p>	<p>Resulta previsible la fuerte intensificación de la actual contaminación incipiente de los cuerpos de agua y de los suelos por aguas efluentes y por residuos, de no mediar medidas y actuaciones concretas de reversión para la tendencia.</p>	<p>Los cuerpos de agua se encuentran en condiciones adecuadas, el agua de origen pluvial escurre sin inconvenientes. Se ha implementado un sistema para el control de los pozos negros, su mantenimiento por camión barométrico y la disposición final, ambientalmente adecuados.</p>	<p>Las disposiciones del Plan Local y las actuaciones programadas a partir de éste, logran mejorar la calidad de los cuerpos de agua, con el manejo adecuado del lago del embalse principal, que recupera su condición ambiental saludable.</p>	<p>En circunstancias excepcionales, particularmente de secano, existe un sistema de atención de emergencias para la protección de los cuerpos de agua ante los incumplimientos de la normativa, no detectados.</p>
<p>IV 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 (toma directa, tajar, cachimba, perforación u otras).</p>	<p>Si bien se trata de un subsuelo rocoso de baja permeabilidad - lo que está en la base de la contaminación de las aguas superficiales y los suelos, como se expresó-, existe el peligro cierto de contaminación de las napas subterráneas por existencia de robadores de pozos negros, pozos negros filtrantes y otras formas inapropiadas de disposición de efluentes domiciliarios. Se prevé la intensificación de la actual contaminación incipiente de los cuerpos de agua y del agua subterránea por reducción de su flujo debido a captaciones irregulares y por el escurrimiento de aguas servidas.</p>	<p>Reducción de la contaminación orgánica de los cuerpos de agua y mejora de la biodiversidad ictícola. Reducción de los impactos aguas abajo. El gran aumento de población y de los tiempos de estadía de los visitantes, generan la necesidad de contar con mejores servicios en materia de agua potable, evacuación de efluentes líquidos y residuos sólidos. Todas las captaciones de agua de los cuerpos de agua y del subsuelo (tomas, perforaciones, tajamares, etc.) se encuentran registradas y aprobadas por la autoridad gubernamental competente.</p>	<p>Se han implementado los controles y disciplina para la gestión de los efluentes líquidos y la evacuación de aguas servidas domiciliarias se lleva a cabo mediante sistemas eficientes y aprobados por la autoridad competente. Se ha implementado la obligatoriedad de captación directa de agua de lluvia para uso doméstico. Pueden proliferar aún más las captaciones sin control, disminuyendo los caudales de las corrientes de agua y deteriorando la situación ambiental. Posible existencia de reclamos y acciones de exigencia por redes de saneamiento y/o agua potable.</p>	<p>Si no se lograra la implementación de un sistema eficiente y público para la gestión de efluentes mediante pozos negros, camión barométrico y planta de disposición final, deberán extremarse los controles y la disciplina para su manejo adecuado a nivel individual predio a predio. Si las dependencias estatales no han registrado todas las captaciones, deberán extremarse los controles y la disciplina al respecto.</p>

MATRIZ DE ANÁLISIS EN FUNCIÓN DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES

OBJETIVOS AMBIENTALES DEL PLAN LOCAL	SITUACIÓN FUTURA SIN PLAN LOCAL	SITUACIÓN FUTURA CON PLAN LOCAL	POSIBLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS DE LA APLICACIÓN DEL PLAN LOCAL	PREVENCIÓN, REDUCCIÓN O MITIGACIÓN DE LOS EFECTOS
<p>V 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 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.</p>	<p>Resulta comprobable la tendencia a la desnaturalización del ambiente natural serrano y su amable antropización histórica por la alteración de fauna y flora, tanto por su destrucción como por mayor edificabilidad y otras actuaciones fuera de control.</p>	<p>Aumento significativo de la biodiversidad, expansión de la flora y fauna propia del ecosistema serrano. Eliminación de la extracción de vegetales (particularmente cactáceos y hierbas medicinales y aromáticas), del corte ilegal de leña y de la captura de fauna autóctona (especialmente avifauna). Se identifican espacios verdes en suelo público y en suelo privado, estableciendo reglas para su manejo sostenible.</p>	<p>Se instrumentado una normativa urbanística con atributos diferenciados que distinguen las distintas situaciones, particularmente la protección del monte serrano y su sotobosque, los corredores biológicos, así como los claros de pradera, las áreas arbustivas y los afloramientos rocosos. Se encuentra instrumentado un cuerpo de guardaparques y un sistema de control y disciplina para la protección ambiental.</p>	<p>El control en sitio por el cuerpo de guardaparques, junto con el monitoreo social, constituyen la base para la protección de los ecosistemas serranos. Se organizan campañas de plantación de árboles y arbustos propios del ambiente en que se actúa.</p>
<p>VI 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.</p>	<p>A las incorporaciones verificadas de flora y fauna exógena y particularmente las especies de naturaleza invasora, fácilmente podrán verse introducidas nuevas especies, particularmente vegetales, de no mediar cambios en la cultura de los propietarios, acompañados por regulaciones y acciones disciplinarias acordes.</p>	<p>Se encuentra vigente (e instrumentado el control y la disciplina) de prohibición para la plantación de vegetales exóticos y árboles invasores. Se realizan campañas para la extracción de vegetales invasores.</p>	<p>Las campañas de extracción no lograr revertir la expansión de vegetación de especies invasoras y los controles no resultan eficientes para la introducción de nuevos ejemplares. Posible resistencia activa con enjardinado exótico.</p>	<p>Resulta necesario profundizar en la adopción de normativas, mediante la continuidad de elaboración y aprobación de la planificación derivada prevista, así como la generación de actuaciones para la conservación de las características del paisaje serrano.</p>
<p>VII Protección del suelo de acuerdo a su aptitud y reglamentación de usos para su correcta gestión. Exclusión de la minería a cielo abierto y la forestación de rendimiento.</p>	<p>La explotación inmediatista del recurso natural, buscando el rédito acelerado y cortoplacista, asegura su deterioro y pérdida de sus valores, incluso aquellos que posibilitan retorno económico.</p>	<p>Están vigentes y se controlan las regulaciones para el uso del suelo rural y suburbano. La normativa garantiza usos con sostenibilidad y factores de ocupación de suelo bajos y muy bajos.</p>	<p>Las limitaciones para usos productivos en suelo rural pueden originar reducción en el valor comercial del suelo, que presiona para su modificación, así como para usos no autorizados.</p>	<p>Se produce la extensión de la vigilancia del cuerpo de guardaparques, así como la inclusión de las actividades en suelo rural como parte del desarrollo del ámbito.</p>

MATRIZ DE ANÁLISIS EN FUNCIÓN DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES

OBJETIVOS AMBIENTALES DEL PLAN LOCAL	SITUACIÓN FUTURA SIN PLAN LOCAL	SITUACIÓN FUTURA CON PLAN LOCAL	POSIBLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS DE LA APLICACIÓN DEL PLAN LOCAL	PREVENCIÓN, REDUCCIÓN O MITIGACIÓN DE LOS EFECTOS
<p>X 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.</p>	<p>Tal como ha sucedido y viene ocurriendo en diversas áreas en el mundo, el turismo masivo depredador por desarrollo de una explotación turística inapropiada y/o incompatible, constituye un peligro inminente para el ámbito del Plan Local. El ocio meramente consumista de territorio y sus productos, puede arrollar las calidades paisajísticas, ambientales y patrimoniales de Villa Serrana y su entorno.</p>	<p>El conjunto de disposiciones del Plan Local y su efectiva implementación en territorio, aseguran una evolución sostenible de la oferta del destino turístico, con protección del recurso.</p>	<p>Posible sobreabundancia de visitantes con breve estadía y por el día, con gravitación en la calidad del paisaje, particularmente por la utilización de vehículos individuales. Posible deterioro de áreas por sobreutilización (sectores de picnic, recreación y descanso, senderos de interpretación, etc.) y por la falta de ampliación de la oferta disponible. Posibles conflictos de intereses por las definiciones de áreas diferenciadas y sus atributos.</p>	<p>La elaboración oportuna de los instrumentos de planificación derivada y su efectiva implementación, constituyen la protección para el posible deterioro por crecimiento fuera de control del turismo.</p>
<p>XI 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.</p>	<p>La explotación inmediatista del recurso natural, buscando el rédito acelerado y cortoplacista, asegura su deterioro y pérdida de sus valores, incluso aquellos que posibilitan retorno económico. La eventual -aunque presumible en las actuales condiciones- sobreexplotación de recurso promueve la decadencia final del destino e hipoteca su futuro.</p>	<p>Generación de nuevos valores ecosistémicos y de paisaje, junto con mejora y sostenimiento de los existentes, para la sostenibilidad ambiental y la ampliación de la oferta turística de naturaleza. Incorporación de mecanismos para la protección paisajística de situaciones y conos visuales de valor singular.</p>	<p>La aplicación de los estudios de impacto y los proyectos de detalle para situaciones singulares, asegura la conservación de los ambientes y sus ecosistemas, junto con la valorización de la herencia histórica. Por el contrario, una aplicación arbitraria puede desdibujar la flexibilidad planteada por el Plan al desconocer sus objetivos y estrategias.</p>	<p>El monitoreo social y la vigilancia institucional por el Consejo Honorario Permanente, brindan oportunidades para el control de las posibles desviaciones respecto a los objetivos del Plan Local. Se prevé la continuidad del esfuerzo planificador por la determinación de un sistema de planificación derivada y de la gestión efectiva de lo planificado mediante la institucionalidad correspondiente.</p>

MATRIZ DE ANÁLISIS EN FUNCIÓN DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES

