



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

**Proyecto de Decreto
Diciembre 2019**

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

PROYECTO DE DECRETO

CONTENIDO			pág.
		ÍNDICE	2
Título	I	DISPOSICIONES PRELIMINARES	8
Artículo	1º	Aprobación y fundamento	8
Artículo	2º	Delimitación del área del Plan Local	8
Artículo	3º	Vigencia material de la norma, territorialidad y obligatoriedad	11
Título	II	MODELO TERRITORIAL	11
Artículo	4º	Objetivo general, lineamientos estratégicos	11
Artículo	5º	Objetivos específicos	12
Artículo	6º	Ámbito de protección	12
Artículo	7º	Prioridad turística	13
Artículo	8º	Excelencia ambiental	13
Artículo	9º	Calidad de vida	14
Artículo	10º	Integración territorial	15
Artículo	11º	Modelo de gestión	15
Título	III	CATEGORIZACIÓN DE SUELO	16
Artículo	12º	Definiciones conceptuales	16
Capítulo	I	CATEGORÍAS	16
Artículo	13º	Suelo rural	16
Artículo	14º	Suelo suburbano	17
Capítulo	II	SUBCATEGORÍAS	17
Artículo	15º	Suelo rural natural	17
Artículo	16º	Suelo rural productivo de especial protección	18
Artículo	17º	Suelo suburbano turístico residencial de especial protección	18
Artículo	18º	Suelo suburbano turístico de vulnerabilidad ambiental	19
Artículo	19º	Suelo suburbano de fragilidad ecosistémica	20
Capítulo	II	ÁREAS DIFERENCIADAS	20
Artículo	20º	Definiciones	20

Artículo	21º	Área diferenciada rural natural (RN1)	21
Artículo	22º	Delimitación del Área diferenciada rural natural (RN1)	21
Artículo	23º	Área diferenciada rural vulnerable búfer (RP1)	21
Artículo	24º	Delimitación del AD rural vulnerable búfer (RP1)	22
Artículo	25º	Área diferenciada rural cuchilla Del Pozo (RP2)	22
Artículo	26º	Delimitación del AD rural cuchilla Del Pozo (RP2)	22
Artículo	27º	Área diferenciada rural productiva protegida general (RP3)	22
Artículo	28º	Delimitación del AD rural productiva protegida general (RP3)	23
Artículo	29º	Área diferenciada suburbana Vilamajó (SU1)	23
Artículo	30º	Delimitación del AD suburbana Vilamajó (SU1)	23
Artículo	31º	Área diferenciada suburbana protegida general (SU2)	24
Artículo	32º	Delimitación del AD suburbana protegida general (SU2)	24
Artículo	33º	Área diferenciada suburbana protegida residencial (SU3)	25
Artículo	34º	Delimitación del AD suburbana protegida residencial (SU3)	25
Artículo	35º	Área diferenciada suburbana vulnerable de suelos altos y de grandes lotes (SU4)	26
Artículo	36º	Delimitación del AD suburbana vulnerable de suelos altos y de grandes lotes (SU4)	27
Artículo	37º	Área diferenciada suburbana frágil de corredores (SU6)	27
Artículo	38º	Delimitación del AD suburbana frágil de corredores (SU6)	28
Artículo	39º	Área diferenciada suburbana frágil parque central Vilamajó (SU7)	28
Artículo	40º	Delimitación del AD suburbana frágil parque central Vilamajó (SU7)	28
Título	IV	INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	29
Artículo	41º	Definiciones generales	29
Capítulo	I	AGUAS PLUVIALES	29
Artículo	42º	Manejo de aguas de origen pluvial	29
Artículo	43º	Criterios generales	30
Artículo	44º	Pautas complementarias	31
Capítulo	II	EFLUENTES	31
Artículo	45º	Sistemas de disposición de efluentes	31
Artículo	46º	Depósito impermeable sanitario	33
Artículo	47º	Fosa séptica	33
Artículo	48º	Sistemas alternativos	34
Artículo	49º	Condiciones generales	34
Capítulo	III	ESPACIOS VERDES	35
Artículo	50º	Sistema de espacios verdes	35

Artículo	51°	Espacios verdes en los lotes	36
Artículo	52°	Espacios verdes públicos	38
Artículo	53°	Actividades y usos en los espacios verdes	40
Capítulo	IV	MOVILIDAD	41
Artículo	54°	Infraestructura de movilidad	41
Artículo	55°	Sistemas nacional y departamental	42
Artículo	56°	Vialidad interna	42
Artículo	57°	Circulación peatonal y de paseo	44
Artículo	58°	Transporte público, tránsito y estacionamiento	45
Capítulo	V	AGUA POTABLE	46
Artículo	59°	Suministro de agua potable	46
Capítulo	VI	ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES	47
Artículo	60°	Redes de energía y telecomunicaciones	47
Capítulo	VII	RESIDUOS	47
Artículo	61°	Gestión de residuos sólidos	47
Capítulo	VIII	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS	48
Artículo	62°	Equipamientos y servicios	48
Artículo	63°	Comunicación pública, señalética	49
Título	V	REGULACIONES DE PROTECCIÓN	50
Artículo	64°	Protección, restauración y valorización ambiental	50
Artículo	65°	Recuperación y mejora patrimonial y paisajística	50
Título	VI	REGULACIÓN DE SUELO	50
Capítulo	I	DISPOSICIONES GENERALES	50
Artículo	66°	Zonificación para la regulación de suelo	50
Artículo	67°	Usos de suelo	51
Artículo	68°	Fraccionabilidad	51
Artículo	69°	Parámetros de fraccionamiento	52
Artículo	70°	Atributos de ocupación	53
Artículo	71°	Atributos de edificabilidad	54
Artículo	72°	Ocupación de retiros	56
Artículo	73°	Acabados arquitectónicos	56
Artículo	74°	Otras condiciones de la edificación	57
Capítulo	II	RN1 - ÁREA DIFERENCIADA RURAL NATURAL	58
Artículo	75°	RN1 - Usos del suelo	58
Artículo	76°	RN1 - Parámetros de fraccionamiento	59

Artículo	77º	RN1 - Atributos de ocupación	60
Artículo	78º	RN1 - Atributos de edificabilidad	60
Capítulo	III	RP1 - ÁREA DIFERENCIADA RURAL VULNERABLE BÚFER	60
Artículo	79º	RP1 - Usos del suelo	60
Artículo	80º	RP1 - Parámetros de fraccionamiento	61
Artículo	81º	RP1 - Atributos de ocupación	61
Artículo	82º	RP1 - Atributos de edificabilidad	62
Capítulo	IV	RP2 - ÁREA DIFERENCIADA RURAL VULNERABLE CUCHILLA DEL POZO	62
Artículo	83º	RP2 - Usos del suelo	62
Artículo	84º	RP2 - Parámetros de fraccionamiento	62
Artículo	85º	RP2 - Atributos de ocupación	63
Artículo	86º	RP2 - Atributos de edificabilidad	63
Capítulo	V	RP3 - ÁREA DIFERENCIADA RURAL PRODUCTIVA PROTEGIDA GENERAL	64
Artículo	87º	RP3 - Usos del suelo	64
Artículo	88º	RP3 - Parámetros de fraccionamiento	64
Artículo	89º	RP3 - Atributos de ocupación	65
Artículo	90º	RP3 - Atributos de edificabilidad	65
Capítulo	VI	SU1 ÁREA DIFERENCIADA SUBURBANA VILAMAJÓ	65
Artículo	91º	SU1 - Usos del suelo	65
Artículo	92º	SU1 - Parámetros de fraccionamiento	66
Artículo	93º	SU1 - Atributos de ocupación	66
Artículo	94º	SU1 - Atributos de edificabilidad	67
Capítulo	VII	SU2 ÁREA DIFERENCIADA SUBURBANA PROTEGIDA GENERAL	67
Artículo	95º	SU2 - Usos del suelo	67
Artículo	96º	SU2 - Parámetros de fraccionamiento	67
Artículo	97º	SU2 - Atributos de ocupación	69
Artículo	98º	SU2 - Atributos de edificabilidad	70
Capítulo	VIII	SU3 ÁREA DIFERENCIADA SUBURBANA PROTEGIDA RESIDENCIAL	71
Artículo	99º	SU3 - Usos del suelo	71
Artículo	100º	SU3 - Parámetros de fraccionamiento	71
Artículo	101º	SU3 - Atributos de ocupación	72
Artículo	102º	SU3 - Atributos de edificabilidad	72
Capítulo	IX	SU4 ÁREA DIFERENCIADA SUBURBANA VULNERABLE DE SUELOS ALTOS Y GRANDES LOTES	72
Artículo	103º	SU4 - Usos del suelo	72
Artículo	104º	SU4 - Parámetros de fraccionamiento	73

Artículo	105º	SU4 - Atributos de ocupación	74
Artículo	106º	SU4 - Atributos de edificabilidad	76
Capítulo	X	SU5 ÁREA DIFERENCIADA SUBURBANA FRÁGIL DE CORREDORES	78
Artículo	107º	SU5 - Usos del suelo	78
Artículo	108º	SU5 - Parámetros de fraccionamiento	78
Artículo	109º	SU5 - Atributos de ocupación	80
Artículo	110º	SU5 - Atributos de edificabilidad	81
Capítulo	XI	SU6 ÁREA DIFERENCIADA SUBURBANA FRÁGIL PARQUE CENTRAL	82
Artículo	111º	SU6 - Usos del suelo	82
Artículo	112º	SU6 - Parámetros de fraccionamiento	82
Artículo	113º	SU6 - Atributos de ocupación	83
Artículo	114º	SU6 - Atributos de edificabilidad	84
Título	VII	FORMAS Y MECANISMOS DE GESTIÓN	85
Artículo	115º	Régimen general	85
Artículo	116º	Régimen especial	85
Artículo	117º	Gestión concertada	86
Título	VIII	IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN	86
Artículo	118º	Marco regulador	86
Artículo	119º	Oficina de Gestión del Plan	87
Artículo	120º	Asesoramiento, Consejo Honorario Permanente	88
Artículo	121º	Policía territorial y guardaparques	89
Artículo	122º	Actuación directa	89
Artículo	123º	Programas de implementación	89
Artículo	124º	Planificación derivada	90
Artículo	125º	Plan Parcial	91
Artículo	126º	Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico y Ordenamiento Territorial	92
Artículo	127º	Proyecto de Detalle	93
Artículo	128º	Contrato Plan	94
Título	IX	CONTROL Y POLICÍA TERRITORIAL	94
Capítulo	I	CONTROL TERRITORIAL	94
Artículo	129º	Jurisdicción	94
Artículo	130º	Permisos	94
Artículo	131º	Situaciones fuera de Ordenamiento	95
Artículo	132º	Tolerancias en regularizaciones	96
Capítulo	II	CONTRAVENCIONES TERRITORIALES	97

Artículo	133º	Contravenciones al Ordenamiento Territorial	97
Artículo	134º	Facultad de policía territorial específica	97
Artículo	135º	Inspectoría de control territorial	98
Artículo	136º	Régimen de contravenciones al Ordenamiento Territorial	99
Artículo	137º	Procedimiento	100
Artículo	138º	Faltas muy graves	101
Artículo	139º	Faltas graves	101
Artículo	140º	Faltas leves	102
Artículo	141º	Agravantes	103
Artículo	142º	Atenuantes	104
Artículo	143º	Sujetos pasivos de aplicación de sanción	104
Título	X	DISPOSICIONES ESPECIALES	105
Artículo	144º	Monitoreo y evaluación	105
Artículo	145º	Vigencia	105
Artículo	146º	Revisión	105
Artículo	147º	Errores materiales	106
Artículo	148º	Derogaciones	106

TITULO I
DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1º. Aprobación y fundamento

Apruébese el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Villa Serrana y su entorno, contenido en el presente Decreto. Los documentos: Memoria de Información con su cartografía y sus anexos, Memoria de Ordenamiento con su cartografía y sus anexos, Memoria de Gestión con sus anexos, Memoria de Participación con sus anexos e Informe de Evaluación Ambiental Estratégica con sus anexos, constituyen la exposición de motivos y fundamentación que integra el presente Plan Local.

Artículo 2º. Delimitación del ámbito del Plan Local

Los límites del ámbito de aplicación del Plan Local son los que se establecen seguidamente:

a) Al Oeste: Límite natural- Arroyo Talas Grande.

Punto Inicio- Punto N° 1 de coord. $L = 34^{\circ} 19' 01.60'' S - I = 55^{\circ} 02' 13.00'' W$. Punto determinado por la intersección del eje del cauce del Arroyo Talas Grande con alineación S de faja del dominio público de ruta nacional N° 8 Brig. Gral. J. A. Lavalleja, anexándose al ámbito el Padrón N° 5274 en su totalidad perteneciente a la 1era. Secc. Catastral ubicado al W del Arroyo Talas Grande.

Punto Final- Punto N° 2 de coord. $L = 34^{\circ} 21' 16.7'' S - I = 55^{\circ} 00' 22.8'' W$. Punto determinado por la intersección del eje del cauce Arroyo Talas Grande con la línea divisoria de los padrones N° 15069 y 11647 de la 1era. Secc. Catastral.

Pertenecen al ámbito los padrones límites que se ubican al S de la faja de dominio público de la ruta nacional N° 8 Brig. Gral. J. A. Lavalleja: 5274, 4891 (p N), 5202 (p N) y 15069 (p N y p NW) de la 1era Secc. Catastral.

b) Al Sur: Límite artificial- Línea quebrada en 3 tramos.

Punto Inicio- Punto N° 2 de coord. $L = 34^{\circ} 21' 16.7'' S - I = 55^{\circ} 00' 22.8'' W$.

Punto Final- Punto N° 5 de coord. $L = 34^{\circ} 21' 16.28'' S - I = 54^{\circ} 58' 16.81'' W$. Punto determinado por la intersección del eje del cauce del Arroyo Marmarajá con la línea divisoria de padrones N° 2554 (perteneciente al ámbito) y Padrón N° 2555 de la 7 ma. Secc. Catastral.

Tramo 1- recto

Punto Inicio- Punto N° 2.

Punto Final- Punto N° 3 de coord. $L = 34^{\circ} 21' 19'' S - I = 55^{\circ} 00' 12.95'' W$. Punto determinado por la intersección de la línea divisoria de los padrones 15069 (pS, perteneciente al

ámbito) y el Padrón N° 11647 pertenecientes a la 1era Secc. Catastral, con alineación W de faja de dominio público de Camino Vecinal Marco de los Reyes. Padrón límite: 15069 (pS).