OBJETIVOS AMBIENTALES DEL PLAN LOCAL	SITUACIÓN FUTURA SIN PLAN LOCAL	SITUACIÓN FUTURA CON PLAN LOCAL	POSIBLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS DE LA APLICACIÓN DEL PLAN LOCAL	PREVENCIÓN, REDUCCIÓN O MITIGACIÓN DE LOS EFECTOS
<p>XII Asegurar los servicios ecosistémicos de provisión (alimentos, recursos genéticos, plantas medicinales, agua dulce), de soporte (mantenimiento de la biodiversidad, producción de oxígeno, secuestro de carbono, control de la erosión del suelo) y de regulación (calidad del aire y agua, control de enfermedades, prevención de inundaciones, regulación del clima) a través de la limitación de actividades (minerías, industriales y agrícolas y ganaderas intensivas).</p>	<p>Si bien no parece estar planteado en un horizonte temporal próximo, la posible transformación de los predios rurales vecinos por la introducción producción intensiva (forestal de rendimiento, agrícola de siembra directa o ganadera feedlot), constituye una amenaza real en relación a la permanencia de los valores del ámbito del Plan Local.</p>	<p>Mejora de la calidad de vida de la población residente, permanente de segunda casa o visitante. Generación de oportunidades de inversión y empleo decente. Posible conflicto de intereses entre conservación de recursos y uso.</p>	<p>La determinación de áreas territoriales diferenciadas y la regulación de sus usos y ocupación, en función de sus potencialidades, amplían la oferta de recursos en forma sostenible. Aumenta la diversidad ecosistémica con valor paisajístico y de las condiciones para la recreación, contacto con la naturaleza y disfrute del paisaje. Posible pérdida de usos productivos en suelo rural del entorno por retención especulativa o fraccionamiento con destino residencial en predios rurales.</p>	<p>La implementación de la Oficina de Gestión del Plan con su cuero de guardaparques, constituye una salvaguarda indispensable para la prevención de posibles resultados negativos, al tiempo que la implementación efectiva de las disposiciones para el control de los usos de suelo (rural y suburbano) y la vigilancia consecuente. Se implanta un sistema de prevención y atención de contingencias para situaciones derivadas de circunstancias naturales o de origen antrópico.</p>

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



Memorias del Plan



Proyecto de Decreto

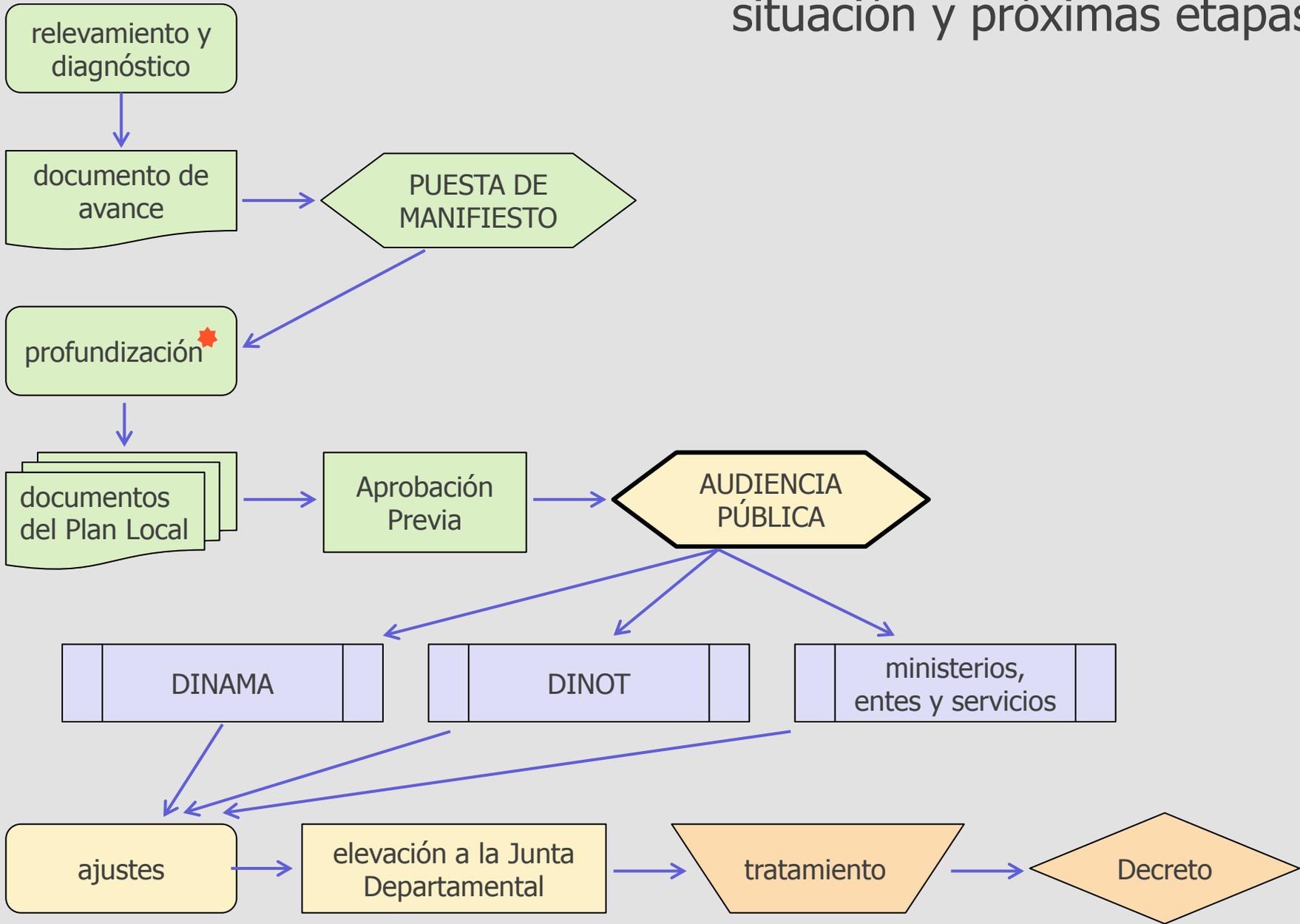


Evaluación Ambiental Estratégica



Apunte sobre el proceso

situación y próximas etapas



documentos consultados (parcial)

- 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.
- 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.
- de Santa Ana Daniel (2001): *Villa Serrana: sensaciones y sentimientos*. Fundación Lolita Rabial e Intendencia de Lavalleja, Montevideo.
- 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.
- ELARQA, Revista: Julio Vilamajó - *Contratiempos Modernos*. Vol. 1 – N° 2 (Diciembre 1991).
- Evía, 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.
- 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.
- Hervás Más, J. (2009): *Ordenación del territorio, urbanismo y protección del paisaje*. Editorial: Bosch.
- 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).
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 (2008): *Pautas metodológicas para el diseño de un sistema eficiente de áreas protegidas en Uruguay*, SNAP-DINAMA, Serie Documentos de Trabajo N° 14, Montevideo.
- 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://eml.asu.edu/jingle/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", Coordinado por A. Peinado Herreros.

EQUIPO DE TRABAJO IDL - MVOTMA/DINOT

Coord. Sr. Gastón Elola (2015-2019)

Dir. Arquitectura Ing. Richard Estévez (2020)

Dr. Jorge Ferreira

Arq. Mauro García

Arq. José Fornaro

Lic. T. S. Carlos Oggero

Ing. Agrim. Bernardo Pereyra

Lic. A.S. Msc. Marcela Lale (DINOT)

Arq. Paula Venturini (DINOT)

Arq. Ana Álvarez (DINOT)

Arq. Roberto Villarmarzo, asesor externo contratado



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

AUDIENCIA PÚBLICA 4 DE MARZO DE 2020

Fecha: Miércoles 04 de Marzo, Hora: 10.00, Lugar: Salón de Actos de la Intendencia Departamental de Lavalleja

1	Nombre y Apellido	Roberto Ballabio
	Institución	BELGIMAR S.A. Biosystems
	Tel./Cel.	099294334
	Correo Electrónico	rballabio@hotmail.com
Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s Se recomienda la tecnología de humedales artificiales para efluentes domésticos como la incorporación de plantas de tratamiento de efluentes AEROVOR.		

2	Nombre y Apellido	Roberto Ballabio
	Institución	BELGIMAR S.A. Biosystems
	Tel./Cel.	099294334
	Correo Electrónico	rballabio@hotmail.com
Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s Utilizar máquina cosechadora de plantas acuáticas y hacer un manejo adecuado del espejo de agua de la represa.		

3	Nombre y Apellido	Pablo Bregonis
	Institución	VECINO
	Tel./Cel.	093955127
	Correo Electrónico	
Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s El plan debe planear en sus mapas las acciones concretas para preservar el paisaje de la biodiversidad propia del entorno serrano (hoy un humedal) más allá de eliminar el aporte de efluentes deben plantearse acciones de mantenimiento para el lago con responsabilidades y definición del objetivo del mismo. Eso tiene que estar puesto en el ordenamiento.		

Fecha: Miércoles 04 de Marzo, Hora: 10.00, Lugar: Salón de Actos de la Intendencia Departamental de Lavalleja

4	Nombre y Apellido	Pablo Bresconig
	Institución	VECINO
	Tel./Cel.	093955127
	Correo Electrónico	
<p>Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s</p> <p>¿Por qué se prohíbe el molino eólico? (Sistema de energía alternativa). En el primer plan se prohíbe la pirotecnia, ¿por qué en este no? ¿Por qué se prohíbe el riego? ¿Qué hago con mi huerta? ¿Y animales de granja?</p>		

5	Nombre y Apellido	Pablo Bresconis y vecinos
	Institución	vecino
	Tel./Cel.	093955127
	Correo Electrónico	pablobresconis@gmail.com
<p>Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s</p> <p>Los documentos presentados en manifiestos anteriores son francamente diferentes a lo actual con propuesta de categorización primaria, secundaria y terciaria muy extranativa (¿?) no contemplada (¿?). Se solicita se contemple los 30 días legales de puesta de manifiesto que permita una real evaluación y se realice una audiencia pública en la localidad de Villa Serrana y en horario adecuado que permita una real participación de la comunidad. La audiencia en Minas a las 10 horas no es el marco adecuado de participación de la comunidad.</p>		

6	Nombre y Apellido	Ana María Brisco
	Institución	Liga de Fomento de Villa Serrana
	Tel./Cel.	099247042
	Correo Electrónico	ligadefomentodevillaserrana@gmail.com
<p>Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s</p> <p>1) Responsabilidad de quién es hoy el mantenimiento del lago? 2) Hay exigencias para los vecinos, qué exigencias tienen los establecimientos gastronómicos y hoteleros ya que de su habilitación depende la sostenibilidad del lugar, teniendo el agravante de la inexistencia de agua potable y tipo de saneamiento.</p>		