Tramo 2- línea quebrada.

Punto Inicio- Punto N° 3.

Punto Final- Punto N° 4 de coord. $L = 34^{\circ} 20' 55.1'' S - I = 55^{\circ} 00' 14.8'' W$. Punto determinado por la intersección de la continuación de la línea divisoria de los PN° 15071- 2552 y los Padrón N° 15070 – 13348 – 13345- 13346- 2550 y 2555 de la 7 ma. Secc. Catastral, con faja W de dominio público de Camino Vecinal Marco de los Reyes. Padrón límite: 15069 (pW).

Tramo 3- línea quebrada.

Punto Inicio- Punto N° 4.

Punto Final- Punto N° 5 (punto final de todo el límite)

Línea quebrada divisoria de los Padrón N° 15071- 2552 y 2554 (pertenecientes al ámbito) con los Padrón N° 15070 – 13348 – 13345 - 13346- 2550 y 2555 de la 7ma. Secc. Catastral, hasta interceptar con el eje de cauce del Arroyo Marmarajá.

c) Al Este: Límite natural y artificial-

Punto Inicio- Punto N° 5 de coord. $L = 34^{\circ} 21' 16.28'' S - I = 54^{\circ} 58' 16.81'' W$

Punto Final- Punto N° 7 de coord. $L = 34^{\circ} 17' 27.02'' S - I = 54^{\circ} 59' 12.02'' W$. Punto determinado por la intersección del eje del Camino Vecinal divisorio de los Padrón N° 2532 (p), 2534 (p) y Padrón N° 10447 (no perteneciente al ámbito) con alineación S de faja del dominio público de ruta nacional N° 8 Brig. Gral. J. A. Lavalleja.

Tramo de Límite Natural.

Punto Inicio- Punto N° 5

Punto Final- Punto N° 6 de coord. $L = 34^{\circ} 19' 25.25'' S - I = 54^{\circ} 57' 13.48'' W$. Punto determinado por la intersección del eje del cauce del Arroyo Marmarajá con la línea divisoria de padrones N° 14313 (perteneciente al ámbito) y el padrón N° 13443 (p) de la 7 ma. Secc. Catastral.

Tramo de Límite Artificial- línea quebrada

Punto Inicio- Punto N° 6

Punto Final- Punto N° 7 (punto final de todo el límite)

Línea quebrada divisoria de los padrones N°: 14313- 13443 (p)- 2534 (p) con los Padrón N° 13443 (p) y 2532 (p), continuando por eje de Camino Vecinal cuyas alineaciones de dicha faja

pública son divisorias de los Padrón N°: 2532 (p)- 2534 (p)- 11249 y 10251 (pertenecientes al ámbito) con los Padrón N° 2532 (p) – 2534(p) y 10447.

d) Al Norte: Límite artificial- Línea quebrada en n- tramos.

Punto Inicio- Punto N° 7 de coord. L = 34° 17' 27.02'' S – l = 54° 59' 12.02'' W.

Punto Final- Punto N° 1 de coord. L = 34° 19' 01.60'' S – l = 55° 02' 13.00'' W. Punto determinado por la intersección del eje del cauce del Arroyo Talas Grande con alineación S de faja del dominio público de ruta nacional N° 8 Brig. Gral. J. A. Lavalleja.

Tramo 1.

Punto Inicio- Punto N° 7.

Punto Final- Punto N° 8 de coord. L = 34° 17' 55.93'' S – l = 54° 59' 55.58'' W. Punto determinado por la intersección de la alineación N de faja del dominio público de ruta nacional N° 8 Brig. Gral. J. A. Lavalleja con la línea divisoria de los Padrón N° 15016 (perteneciente al ámbito) y Padrón N° 2493 de la 7 ma. Secc. Catastral. El área ubicada al S de dicho tramo pertenece al ámbito.

Tramo 2.

Punto Inicio- Punto N° 8.

Punto Final- Punto N° 9. de coord. L = 34° 19' 12.76'' S – l = 55° 02' 57.36'' W. Punto determinado por la intersección de la alineación N de faja del dominio público de ruta nacional N° 8 Brig. Gral. J. A. Lavalleja con la línea divisoria de los Padrón N° 9308 (perteneciente al ámbito) y Padrón N° 5178 de la 1era. Secc. Catastral.

Línea quebrada divisoria de padrones N°: 15016- 6940- 14917- 6934 de la 7ma. Secc. Catastral; 5159- 5180- 5182- 10258 y 9308 de la 1era. Secc. Catastral (todos pertenecientes al ámbito), con los Padrón N°: 2493- 6939- 13158- 7133- 2613- 9920- 2539- 2544 de la 7ma. Secc. Catastral y 19020- 5178 de la 1era. Secc. Catastral.

Tramo 3.

Punto Inicio- Punto N° 9.

Punto Final - Punto N° 1 (punto final de todo el límite)

El padrón N° 5274 que se ubica al S de dicho tramo es el único que corresponde al ámbito.

Los límites del ámbito del Plan Local se grafican en el "plano MI.03 – Delimitación del ámbito de Plan" incluido en los anexos.

Artículo 3º. Vigencia material de la norma, territorialidad y obligatoriedad

Las actuaciones de las personas públicas y privadas sobre el territorio deberán ajustarse al presente decreto. La fiscalización del cumplimiento será efectuado por la Intendencia Departamental de Lavalleja, a través de las potestades administrativas otorgadas en el marco de sus competencias. Para el caso de que se actúe en contravención del presente instrumento la Intendencia Departamental de Lavalleja quedará facultada para tomar las medidas pertinentes a efectos de ajustar la situación conforme al ordenamiento vigente, sin perjuicio de las sanciones establecidas en el artículo N° 71 de la Ley 18.308 y con los alcances dispuestos en el capítulo correspondiente del presente Decreto.

TITULO II MODELO TERRITORIAL

Artículo 4º. Objetivo general, lineamientos estratégicos

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

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

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) 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.

- 5) 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).
- 6) 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.

Artículo 5°. Objetivos específicos

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

Artículo 6°. Ámbito de protección

- a) A partir de la designación del ámbito del Plan Local como área de protección patrimonial departamental, conforme a lo establecido en el Art. 56 "Zonas de Protección Departamental" del Decreto 3571/2019 de la Junta Departamental de Lavalleja y sus modificativos se avanza efectivamente en la protección de su paisaje natural históricamente antropizado.
- b) Generación de los acuerdos interinstitucionales necesarios para el aseguramiento de las condiciones de protección, para la salvaguardia y defensa del patrimonio departamental que incluye los valores naturales, históricos, arqueológicos, arquitectónicos y culturales.
- c) Adopción de normativas eficientes de categorización y subcategorización de suelo, zonificación, parámetros urbanísticos y regímenes de gestión, alineados con el carácter de área departamental protegida.
- d) Organización de un sistema de protección mediante un sistema integral que estructure el inventario y la catalogación de los valores ambientales, paisajísticos, arqueológicos, históricos, urbanísticos y arquitectónicos del ámbito del Plan Local en el marco de lo establecido por la Ley 18308 en su artículo 22.

Artículo 7°. Prioridad turística

- a) Promoción del turismo natural sostenible, para el disfrute y aprovechamiento de los valores turísticos, que se articule con su adecuada protección, haciendo del turismo una actividad sustentable.
- b) Determinaciones de fomento para la ampliación de la oferta dotacional calificada, en servicios y equipamientos (particularmente distintas formas de alojamiento, gastronomía y actividades de contacto con la naturaleza, descanso, recreación y paseo) compatibles con el carácter patrimonial del destino y el estímulo para la cohesión socio territorial.

Artículo 8°. Excelencia ambiental

- a) 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.
- b) Consecución de alternativas -normativas y de gestión- para moderar el aumento previsible en la densidad de edificaciones, en consideración de la capacidad de carga del territorio, estimulando la fusión de lotes y otros mecanismos coadyuvantes. Regulación de los procesos de expansión en la ocupación, evitando la falta de adaptación y despilfarro de recursos (suelo, agua, biota), avanzando en una planificación racional de infraestructura y servicios.
- c) 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.
- d) 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: tajar, toma directa o perforación.
- e) 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.
- f) Prohibición para la introducción de especies vegetales exógenas al ambiente serrano, incluyendo montes forestales de rendimiento y particularmente de las invasoras, junto con campañas para la extracción de éstas en las áreas en que se han expandido. Exclusión de la minería a cielo abierto.

- g) Protección del suelo de acuerdo a su aptitud y reglamentación de usos para su correcta gestión.
- h) Desarrollo de normativas y actuaciones específicas para la protección y estímulo de la expansión de la fauna autóctona propia del ambiente serrano, evitando los obstáculos para su libre desplazamiento y subsistencia, al tiempo que vigilando la tenencia responsable de animales domésticos, tanto los productivos como los de compañía.
- i) Implementación de regulaciones y controles de protección frente a la contaminación del cielo nocturno y la contaminación acústica.
- j) 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.
- k) 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.
- l) Asegurar los servicios ecosistémicos de provisión (alimentos, recursos genéticos, plantas medicinales, agua dulce), soporte (mantenimiento de la biodiversidad, producción de oxígeno, secuestro de carbono, control de la erosión del suelo), de regulación (calidad del aire y agua, control de enfermedades, prevención de inundaciones, regulación del clima) a través de la limitación de actividades (mineras, industriales y agrícolas y ganaderas intensivas).

Artículo 9°. Calidad de vida

- a) Mejorar las condiciones de la conectividad y accesibilidad, especialmente del transporte público, con condiciones de seguridad vial.
- b) Perfeccionar la situación de la infraestructura vial mediante la jerarquización, consolidando la troncalidad conectora con pavimentación de buen rendimiento y la vialidad principal sin duplicaciones, asegurando el cierre de grandes circuitos y la dotación de estacionamiento.
- c) Introducir un sistema de conectividad peatonal, tanto utilitaria como para las diferentes experiencias de paseo y contacto con la naturaleza.
- d) Promover el desarrollo de un sistema de espacios libres equipados de uso para distintas actividades, con mecanismos efectivos para su gestión y mantenimiento, incluyendo la accesibilidad pública a sitios de interés: riberas de arroyos, cañadas y sus ollas, cumbres, puntos notables o con conos visuales significativos por su carácter simbólico o escénico-paisajístico.
- e) Promover un modelo de ordenamiento que permita el uso racional de los recursos y posibilite la diversidad de usos y actividades compatibles con el carácter patrimonial establecido.

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

Artículo 10°. Integración territorial

- a) Impulso para el desarrollo y profundización de las determinaciones de las Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Región Este y de las actuaciones con las intendencias de la Región.
- b) Promoción de convenios bilaterales y multilaterales con entidades del Gobierno Nacional y con Gobiernos Departamentales, para la acción conjunta con objeto de desarrollo en el marco de las estrategias del Plan Local.

Artículo 11°. Modelo de gestión

- a) 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.
- b) Implementar mecanismos efectivos de integración y apoyo de la sociedad civil local en la gestión territorial, incluyendo residentes permanentes, estacionales de segunda casa, desarrolladores inmobiliarios, productores y comerciantes.
- c) Impulsar la mayor presencia de las instituciones públicas, en el marco de sus competencias respectivas, para el desarrollo local buscado por el Plan Local y su implementación, particularmente en lo referido a la gestión del agua, la energía, la biodiversidad y el patrimonio.
- d) Garantizar la prosecución de los estudios de profundización del conocimiento sobre el ámbito del Plan Local y su entorno, que permitan desarrollar un sistema de planificación derivada con continuidad.
- e) Implantar un sistema efectivo de monitoreo de la situación socio-territorial y ambiental en el ámbito del Plan Local, con indicadores claros y documentación de su línea base, a efectos de garantizar el cumplimiento de sus objetivos, estrategias, normativas y acciones, y su eventual revisión.

TITULO III

CATEGORIZACIÓN DE SUELO

Artículo 12°. Definiciones conceptuales

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

Para el ejercicio de los eventuales derechos de aprovechamientos urbanísticos (fraccionamiento, ocupación, edificación, utilización, etc.) atribuidos en los instrumentos de ordenamiento territorial a los padrones, es una condición ineludible el cumplimiento de los deberes territoriales (establecidos por la ley) en función de las categorías y subcategorías, establecidas por el instrumento, que cuente con una función general de ordenación en un determinado ámbito geográfico local.

La delimitación territorial de las categorías y subcategorías de suelo queda determinada por los planos de la cartografía adjunta, que forma parte del presente instrumento.

CAPÍTULO I - CATEGORÍAS

Artículo 13°. Suelo rural

En general, el suelo categoría rural se define por sus valores naturales, ecológicos, paisajísticos y de producción agraria, pecuaria, forestal o extractiva. Los suelos categoría rural quedan, por definición, excluidos de todo proceso de urbanización o de fraccionamiento con propósito residencial.

En dichos suelos quedan prohibidas las edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, o que representen el asentamiento de actividades propias del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural o natural del paisaje.

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

Para los suelos de categoría rural en el ámbito del Plan Local se establece dos únicas subcategorías de suelo: suelo rural natural y suelo rural productivo de especial protección, cuyas definiciones,

alcances y delimitación espacial se disponen en el capítulo correspondiente. La delimitación de las áreas territoriales de las subcategorías se grafica mediante la cartografía anexa.

Artículo 14°. Suelo suburbano

El suelo categoría suburbana comprende las áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que éstas predominen, dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados, según lo establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial. Son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría suburbana las: habitacionales, turísticas, residenciales, deportivas, recreativas, industriales, de servicio, logística o similares.

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

Para los suelos de categoría suburbana en el ámbito del Plan Local se establecen tres subcategorías de suelo: suelo suburbano turístico residencial de especial protección, suelo suburbano turístico de vulnerabilidad ambiental y suelo suburbano de fragilidad ecosistémica, según se establece seguidamente. La delimitación de las áreas territoriales de las subcategorías resulta graficada en la cartografía anexa.

CAPÍTULO II - SUBCATEGORÍAS

Artículo 15°. Suelo rural natural

Se define como "rural natural" a sectores muy singulares en el suelo rural con necesidades de protección particular. En el ámbito del Plan Local se comprenden los sectores de suelo rural especialmente vulnerables como áreas de territorio protegido con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad y proteger el paisaje junto con otros valores patrimoniales, ambientales y espaciales. En el suelo rural así categorizado dispone que se limiten tanto los usos como otras de las facultades territoriales de la propiedad inmueble, según se grafica por la lámina correspondiente de la cartografía anexa.

Quedan prohibidos los usos forestales de rendimiento, los extractivos y los agrícolas, limitándose la actividad pecuaria. En los casos de usos turísticos, se deberá estudiar, caso a caso, la propuesta. Las disposiciones, que se incluyen en el apartado correspondiente, también introducen regulaciones particulares para las divisiones de suelo y otras condiciones específicas.

Artículo 16°. Suelo rural productivo de especial protección

Se establece en general como "rural productivo", cuyo destino principal es la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, o las que los instrumentos de ordenamiento territorial establezcan para asegurar la disponibilidad de suelo productivo y áreas en que este predomine.

Por tratarse de un área de particular significación paisajística y ambiental, la subcategoría adoptada, además dispone la protección especial a fin de mantener sus condiciones de elevada naturalidad, sus ámbitos de biodiversidad destacada y las cualidades patrimoniales de su paisaje. Esto determina que se limiten tanto los usos como otras de las facultades territoriales de la propiedad inmueble.

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

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

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

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

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

Artículo 17°. Suelo suburbano turístico residencial de especial protección

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

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

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

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

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

Artículo 18°. Suelo suburbano turístico de vulnerabilidad ambiental

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

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

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

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

En su ámbito se distingue una sola situación caracterizada o diferencial que se detalla en el capítulo correspondiente.

Artículo 19°. Suelo suburbano de fragilidad ecosistémica

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II - ÁREAS DIFERENCIADAS

Artículo 20°. Definiciones

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

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

En las áreas de categoría de suelo suburbano en el ámbito del Plan Local se caracterizan seis áreas diferenciadas, aplicadas según la subcategoría correspondiente. En las áreas de subcategoría de suelo suburbano turístico residencial de especial protección, se establecen: SU1 Área diferenciada suburbana Vilamajó, SU2 Área diferenciada suburbana protegida general y SU3 Área diferenciada

suburbana protegida residencial. En las áreas de suelo suburbano turístico de vulnerabilidad ambiental se distinguen: SU4 Área diferenciada suburbana vulnerable de suelos altos y de grandes lotes. En las áreas de suelo suburbano de fragilidad ecosistémica se caracterizan: SU5 Área diferenciada suburbana frágil de corredores y SU6 Área diferenciada suburbana frágil parque central Vilamajó.

La delimitación de las áreas diferenciadas se grafica en los planos MO.03 y MO.04 – Áreas diferenciadas incluidos en los anexos, comprendiendo las áreas libres y los actuales padrones que se enumeran según texto.

Artículo 21°. Área diferenciada rural natural (RN1)

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

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

Se incluyen los suelos de bandas de monte nativo a lo largo de los cursos de agua con anchos variables ajustándose a la realidad constatada y la naturaleza del suelo y el relieve.

Artículo 22°. Delimitación del Área diferenciada rural natural (RN1)

El suelo del Área diferenciada rural natural (RN1) se delimita por el polígono cuya superficie queda expresa según plano adjunto MO.03 -Áreas Diferenciadas ámbito del Plan-.

Artículo 23°. Área diferenciada rural vulnerable búfer (RP1)

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

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

En particular, se establece la estricta protección de los montes nativos de diversos portes existentes y su continuidad transversal a través de las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes.

Artículo 24°. Delimitación del Área diferenciada rural vulnerable búfer (RP1)

El suelo del Área diferenciada rural vulnerable búfer (RP1) se delimita por el polígono cuya superficie queda expresada según plano adjunto MO.03 -Áreas Diferenciadas ámbito del Plan- comprendiéndose las áreas libres y los siguientes actuales padrones N°: 13095(p), 2534(p), 12546(p), 12850(p), 15169(p), 13595(p) a 13598, 11373, 11374, 15420, 2546(p), 2549(p), 11029(p) y 8847(p).

Artículo 25°. Área diferenciada rural cuchilla Del Pozo (RP2)

La cuchilla Del Pozo, al norte de la ruta nacional N° 8, es una referencia paisajística imprescindible para el ámbito del Plan Local. Constituye el telón de fondo próximo al otro lado del llano de Valle de Fuentes. Esta condición se suma al innegable valor de su ecosistema de monte serrano. Para los efectos buscados del Plan Local posee similar interés de protección que otras áreas que se protegen por las Directrices Departamentales como el cerro Marmarajá o el conjunto de cerros en la zona de Salto de Agua del Arroyo El Penitente, particularmente el cerro De los Cuervos.

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

Artículo 26°. Delimitación del Área diferenciada rural cuchilla Del Pozo (RP2)

El suelo del Área diferenciada rural cuchilla Del Pozo (RP2) se delimita por el polígono cuya superficie queda expresada según plano adjunto MO.03 -Áreas Diferenciadas ámbito del Plan- comprendiéndose las áreas libres y los siguientes actuales padrones N°: 10258(p), 9308(p), 5182(p), 5180(p), 5159(p), 6934(p), 14917(p), 6940(p) y 15016(p).

Artículo 27°. Área diferenciada rural productiva protegida general (RP3)

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

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

Las regulaciones sobre fraccionabilidad, ocupación, impermeabilidad de suelo y edificabilidad, garantizan la continuidad productiva de estas áreas, a efectos de evitar su desnaturalización mediante formas residenciales no vinculadas directamente al uso agropecuario.

Artículo 28°. Delimitación del Área diferenciada rural productiva protegida general (RP3)

El suelo del Área diferenciada rural productiva protegida general (RP3) se delimita por el polígono cuya superficie queda expresada según plano adjunto MO.03 -Áreas Diferenciadas ámbito del Plan- comprendiéndose las áreas libres y los siguientes actuales padrones N°: 10251(p), 2408, 11249(p), 11250(p), 2534(p), 2532(p), 14313, 2552(p) a 2554, 15311, 15071(p), 2548(p), 2549(p), 18747(p), 18748(p), 14925(p), 14926, 15069(p), 5202(p), 2546(p), 5158, 4891(p), 5274(p), 9308(p), 10258(p), 8738(p), 5182(p), 5180(p), 5159(p), 6934(p), 14917(p), 6940(p), 15016(p), 14088(p), 19028(p) a 19031(p), 13095(p), 8847(p) y 11029(p).

Artículo 29°. Área diferenciada suburbana Vilamajó (SU1)

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

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

Como consecuencia, las regulaciones prevén ocupación y edificabilidad de suelo según las determinaciones propuestas por Vilamajó, así como sus definiciones para la preservación del paisaje y el medio natural. También se plantea la vigencia del fraccionamiento y sus criterios originales, admitiendo únicamente la fusión de padrones. Se agregan disposiciones respecto a impermeabilidad de suelo y actualización de las regulaciones respecto a las instalaciones.

Artículo 30°. Delimitación del Área diferenciada suburbana Vilamajó (SU1)

El suelo del Área diferenciada suburbana Vilamajó (SU1) se delimita por el polígono cuya superficie queda expresada según plano adjunto MO.04 - Áreas Diferenciadas Suelo Suburbano-; comprendiendo las áreas libres y los actuales padrones N°: 1 al 48, 50 al 115, 117 al 147, 150, 151, 153 al 166, 168 al 174, 176 al 229, 235 al 238, 240 al 254, 256 al 265, 267 al 283, 285 al 287, 298 al 301, 304 al 319, 321, 324 al 341, 362 al 364, 366 al 393, 403 al 423, 426 al 451, 453 al 462,

464 al 466, 468 al 474, 478, 480 al 483, 486, 1372, 1484 al 1490, 1493, 1494, 1522 al 1524, 1526 al 1531, 1561 al 1572, 1576, 1810 al 1829, 1831, 1864, 2087, 2090 al 2095, 2206, 2207, 2209 al 2214, 2276 al 2288, 2390, 2433, 2434, 2451 al 2455, 2458 al 2460, 2467, 2475, 2476, 2497 al 2503, 2512 al 2515, 2519 al 2524, 2543, 2544, 2556, 2557, 2570, 2571, 2574 al 2582, 2589 al 2593.

Artículo 31°. Área diferenciada suburbana protegida general (SU2)

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

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

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

Artículo 32°. Delimitación del Área diferenciada suburbana protegida general (SU2)

Para la Localidad Catastral Villa Serrana el suelo del Área diferenciada suburbana protegida general (SU2) se delimita por el polígono cuya superficie queda expresada según plano adjunto MO.04 - Áreas Diferenciadas Suelo Suburbano-; comprendiendo las áreas libres y los actuales padrones N°: 346 al 353, 355 al 361, 494 al 504, 506, 509 al 512, 551, 554 al 565, 567 al 575, 593 al 597, 599 al 648, 650 al 676, 679 al 700, 729 al 738, 746 al 751, 754 al 802, 805 al 843, 867 al 917, 919 al 942, 944 al 961, 963 al 971, 974, 991 al 998, 1000 al 1002, 1004 al 1007, 1012 al 1034, 1036 al 1038, 1040, 1046 al 1060, 1062 al 1068, 1070 al 1076, 1078,1081 al 1122, 1124, 1125, 1128 al 1133, 1135 al 1146, 1156 al 1174, 1176 al 1199, 1201 al 1211, 1213 al 1219, 1221 al 1223, 1234 al 1251, 1261 al 1266, 1273, 1275 al 1281, 1289, 1292, 1322 al 1353, 1359, 1361 al 1367, 1371,1373, 1395, 1397 al 1401, 1404 al 1407, 1409 al 1416, 1418, 1421, 1422, 1425 al 1432, 1434, 1436 al 1444, 1447 al 1463, 1465, 1466, 1469 al 1472, 1492, 1497, 1525, 1532 al 1560, 1578, 1579, 1581 al 1605, 1607 al 1613, 1621 al 1624, 1630 al 1639, 1646 al 1655, 1657 al 1691, 1693 al 1713, 1715 al 1726, 1731 al 1738, 1741 al 1744, 1748 al 1763, 1800, 1830, 1832 al 1846, 1857 al 1859, 1868 al 1884, 1898 al 1923, 1925 al 1996, 2001, 2003 al 2032, 2053 al 2060, 2067 al 2079, 2096 al

2112, 2114 al 2143, 2145 al 2148, 2156 al 2158, 2166 al 2205, 2215 al 2227, 2230, 2233 al 2259, 2261 al 2272, 2289 al 2291, 2294, 2295, 2300 al 2314, 2316 al 2327, 2331, 2334 al 2348, 2354 al 2363, 2365 al 2389, 2391, 2393, 2394, 2397 al 2405, 2407, 2435 al 2440, 2461, 2462, 2468 al 2470, 2477 al 2493, 2504 al 2507, 2510, 2511, 2516 al 2518, 2527 al 2542, 2545 al 2550, 2554, 2555, 2558 al 2560, 2568, 2569, 2572, 2573, 2583 al 2588.

Para la Localidad Catastral Marco de los Reyes el suelo del Área diferenciada suburbana protegida general (SU2) se delimita por el polígono cuya superficie queda expresada según plano adjunto MO.04 - Áreas Diferenciadas Suelo Suburbano-; comprendiendo las áreas libres y los actuales padrones N°: 3 al 8, 10 al 22, 24, 27 al 33, 36, 39 al 57, 59 al 62, 64, 70, 74, 76, 83, 84, 90, 91, 93, 94, 100, 102, 105 al 107, 111, 124, 125, 127, 128, 132, 138 al 153, 155 al 164, 166, 167, 169, 170, 172 al 193, 197 al 201, 204 al 213, 216 al 248, 255 al 264, 266 al 302, 305 al 350, 354 al 391, 400 al 436, 438 al 448, 488 al 505, 518 al 601.

Artículo 33°. Área diferenciada suburbana protegida residencial (SU3)

En el conjunto del área fraccionada de Villa Serrana se ha venido caracterizando la zona del Barrio Obrero como crecientemente residencial de carácter permanente. El amanzanado en damero y su regularidad, además, permiten su sencilla diferenciación morfológica, que acompañe su condición.

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

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

Artículo 34°. Delimitación del Área diferenciada suburbana protegida residencial (SU3)

El suelo Área diferenciada suburbana protegida residencial (SU3) se delimita por el polígono cuya superficie queda expresada según plano adjunto MO.04 - Áreas Diferenciadas Suelo Suburbano-; comprendiendo las áreas libres y los actuales padrones N°: 1383 al 1394, 1396, 1402, 1403, 1419, 1420, 1423, 1424, 1495, 1614, 1615, 1764 al 1799, 1801 al 1809, 1860 al 1863, 1865, 1866, 2042 al 2052, 2228, 2229, 2231, 2232.

Artículo 35°. Área diferenciada suburbana vulnerable de suelos altos y de grandes lotes (SU4)

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

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

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

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

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

Por ello, se plantean determinaciones restrictivas para su fraccionamiento, así como condiciones específicas respecto a ocupación y edificación, siempre atendiendo a la conservación de las condiciones de su ecosistema serrano y las características dominantes de su paisaje.

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

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

Artículo 36°. Delimitación del Área diferenciada suburbana vulnerable de suelos altos y de grandes lotes (SU4)

Para la Localidad Catastral Villa Serrana el suelo del Área diferenciada suburbana vulnerable de suelos altos y de grandes lotes (SU4) se delimita por el polígono cuya superficie queda expresada según plano adjunto MO.04 - Áreas Diferenciadas Suelo Suburbano-; comprendiendo las áreas libres y los actuales padrones N°: 288 al 296, 342 al 344, 354, 394, 396 al 399, 402, 463, 484, 485, 491 al 493, 576 al 589, 592, 677, 678, 724 al 728, 753, 1008 al 1011, 1035, 1039, 1041 al 1045, 1061, 1069, 1080, 1155, 1220, 1224 al 1233, 1252 al 1259, 1267, 1321, 1374 al 1377, 1379 al 1381, 1408, 1477 al 1483, 1573 al 1575, 1625 al 1629, 1692, 1867, 2061, 2062, 2163 al 2165, 2260, 2328, 2329, 2332, 2333, 2349 al 2353, 2364, 2409, 2424, 2443, 2444, 2447, 2448, 2472 al 2474, 2508, 2561 al 2567.

Para la Localidad Catastral Marco de los Reyes el suelo del Área diferenciada suburbana vulnerable de suelos altos y de grandes lotes (SU4) se delimita por el polígono cuya superficie queda expresada según plano adjunto MO.04 - Áreas Diferenciadas Suelo Suburbano-; comprendiendo las áreas libres y los actuales padrones N°: 38, 117, 437, 454 al 478, 486, 487.