Fecha: Miércoles 04 de Marzo, Hora: 10.00, Lugar: Salón de Actos de la Intendencia Departamental de Lavalleja

7	Nombre y Apellido	Gabriel Casal
	Institución	Liga de Villa Serrana
	Tel./Cel.	099121085
	Correo Electrónico	
<p>Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s</p> <p>Inscribir en Catastro todos los padrones de uso público en catastro respetando la vocación de uso público de Vilamajó.</p>		

8	Nombre y Apellido	Rosario de Oliveira
	Institución	Vecino
	Tel./Cel.	099927455
	Correo Electrónico	roliveira@gmail.com
<p>Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s</p> <p>En este nuevo documento (Plan) se plantean exigencias a los propietarios conforme a la categorización y usos del suelo, pero no quedan claros el manejo y propiedad de los espacios públicos (ley 14530/76). Así los cambios internos municipales para la prestación de los servicios que le competen (para lo que no se requiere plan local) residuos, calles, barométrica. Favor ampliar y considerar en el Plan los dos aspectos mencionados (cambios en la gestión municipal y manejo de espacios públicos), así como acciones inmediatas sobre el lago no compatible con la protección de la biodiversidad propia del entorno serrano y en contraposición del objetivo con que fue construido.</p>		

9	Nombre y Apellido	Rosario de Oliverira
	Institución	Vecino
	Tel./Cel.	099927455
	Correo Electrónico	roliveira@gmail.com
<p>Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s</p> <p>No se comprende la razón por la cual no se admiten humedales para terrenos de menos de 3.500m². Esto debería depender de la estacionalidad de ocupación y del número de personas. Por otra parte se restringe la participación de ingenieros químicos en la tramitación de permisos.</p>		

Fecha: Miércoles 04 de Marzo, Hora: 10.00, Lugar: Salón de Actos de la Intendencia Departamental de Lavalleja

10	Nombre y Apellido	Juan Frachia
	Institución	Vecino, Edil, Arquitecto
	Tel./Cel.	099788054
	Correo Electrónico	arqfrachia@gmail.com
Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s En el conector vial ¿por qué no conectar con Marco de los Reyes y lograr un aminoramiento de evacuación alternativo a los dos principales.		

11	Nombre y Apellido	Graciela Grillo
	Institución	Vecina (La Calaguala)
	Tel./Cel.	091374041
	Correo Electrónico	
Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s Me remito a lo informado por mi hija Patricia Mattiaurd Grillo.		

12	Nombre y Apellido	Washington Isola
	Institución	Liga de Fomento de Villa Serrana
	Tel./Cel.	099689987
	Correo Electrónico	washana@adinet.com.uy
Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s ASUNTO ESCRITO. (escrito adjunto de 5 páginas con 16 puntos, que se detallan en fichas separadas)		

Fecha: Miércoles 04 de Marzo, Hora: 10.00, Lugar: Salón de Actos de la Intendencia Departamental de Lavalleja

12.1	Nombre y Apellido	Washington Isola
	Institución	Liga de Fomento de Villa Serrana
	Tel./Cel.	099689987
	Correo Electrónico	washana@adinet.com.uy
<p>Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s</p> <p>1- ¿Se plantea designarla como “Paisaje Protegido”?</p> <p>Acerca de esta inquietud, debemos decirles que es una vieja aspiración de la Liga de Fomento de Villa Serrana. Ya en el lejano 9 de setiembre de 2011, presentamos una petición a la IDL en ese sentido, basándonos en la ley 17.234 de Áreas Protegidas. Expediente 14927/2011.</p> <p>Punto 1.3.1 página 6</p>		

12.2	Nombre y Apellido	Washington Isola
	Institución	Liga de Fomento de Villa Serrana
	Tel./Cel.	099689987
	Correo Electrónico	washana@adinet.com.uy
<p>Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s</p> <p>2. Prioridad turística.</p> <p>La interrogante es el tipo de turismo que se quiere. Y dependiendo de ello es el tipo de inversor para el desarrollo de la zona, que se va a sentir atraído.</p> <p>Nos preocupan los controles que se deben hacer por intermedio de la Intendencia de Lavalleja y del Ministerio de Turismo, así como por bromatología en el sector gastronómico.</p> <p>Punto 1.3.2 página 8</p>		

12.3	Nombre y Apellido	Washington Isola
	Institución	Liga de Fomento de Villa Serrana
	Tel./Cel.	099689987
	Correo Electrónico	washana@adinet.com.uy
<p>Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s</p> <p>3. Corredores biológicos.</p> <p>Conocemos la importancia de su existencia, así como la dificultad que existe para implementarlos.</p> <p>La Liga de Fomento presentó a la IDL una inquietud en este sentido, el 4 de octubre de 2013.</p> <p>Punto 1.3.2 ítem “c” página 9</p>		

Fecha: Miércoles 04 de Marzo, Hora: 10.00, Lugar: Salón de Actos de la Intendencia Departamental de Lavalleja

12.4	Nombre y Apellido	Washington Isola
	Institución	Liga de Fomento de Villa Serrana
	Tel./Cel.	099689987
	Correo Electrónico	washana@adinet.com.uy
<p>Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s</p> <p>4. Perfeccionamiento de la red vial. Creemos acertado hacer una red vial principal, con accesos secundarios. Hay prácticamente un consenso general de no pavimentar los caminos secundarios. Está latente el peligro de la velocidad excesiva. Es por ese motivo que se había solicitado por nota, el 5 de mayo de 2016, la colocación de “lomadas” en ciertos lugares estratégicos, como ser frente a la escuela, etc. Punto 1.3.2 ítem 12 página 12</p>		

12.5	Nombre y Apellido	Washington Isola
	Institución	Liga de Fomento de Villa Serrana
	Tel./Cel.	099689987
	Correo Electrónico	washana@adinet.com.uy
<p>Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s</p> <p>5. Caminería. Los accesos al “Baño de la India”, quedaron obstaculizados, debido a fraccionamientos que se hicieron, en lugares totalmente inapropiados, y que malograron lo que sería un hermoso lugar de esparcimiento. Punto 1.3.2 ítem d2 página 10</p>		

12.6	Nombre y Apellido	Washington Isola
	Institución	Liga de Fomento de Villa Serrana
	Tel./Cel.	099689987
	Correo Electrónico	washana@adinet.com.uy
<p>Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s</p> <p>6. Actividades agropecuarias. ...en uno de los párrafos se menciona la posibilidad de coexistencia con limitadas actividades agropecuarias asociadas... Es una interrogante que se nos plantea. Como es bien conocido, la Liga de Fomento siempre fue partidaria de la coexistencia de ganado vacuno en la Villa, con tenencia responsable por parte de sus dueños, en cuanto a higiene, control sanitario, etc. ,,,,, (siguen tres párrafos, ver escrito) Punto 2.2.3 página 16</p>		

Fecha: Miércoles 04 de Marzo, Hora: 10.00, Lugar: Salón de Actos de la Intendencia Departamental de Lavalleja

12.7	Nombre y Apellido	Washington Isola
	Institución	Liga de Fomento de Villa Serrana
	Tel./Cel.	099689987
	Correo Electrónico	washana@adinet.com.uy
<p>Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s</p> <p>7. Suelo suburbano turístico residencial. ...de especial protección. ...la correspondiente a las áreas fraccionadas según el modelo de Vilamajó y las posteriormente con el modelo de lotes en manzana cerrada y calles. Aquí nuevamente hacemos notar los reclamos de la Liga en cuanto a que sean reivindicados por parte de la IDL los espacios “verdes” concebidos por Vilamajó como de uso público. Punto 2.2.4 página 16</p>		

12.8	Nombre y Apellido	Washington Isola
	Institución	Liga de Fomento de Villa Serrana
	Tel./Cel.	099689987
	Correo Electrónico	washana@adinet.com.uy
<p>Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s</p> <p>8. Áreas diferenciadas en suelo suburbano. Nos referimos a los probables corredores biológicos, de los cuales ya mencionamos anteriormente. Se presentó planificación el 4-10-2013 a la IDL. Punto SU 5 página 12</p>		

12.9	Nombre y Apellido	Washington Isola
	Institución	Liga de Fomento de Villa Serrana
	Tel./Cel.	099689987
	Correo Electrónico	washana@adinet.com.uy
<p>Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s</p> <p>9. Manejo del Lago. ¿Cómo se planifica el cuidado del Lago de la represa? ¿A quién le corresponde? ¿Quién lo solventa? Punto 3.1 página 24</p>		

Fecha: Miércoles 04 de Marzo, Hora: 10.00, Lugar: Salón de Actos de la Intendencia Departamental de Lavalleja

12.10	Nombre y Apellido	Washington Isola
	Institución	Liga de Fomento de Villa Serrana
	Tel./Cel.	099689987
	Correo Electrónico	washana@adinet.com.uy
<p>Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s</p> <p>10. Sistemas de Espacios Verdes.</p> <p>Es una aspiración de toda la vida para la Liga de Fomento, la reivindicación de los padrones o espacios considerados parque, plazas, áreas verdes, etc. para que pasen a la órbita municipal, y que estaban considerados de esa manera en los planes originales de Vilamajó. Existió una carta publicada en la prensa de nuestro asesor en la materia en esa fecha.</p> <p>Se presentó un petitorio que está desde su ingreso en Jurídica, el 12 de julio de 2015 (Exp. 2015/12135). (sigue extensa cita, ver escrito)</p> <p>Punto 3.3.1 página 32 Punto 3.3 página 31 ítem 3.3.2 página 32 ítem 3.3.3 página 33</p>		

12.11	Nombre y Apellido	Washington Isola
	Institución	Liga de Fomento de Villa Serrana
	Tel./Cel.	099689987
	Correo Electrónico	washana@adinet.com.uy
<p>Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s</p> <p>11. Áreas verdes en el dominio público.</p> <p>“...en el caso de ganado, se establecerá un régimen específico de regulación por legislación del plan local”.</p> <p>¿Cómo se implementaría esto?</p> <p>Como ya mencionamos anteriormente se hicieron múltiples gestiones con respecto al ganado suelto en Villa.</p> <p>Punto 3.3.3 página 37</p>		