Artículo 37°. Área diferenciada suburbana frágil de corredores (SU5)

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

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

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

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

Artículo 38°. Delimitación del Área diferenciada suburbana frágil de corredores (SU5)

Para la Localidad Catastral Villa Serrana el suelo del Área diferenciada suburbana frágil de corredores (SU5) se delimita por el polígono cuya superficie queda expresada según plano adjunto MO.04 - Áreas Diferenciadas Suelo Suburbano-; comprendiendo las áreas libres y los actuales padrones N°: 49, 467, 488 al 490, 844 al 866, 918, 943, 962, 975 al 990, 1126, 1147 al 1154, 1212, 1293 al 1309, 1320, 1354, 1356 al 1358, 1369, 1370, 1378, 1433, 1435, 1445, 1446, 1464, 1473, 1491, 1496, 1577, 1606, 1640 al 1645, 1714, 1727 al 1730, 1745 al 1747, 1847 al 1856, 1885 al 1897, 1997 al 2000, 2002, 2063 al 2066, 2080 al 2086, 2144, 2149 al 2155, 2273 al 2275, 2292, 2293, 2296, 2445, 2446, 2471, 2494 al 2496, 2509, 2525, 2526.

Para la Localidad Catastral Marco de los Reyes el suelo del Área diferenciada suburbana frágil de corredores (SU5) se delimita por el polígono cuya superficie queda expresada según plano adjunto MO.04 - Áreas Diferenciadas Suelo Suburbano-; comprendiendo las áreas libres y los actuales padrones N°: 2, 25, 34, 35, 37, 86, 88, 89, 104, 114, 115, 119, 120, 122, 123, 130,133, 165, 171, 194 al 196, 202, 203, 214, 215, 249 al 254, 265, 351 al 353, 392 al 399, 449 al 453, 479 al 485, 506 al 517.

Artículo 39°. Área diferenciada suburbana frágil Parque Central Vilamajó (SU6)

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

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

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

Artículo 40°. Delimitación del Área diferenciada suburbana frágil Parque Central Vilamajó (SU6)

El suelo del Área diferenciada suburbana frágil Parque Central Vilamajó (SU6) se delimita por el polígono cuya superficie queda expresada según plano adjunto MO.04 - Áreas Diferenciadas Suelo

Suburbano-; comprendiendo las áreas libres y los actuales padrones N°: 1 al 48, 50 al 115, 117 al 147, 150, 151, 153 al 166, 168 al 174, 176 al 229, 235 al 238, 240 al 254, 256 al 265, 267 al 283, 285 al 287, 298 al 301, 304 al 319, 321, 324 al 341, 362 al 364, 366 al 393, 403 al 423, 426 al 451, 453 al 462, 464 al 466, 468 al 474, 478, 480 al 483, 486, 1372, 1484 al 1490, 1493, 1494, 1522 al 1524, 1526 al 1531, 1561 al 1572, 1576, 1810 al 1829, 1831, 1864, 2087, 2090 al 2095, 2206, 2207, 2209 al 2214, 2276 al 2288, 2390, 2433, 2434, 2451 al 2455, 2458 al 2460, 2467, 2475, 2476, 2497 al 2503, 2512 al 2515, 2519 al 2524, 2543, 2544, 2556, 2557, 2570, 2571, 2574 al 2582, 2589 al 2593.

TITULO IV

INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

Artículo 41°. Definiciones generales

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

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

CAPÍTULO I - AGUAS PLUVIALES

Artículo 42°. Manejo de aguas de origen pluvial

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

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

- a) Recuperación y preservación del estado natural del escurrimiento, contemplando las escorrentías espontáneas y sus ecosistemas.

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

Artículo 43°. Criterios generales

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

- a) Regulación y control del aprovechamiento del agua de escorrentía superficial y del agua de origen pluvial directo.
- b) Introducción de registro obligatorio de todas las situaciones de aprovechamiento de agua superficial y establecimiento de valores máximos de aprovechamiento que aseguren la continuidad hidrológica mínima.
- c) Incorporar la colecta de agua de lluvia mediante techo impermeable como alternativa a la extracción del subsuelo o toma de los cuerpos superficiales.
- d) 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.

- e) Disposición para que todos los predios queden sujetos a una servidumbre de acueducto para la evacuación de pluviales.
- f) Implantación de una servidumbre non edificandi en los márgenes de los cursos de agua, con un retiro mínimo de 40 m (cuarenta metros) a cada lado de los arroyos y las cañadas principales (Miraflores, De las Cañas, La Leona, La Paloma), 10 m (diez metros) en cañadas secundarias y 4 m (cuatro 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 m (treinta 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% (veinte por ciento) de las medidas antes establecidas, pudiéndose ajustar de acuerdo al resultado del Proyecto de Detalle.

Artículo 44°. Pautas complementarias

En el marco conceptual establecido, se deberán:

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

Éste debe incluir la remoción controlada de la vegetación y el sostenimiento del flujo central de la corriente de agua, 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.

CAPÍTULO II - EFLUENTES

Artículo 45°. Sistemas de disposición de efluentes

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

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

El Plan Local plantea para su ámbito la adopción de un conjunto de disposiciones generales concretas y no provisorias para la gestión de las aguas servidas:

- a) Asegurar el cumplimiento estricto de la normativa vigente para los depósitos impermeables (pozos negros) existentes, mediante controles regulares de impermeabilidad y ausencia de pérdidas, así como de la frecuencia de extracción de lodos, limpieza y mantenimiento. Adopción de un sistema efectivo de disciplina con plazos y multas por incumplimiento.
- b) Evaluar -en conjunto con las instancias nacionales competentes- la adopción de un sistema público de recolección y disposición de lodos (camión barométrico) o estrategias de subsidio y cooperación con los empresarios del ramo, para lograr la universalización del uso del servicio, con políticas tarifarias con topes adecuados.
- c) Promover las buenas prácticas para la gestión de efluentes en la vivienda y el comercio, así como en su transporte y disposición final.
- d) Exigir la ubicación del depósito impermeable (pozo negro) o fosa séptica en un sitio del padrón fácilmente accesible para el camión barométrico desde la vía pública.
- e) Abordar el proyecto, lograr la financiación y construir una planta para la disposición de los lodos de los camiones barométricos a una distancia próxima del ámbito del Plan Local, que vuelva viable la universalización de dicho servicio básico.
- f) Promover la construcción de redes colectivas con descargas a plantas de tratamiento y disposición multifamiliares, de fácil acceso para el mantenimiento y/o para la recolección de lodos.
- g) Analizar la posibilidad de viabilizar, pudiéndose exigir soluciones de disposición autónoma de efluentes para padrones de más de 3.500 m² (tres mil quinientos metros cuadrados) de superficie. Se estudiará en cada caso el proyecto técnico especializado concreto realizado bajo condiciones con exigencias de alto estándar.

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

Artículo 46°. Depósito impermeable sanitario

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

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

Su capacidad mínima será de 5.000 l (cinco mil litros). En caso de agrupamiento de unidades habitacionales, se considerarán un mínimo de 3.000 l (tres mil litros) por cada una.

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

Artículo 47°. Fosa séptica

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

La fosa séptica podrá emplearse exclusivamente en las parcelas con un mínimo de 1.500 m² (mil quinientos metros cuadrados) de superficie y siempre que su localización permita la disposición final de los líquidos residuales por gravedad en el interior del predio propio, sin afectar predios vecinos ni la vía pública o los espacios públicos.

La fosa séptica se deberá localizar en un espacio abierto en el interior del padrón, en una ubicación que garantice la posibilidad de operación del camión barométrico. Se establece una distancia mínima de 2 m (dos metros) respecto a límites con predios linderos. Asimismo no podrá localizarse a menos de 10 m (diez metros) de cualquier cuerpo de agua o de captaciones de agua subterránea para su uso.

La capacidad de cada una de sus compartimentos debe tener una capacidad mínima de 2.500 l (dos mil quinientos litros) y un volumen de 5.000 l (cinco mil litros) mínimo total. En caso de

agrupamiento de unidades habitacionales, se considerarán un mínimo de 1.500 l (mil quinientos litros) por cada una de éstas.

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

Artículo 48°. Sistemas alternativos

En casos de sistemas alternativos de disposición final de aguas servidas por infiltración al terreno por gravedad o presión, mecánico o por escurrimiento superficial en el terreno (sistemas compactos, drenes, lagunas de decantación, humedales, etc.) se exigirá el proyecto correspondiente realizado por técnicos autorizados (Ingeniero Civil Hidráulico Sanitario y/o Hidráulico Ambiental).

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

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

La Intendencia podrá denegar la autorización de este tipo de sistemas cuando considere que el mismo pueda ocasionar daño o perjuicio ambiental al entorno de emplazamiento o al propio terreno.

Los sistemas alternativos solamente podrán emplearse en padrones con un mínimo de 3.500 m² (tres mil quinientos metros cuadrados) de superficie y siempre que su localización permita la disposición final de los líquidos residuales en el interior del predio propio, sin afectar predios vecinos ni la vía pública o los espacios públicos. Se podrá exceptuar de la superficie antes mencionada los sistemas de plantas de tratamiento compactas.

Artículo 49°. Condiciones generales

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

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

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

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

CAPÍTULO III - ESPACIOS VERDES

Artículo 50°. Sistema de espacios verdes

Los espacios verdes constituyen la esencia estructural del territorio en el ámbito del presente Plan Local. Su mera existencia original explica el valor inicial que motivó la colonización del sitio y que la suave antropización posterior vino a confirmar. La situación actual y tendencial del ámbito estudiado exige pasar a la inmediata adopción de determinaciones para el manejo de las áreas verdes, con independencia de consideraciones sobre la propiedad de suelo o su eventual contencioso al respecto.

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 y visuales y las percepciones socioculturales, al tiempo que promueven su consideración como recurso, oportunidad de desarrollo y como materia de proyecto.

El paisaje, como los ecosistemas, no reconoce los límites catastrales ni la naturaleza de los propietarios de suelo. Sin duda, los corredores biológicos atraviesan tierras de propiedad o gestión privada. Pero también el dominante del paisaje está construido en base a lo que es o acontece en suelo de propiedad privada. 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.

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

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

La delimitación de los espacios verdes se grafica en el plano MO.05 – Sistema de espacios verdes, incluido en los anexos.

Artículo 51°. Áreas verdes y/o libres en los lotes

Las áreas verdes y/o libres existentes en los lotes de propiedad privada constituyen el paisaje del lugar y definen el ecosistema, forman parte integral del sistema de espacios verdes o de la infraestructura verde del territorio.

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

Cualquier acción que modifique un lote, implica una afectación al conjunto del ámbito territorial referido a las edificaciones y cuando se trata de actuaciones sobre los componentes del medio natural: relieve, suelo y su cobertura, masas vegetales, afloramientos rocosos o cuerpos de agua.

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

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

Se incluyen, entre otras: Acacia (*Acacia* sp.), Álamo plateado (*Populus alba*), Árbol del cielo (*Ailanthus altissima*), Cotoneaster (*Cotoneaster* sp.), Cratogo (*Cratogeomys* sp.), Espina de Cristo

(Gleditsia triacanthos), Falsa Acacia (Robinia pseudoacacia), Fresno (Fraxinus lanceolata), Ligustro (Ligustrum lucidum), Madreselva (Lonicera caprifolium), Margarita de Piria (Coleostephus myconis), Olmo (Ulmus sp.), Palma Fénix (Phoenix sp.), Pino (Pinus sp.), Pitosporo (Pittosporum undulatum), Retama (Spartium junceum), Senecio (Senecio madagascariensis), Piracanta (Pyracantha sp.), Tojo (Ulex europaeus) y Zarzamora (Rubus ulmifolius).

- e) Incorporación entre las infracciones comprendidas en el régimen punitivo del Plan Local, la introducción de ejemplares de cualquiera de especies vegetales catalogadas como invasoras.
- f) Medidas de estímulo para la eliminación por los particulares de ejemplares de especies vegetales invasoras, en los predios de su propiedad.
- g) Exclusión de montes cultivados de rendimiento en la totalidad del ámbito territorial del Plan Local.
- h) Prohibición de corte total o parcial de árboles de la flora nativa sin autorización, para leña u otro motivo, para el desarraigo o extracción de vegetales (particularmente cactáceos y hierbas medicinales y aromáticas) o para la caza o captura de ejemplares de fauna autóctona (especialmente avifauna).
- i) Restricción para la minería a cielo abierto, con prohibición para las canteras de todo tipo, especialmente de áridos para la construcción.
- j) En general no se permitirán los desmontes y terraplenes (rellenos). Solamente se admitirá exclusivamente la remoción de la capa de suelo orgánico y la vegetación a él asociada, en el área destinada a edificaciones aprobadas. Se exceptúan las obras a realizar con causal de utilidad pública para infraestructuras y servicios.

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

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

- k) No se admite el riego ni la fertilización o el uso de cualquier agroquímico. Es obligatorio adoptar medidas de protección frente a la erosión. Se regulará la extracción de suelo orgánico o tapiz vegetal, previa solicitud a la Intendencia y aprobación de la misma.
- l) Regulación para impedir la implantación de obstáculos para el libre desplazamiento de la fauna autóctona, incluyendo la prohibición para la colocación de cercos continuos, llenos o macizos, en los límites del lote. Se admitirán cercos de troncos sin interrupción espacial -según propuesta

de Julio Vilamajó- o alambrados de hilos ("de ley") con siete hilos y 1,35 m (un metro coma treinta cinco) de altura, o similares, prohibiéndose el tejido de malla, artísticos o similares, cualquiera sea la trama (el pase) de ésta.

Solamente en caso de requerirlo, para protección de animales domésticos de compañía, la protección de cultivos de vegetales permitidos u otras situaciones similares, se admite la instalación de un área cercada en el interior del lote, con características diferentes a las anteriores, en una superficie máxima de hasta un 10% (diez por ciento) de la superficie total del mismo.

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

- m) 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.

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

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

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

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

- o) Control de la contaminación acústica: prohibición de maquinarias y amplificación de sonido, en horarios: nocturno, primera hora de la mañana, primera y última hora de la tarde, domingos y feriados.

Las condiciones para la contaminación acústica están reguladas por los Decretos N.º 2965/2011 y 3238/2014 de la Junta Departamental de Lavalleja.