12.12	Nombre y Apellido	Washington Isola
	Institución	Liga de Fomento de Villa Serrana
	Tel./Cel.	099689987
	Correo Electrónico	washana@adinet.com.uy
<p>Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s</p> <p>12. Gestión de residuos.</p> <p>Mientras no se instrumenten otras medidas, sería aconsejable el aumento de la frecuencia de recolección de residuos, en los feriados extensos como carnaval y turismo y en los fines de semana largos.</p> <p>Asimismo debería haber un control estricto de los residuos de obras, así como una obligación de los propietarios de las casas de alquiler a que instruyan e instrumenten a los inquilinos a manejar sus residuos.</p> <p>Punto 3.8 página 47</p>		

Fecha: Miércoles 04 de Marzo, Hora: 10.00, Lugar: Salón de Actos de la Intendencia Departamental de Lavalleja

12.13	Nombre y Apellido	Washington Isola
	Institución	Liga de Fomento de Villa Serrana
	Tel./Cel.	099689987
	Correo Electrónico	washana@adinet.com.uy
Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s 13. Señalética. Coincidimos plenamente en la regulación de la cartelera diseminada por la Villa. La LFVS implementó a su costo la colocación de carteles acorde al paisaje. Se habló con comerciantes de la Villa, ateniéndose varios de ellos a este cambio. Pero lamentablemente no se logra siempre y la Liga no tiene potestad de lograr ese cambio. De colocar carteles en pocos lugares, acordes con el entorno natural. Punto 3.10 páginas 49 y 50		

12.14	Nombre y Apellido	Washington Isola
	Institución	Liga de Fomento de Villa Serrana
	Tel./Cel.	099689987
	Correo Electrónico	washana@adinet.com.uy
Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s 14. Edificabilidad. ...se deberían exigir los permisos de construcción ante la IDL antes de comenzar cualquier obra. Se podría trabajar en coordinación con UTE, y cuando vayan a solicitar la luz "provisoria" para la obra, UTE exigirles el permiso de construcción expedido por la IDL. Punto 5.1.4 página 49 (sigue una extensa cita, sobre los contenedores) Este punto es de suma importancia y nos obliga a actuar a la brevedad posible, en vista a la cantidad de contenedores que ya se están colocando en la Villa, y casi ninguno con las medidas estipuladas. Punto 5.1.4 página 62		

12.15	Nombre y Apellido	Washington Isola
	Institución	Liga de Fomento de Villa Serrana
	Tel./Cel.	099689987
	Correo Electrónico	washana@adinet.com.uy
Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s 15. Marco regulador. Ya en la sección correspondiente a la Gestión, en el capítulo 2, se menciona, (sigue una extensa cita del numeral 2.1) Es preocupación de la Liga de Fomento, a quién corresponde una supervisión y control del cumplimiento del Plan de Ordenamiento. Que sea eficaz y rápido en su ejecución. Lamentablemente hasta el momento no hemos tenido suerte en las observaciones que se han hecho a las autoridades pertinentes. Punto 2.1 página 8		

Fecha: Miércoles 04 de Marzo, Hora: 10.00, Lugar: Salón de Actos de la Intendencia Departamental de Lavalleja

12.16	Nombre y Apellido	Washington Isola
	Institución	Liga de Fomento de Villa Serrana
	Tel./Cel.	099689987
	Correo Electrónico	washana@adinet.com.uy
Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s 16. Policía territorial y guardaparques. (sigue una extensa cita el numeral 2.2.4 Policía territorial y guardaparques) Totalmente de acuerdo con este ítem. Nos preocupa la falta de autoridad que pueda generarse en los funcionarios encargados del control. Deben tener suficiente respaldo institucional para poder cumplir su tarea.		

13	Nombre y Apellido	Patricia Mattiauda
	Institución	La Calaguala
	Tel./Cel.	099271655
	Correo Electrónico	pmattiauda@hotmail.com
Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s – Seguridad de general. – Cámaras de seguridad. – Acceso a servicios de salud pública. – ¿Cuándo se piensa que puede estar pronto todo? – Posibilidad de arreglar calles públicas.		

14	Nombre y Apellido	Soledad Muzio Guyer
	Institución	
	Tel./Cel.	092143246
	Correo Electrónico	sdeguyer@gmail.com
Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s Sugerencia: Encontrar un medio de comunicación para difundir audiencias y demás, con mayor medida, que alcance a los nuevos vecinos. Preservar las áreas verdes previstas por Vilamajó. Controlar las construcciones a lo loco para alquilar.		

Fecha: Miércoles 04 de Marzo, Hora: 10.00, Lugar: Salón de Actos de la Intendencia Departamental de Lavalleja

15	Nombre y Apellido	Adriana Núñez
	Institución	
	Tel./Cel.	098898056
	Correo Electrónico	
Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s Quería saber si se va a permitir el fraccionamiento en padrones de más de 20 Ha en Villa Serrana?		

16	Nombre y Apellido	María Julia Pinto
	Institución	Propietaria de Villa Serrana
	Tel./Cel.	099981771
	Correo Electrónico	Maju579@hotmail.com
Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s Tener 30 días para estudiar los vecinos sobre aspectos jurídicos no equitativos.		

17	Nombre y Apellido	Gabriela Silveira Vaz
	Institución	Edil
	Tel./Cel.	098644336
	Correo Electrónico	arquitectasilvera@gmail.com
Consulta/s, Sugerencia/s, Comentario/s Fiscalizar aguas servidas del Mesón. Todas las viviendas sin permiso. La policía territorial no va a ser eficiente desde que todos somos conocidos y es difícil presionar a vecinos. Debe hacerse con drones que fotografíen y evidencien.		

----- Forwarded message -----

De: **Carlos Borché** <info@marcodelosreyes.com.uy>

Date: mié., 4 mar. 2020 a las 9:47

Subject: RE: Invitación Audiencia Pública Plan Local de Villa Serrana y su entorno

To: Ordenamiento Territorial <planlocaldevillaserrana@gmail.com>

Sres., he aguardado hasta último momento para definir la posibilidad de concurrir a estas importante audiencia,

Sucede que debido a una ruptura de tendón de Aquiles, después de dos meses de inmovilidad, recién estoy empezando

A caminar con apoyo y no me encuentro en condiciones de concurrir, me gustaría que se tuviera en cuenta una nota

Que presentamos en Secretaría el 02/03/2020 con temas al respecto y otra de octubre de 2015 sobre tema también

Relacionado al tema ambiental.

Esperando que esta reunión aporte realmente más allá de la intención, soluciones a los problemas de un entorno que

Tiene como razón de su existencia la belleza de sus paisajes , que eviten su destrucción.

Quedando a sus gratas órdenes y lamentando mi ausencia, saludamos,

SIMOSUL S.A.

Carlos A.Borché

Marco de los Reyes.







29.08.2015 13.12

20091.
14420013.

DANIEL
LETICIA

12 a/8.30

Montevideo, octubre de 2015.

Sra.
Intendente de Lavalleja
Dra. Adriana Peña.

Nos dirigimos a la Sra. Intendente con el fin de ponerle en conocimiento de la situación creada en el fraccionamiento Marco de los Reyes, ubicado en el Km. 140 de ruta 8, indicado como zona suburbana, donde un vecino ha comenzado a acumular chatarra, despojos de vehículos y toda índole de materiales y cosas en desuso, contaminantes para el ambiente y criadero de ratas y mosquitos, con una construcción precaria, sin los debidos permisos, aumentando día a día el volumen y superficie, ocupando ya solares y calles vecinas. También ha ocupado el retiro sur de ruta 8 con vehículos en desuso, camiones, zorra de gran tamaño, Etc., lo que estamos gestionando por nota aparte ante el MTOP Dirección de Vialidad. Situación ésta, que está causando graves daños a la calidad de vida de los vecinos y perjudicando el desarrollo de esta hermosa zona. Nuestra empresa SIMOZUL S.A., propietaria del predio desde 2004, ha hecho un fuerte inversión en trabajos y recursos, dotándolo de energía eléctrica, agua por cañería, caminería, así como en el mantenimiento mensual de toda la estructura, con el apoyo de los vecinos, con el fin de recuperar esta zona que se encontraba abandonada desde su creación por el Banco Comercial en el año 1959, siendo hoy un sitio de referencia dentro de los valores inmobiliarios del departamento.

Ante lo expuesto, esta empresa y vecinos, recurrimos a la diligencia de la Sra. Intendente a fin de que mediante el uso de los instrumentos a su alcance obligue al retiro de los citados materiales así como el cese de esta clase de actividad dentro del fraccionamiento. Adjuntamos algunas imágenes que sin duda ayudarán a dimensionar lo expuesto.

Sin otro particular y agradeciendo vuestra gestión, saluda con la mayor consideración:

SIMOZUL S.A.


Carlos A. Borché
Presidente-Administrador.

Ubicación
Ricardo COLLINS
Manzana 3 solar 23.

Simozul S.A.
Gabriel Pereira 3128 Montevideo.
Info@marcodelosreyes.com.uy



Daniel Fernández
Secretaría de Inmobiliaria

Intendencia Municipal
de Lavalleja
30 SET. 2015
SECRETARÍA PARTICULAR

9 ADJUNTOS

Minas, 23 de febrero de 2016.

Sra. Intendenta del
Departamento de Lavalleja
Dra. Adriana Peña.

El que suscribe, vecino y administrador del fraccionamiento Marco de los Reyes, ubicado en el Km 140 de ruta 8, pone en su conocimiento que en la vivienda vecina a mi casa, han instalado tres antenas, dos de ellas de gran porte, abarcan como 6 metros de ancho cada una y como 8 de altura sobre la casa, como están ubicadas al este de mi casa y dado el gran tamaño de las mismas, tapan todo el paisaje de las sierras al este de mi vivienda, así como las puestas de sol que tanto admiramos en estos lugares. Agrego a esto que dichas antenas en determinados momentos producen un sonido-vibración muy fuerte, (quizás durante la conexión) audible a más de 50 metros de las mismas y como mi vivienda se encuentra a poco más de 20 metros de éstas, la situación es realmente molesta, la estancia en mi casa ha perdido calidad de vida y se hace incómoda.