Artículo 52°. Áreas verdes de uso público

En general para las áreas verdes de uso público son de aplicación todas las disposiciones establecidas para los espacios libres en lotes de propiedad privada, en lo pertinente a los deberes territoriales:

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

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

- d) Incorporación entre las infracciones comprendidas en el régimen punitivo del Plan Local, la introducción de ejemplares de cualquiera de especies vegetales catalogadas como invasoras en las áreas verdes de dominio público.
- e) Implementación de campañas de extracción de ejemplares de especies vegetales invasoras en las áreas de lotes no ocupados.
- f) Exclusión de montes cultivados de rendimiento en la totalidad del ámbito territorial del Plan Local.
- g) Prohibición de corte total o parcial de árboles de la flora nativa sin autorización, para leña u otro motivo, para el desarraigo o extracción de vegetales (particularmente cactáceos y hierbas medicinales y aromáticas) o para la caza o captura de ejemplares de fauna autóctona (especialmente avifauna).
- h) En general no se permitirán los desmontes y terraplenes (rellenos). Solamente se admitirá exclusivamente la remoción de la capa de suelo orgánico y la vegetación a él asociada, en el área destinada a edificaciones aprobadas. Se exceptúan las obras a realizar con causal de utilidad pública para infraestructuras y servicios.
- i) Regulación para impedir la implantación de obstáculos para el libre desplazamiento de la fauna autóctona.

j) No se admite el riego ni la fertilización o el uso de cualquier agroquímico. Es obligatorio adoptar medidas de protección frente a la erosión. Se regulará la extracción de suelo orgánico o tapiz vegetal, previa solicitud a la Intendencia y aprobación de la misma.

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

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

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

l) 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.

m) Control de la contaminación acústica: prohibición de escapes abiertos o mal insonorizados, en vehículos de todo tipo, particularmente los de trabajo. Restricción para circulación de motocicletas y cuatriciclos fuera de las vías conectoras y de la vialidad principal.

n) Incorporación de nuevos espacios libres públicos respecto de los existentes.

Artículo 53°. Actividades y usos en las áreas verdes

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

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

Requiere equipamientos específicos, con mobiliario y senderos adecuadamente señalizados, en ambos casos de mínimo impacto. Comprende tanto actividades diurnas como nocturnas de observación del cielo sin contaminación luminosa. También podrán instalarse equipamientos para picnic, con parrilleros y mesas, en zonas seleccionadas al efecto.

b) El intercambio social. Lugar para el encuentro entre personas y la potenciación de los valores comunes.

- c) Las actividades lúdicas, el juego en grupo o individual. Se trata de incluir facilidades para diferentes grupos etarios y condiciones físicas, propiciando la accesibilidad universal. Podrán incluir equipamientos propios de mínimo impacto.
- d) El deporte individual o colectivo. 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 los grandes predios periféricos podrán implantarse canchas deportivas, las que se excluyen en las áreas centrales.
- e) La investigación científica y la capacitación en relación con el medio natural, la profundización en el conocimiento sobre los ecosistemas serranos, así como las acciones para su divulgación.
- f) Y en ocasiones particulares o permanentemente, el comercio. En los espacios públicos podrán existir, previa autorización, pequeñas construcciones transitorias y desmontables, para la comercialización de artesanías y gastronomía familiar, en ocasión de eventos.

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

Mediante la planificación derivada y actuaciones en el marco del Plan Local, se procurará captar nuevos espacios a incorporar al uso público que impliquen la incorporación de atractivos.

CAPÍTULO IV - MOVILIDAD

Artículo 54°. Infraestructura de movilidad

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

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

Una red vial pavimentada en todos los espacios públicos del tipo calle existentes en los fraccionamientos (rodeando todas las manzanas) resulta innecesaria y totalmente incompatible con la sostenibilidad ambiental y la valorización del paisaje que se busca para el área de especial protección que se trata.

Se establece una red vial pública general básica. Aunque no prevé su expansión, esta red básica podrá ser extendida mediante proyectos de detalle como instrumentos de planificación derivada, en

función de la incorporación de nuevos desarrollos al territorio o aumentos localizados de densidad de ocupación.

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

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

La descripción del sistema de movilidad se grafica en el plano MO.06 – Infraestructura de movilidad, incluido en los anexos.

Artículo 55°. Sistemas nacional y departamental

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

a) Sistema nacional. La red vial del sistema nacional registra una única carretera en el ámbito del Plan Local: la ruta nacional N° 8 Brigadier General Juan Antonio Lavalleja (UY0080000).

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

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

b1) camino departamental Marco de los Reyes (UYLA0105) , que se empalma por el sur con la ruta nacional N° 8 a la altura del Kilómetro 139,700;

b2) camino vecinal rural (UYLA0088), que se empalma por el con la ruta nacional N° 8 en el Kilómetro 145;

b3) camino vecinal de acceso a Villa Serrana (UYLA0072), que se empalma con el camino departamental rural (UYLA0088) al sur de su empalme con la ruta nacional N° 8 (el camino UYLA0072 tiene continuidad con la avenida Vilamajó al entrar en Villa Serrana).

Artículo 56°. Vialidad interna

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

a) Vías conectoras. Son las vías internas estructuradoras del ámbito territorial del enclave que proveen acceso general a los diferentes intereses allí localizados. Solamente por ellas transcurrirá el transporte público y los vehículos de turismo de mediano porte.

- a1) camino vecinal de acceso a Marco de los Reyes y Villa Serrana (UYLA0072), que se empalma con el camino departamental Marco de los Reyes (UYLA0105) a un Kilómetro 900 metros al sur de la ruta nacional N° 8 (el camino UYLA0072 tiene continuidad con la avenida Bernasconi al entrar en Villa Serrana);
- a2) avenida Arquitecto Julio Vilamajó, entre el camino vecinal UYLA0072 de acceso por el camino vecinal del Kilómetro 145 (UYLA0088) y la calle pública de acceso al Ventorrillo de la Buena Vista, donde cambia de denominación a avenida Juan Bernasconi;
- a3) avenida Agrimensor Juan Bernasconi, entre el camino vecinal UYLA0072 de acceso por el camino departamental Marco de los Reyes (UYLA0105) y la calle pública de acceso al Ventorrillo de la Buena Vista, donde cambia de denominación a avenida Julio Vilamajó;
- a4) calle Coronilla desde su empalme con la avenida Julio Vilamajó hasta Barrio Obrero;
- a5) avenida en el eje longitudinal del fraccionamiento Marco de los Reyes, desde el empalme en la ruta 8 Km 141,200 -a unos 400 metros al este del empalme de camino Marco de los Reyes (UYLA0105)- hasta los lotes ocupados en la ladera del cerro Guazubirá.

Se plantea que en su diseño, geometría y materialidad se atienda la seguridad del tránsito y su carácter de baja velocidad, con un máximo de 30 Km/h (treinta Kilómetros por hora) de velocidad directriz, propia de un área turística panorámica, de descanso y contemplación. Para su materialidad se sugiere la adopción de pavimento con material asfáltico, con banquetas y cunetas encespadas, prolongando el existente en las avenidas Vilamajó y Bernasconi (en ésta actualmente parcial) a la totalidad de sus recorridos.

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

- b1) lograr un cubrimiento relativo y razonable, de acceso general a las áreas amanzanadas;
- b2) no generar duplicaciones entre vías próximas, estimadas en general como innecesarias en este nivel de jerarquía principal;
- b3) conectar adecuadamente por razones de seguridad, los fraccionamientos de Villa Serrana y Marco de los Reyes;
- b4) considerando la pertinencia de cerrar grandes circuitos, evitando zonas extensas con un único punto de ingreso y salida.

Para su geometría y materialidad se plantea perfil rural con cunetas con cubrimiento vegetal propio del ecosistema serrano y pavimento granular. Se establece velocidad directriz en 10 Km/hora (diez Kilómetros por hora). Su ancho deberá permitir el cruzamiento entre vehículos entre direcciones opuestas. En su diseño deberá cuidarse la protección de la flora y los afloramientos rocosos, al tiempo de asegurar el menor arrastre posible de material suelto por drenaje pluvial.

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

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

c1) todo el resto de las calles actualmente pavimentadas o mejoradas no incluidas en la categoría anterior; esto es: las vías que duplican circulación a escasa distancia las "principales", los cul de sac (calle sin salida) no estructurales, otras conexiones entre Villa Serrana y Marco de los Reyes, otras según se grafica en la cartografía;

c2) algunas calles que sean agregadas en el horizonte temporal del Plan Local, mediante proyectos de detalle como instrumentos de planificación derivada, en función de la incorporación de nuevos desarrollos al territorio o aumento en la densidad de ocupación y que así lo justifiquen por su carácter estructurante complementario.

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

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

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

Artículo 57°. Circulación peatonal y de paseo

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

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

a) En las vías conectoras se realizarán, en sucesivas etapas en el horizonte temporal del plan, sendas peatonales y ciclovías específicas, aproximadamente paralelas a la calzada vehicular, de forma de independizar los flujos de circulación.

b) La circulación de peatones, ciclistas y jinetes, continuará siendo compartida con la circulación vehicular en la vialidad principal e intermedia, así como en las sendas de accesibilidad barrial.

c) Mediante un programa y los proyectos correspondientes, se diseñarán recorridos con senderos señalizados para el paseo y contacto con la naturaleza -a pie, en bicicleta especializada o a

caballo-, los que incluirán la accesibilidad universal a sitios notables y puntos con visuales privilegiadas.

- d) La convivencia de circulaciones a pie, en bicicleta y a caballo, con los vehículos motorizados, requiere la implementación de acciones de educación vial en conjunto con señalética adecuada.
- e) Se procurará implementar y programar circuitos específicos también en el entorno de las áreas de las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes, mediante las coordinaciones y acciones de coparticipación público-privada necesarias.

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

Artículo 58°. Transporte público, tránsito y estacionamiento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V - AGUA POTABLE

Artículo 59°. Suministro de agua potable

La solución para el abastecimiento de agua para uso doméstico o en los servicios, debe ser individual, mediante la captura a partir de las fuentes disponibles. Las posibles alternativas colectivas deberán ser analizadas teniendo en cuenta el marco legal existente.

Como esta captación afecta la presencia del recurso en el ambiente, resulta necesaria su estricta regulación y control, a efectos de asegurar la continuidad hidrológica y la sostenibilidad del recurso. En todos los casos se requerirá autorización previa de la dependencia competente, así como la gestión para la eventual regularización de las situaciones preexistentes.

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

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

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

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

CAPÍTULO VI - ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES

Artículo 60°. Redes de energía y telecomunicaciones

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

En ese trabajo de planificación, se estimulará la sustitución de las actuales líneas aéreas por subterráneas, en etapas que se ordenarán en función del grado de su afectación al paisaje y cuencas visuales. Es un objetivo prioritario del Plan Local que no existan líneas aéreas en el área del Parque Central Vilamajó.

Para los trabajos de tendido de redes deberá cuidarse extremadamente la vegetación autóctona, reduciendo al mínimo las extracciones y podas, las que serán debidamente coordinadas con los órganos correspondientes de la administración departamental.

CAPÍTULO VII - RESIDUOS

Artículo 61°. Gestión de residuos sólidos

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

- a) En todas las situaciones y particularmente en las actuaciones de construcción, se minimizará la generación de todo tipo de residuos, incorporando el concepto de las 3R (reducir, reutilizar y reciclar).
- b) La gestión de los residuos procurará su reducción, promoviendo su reutilización y reciclado en el interior del predio, especialmente de los residuos orgánicos.

- c) En el horizonte temporal del Plan Local, se tenderá a la clasificación integral de los residuos en origen, con la recolección a través de contenedores diferenciados y ubicados en diversos puntos a lo largo de las vías conectoras y eventualmente, de la vialidad principal, con cantidad y ritmo de vaciado, adaptados a la realidad de generación que se presente en cada lugar y época del año.
- d) Particularmente se impulsará que los residuos orgánicos se pongan a disposición para alimento de los animales silvestres o se reutilicen para compostación, siempre en el interior del predio de origen.
- e) Promoción y difusión educativa de conciencia ambiental y particularmente, campañas para minimizar la generación de residuos y el fomento de su reciclado y reutilización.

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

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

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

CAPÍTULO VIII - EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS

Artículo 62°. Equipamientos y servicios

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

Se admite la localización dispersa, sobre vías conectoras y vialidad principal, de pequeños servicios comerciales, con superficie no mayor de 50 m² (cincuenta metros cuadrados) totales de edificación.

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

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

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

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

Artículo 63°. Comunicación pública, señalética

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

Los carteles admitidos se restringen a:

- a) De identificación y circulación en vías públicas, de señalización de tránsito, constituida por señalización vertical mínima (en curvas, puente angosto, velocidad máxima, etc.), señalización horizontal en vías conectores y de denominación oficial de vías y espacios libres.
- b) De transporte público, con señalización de paradas.
- c) De localización, informativas y comunicación de identidad, constituida por portales de acceso, paneles con plano de ubicación.
- d) De advertencias o restricciones, independiente de las señalizaciones de tránsito.
- e) De información (didáctica y educativa), como paneles para la identificación de especies animales y vegetales o de accidentes geográficos.
- f) De barrios, que permita la identificación de los mismos.
- g) De lugares de interés (turístico, patrimonial, deportivo o recreativo, sanitario, cultural, educacional, hospedaje y gastronomía, entre otros).

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

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

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

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

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

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

La definición de las denominaciones para los barrios y las vías públicas se grafica en los planos MO.07 y MO.08 – Nomenclátor incluidos en los anexos.

Artículo 64°. Protección, restauración y valorización ambiental

A partir de considerar como obligación gubernamental la de identificar, proteger, conservar, rehabilitar y transmitir a las generaciones futuras, el patrimonio cultural y natural que se alberga en Villa Serrana y su entorno, las medidas generales y particulares adoptadas por el Plan Local tienen incorporada la protección y la valorización del ambiente serrano de implantación, así como disposiciones para promover y facilitar la restauración de los ecosistemas deteriorados. El Plan Local remite a su planificación derivada a efectos de instrumentar la elaboración, aprobación e implementación, del plan de manejo para el área de protección departamental.