En el entendido que las construcciones y sus alturas estarían reguladas y que, por compartir el entorno, quizás corresponda la aplicación del decreto 3151 de la Junta Departamental de Lavalleja-Medidas cautelares para Villa Serrana, prorrogada mediante el decreto 3282, o cualquier otra disposición que permita el retiro de las mencionadas instalaciones, así como evitar la proliferación de las mismas en el futuro.

Adjuntamos 5 fotografías que ayudarán a dimensionar lo expresado. Solicito de ser posible se me informe cualquier decisión tomada al respecto. Sin otro particular y agradeciendo su gestión, le saluda con la mayor consideración,

Carlos A. Borche
info@marcodelosreyes.com.uy
099967624
Manzana 46 solar 489 Padrón 291.
Ced.Id. 1:895.255.2

Propietario de las antenas:
Eugenio De Marino.
demarino378@hotmail.com
Manzana 47 solar 493 padrón 343.



Fwd: Consultas Plan Local - Padron 2526

Ordenamiento Territorial <planlocaldevillaserrana@gmail.com>

Mar 10/3/2020 8:31

- Usted;
- Bernardo Pereyra;
- Mauro Garcia;
- josefornaro@adinet.com.uy;
- Jorge Ferreira

□

4 archivos adjuntos (3 MB)Descargar todoGuardar todo en OneDrive

----- Forwarded message -----

De: **Martín "Tingo" Daglio** <tingo8@adinet.com.uy>

Date: mar., 10 mar. 2020 a las 0:02

Subject: Consultas Plan Local - Padron 2526

To: Ordenamiento Territorial <planlocaldevillaserrana@gmail.com>

Cc: <lugrignetti@gmail.com>

Por medio del presente, como propietarios del padrón 2526 de Villa Serrana, queremos hacer llegar a uds. las siguientes consultas respecto al Plan Local que involucra directamente a nuestro terreno.

1- Según el nuevo reglamento, las construcciones dentro de nuestro predio deberán tener un retiro mínimo de 15 mts. de frente y un mínimo de 40 mts. de fondo (por la cañada). Tenemos mas de 2000 mts de frente, lo que da un espacio a dejar de retiro de unas 3 has, sumado a los 40 metros de retiro por la cañana (aprox unas 6 has), se nos esta quitando de usufructo aprox. el 35% del area de nuestro padron. Eso sin considerar los 10 metros en cañadas secundarias, los 4 metros en cañadas intermitentes (sangraderos) y la abundancia de monte nativo.

a. ¿Se podrá considerar que nuestro padrón es muy largo y angosto y presenta las características antes mencionadas? En algunas partes del predio el ancho del mismo es menor a 60 mts. (ver foto 1).

b. ¿Qué sucede con las construcciones realizadas de acuerdo a los retiros actuales?.

2- En los planos de mensura y títulos de compraventa (ver foto 2), el terreno limita con dos avenidas. En el grafico MO.06, eso no figura y aparece rodeado de un área verde(ver foto 3). Esto nos perjudica enormemente y solicitamos se revea. Actualmente es nuestro único acceso al padrón.

3- En caso que decidamos realizar un proyecto de fraccionamiento pequeño, donde la zona a fraccionar sea únicamente la marcada en recuadro rojo y/o en azul (ver foto 4).

a. ¿Debemos ceder al uso público 40 metros de toda la cañada?.

b. ¿Sería apropiado ceder al uso público un corredor biológico?, ¿quien se ocuparía de preservar y cuidar ese espacio?.

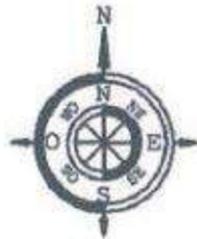
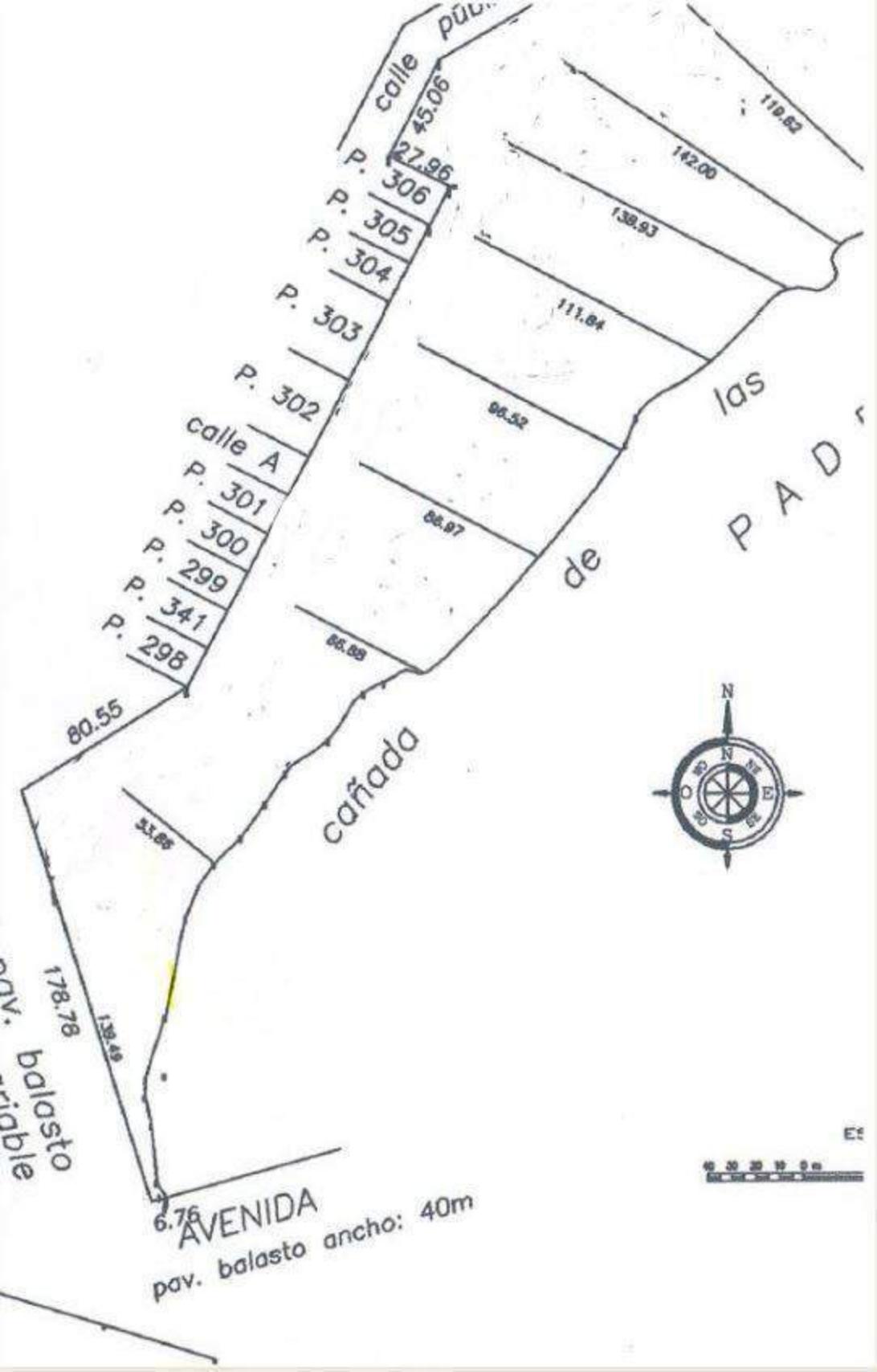
4- En el punto F del artículo 43 del proyecto de decreto, menciona la implantación de una servidumbre non edificandi en los márgenes de los cursos de agua.

a. No nos queda claro en este caso el concepto de servidumbre. ¿A qué refiere el mismo en este punto?.

Agredecido desde ya,

Saludan a uds. atte.,

Martin Daglio y Luciana Grignetti



balasto
pav. balasto ancho: 40m

AVENIDA
pav. balasto ancho: 40m

11 el día 14 de noviembre del 2011, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro, Oficina Delegada de Catastro de Lavalleja el día 8 de diciembre del 2011 con el número 10592 y según el cual tiene una superficie de veintiseis hectáreas novecientos dieciocho metros, que linda: 178 metros 78 centímetros al Oeste de frente a Avenida pavimentada balasto; al Noroeste línea quebrada compuesta de 19 tramos rectos que miden 80 metros 40 centímetros lindando con Avenida pavimentada balasto, 233 metros 98 centímetros lindando con los padrones números 298, 341, 299, 300, 301, calle A, padrones números 302, 303, 304, 305 y 306, 27 metros 95 centímetros lindando con el padrón número 306, 45 metros 07 centímetros, 82 metros 21 centímetros y 91 metros 37 centímetros lindando con calle pública sin pavimentar, 66 metros 71 centímetros lindando con el padrón número 342, 241 metros 46 centímetros lindando con el padrón número 342 y con calle sin pavimentar, 12 metros 42 centímetros lindando con calle sin pavimentar, 105 metros 39 centímetros y 134 metros 75 centímetros lindando con el padrón número 343, 19 metros 99 centímetros, 42 metros 13 centímetros, 140 metros, 49 metros 99 centímetros y 20 metros lindando con calle pública, 150 metros y 250 metros lindando con el padrón número 344 y 321 metros 46 centímetros lindando con el padrón número 344 y con los padrones números 1532, 1533, 1534 y 1535; al Norte 225 metros 59 centímetros lindando con parte del padrón número 13.095; al Noreste 330 metros 16 centímetros lindando con la fracción número 1 y al Sureste línea quebrada lindando con padrón número 467, Cañada de las Cañas de por medio.- **SEGUNDO**.- El precio de esta compraventa asciende a la suma de ciento noventa mil dólares estadounidenses, que se integra de la siguiente



Padrón 13.095 rural

225.87

- Post. 1535
- Post. 1534
- Post. 1533
- Post. 1532



Padrón 344

PADRON 2526

Padrón 343

PADRÓN 467

Padrón 342
241.10

Cafada

Zafios

de

las

Fwd: Plan Local Villa Serrana

Ordenamiento Territorial <planlocaldevillaserrana@gmail.com>

Mar 10/3/2020 12:48

- Usted;
- Bernardo Pereyra;
- Mauro Garcia;
- josefornaro@adinet.com.uy;
- Jorge Ferreira

□

----- Forwarded message -----

De: **Idl Lavalleja** <arquitecturaidl@gmail.com>

Date: mar., 10 mar. 2020 a las 12:46

Subject: Fwd: Plan Local Villa Serrana

To: <planlocaldevillaserrana@gmail.com>

----- Forwarded message -----

De: **José Alonso** <ignacioalonsodel11@gmail.com>

Date: mar., 10 mar. 2020 a las 11:49

Subject: Plan Local Villa Serrana

To: <arquitecturaidl@gmail.com>

Buenos días, estuve el otro día en la Audiencia pública y me facilitaron 2 mails, el que dice "plan local"...no entiendo la letra antes de las palabras "villa serrana" así que envió una realidad mas que sugerencia a esta mail:.