Artículo 65°. Recuperación y mejora patrimonial y paisajística

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

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

TITULO VI REGULACIÓN DE SUELO

CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 66°. Zonificación para la regulación de suelo

Se definen los parámetros y atributos urbanísticos para la caracterización de cada área diferenciada, dentro del ámbito territorial del Plan Local. Los mismos generan los derechos y deberes derivados de su aplicación para todos los titulares de la propiedad de bienes inmuebles u otras situaciones jurídicas, que legitiman transformaciones prediales o edilicias e impactos urbanísticos. Dichos parámetros y atributos caracterizan las áreas diferenciadas que se reglamentan.

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

Los parámetros para los fraccionamientos se resumen mediante el Cuadro de Parámetros de Fraccionamientos en el Anexo 1; los atributos o parámetros urbanísticos correspondientes a las distintas áreas diferenciadas se resumen mediante la Matriz de Atributos Urbanísticos en el Anexo 2. Ambos documentos forman parte del presente instrumento. En caso de duda de interpretación o diferencias de redacción, el texto articulado vale por sobre los contenidos de los mismos.

Artículo 67°. Usos de suelo

Para cada una de las áreas diferenciadas se establece una caracterización de uso preferente, que enmarca la regulación para los usos, según tres segmentaciones que atienen a su compatibilidad respecto al carácter del área, según se indica.

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

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

Artículo 68°. Fraccionabilidad

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

En aplicación del artículo 1 de la Ley 13.493 (en la redacción dada por el artículo 83 de la Ley 18.308 y artículo 79 literales c, d y e del Decreto 3571/2019 de la Junta Departamental de Lavalleja y sus modificativos) no se autorizará ningún fraccionamiento y/o reparcelamiento, creando nuevos

lotes destinados a la construcción de viviendas u otros usos, que no cuenten con servicio habilitado de energía eléctrica; la posibilidad de suministro de agua potable y conexión a saneamiento a cada uno de los lotes u otros sistemas técnicamente viables para la disposición de efluentes, de igual forma que los servicios generales de manejo ambientalmente adecuado de las aguas pluviales, así como al menos acceso peatonal seguro en todo tiempo.

Cuando se autoricen y aprueben operaciones de fraccionamiento y/o reparcelamiento, deberá librarse e incorporarse al uso y dominio público una faja de suelo en el margen de los cuerpos o cursos de agua (arroyos y cañadas principales) de ancho suficiente que asegure la permanencia del monte nativo y la continuidad del corredor biológico. Mientras que para los casos de embalses dicha faja tendrá prohibido todo tipo de alteraciones o transformaciones.

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

Artículo 69°. Parámetros de fraccionamiento

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

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

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

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

Según dispone dicha ley, los proyectos de urbanización y reparcelación serán aprobados por la Intendencia Departamental conforme al procedimiento definido por la normativa departamental

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

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

Artículo 70°. Atributos de ocupación

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

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

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

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

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

Factor de ocupación de planta baja (FOSpb), es el cociente que resulta de dividir el área ocupada en planta baja por el área total del predio (expresado en porcentaje).

Factor de ocupación de plantas altas (FOSpa), es el cociente que resulta de dividir el área ocupada en planta alta por el área total del predio (expresado en porcentaje).

Factor de ocupación total máximo (FOT), el que se define como el coeficiente por el cual hay que multiplicar la superficie de la parcela para obtener la cantidad de metros cuadrados de construcción

máximos permitidos. Cociente que resulta de dividir el área total construida por el área total del predio (expresado en número entero).

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

Factor de suelo verde (FOSv), es el cociente que resulta de dividir el área de suelo con cobertura verde, por el área total del predio (expresado en porcentaje). No se computarán como cobertura verde las áreas conformadas por construcciones, piscinas, decks, pavimentos, jardineras y similares.

Factor de suelo natural no modificado (FSN), es el cociente que resulta de dividir el área de suelo en su estado natural sin admitir alteración alguna, por el área total del predio (expresado en porcentaje).

Factor de impermeabilización de suelo (FIS), es el cociente que resulta de dividir el área de suelo impermeable (incluyendo cualquier construcción y todos los pavimentos) por el área total del predio (expresado en porcentaje).

Artículo 71°. Atributos de edificabilidad

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

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

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

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

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

- b) Número máximo de niveles (N), es la cantidad máxima de niveles o plantas que puede tener una edificación por sobre el nivel cero de referencia.
- c) Volúmenes por encima de la altura máxima. Por sobre la altura máxima establecida solamente se podrán construir chimeneas, ductos de ventilación, salidas a azotea y tanques de reserva de agua. Todos estos componentes deberán ser debidamente integrados al diseño de la edificación. Excepto las chimeneas, los demás componentes deberán retirarse de cualquiera de los planos de fachada un mínimo de una tercera parte de su altura.
- d) Retiro (R), es la distancia horizontal, comprendida entre el paramento de la construcción y el límite del predio.
 - d1) Retiro frontal (RF), es el retiro medido a una paralela respecto al límite frontal del predio. En predios esquina pueden ser diferentes. En predios con dos o más frentes regirá el retiro frontal que corresponda en cada uno de ellos.
 - d2) Retiro lateral (RL), es el retiro medido a una paralela respecto a cada divisoria del predio con los predios vecinos con frente a la misma vía pública.
 - d3) Retiro posterior (RP), es el retiro mediante una recta paralela al límite posterior, medido en general como una superficie calculada mediante un porcentaje de la superficie total del predio. Los predios esquina carecen de retiro posterior.
 - d4) Retiro perimetral (RPe), son los retiros medidos por paralelas respecto a la totalidad de los límites del predio. Excepcionalmente y si así se establece en casos concretos, puede referirse únicamente a los límites laterales y posterior, disponiendo un retiro frontal (RF) diferente.
- d) Alineaciones especiales. Pueden establecerse alineaciones particulares obligatorias de las edificaciones según especificaciones contenidas en las disposiciones del Plan Local para zonas o sectores de éstas.
- e) Cantidad de unidades habitacionales o unidades locativas. Se refiere al número máximo de unidades habitacionales, o viviendas unifamiliares, que podrá existir en un predio.
- f) Régimen de propiedad. En general se plantea régimen común de propiedad. En las áreas diferenciadas de la zonificación que así se especifique, podrán generarse conjuntos con unidades en régimen de propiedad horizontal, según la superficie del predio y otras condiciones, que se establecen en cada caso.
- g) Tipo edificatorio. Se trata de un concepto que agrupa la variedad de soluciones volumétricas de las arquitecturas y su resultado urbano, en una serie finita de imágenes que resumen sus cualidades comunes.

- Volumen aislado, cuando la edificación se resume en un único objeto en el espacio. En general se admite más de un volumen por predio, aunque se trate de una única unidad habitacional. En este caso, los volúmenes deben distanciarse por lo menos una magnitud igual a la altura del volumen más bajo.
- Bloque, cuando dos o más unidades habitacionales se adosan entre sí conformando un único volumen edificado en un único predio. En general no se admiten edificaciones adosadas entre predios diferentes, excepto en la situación que se disponga retiro lateral para lados adyacentes de predios linderos en sectores en que se establece retiro unilateral o monolateral.

Artículo 72°. Ocupación de retiros

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

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

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

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

En general, no se admiten construcciones en el retiro lateral. Para aquellas áreas diferenciadas en las que se autoricen y salvo indicación en contrario, en los retiros laterales podrán localizarse en el 50% (cincuenta por ciento) posterior de su extensión y con un desarrollo máximo de 6 (seis) metros de contacto con el límite de propiedad. También en las áreas diferenciadas que así se indique, podrán localizarse en las áreas de retiro posterior con un desarrollo máximo de 6 (seis) metros de contacto con el límite de propiedad.

No se admiten construcciones de ningún tipo en el retiro frontal.

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.

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

En las aberturas y sus protecciones, no se admite el acero inoxidable, el aluminio natural o los plásticos en todos los tonos de blanco.

- b) Cubiertas (planas de azotea o derrame libre, inclinadas o curvas). En general se admiten materiales sin otras limitaciones que el color y brillo, quedando excluidos todos los tonos de blanco y los acabados reflejantes, brillantes (de elevada luminosidad) o gran saturación de color.

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

Para los volúmenes por encima de la altura máxima rigen las mismas condiciones que para los cerramientos verticales.

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

Artículo 74°. Otras condiciones de la edificación

Se establecen otras condiciones generales y atributos para las construcciones.

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

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

- b) Áreas verdes y/o libres en los lotes. Rige en su totalidad lo establecido en el Capítulo III del Título IV.

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

- c) Cercos. En general, se admiten materiales para la construcción de los cercos perimetrales de los predios sin otras limitaciones que las establecidas en el Artículo 51º Áreas verdes y/o libres en los lotes.

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

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

- d) Permiso de construcción. En todos los casos, con independencia de la categoría o subcategoría de suelo, se requiere la tramitación y aprobación del correspondiente permiso de construcción, incluyendo obra nueva, ampliación, reforma o reciclaje, demolición y regularización.

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

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

CAPÍTULO II - RN1 - ÁREA DIFERENCIADA RURAL NATURAL

Artículo 75º. RN1 - Usos del suelo

Uso preferente rural natural con objeto de su protección. Se admite la actividad pecuaria limitada de baja intensidad. El área cuenta con protección especial a fin de mantener sus condiciones de elevada naturalidad y sus ámbitos de biodiversidad destacada.

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

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

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

Artículo 76°. RN1 - Parámetros de fraccionamiento

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

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

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

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

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

Artículo 77°. RN1 - Atributos de ocupación

No se permite la ocupación del suelo categorizado rural natural. Cuando se trate de un predio comprendido en dos subcategorías, las construcciones se localizarán en suelo rural productivo. Una vez atendida esta condición, corresponde aplicar los atributos correspondientes al área diferenciada rural en que éstas se inserten. En la situación de emprendimientos turísticos se evaluará la presentación de un estudio de evaluación de impacto ambiental, urbano, paisajístico y de ordenamiento territorial (EIAUPOT).

Si por excepción, resultara inevitable aceptar la ocupación de suelo, se establecen en general los siguientes atributos o parámetros: FOS = 1% (uno por ciento); FOSss = 0% (no se admite); FOSpb = FOS; FOT = 1% (uno por ciento); FOSv = 99% (noventa y nueve por ciento); FSN = 95% (noventa y cinco por ciento), siendo este valor mínimo, por lo cual, en el caso de que existan montes nativos en mayor proporción, la totalidad de su superficie debe respetarse en todos los casos.

Artículo 78°. RN1 - Atributos de edificabilidad

Para las situaciones en que resulte admisible la ocupación de suelo, se disponen en general los siguientes atributos o parámetros: H = 3m (3 metros); N° máximo de plantas = 1 (una); retiro perimetral RPe = 50 (cincuenta) metros; cantidad máxima de unidades habitacionales = 1 (una), tipo edificatorio = volumen aislado.

CAPÍTULO III - RP1 - ÁREA DIFERENCIADA RURAL VULNERABLE BÚFER

Artículo 79°. RP1 - Usos del suelo

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

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

Se consideran compatibles los usos turísticos, tales como alojamiento, paseos y similares, que no impliquen ni requieran transformaciones territoriales de ningún tipo. En caso de eventuales usos turísticos se deberá estudiar, caso a caso, la propuesta de manera de garantizar que el predio sea

utilizado en forma claramente dominante para actividades productivas rurales, mediante un estudio de evaluación de impacto ambiental, urbano, paisajístico y de ordenamiento territorial (EIAUPOT). Son usos incompatibles específicos la forestación de rendimiento con especies exóticas, la minería a cielo abierto (canteras), los aerogeneradores y las torres para antenas y similares. Estas exclusiones son adicionales a todo uso o actividad no correspondiente a suelo rural de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 80°. RP1 - Parámetros de fraccionamiento

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

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

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

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

Artículo 81°. RP1 - Atributos de ocupación

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

Se establecen en general los siguientes atributos o parámetros: FOS = 1% (uno por mil); FOSs = 0% (no se admite); FOSpb = FOSpa = FOS; FOT = 1% (uno por ciento); FOSv = 95% (noventa y cinco por ciento); FSN = 20% (veinte por ciento), excepto que existan montes nativos en mayor proporción, cuya superficie debe respetarse en todos los casos.

Artículo 82°. RP1 - Atributos de edificabilidad

Se disponen en general los siguientes atributos o parámetros: H = 7 (siete) metros; N° máximo de plantas = 2 (dos); Retiro Perimetral RPe = 20 (veinte metros); cantidad máxima de unidades habitacionales = 2 (dos); tipos edificatorios = indistinto.

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

CAPÍTULO IV - RP2 - ÁREA DIFERENCIADA RURAL VULNERABLE CUCHILLA DEL POZO

Artículo 83°. RP2 - Usos del suelo

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

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

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

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

Artículo 84°. RP2 - Parámetros de fraccionamiento

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

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

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

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

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

Artículo 85°. RP2 - Atributos de ocupación

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

Se establecen en general los siguientes atributos o parámetros: FOS = 1% (uno por ciento); FOSss = 0% (no se admite); FOSpb = FOSpa = FOS; FOT = 1% (uno por ciento); FOSv = 95% (noventa y cinco por ciento); FSN = 20% (veinte por ciento), siendo este valor mínimo, por lo cual, en el caso de que existan montes nativos en mayor proporción, la totalidad de su superficie debe respetarse en todos los casos.

Artículo 86°. RP2 - Atributos de edificabilidad

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

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

CAPÍTULO V - RP3 - ÁREA DIFERENCIADA RURAL PROTEGIDA GENERAL

Artículo 87°. RP3 - Usos del suelo

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

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

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

Son usos incompatibles específicos la forestación de rendimiento con especies exóticas y la minería a cielo abierto (canteras). Estas exclusiones son adicionales a todo uso o actividad no correspondiente a suelo rural de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 88°. RP3 - Parámetros de fraccionamiento

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

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

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

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

Artículo 89°. RP3 - Atributos de ocupación

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

Se establecen en general los siguientes atributos o parámetros: FOS = 1% (uno por ciento); FOSss = 0% (no se admite); FOSpb = FOSpa = FOS; FOT = 1% (uno por ciento); FOSv = 95% (noventa y cinco por ciento); FSN = 20% (veinte por ciento), excepto que existan montes nativos en mayor proporción, cuya superficie debe respetarse en todos los casos.