Primero pido disculpas por la falta de respeto que se vivió allí, de mas esta decir que no abrí la boca, daba mas que vergüenza la actitud de varios presentes. Siempre hay una forma educada y respetuosa de confrontar...ahora hago mi apreciación pero en ningún momento es con ironía.

Las antenas por demás esta decir que no afectan...sino que agravan, perjudican, "matan" el paisaje y creo que todo esfuerzo que se realice será empañado hasta quizás, si se me permite la palabra..ridículo, mientras tales construcciones sigan allí. Digo ridículo el esfuerzo por parte de todos ...públicos y privados...todos los que entendamos y actuemos en conformidad para lograr los fines establecidos, quedaremos en el ridículo general, mientras toda la infraestructura empleada con fines tecnológicos no sea cambiada de sitio. Lo apporto repito..sin ironía alguna.

Otra, es una solución real al tema saneamiento y derivados inconvenientes es muy sencilla así como radical: *baño seco*.

El uruguayo es muy difícil de cambiar, pero ante tantas propuestas radicales de aparente aplicación real, sería una solución que eliminaría un gran problema y todos los trastornos de filtraciones, camiones barométricos, fosas, plantas,etc...

Si pueden pasarme el otro mail, agradezco.

Saludos.

José Alonso.

3.634.651-3

4440 9331

----- Forwarded message -----

De: **Villa Serrana S.A.** <villaserranasa@hotmail.com>

Date: mar., 10 mar. 2020 a las 14:03

Subject: RE: Extensión Plazo para recibir consultas y/o sugerencias comentarios

To: Ordenamiento Territorial <planlocaldevillaserrana@gmail.com>

Cc: secretaria@juntadepartamentallavalleja.gub.uy

<secretaria@juntadepartamentallavalleja.gub.uy>

Buenas tardes, Lic. T.S. Carlos Oggero
Dirección de Ordenamiento Territorial,

Recibimos esta comunicación donde dice que se prorroga hasta el día 20 de marzo para recibir comentarios y sugerencias al Ordenamiento Territorial de Villa Serrana.

Queremos hacer notar que es la primera noticia referente a la existencia de un plan de ordenamiento, hemos bajado dicho plan de la web de la intendencia, encontrándonos con sendos documentos de mas de 100 páginas cada uno, por lo que como dijimos, la primera noticia de dicho documento fue el jueves 5 de marzo de la semana pasada; siendo un plazo muy exiguo para hacer un estudio cabal de los documentos y posteriormente realizar los aportes, como críticas y valoraciones correspondientes. Para lo cual solicitamos ampliar el plazo para poder definir una determinación.

saludamos a usted atte.

María Mercedes Carchio Pérez

Vice Presidenta - Representante Legal

Villa Serrana S.A.

Agradecemos notificación de prórroga y realizamos las siguientes consultas y observaciones:

1. Donde dice: **Artículo 73°. Acabados arquitectónicos-** *Se regulan las terminaciones de la totalidad de los paramentos exteriores de las construcciones de la siguiente manera: a) 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. Se consulta respecto a la limitación de contar con una fachada blanca propia de muchas de las casas de la época de Villamajó, que conjuntamente con techos de quincha, representan una impronta paisajística característica de Villa Serrana . Favor aclarar*
- 2.
3. Por otra parte los siguientes comentarios ya fueron realizados en el marco de audiencia pública. Se los reitera en esta instancia:
 - 3.1 En Artículo 43° sobre *Manejo del agua*, establece la “*Prohibición de utilización de cualquiera de las fuentes de agua para su utilización en riego en las áreas de suelo suburbano*”. **Favor aclarar el alcance de tal disposición ya que podría implicar no poder regar siquiera de una maceta.**
 - 3.2 Se plantea en el Artículo 48°, que “*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, etc.) se exigirá el proyecto correspondiente realizado por técnicos autorizados (Ingeniero Civil Hidráulico Sanitario y/o Hidráulico Ambiental)*”. **Las Solicitudes de Desagüe Industrial (SADI) ante la Dirección Nacional de Medioambiente (DINAMA), pueden ser gestionadas también por Ingenieros Químicos, los que se encuentra debidamente capacitados para ello. Favor revisar la exclusión de esta profesión en la autorización para realizar estas tramitaciones ante la Intendencia de Lavalleja.**
 - 3.3 Los sistemas alternativos solamente podrán emplearse en padrones con un mínimo de 3.500 m². **Favor revisar esta disposición ya que no se encuentra una justificación técnica razonable para ello.**
 - 3.4 **Se solicita se incluya la prohibición de todo tipo de pirotecnia en cualquier situación, como medida de protección tanto de la vegetación como de la fauna y de prevención de incendio.** Esta medida figura en la Memoria de Información, no así en el Proyecto de decreto del Plan Local

Ing. Qco. Rosario de Olivier

Ing. Qco. Jorge Martínez Garreiro

De: Villa Serrana S.A. <villaserranasa@hotmail.com>

Enviado: lunes, 16 de marzo de 2020 13:33

Para: Ordenamiento Territorial <planlocaldevillaserrana@gmail.com>; intendente@lavalleja.gub.uy <intendente@lavalleja.gub.uy>

Cc: secretaria@juntadepartamentallavalleja.gub.uy <secretaria@juntadepartamentallavalleja.gub.uy>; secretariageneral@lavalleja.gub.uy <secretariageneral@lavalleja.gub.uy>

Asunto: Re: Extensión Plazo para recibir consultas y/o sugerencias comentarios

Sra Intendente de Lavalleja, Adriana Peña y Lic T.S. Carlos Oggero

Presente:

Del estudio del proyecto de decreto para el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo sostenible de Villa Serrana, hemos detectado algunas incongruencias que con el animo de contribuir al buen desarrollo de la normativa, nos atrevemos a agregar.

- 1.- Existe una dicotomía entre los planos en los cuales se basa el proyecto de decreto, por un lado utiliza y dice priorizar el fraccionamiento original, realizado por el Arq. Vilamajo, que se encuentra en la dirección nacional de catastro y cuyos originales tenemos nosotros. Pero por otra se utiliza un nuevo fraccionamiento que crea barrios con nombres nuevos y distinta sectorización de poblados que no concuerda con el original. Por ejemplo el artículo 12 del título III inciso final,
- 2.- De este nuevo fraccionamiento surge que cambiarían las categorías del fraccionamiento original, de esa manera terrenos que hasta hoy son suburbanos y pagan contribución como tal, pasarían a ser rurales, con las limitaciones correspondientes a esa caracterización, atacando de esa manera el derecho de propiedad, existe contradicción entre los artículos 13 y 14 del capítulo I título III, mientras en el artículo 13 se refiere a las localidades catastrales, lo cual no

generaría problema alguno, el artículo 14 refiere a la cartografía adjunta, que no como ya dijimos no coincide con la catastral y generaría el problema. Al igual que el artículo 28 de que resulta una verdadera expropiación.

3.- el artículo 51, por ejemplo en el inc. k) se contradice con artículos anteriores, dado que parecería que no permite el riego de ningún tipo, ni con aguas del lugar ni con agua de OSE. Tal vez debería aclararse que se regulara la aplicación de la normativo en un decreto posterior.

4.- En cuanto a los artículos 119 y 120 se habla de un Consejo Honorario Permanente, pero no se especifica ni siquiera cuantos miembros lo integrarían, y dichos artículos son muy vagos en cuanto a los cometidos, si bien se entiende que es un marco para una regularización posterior debería especificar algunos puntos, como la cantidad e idoneidad de sus integrantes.

Dado que el proyecto, esta orientado a la promoción del turismo, entendemos que se debería regular la accesibilidad de personas con discapacidades motrices, regulando la construcción de elementos de movilidad y así mismo orientado a los todos propietarios de Villa Serrana.

Cabe aclarar que encontramos otros artículos que no abarcan dentro del proyecto y con exactitud, la salud, policlínica dentro de Villa Serrana; y proyecto de reciclaje disfuncional faltando los aportes y nuevas tecnologías para el desarrollo pleno del mismo.

En el exiguo plazo que tuvimos para estudiar el proyecto, siendo menor a 30 días, intentamos, dado la experiencia que tenemos en los problemas que sufre Villa

Serrana a diario, vistos desde la óptica de la empresa desarrolladora del fraccionamiento.

Saluda a Ud, Atte

Por Villa Serrana S.A.

Ma. Mercedes Carchio

El 10 mar. 2020, a la(s) 14:08, Ordenamiento Territorial <planlocaldevillaserrana@gmail.com> escribió:

Acusamos recibo de su propuesta
Saludos
Carlos

El mar., 10 mar. 2020 a las 14:03, Villa Serrana S.A. (<villaserranasa@hotmail.com>) escribió:
Buenas tardes, Lic. T.S. Carlos Oggero
Dirección de Ordenamiento Territorial,

Recibimos esta comunicación donde dice que se prorroga hasta el día 20 de marzo para recibir comentarios y sugerencias al Ordenamiento Territorial de Villa Serrana.

Queremos hacer notar que es la primera noticia referente a la existencia de un plan de ordenamiento, hemos bajado dicho plan de la web de la intendencia, encontrándonos con sendos documentos de mas de 100 páginas cada uno, por lo que como dijimos, la primera noticia de dicho documento fue el jueves 5 de marzo de la semana pasada; siendo un plazo muy exiguo para hacer un estudio cabal de los documentos y posteriormente realizar los aportes, como críticas y valoraciones correspondientes. Para lo cual solicitamos ampliar el plazo para poder definir una determinación.

saludamos a usted atte.
María Mercedes Carchio Pérez
Vice Presidenta - Representante Legal
Villa Serrana S.A.