Artículo 90°. RP3 - Atributos de edificabilidad

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

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

CAPÍTULO VI - SU1 - ÁREA DIFERENCIADA SUBURBANA PROTEGIDA VILAMAJÓ

Artículo 91°. SU1 - Usos del suelo

Uso preferente turístico residencial con destino a actividades directa o indirectamente relacionadas al turismo de tipo residencial de índole campestre. El área cuenta con protección especial a fin de mantener sus condiciones de elevada naturalidad del ecosistema, sus ámbitos de biodiversidad destacada y las cualidades patrimoniales de su paisaje. Los atributos urbanísticos establecidos recogen las determinaciones planteadas por el Arquitecto Julio Vilamajó.

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

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

Son usos incompatibles específicos las actividades industriales, logísticas y comerciales, así como los aerogeneradores y las torres para antenas y similares, excepto el pequeño comercio cotidiano que requiera un máximo de 50 (cincuenta) metros cuadrados de superficie total. Se excluyen en su totalidad los usos impropios del suelo suburbano.

Artículo 92°. SU1 - Parámetros de fraccionamiento

Únicamente se autorizarán operaciones de reparcelamiento.

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

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

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

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

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

Artículo 93°. SU1 - Atributos de ocupación

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

Se establecen en general los siguientes atributos o parámetros: FOS = 14% (catorce por ciento); FOSs = 0% (no se admite); FOSpb = FOSpa = FOS; FOT = 28% (veintiocho por ciento); FOSv = 60% (sesenta por ciento); FSN = 20% (veinte por ciento), excepto que exista un conjunto vegetal de cualquier porte de monte nativo, cuya superficie de mayor proporción debe respetarse.

Artículo 94°. SU1 - Atributos de edificabilidad

Se disponen en general los siguientes atributos o parámetros: H = 7 (siete) metros; N° máximo de plantas = 2 (dos); RF = 4 (cuatro) metros; RL = 3 (tres) metros en ambos lados; RP = 3 (tres) metros; cantidad máxima de unidades habitacionales = 1 (una); tipo edificatorio = volumen aislado. En la situación de emprendimiento turístico podrá autorizarse el tipo edificatorio bloque como resultado del estudio particular.

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

CAPÍTULO VII - SU2 - ÁREA DIFERENCIADA SUBURBANA PROTEGIDA GENERAL

Artículo 95°. SU2 - Usos del suelo

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

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

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

Son usos incompatibles específicos las actividades industriales, logísticas y comerciales, así como los aerogeneradores y las torres para antenas y similares, excepto el pequeño comercio cotidiano que requiera un máximo de 50 (cincuenta) metros cuadrados de superficie total. Se excluyen en su totalidad los usos impropios del suelo suburbano.

Artículo 96°. SU2 - Parámetros de fraccionamiento

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

En todos los casos, las fracciones resultantes de las operaciones de reparcelamiento deberán tener como mínimo 750 (setecientos cincuenta) metros cuadrados de superficie y 17,50 (diecisiete con

cincuenta) metros de frente, admitiéndose una tolerancia del 10% (diez por ciento) para ambos parámetros.

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

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

Para los casos de fraccionamientos se establecen los siguientes parámetros (magnitudes en superficies y frentes mínimos) que deben cumplir las parcelas emergentes en toda nueva subdivisión de tierra, para poder ser debidamente autorizada y aprobada por la Intendencia Departamental.

- a) Para predios a fraccionar de hasta 5.000 (cinco mil) metros cuadrados de superficie, los nuevos lotes deberán tener las dimensiones mínimas, en área de 2.000 (dos mil) metros cuadrados y en frente de 25 (veinticinco) metros.
- b) Para predios mayores a 5.000 (cinco mil) metros cuadrados y hasta 10.000 (diez mil) metros cuadrados de superficie, un área mínima de 2.500 (dos mil quinientos) metros cuadrados y un frente de 25 (veinticinco) metros mínimo.
- c) Para predios con áreas mayores a 10.000 (diez mil) metros cuadrados y hasta 20.000 (veinte mil) metros cuadrados, las nuevas parcelas deberán tener 3.000 (tres mil) metros cuadrados de superficie y 27,5 (veintisiete con cincuenta) metros de frente como mínimos.
- d) Para predios a fraccionar mayores a 20.000 (veinte mil) metros cuadrados y hasta 30.000 (treinta mil) metros cuadrados de superficie, los nuevos solares deberán tener como mínimos un área de 3.500 (tres mil quinientos) metros cuadrados y un frente mínimo de 30 (treinta) metros.
- e) Para predios con áreas mayores a 30.000 (treinta mil) metros cuadrados y superiores, las nuevas fracciones a generarse deberán tener como mínimos 5.000 (cinco mil) metros cuadrados de superficie y un frente mínimo de 35,5 (treinta y cinco con cincuenta) metros.

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

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

Artículo 97°. SU2 - Atributos de ocupación

En toda fracción de suelo desde 600 metros cuadrados y hasta 2.000 (dos mil) metros cuadrados de superficie se admitirá una única vivienda familiar. En predios con más de 2.000 (dos mil) metros cuadrados de superficie se admiten hasta 2 (dos) unidades habitacionales. En la situación de emprendimientos turísticos se evaluará la presentación de un estudio particular de evaluación de impacto ambiental, urbano, paisajístico y de ordenamiento territorial (EIAUPOT). En caso de predios con menos de 600 (seis cientos) metros cuadrados de superficie que no se encuentren adyacentes predios vacantes, se podrá autorizar una unidad habitacional, luego de un estudio particular de Proyecto de Detalle.

Se establecen en general los siguientes atributos o parámetros:

- a) FOSss = 0% (no se admite).
- b) FOSpb = 16% (dieciséis por ciento) para predios hasta 600 (seiscientos) metros cuadrados de superficie; FOSpb = 12% (doce por ciento) para predios con superficie entre 600 (seiscientos) y 800 (ochocientos) metros cuadrados; FOSpb = 10% (diez por ciento) para predios con superficie entre 800 (ochocientos) y 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados; FOSpb = 8% (ocho por ciento) para predios con superficie entre 1.200 (mil doscientos) y 2.000 (dos mil) metros cuadrados; FOSpb = 6% (seis por ciento) para predios con más de 2.000 (dos mil) metros cuadrados de superficie.
- c) FOSpa = 13% (trece por ciento) para predios hasta 600 (seiscientos) metros cuadrados de superficie; FOSpa = 11% (once por ciento) para predios con superficie entre 600 (seiscientos) y 800 (ochocientos) metros cuadrados; FOSpa = 9% (nueve por ciento) para predios con superficie entre 800 (ochocientos) y 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados; FOSpa = 7% (siete por ciento) para predios con superficie entre 1.200 (mil doscientos) y 2.000 (dos mil) metros cuadrados; FOSpa = 5% (cinco por ciento) para predios con más de 2.000 (dos mil) metros cuadrados de superficie.
- d) FOT = 26% (veintiséis por ciento) para predios hasta 600 (seiscientos) metros cuadrados de superficie; FOT = 22% (veintidós por ciento) para predios con superficie entre 600 (seiscientos) y 800 (ochocientos) metros cuadrados; FOT = 18% (dieciocho por ciento) para predios con superficie entre 800 (ochocientos) y 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados; FOT = 14% (catorce por ciento) para predios con superficie entre 1.200 (mil doscientos) y 2.000 (dos mil) metros cuadrados; FOT = 10% (diez por ciento) para predios con más de 2.000 (dos mil) metros cuadrados de superficie.
- e) FOSv = 60% (sesenta por ciento) para predios hasta 600 (seiscientos) metros cuadrados de superficie; FOSv = 70% (setenta por ciento) para predios con superficie entre 600 (seiscientos) y 800 (ochocientos) metros cuadrados; FOSv = 75% (setenta y cinco por ciento) para predios

con superficie entre 800 (ochocientos) y 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados; FOSv = 80% (ochenta por ciento) para predios con superficie entre 1.200 (mil doscientos) y 2.000 (dos mil) metros cuadrados; FOSv = 85% (ochenta por ciento) para predios con más de 2.000 (dos mil) metros cuadrados de superficie.

- f) FSN = 20% (veinte por ciento) para predios hasta 600 (seiscientos) metros cuadrados de superficie; FSN = 25% (veinticinco por ciento) para predios con superficie entre 600 (seiscientos) y 800 (ochocientos) metros cuadrados; FSN = 30% (treinta por ciento) para predios con superficie entre 800 (ochocientos) y 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados; FSN = 35% (treinta y cinco por ciento) para predios con superficie entre 1.200 (mil doscientos) y 2.000 (dos mil) metros cuadrados; FSN = 40% (cuarenta por ciento) para predios con más de 2.000 (dos mil) metros cuadrados de superficie, excepto en padrones determinados como "verde significativo" o en aquéllos en que exista un conjunto vegetal de cualquier porte de monte nativo, cuya superficie de mayor proporción debe respetarse.

Artículo 98°. SU2 - Atributos de edificabilidad

- a) Para predios con superficie de hasta 600 (seiscientos) metros cuadrados se disponen los siguientes atributos o parámetros: H = 7 (siete) metros; N° máximo de plantas = 2 (dos); RF = 4 (cuatro) metros; RL = 3 (tres) metros en ambos lados; RP = 3 (tres) metros; cantidad máxima de unidades habitacionales = 1 (una); tipo edificatorio = volumen aislado.
- b) Para predios con superficie comprendida entre 600 (seiscientos) y 2.000 (dos mil) metros cuadrados se establecen los siguientes atributos o parámetros: H = 7 (siete) metros; N° máximo de plantas = 2 (dos); RF = 4 (cuatro) metros; RL = 3 (tres) metros en ambos lados; RP = 20% (veinte por ciento) de la superficie del predio; cantidad máxima de unidades habitacionales = 1 (una); tipo edificatorio = volumen aislado.
- c) Para predios con superficie mayor que 2.000 (dos mil) metros cuadrados se establecen los siguientes atributos o parámetros: H = 7 (siete) metros; N° máximo de plantas = 2 (dos); RF = 4 (cuatro) metros; RL = 3 (tres) metros en ambos lados; RP = 20% (veinte por ciento) de la superficie del predio; cantidad máxima de unidades habitacionales = 2 (dos) en Régimen Común; tipo edificatorio = volumen aislado o bloque.

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

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

CAPÍTULO VIII - SU3 - ÁREA DIFERENCIADA SUBURBANA PROTEGIDA RESIDENCIAL

Artículo 99°. SU3 - Usos del suelo

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

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

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

Son usos incompatibles específicos las actividades industriales y logísticas, así como los aerogeneradores y las torres para antenas y similares. Se excluyen en su totalidad los usos impropios del suelo suburbano.

Artículo 100°. SU3 - Parámetros de fraccionamiento

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

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

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

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

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

Artículo 101°. SU3 - Atributos de ocupación

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

Se establecen en general los siguientes atributos o parámetros: FOS = 20% (veinte por ciento); FOSss = 0% (no se requiere); FOSpb = FOSpa = FOS; FOT = 32% (treinta y dos por ciento); FOSv = 45% (cuarenta y cinco por ciento); FSN = 0% (no se requiere).

Artículo 102°. SU3 - Atributos de edificabilidad

Se disponen en general los siguientes atributos o parámetros: H = 7 (siete) metros; N° máximo de plantas = 2 (dos) más subsuelo; RF = 3 (tres) metros; RL = 3 (tres) metros en un único lado; RP = 3 (tres) metros; cantidad máxima de unidades habitacionales = 2 (dos); tipo edificatorio = volumen aislado o bloque.

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

CAPÍTULO IX - SU4 - ÁREA DIFERENCIADA SUBURBANA VULNERABLE DE SUELOS ALTOS Y DE GRANDES LOTES

Artículo 103°. SU4 - Usos del suelo

Se trata de zonas de significativa presencia en el paisaje, que están conformadas por lotes de gran superficie y parcelas en altitudes intermedias-altas y altas. La escasa ocupación presente en los mismos reúne condiciones de gran potencialidad para el desarrollo turístico del ámbito territorial y las cuales constituyen áreas de oportunidad para el desarrollo sostenible en el ámbito del Plan. El área cuenta con protección especial a fin de mantener sus condiciones de elevada naturalidad del ecosistema, sus ámbitos de biodiversidad destacada y las cualidades patrimoniales de su paisaje. Por ello, se propicia la implantación de actividades turísticas específicas.

- a) Para suelos con altitudes intermedias-altas y altas, el uso preferentemente será turístico residencial con destino a actividades directamente relacionadas al turismo de tipo residencial de índole campestre -vivienda y camping-.

b) Para grandes lotes será preferentemente turístico con destino a actividades vinculadas a usos turísticos específicos -hospedaje de hotelería, parahotelería o camping y gastronomía, cultura y/o disfrute de tiempo libre, recreación, ocio y contacto con la naturaleza, así como tipo residencial de índole campestre, vivienda- siempre que no impliquen ni requieran transformaciones territoriales de gran entidad, ni el otorgamiento de atributos o parámetros especiales de ocupación o edificabilidad.

También son compatibles actividades pecuarias limitadas de pastoreo, que no demanden instalaciones propias.

Se excluye cualquier modificación del relieve, de los afloramientos rocosos o de las formaciones de monte nativo. En áreas en que existen montes serranos de la tipología parque, frecuentemente asociados a afloramientos rocosos o accidentes de relieve, deberán atenderse las condiciones ambientales particulares.

Son usos incompatibles específicos las actividades industriales, logísticas y comerciales, así como los aerogeneradores y las torres para antenas y similares. Se excluyen en su totalidad los usos impropios del suelo suburbano.

Para las actuaciones en estas áreas se presentará un estudio de evaluación de impacto ambiental, urbano, paisajístico y de ordenamiento territorial (EIAUPOT) como instrumento de ordenamiento territorial derivado del Plan Local. Con ese objeto se establecen los atributos o parámetros básicos de referencia para el diseño singular de cada uno de sus polígonos de actuación.

Artículo 104°. SU4 - Parámetros de fraccionamiento

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

Las fracciones resultantes de las operaciones de reparcelamiento deberán tener como mínimo 1.000 (mil) metros cuadrados de superficie y 20 (veinte) metros de frente, admitiéndose una tolerancia para este último, del 10% (diez por ciento) para ambos parámetros.