Fwd: Fw: Propuesta de agregado al Decreto de Ordenamiento Territorial para Villa Serrana
Ordenamiento Territorial <planlocaldevillaserrana@gmail.com>

Jue 19/3/2020 11:05

Renvio mail del Sr. Fernando Gomez

----- Forwarded message -----

From: Carlos Oggero <oggerocarlos@yahoo.com>

Date: Thu, 19 Mar 2020 13:59:04 +0000 (UTC)

Subject: Fw: Propuesta de agregado al Decreto de Ordenamiento
Territorial para Villa Serrana

To: "planlocaldevillaserrana@gmail.com" <planlocaldevillaserrana@gmail.com>

----- Mensaje reenviado ----- De: Fernando Gomez
<123fgomez@gmail.com>Para: "oggerocarlos@yahoo.com"
<oggerocarlos@yahoo.com>CC: Sergio Babino <ser.babino@gmail.com>;
Gonzalo Ronchera <rcgonzalaronchera@gmail.com>; Diego Etchevers
<diegoet@vera.com.uy>Enviado: jueves, 19 de marzo de 2020 10:41:43
GMT-3Asunto: Propuesta de agregado al Decreto de Ordenamiento
Territorial para Villa Serrana

Estimado Carlos Oggero

Permítame presentarme, mi nombre es Fernando Gómez y formo parte de la
comunidad de astrónomos aficionados que habitualmente nos reunimos en
Villa Serrana para nuestras actividades y disfrutar de esos buenos
cielos.

Estamos al tanto del proyecto de Decreto del Plan de Ordenamiento
Territorial para Villa Serrana y uno de los puntos que siempre nos ha
preocupado es evitar la contaminación lumínica del lugar.

Hemos visto que en un par de artículos del proyecto de Decreto se
consideran estos aspectos en lo que refiere a las áreas verdes y
parques y también en la iluminación exterior de las residencias y
predios particulares.

Leyendo con atención el proyecto hemos identificado que no hay
previsiones para el alumbrado vial, que si bien por el momento no
existe, entendemos sería bueno prever algún tipo de disposición para
el futuro.

En este sentido nos permitimos realizar el aporte que adjuntamos más abajo

Agradecemos a Ud. encaminar esta contribución o en su defecto
indicarnos por que medio lo deberíamos hacer formalmente
Reciba un cordial saludo y quedo a las órdenes por cualquier
aclaración o consulta

Fernando Gómez (C.I 1.772.186-1)

CAPÍTULO VI- ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES

Artículo 60°. Redes de energía y telecomunicaciones

Sustituir por :

CAPÍTULO VI-ENERGÍA ELÉCTRICA, TELECOMUNICACIONES Y ALUMBRADO PÚBLICO VIAL

Artículo 60°. Redes de energía, telecomunicaciones y alumbrado público vial

y en este artículo agregar el siguiente párrafo:

"Es un objetivo prioritario del Plan Local disminuir y evitar, en el grado que sea posible, el alumbrado público vial. En los casos que por estrictas razones de seguridad sea necesario recurrir al alumbrado vial se lo hará utilizando una cantidad mínima de luminarias que brinden un nivel de iluminación máximo de 1 lux a nivel de pavimento. Las luminarias deben orientarse para minimizar cualquier contaminación lumínica y en ningún caso podrán proyectar luz por encima de su plano horizontal."

Villa Serrana, 16 de marzo de 2020

Sres. de la Intendencia Departamental de Lavalleja

Atte. Sra. Intendente Adriana Peña

Presente.-

A través de la misma, los abajo firmantes en representación del Club Social y Deportivo Villa Serrana, queremos hacer llegar a usted nuestra preocupación por la falta de definición de espacios libres presentados en el Plan Local que se adecuen a los requisitos mínimos necesarios para desarrollar el proyecto presentado en la IDL el pasado 22 de octubre (Expediente 11.133).

Hasta el momento no hemos tenido respuesta alguna por parte de la IDL respecto a lo solicitado y el Plan Local no contempla ningún espacio donde poder desarrollar este emprendimiento tan necesario para nuestra comunidad. Los vecinos de Villa Serrana necesitamos un lugar físico para poder construir un Club Social y Deportivo sin fines de lucro, donde poder desarrollar un complejo polideportivo (canchas de fútbol, vóley, bochas, etc) y una Plaza con juegos recreativos como existen en prácticamente todos los pueblos del departamento y del país, tal como lo consignáramos oportunamente en la carta enviada.

Es por este motivo que solicitamos una revisión al tema y se tengan en cuenta las más de 150 firmas de vecinos solicitando se nos indiquen cuales son los espacios públicos de nuestra localidad y se nos contemple la solicitud de contar con un predio a fin de poder realizar, en alguno de ellos, el proyecto social, cultural y deportivo que toda comunidad merece.

Queremos dejar constancia que nos mantendremos firmes en nuestro planteo, bregando por un derecho que tenemos todos como ciudadanos.

Sin otro particular,

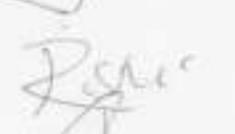
Saludamos atte.,

 3062 844-3 Jesuino Amador

 3.000 358.7 MARTIN DAKLON

 4214 502-9 L. GUARINI

 1.533 977-9 JOSE MARTINEZ

 1.967 396-7 LOMERO DE OUBERA

 4.956 797-5 JESSICA TORRES

4.921647

Pablo Gascon

3061844-3

Jesús Amador

René Lora

2529507-0

1.308683/9 Silvia Jaramila

Santiago Salazar

14+2991-7

1.240327-6

SERRANA MENDEZ

1.114.170-6

EDUARDO MILBURN

3.150049-7

SARITA GARCIA

3383091,

EDUARDO AGUIAR

2833.645-6

neguandino

2.672.402-0

MA. NOEL LAXAGUE

1997476-7

Marcelo Bonaldi

1560.228-3

Rosmary Pico

4.369.748-8

Luciana Fortuna

Por la presente los vecinos de Villa Serrana solicitamos incluir en el POT Plan de Ordenamiento Territorial el proyecto de una sala de primeros auxilios la cual podría instalarse en el destacamento policial en Villa Serrana.

Esta inquietud que desde hace mucho tiempo reclaman los vecinos ha sido planteada al Jefe de Policía y a la Intendente de Lavalleja Dra. Adriana Peña los cuales han apoyado esta iniciativa. El primero ofreciendo el lugar antes mencionado y la Dra Peña en una conversación con los vecinos en la presentación del mencionado Plan.

Contamos con el apoyo de enfermeros y médicos de la zona (Alopatas y Homeópatas), interesados en llevar adelante esta iniciativa, la cual es muy importante para los habitantes y personas que tienen su casa de descanso en Villa Serrana (en constante crecimiento), zonas aledañas y para los turistas que nos visitan todo el año.

Esperamos que finalmente esta cobertura médica tan necesaria sea tenida en cuenta en este proyecto.

1913392-7

Virginia Cabreré

2.672.402-0

Lucía Noel Gaxigone

49567895

Jessica Torres

1.533.774-9

Jorge Martínez

11921643

Pablo Basco

3061894-3

Juan Antonio

Roxana

2529507-0

1328673/8

Silvia de Martin

1472991-7

Santiago Salaberry

1.240.327-6

Luciana

1.114.170-6

Eduardo Milburn

Handwritten signature

2 150.049.7

SANTA CATERINA ECONOMIA

Handwritten signature

3 313 094.1

EDUARDO AGRICULT

Handwritten signature

2 233.649.6

DEJUIA PINHO

Handwritten signature

1.993.426.1

MARCELO BERTOLINI

Handwritten signature

9 560.228.3

ROSAMAY PIRES

Handwritten signature

4.369.748.8

ZUCENA FERREIRA

Handwritten signature

3 000.356.7

MARCELO DA SILVA

Handwritten signature

42149939

L. G. G. G. G.

Sra Intendente Departamental de Lavalleja
Dra. Adriana Peña Hernández
PRESENTE

ASUNTO: Comentarios al Plan Local de Villa Serrana y su entorno

Referencia: Proyecto de Decreto del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Villa Serrana y su entorno - Diciembre 2019

De nuestra consideración:

Nos dirigimos a Ud. con el propósito de realizar nuestros comentarios y propuestas de modificaciones al Proyecto de Decreto del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Villa Serrana y su entorno presentado en audiencia pública el pasado 4 de marzo de 2020, en la ciudad de Minas.

En primer término destacamos que entendemos relevante contar con un ordenamiento de nuestro territorio, contemplando "la participación ciudadana en los procedimientos de elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial", previstos en la Ley N° 18.308. Es, en este marco, que realizamos nuestros aportes y comentarios al documento presentado, esperando que los mismos sean contemplados.

Al respecto, decimos que identificamos una gran disparidad en las exigencias y restricciones planteadas a los vecinos respecto a los requerimientos relacionados con otros actores involucrados en el Plan Local, en temas tan críticos que afectan a la Comunidad en general, como lo son, la situación planteada con la Represa y el Lago, la falta de precisiones en la disponibilidad de espacios públicos y la ausencia de provisiones de servicios públicos relacionados, como ser: terrenos para la instalación de canchas de deportes, centros recreativos, policlínica, etc. En particular, decimos:

1. Con referencia a la Represa Stewart Vargas y el Lago, tal como lo consigna la Memoria de Información, "...el gran predio que contiene el lago y su represa, Padrón N° 2.425, se declaró como Monumento Histórico, por el Ministerio de Educación y Cultura, según la Resolución del Poder Ejecutivo N° 678/009 de 29/7/009". Actualmente, el Lago ha perdido gran parte de su profundidad por los arrastres de erosión y registra un proceso muy importante de colmatación y eutrofización, habiéndose convertido en un gran humedal con una biodiversidad impropia de los paisajes serranos (tanto en vegetación, como en la fauna- gansos, por ejemplo). Además, sobre la Represa, se ha construido una pasarela, que se le superpuso, distorsionando su valor intrínseco patrimonial.

Entendemos imprescindible profundizar en la valorización y recuperación de este patrimonio, medular en la concepción de Villa Serrana, con definiciones más concretas que las que se plantean en el Proyecto de Decreto del Plan Local como "Pautas Complementarias" (art.44). Por el estado actual de deterioro del mismo, las acciones futuras no deberían quedar únicamente libradas a la "profundización de estudios" y a la elaboración de un Plan Específico de Gestión (con el tiempo que esto conllevará), siendo el marco normativo del Plan Local, el ámbito en la que deben definirse, al menos, su propósito, exigencias y restricciones, así como las acciones de recuperación, plazos y responsabilidades para su concreción.

Lo mismo se plantea con el embalse del Baño de la India, la que no es siquiera mencionada en el documento del Proyecto de Decreto del Plan Local. Resulta imprescindible profundizar en su revalorización y plantear acciones concretas para su recuperación.

2. Respecto a las Áreas libres o de uso público, el documento del Proyecto de Decreto del Plan Local las menciona, asociadas fundamentalmente a Áreas Verdes, como "áreas de disfrute de tiempo libre, recreación, ocio, contemplación y contacto con la naturaleza", pero no menciona la previsión de áreas para actividades deportivas y sociales, tan imprescindible para el desarrollo de nuestra Comunidad. Por otra parte se observa,

como problema, definiciones poco claras respecto a la disponibilidad de áreas libres en general en el marco del Plan Local.

Según la Memoria de Información, "las áreas verdes y/o libres, prácticamente carecen de dotaciones formalizadas en el ámbito del Plan Local, con las excepciones de: el predio del Lago y la represa Stewart Vargas, la represa del Baño de la India, un rincón de juegos infantiles en predio del Lago, "Obelisco", "Rotonda" y "Plaza Vilamajó, pequeña área libre de unos 100 m². De acuerdo a lo expresado en el mismo documento, "en Villa Serrana prácticamente el 65% de la superficie está fraccionada en lotes, restando poco más de 191 Hectáreas de superficie para vías públicas, áreas verdes y/o libres y otros destinos (lo que representa apenas un poco más del 35%)." Asimismo, estableció que "éstos no se encuentran formalizados ni delimitados o identificados y no cuentan con equipamiento alguno."... Se encuentran planteados contenciosos no siempre formalizados, o por lo menos cierta incertidumbre jurídico-legal sobre la definición de algunos predios librados al uso público como espacios libres y su eventual posible carácter público."

Asimismo, en el artículo 52 del Proyecto de Decreto del Plan Local, para las áreas verdes de uso público, se señala como propósito, la "Incorporación de nuevos espacios libres públicos respecto de los existentes" (num.n)), no definiendo cuales son éstos.

Y, en el artículo 53, relativo a las actividades y usos en las áreas verdes, en el numeral d) se plantea que se "descartan los deportes ruidosos o que puedan alterar los valores ecosistémicos y la tranquilidad del sitio. Se propician los deportes que requieren instalaciones de bajo impacto. En las grandes predios periféricos podrán implantarse canchas deportivas, las que se excluyen en las áreas centrales". No obstante esto, no se especifica cuáles son esas áreas.

Entendemos que el Proyecto de Decreto del Plan Local, en su calidad de documento normativo que regirá en este centro poblado, debe contemplar más precisamente las provisiones de áreas libres de uso público y aquellas para el desarrollo de actividades sociales y deportivas de la comunidad (canchas, etc).

Tal como lo consigna la Ley N° 13308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, en su artículo 38, "los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible en las áreas delimitadas de suelo urbano, suelo suburbano o suelo con el atributo de potencialmente transformable, preverán las reservas de espacios libres y equipamiento, así como límites de densidad y edificabilidad. Aclara además que, "con carácter general, en las actuaciones residenciales, industriales, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, las reservas para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional, sin perjuicio del área destinada a circulaciones, no podrán ser inferiores al 10% (diez por ciento) del sector o intervenir... Los terrenos antes referidos deberán ser cedidos de pleno derecho a la Intendencia Municipal o a la entidad pública que ésta determine, como condición inherente a la actividad de ejecución territorial."

3. Tampoco se consignan, dentro del Plan Local, la previsión de servicios a la comunidad prioritarios como ser:

- existencia de una Policlínica. Por lo mismo, solicitamos muy especialmente, que se adopten las provisiones correspondientes para dotar a la población de tal servicio.
- previsión de servicios de Bomberos en Villa Serrana, con diseño de un plan de contingencia en caso de incendios u otras funciones propias de bomberos. Para el mismo sería necesario:
 - prever disponer de un lugar donde almacenar los elementos necesarios para llevar adelante las tareas de rescate, extinción de incendios, entre otras que puedan considerarse de importancia de acuerdo a éste lugar;
 - disponer de una cisterna con bomba para poder extraer agua de distintos puntos delimitados previamente en el mapa de Villa Serrana, estratégicos que nos permitan rápidamente acceder a un lugar de donde cargar agua cercano al incendio;
 - capacitación a personas (Bomberos Voluntarios) que vivan en Villa Serrana en primeros auxilios y extinción de incendios;
 - diseñar y reconocer cortafuegos de acuerdo a nuestra geografía;

- desarrollar un protocolo de actuación en caso incendio;

Vivimos en un lugar que crece constantemente (muy propenso a que se inicie un incendio de grandes características como ya hemos visto en balnearios de nuestra Costa) y es necesario implementar medidas de seguridad, informar y controlar los posibles riesgos y adelantarnos a que no suceda. Ante una situación extrema sería muy difícil poder controlar rápidamente. Por tanto, consideramos de vital importancia disponer de éste recurso en nuestra comunidad

4. Por último, destacamos nuestra preocupación respecto a la **escasa efectividad de la gestión municipal**, en Villa Serrana, la que, por cierto, no debería requerir de un nuevo ámbito normativo, para el cumplimiento de sus funciones. El modelo de gestión definido en el documento presentado (art.11), plantea, entre otros el de *"Desarrollar regulaciones y acciones que fortalezcan la presencia e incidencia efectiva del Gobierno Departamental, tanto en control y disciplina territorial como en estímulo e inversión"*, pero no plantea la mejora en los servicios actuales particularmente deficientes en lo que refiere a:

- 4.1 Mantenimiento vial** - la mayoría de las calles resultan intransitables, siendo prioritaria su reparación. Su mantenimiento debería realizarse contemplando particularmente los drenajes pluviales, aspecto que hoy no se tiene en cuenta cuando se realizan las tareas, acumulando sólidos precisamente en los propios drenajes, lo que imposibilita el pasaje del agua a través de ellos. Por lo tanto, se solicita efectivizar el mantenimiento de calles y el control estricto de las tareas que garanticen el aseguramiento de drenajes pluviales en condiciones, de forma tal que el escurrimiento de las aguas, no genere mayores alteraciones.
- 4.2 Servicio barométrico municipal.** Ante solicitud de los vecinos del servicio barométrico municipal, se les ha comunicado que la Intendencia ha resuelto no disponer de barométricas municipales para atender a las necesidades de Villa Serrana. El Proyecto de decreto del Plan Local abunda en exigencias de gestión de los efluentes sanitarios por parte de los vecinos y propone, como *"medida para evitar la contaminación: evaluar 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 lograr la universalización del uso del servicio, con políticas tarifarias con topes adecuados."* Esta medida no resulta, a nuestro criterio, suficiente para garantizar un servicio sostenible tanto en el tiempo como desde el punto de vista económico por parte de los vecinos, por lo que se solicita, se retome a la mayor brevedad posible, la provisión de dicho servicio a los vecinos de Villa Serrana, por parte de la Intendencia de Lavalleja, tal como se realiza a otras localidades del departamento.
- 4.3 Gestión de residuos.** Si bien, como se expresó, no se requiere un marco legal especial para el cumplimiento de esta gestión de parte de la Intendencia de Lavalleja, actualmente la recolección de residuos *no contempla la cantidad y ritmo de llenado, de acuerdo a la realidad de generación que se presenta en cada lugar y época del año, observándose situaciones de colmatación de contenedores con desborde de basura en su entorno.* Por lo mismo, se solicita se revea esta situación a la mayor brevedad posible, de forma de proveer el servicio conforme al ritmo de llenado, atendiendo particularmente las épocas de alta generación.
Por otra parte, más allá de la *"promoción y difusión educativa de conciencia ambiental y particularmente, campañas para minimizar la generación de residuos y el fomento de su reciclado y reutilización"*, planteados en el Proyecto de Decreto del Plan Local, no se identifican soluciones de gestión, a nivel departamental, que viabilicen esas iniciativas. Tampoco se cuenta con soluciones alternativas para la gestión de podas, corte de césped, etc.
- 4.4** Asimismo, la ausencia de ganado en sitios públicos trajo como consecuencia problemas de mantenimiento de los mismos. Se entiende necesario la previsión municipal para realizar esta actividad, siendo la misma, propia de ella.

Sin más, esperamos sean contempladas nuestras observaciones y atendidas nuestras solicitudes, a fin de lograr contar con un Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible que contemple las exigencias y responsabilidades de todos los actores involucrados, adoptando criterios y definiendo acciones que protejan nuestra Comunidad en temas tan críticos como los que se han mencionado precedentemente.

Atte, los saludan

3.000.356-7 MARTIN VAZCO

4210093-1 L. GRIEGART

1.533.997-9

JOSÉ MARTÍNEZ

1.587.396-1

EDUARDO DE OLIVEIRA

4.956.787-5

JESSICA TORRES

4.192.164-7

PABLO BRESANIS

3.001.844-7

Roberto Cordova 2.529.502-3

1.329.173-9

SILVIA DEMARELLI

1472991-7

SANTIAGO SALASAMY

1.240.327-0

SERRANA MENDEZ

1.114.170-6

EDUARDO MILBURN

3.150.099-7

SARITA BUTRILLO

[Signature]

3393091-1 EDUARDO ABUIR

[Signature]

2938.649-6 ROSYLA PINHO

Hidalgo

2.672.402-0

MARIA NOEL LAXAGUE

1.997.936-7

MARCELO BARCELLOS

2.560.228-3

ROSAMAY PESS.

4.269.758-8

LUIS FERREIRA

[Signature]