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

Para los casos de fraccionamientos se establecen los siguientes parámetros (magnitudes en superficies y frentes mínimos) que deben cumplir las parcelas emergentes en toda nueva subdivisión de tierra, para poder ser debidamente autorizada y aprobada por la Intendencia Departamental:

- a) Para predios a fraccionar de hasta 5.000 (cinco mil) metros cuadrados de superficie, los nuevos lotes deberán tener las dimensiones mínimas, en área de 2.000 (dos mil) metros cuadrados y en frente de 25 (veinticinco) metros.
- b) Para predios mayores a 5.000 (cinco mil) metros cuadrados y hasta 10.000 (diez mil) metros cuadrados de superficie, un área mínima de 2.500 (dos mil quinientos) metros cuadrados y un frente de 25 (veinticinco) metros mínimo.
- c) Para predios con áreas mayores a 10.000 (diez mil) metros cuadrados y hasta 20.000 (veinte mil) metros cuadrados, las nuevas parcelas deberán tener 3.000 (tres mil) metros cuadrados de superficie y 27,5 (veintisiete con cincuenta) metros de frente como mínimos.
- d) Para predios a fraccionar mayores a 20.000 (veinte mil) metros cuadrados y hasta 30.000 (treinta mil) metros cuadrados de superficie, los nuevos solares deberán tener como mínimos un área de 3.500 (tres mil quinientos) metros cuadrados y un frente mínimo de 30 (treinta) metros.
- e) Para predios con áreas mayores a 30.000 (treinta mil) metros cuadrados y superiores, las nuevas fracciones a generarse deberán tener como mínimos 5.000 (cinco mil) metros cuadrados de superficie y un frente mínimo de 35,5 (treinta y cinco con cincuenta) metros.

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

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

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

Artículo 105°. SU4 - Atributos de ocupación

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

Se establecen en general los siguientes atributos o parámetros:

- a) FOSss = 0% (no se admite).

- b) FOSpb = 10% (diez por ciento) para predios hasta 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados de superficie; FOSpb = 8% (ocho por ciento) para predios con superficie entre 1.200 (mil doscientos) y 2.000 (dos mil) metros cuadrados; FOSpb = 6% (seis por ciento) para predios con superficie entre 2.000 (dos mil) y 3.500 (tres mil quinientos) metros cuadrados; FOSpb = 5% (cinco por ciento) para predios con superficie entre 3.500 (tres mil quinientos) y 5.000 (cinco mil) metros cuadrados; FOSpb = 4% (cuatro por ciento) para predios con superficie entre 5.000 (cinco mil) y 10.000 (diez mil) metros cuadrados; FOSpb = 3% (tres por ciento) para predios con superficie entre 10.000 (diez mil) y 20.000 (veinte mil) metros cuadrados; FOSpb = 2% (dos por ciento) para predios con superficie entre 20.000 (veinte mil) y 30.000 (treinta mil) metros cuadrados ; FOSpb = 1% (uno por ciento) para predios con más de 30.000 (treinta mil) metros cuadrados de superficie.
- c) FOSpa = 10% (diez por ciento) para predios hasta 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados de superficie; FOSpa = 8% (ocho por ciento) para predios con superficie entre 1.200 (mil doscientos) y 2.000 (dos mil) metros cuadrados; FOSpa = 6% (seis por ciento) para predios con superficie entre 2.000 (dos mil) y 3.500 (tres mil quinientos) metros cuadrados; FOSpb = 5% (cinco por ciento) para predios con superficie entre 3.500 (tres mil quinientos) y 5.000 (cinco mil) metros cuadrados; FOSpa = 3% (tres por ciento) para predios con superficie entre 5.000 (cinco mil) y 10.000 (diez mil) metros cuadrados; FOSpa = 3% (tres por ciento) para predios con superficie entre 10.000 (diez mil) metros cuadrados y 20.000 (veinte mil) metros cuadrados; FOSpa = 2% (dos por ciento) para predios con superficie entre 20.000 (veinte mil) y 30.000 (treinta mil) metros cuadrados; FOSpa = 1% (uno por ciento) para predios con más de 30.000 (treinta mil) metros cuadrados de superficie.
- d) FOT = 18% (dieciocho por ciento) para predios hasta 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados de superficie; FOT = 15% (quince por ciento) para predios con superficie entre 1.200 (mil doscientos) y 2.000 (dos mil) metros cuadrados; FOT = 10% (diez por ciento) para predios con superficie entre 2.000 (dos mil) y 3.500 (tres mil quinientos) metros cuadrados; FOT = 8% (ocho por ciento) para predios con superficie entre 3.500 (tres mil quinientos) y 5.000 (cinco mil) metros cuadrados; FOT = 6% (seis por ciento) para predios con superficie entre 5.000 (cinco mil) y 10.000 (diez mil) metros cuadrados; FOT = 5% (cinco por ciento) para predios con superficie entre 10.000 (diez mil) y 20.000 (veinte mil) metros cuadrados; FOT = 3% (tres por ciento) para predios con superficie entre 20.000 (veinte mil) y 30.000 (treinta mil) metros cuadrados; FOT = 2% (dos por ciento) para predios con más de 30.000 (treinta mil) metros cuadrados de superficie.
- e) FOSv = 70% (setenta por ciento) para predios hasta 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados de superficie; FOSv = 80% (ochenta por ciento) para predios con superficie entre 1.200 (mil doscientos) y 2.000 (dos mil) metros cuadrados; FOSv = 85% (ochenta y cinco por ciento) para

predios con superficie entre 2.000 (dos mil) y 3.500 (tres mil quinientos) metros cuadrados; FOSv = 87% (ochenta y siete por ciento) para predios con superficie entre 5.000 (cinco mil) y 10.000 metros (diez mil) cuadrados; FOSv = 90% (noventa por ciento) para predios con superficie entre 5.000 (cinco mil) y 10.000 (diez mil) metros cuadrados; FOSv = 92% (noventa y dos por ciento) para predios con superficie entre 10.000 (diez mil) y 20.000 (veinte mil) metros cuadrados; FOSv = 94% (noventa y cuatro por ciento) para predios con superficie entre 20.000 (veinte mil) y 30.000 (treinta mil) metros cuadrados; FOSv = 96% (noventa y seis por ciento) para predios con más de 30.000 (treinta mil) metros cuadrados de superficie.

- f) FSN = 30% (treinta por ciento) para predios hasta 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados de superficie; FSN = 35% (treinta y cinco por ciento) para predios con superficie entre 1.200 (mil doscientos) y 2.000 (dos mil) metros cuadrados; FSN = 40% (cuarenta por ciento) para predios con superficie entre 2.000 (dos mil) y 3.500 (tres mil quinientos) metros cuadrados; FSN = 45% (cuarenta y cinco por ciento) para predios con superficie entre 3.500 (tres mil quinientos) y 5.000 (cinco mil) metros cuadrados; FSN = 50% (cincuenta por ciento) para predios con superficie entre 5.000 (cinco mil) y 10.000 (diez mil) metros cuadrados; FSN = 55% (cincuenta y cinco por ciento) para predios con superficie entre 10.000 (diez mil) y 20.000 (veinte mil) metros cuadrados; FSN = 60% (sesenta por ciento) para predios con superficie entre 20.000 (veinte mil) y 30.000 (treinta mil) metros cuadrados; FSN = 65% (sesenta y cinco por ciento) para predios con más de 30.000 (treinta mil) metros cuadrados de superficie (en todos los casos, excepto que exista un conjunto vegetal de cualquier porte de monte nativo, cuya superficie de mayor proporción debe respetarse).

Artículo 106°. SU4 - Atributos de edificabilidad

- a) Para predios con superficie de hasta 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados se disponen los siguientes atributos o parámetros: H = 7 (siete) metros; N° máximo de plantas = 2 (dos); RF = 4 (cuatro) metros; RL = 3 (tres) metros en ambos lados; RP = 3 (tres) metros; cantidad máxima de unidades habitacionales = 1 (una) en Régimen Común; tipo edificatorio = volumen aislado.
- b) Para predios con superficie comprendida entre 1.200 (mil doscientos) y 2.000 (dos mil) metros cuadrados se disponen los siguientes atributos o parámetros: H = 7 (siete) metros; N° máximo de plantas = 2 (dos); RF = 4 (cuatro) metros; RL = 3 (tres) metros en ambos lados; RP = 20% (veinte por ciento) de la superficie del predio; cantidad máxima de unidades habitacionales = 1 (una) en Régimen Común; tipo edificatorio = volumen aislado.
- c) Para predios con superficie comprendida entre 2.000 (dos mil) y 3.500 (tres mil quinientos) metros cuadrados se disponen los siguientes atributos o parámetros: H = 7 (siete) metros; N°

máximo de plantas = 2 (dos); RF = 8 (ocho) metros; RL = 6 (seis) metros en ambos lados; RP = 20% (veinte por ciento) de la superficie del predio; cantidad máxima de unidades habitacionales = 1 (una) en Régimen Común; tipo edificatorio = volumen aislado.

- d) Para predios con superficie comprendida entre 3.500 (tres mil quinientos) y 5.000 (cinco mil) metros cuadrados se disponen los siguientes atributos o parámetros: H = 7 (siete) metros; N° máximo de plantas = 2 (dos); RF = 8 (ocho) metros; RL = 6 (seis) metros en ambos lados; RP = 20% (veinte por ciento) de la superficie del predio; cantidad máxima de unidades habitacionales = 1 (una) en Régimen Común; tipo edificatorio = volumen aislado o bloque.
- e) Para predios con superficie comprendida entre 5.000 (cinco mil) y 10.000 (diez mil) metros cuadrados se establecen los siguientes atributos o parámetros: H = 7 (siete) m; N° máximo de plantas = 2 (dos) ; RF = 8 (ocho) metros); RL = 6 (seis) metros en ambos lados; RP = 20% (veinte por ciento) de la superficie del predio; cantidad máxima de unidades habitacionales = 2 (dos) en Régimen Común; tipo edificatorio = volumen aislado o bloque.
- f) Para predios con superficie comprendida entre 10.000 (diez mil) y 20.000 (veinte mil) metros cuadrados se establecen los siguientes atributos o parámetros: H = 7 (siete) metros; N° máximo de plantas = 2 (dos); RF = 8 (ocho) metros; RL = 6 (seis) metros en ambos lados; RP = 20% (veinte por ciento) de la superficie del predio; cantidad máxima de unidades habitacionales = 3 (tres) en Régimen Común; tipo edificatorio = volumen aislado o bloque.
- g) Para predios con superficie comprendida entre 20.000 (veinte mil) y 30.000 (treinta mil) metros cuadrados se establecen los siguientes atributos o parámetros: H = 7 (siete) metros; N° máximo de plantas = 2 (dos); RF = 8 (ocho) metros; RL = 6 (seis) metros en ambos lados; RP = 20% (veinte por ciento) de la superficie del predio; cantidad máxima de unidades habitacionales = 4 (cuatro) en Régimen Común; cantidad máxima de unidades habitacionales = 8 (ocho) en Propiedad Horizontal respecto al total del padrón matriz; tipo edificatorio = volumen aislado o bloque.
- h) Para predios con superficie mayor que 30.000 (treinta mil) metros cuadrados se establecen los siguientes atributos o parámetros: H = 7 (siete) metros; N° máximo de plantas = 2 (dos); RF = 15 (quince) metros; RL = 10 (diez) metros en ambos lados; RP = 20% (veinte por ciento) de la superficie del predio; cantidad máxima de unidades habitacionales = 5 (cinco) en Régimen Común; cantidad máxima de unidades habitacionales = 10 (diez) en Propiedad Horizontal respecto al total del padrón matriz; tipo edificatorio = volumen aislado o bloque.

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

CAPÍTULO X - SU5 - ÁREA DIFERENCIADA SUBURBANA FRÁGIL DE CORREDORES

Artículo 107°. SU5 - Usos del suelo

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

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

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

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

Son usos incompatibles específicos las actividades industriales, logísticas y comerciales, así como los aerogeneradores y las torres para antenas y similares. Se excluyen en su totalidad los usos impropios del suelo suburbano.

Artículo 108°. SU5 - Parámetros de fraccionamiento

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

En todos los casos, las fracciones resultantes de las operaciones de reparcelamiento deberán tener como mínimo 750 (setecientos cincuenta) metros cuadrados de superficie y 17,5 (diecisiete con cincuenta) metros de frente, admitiéndose una tolerancia del 10% (diez por ciento) para ambos parámetros.

En casos excepcionales y por razón debidamente fundada, con la finalidad de regularizar construcciones mal emplazadas en situación de invasión, de forma debidamente acreditada y bienes

inmuebles de distintos propietarios, se podrán autorizar reparcelamientos y/o fraccionamientos cuyos solares resultantes alcancen como mínimo 500 (quinientos) metros cuadrados de superficie y 15 (quince) metros de frente admitiéndose igual tolerancia a la antes descrita.

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

Para los casos de fraccionamientos se establecen los siguientes parámetros -magnitudes en superficies y frentes mínimos- que deben cumplir las parcelas emergentes en toda nueva subdivisión de tierra, para poder ser debidamente autorizada y aprobada por la Intendencia Departamental:

- a) Para predios a fraccionar de hasta 5.000 (cinco mil) metros cuadrados de superficie, los nuevos lotes deberán tener las dimensiones mínimas, en área de 2.000 (dos mil) metros cuadrados y en frente de 25 (veinticinco) metros.
- b) Para predios mayores a 5.000 (cinco mil) metros cuadrados y hasta 10.000 (diez mil) metros cuadrados de superficie, un área mínima de 2.500 (dos mil quinientos) metros cuadrados y un frente de 25 (veinticinco) metros mínimo.
- c) Para predios con áreas mayores a 10.000 (diez mil) metros cuadrados y hasta 20.000 (veinte mil) metros cuadrados, las nuevas parcelas deberán tener 3.000 (tres mil) metros cuadrados de superficie y 27,50 (veintisiete con cincuenta) metros de frente como mínimos.
- d) Para predios a fraccionar mayores a 20.000 (veinte mil) metros cuadrados y hasta 30.000 (treinta mil) metros cuadrados de superficie, los nuevos solares deberán tener como mínimos un área de 3.500 (tres mil quinientos) metros cuadrados y un frente mínimo de 30 (treinta) metros.
- e) Para predios con áreas mayores a 30.000 (treinta mil) metros cuadrados y superiores, las nuevas fracciones a generarse deberán tener como mínimos 5.000 (cinco mil) metros cuadrados de superficie y un frente mínimo de 35,50 (treinta y cinco con cincuenta) metros.

Es de aplicación en esta área diferenciada el régimen de propiedad horizontal para predios mayores a 20.000 (veinte mil) metros cuadrados de superficie.

En todos los casos que se autoricen futuras actuaciones, reparcelamientos y/o fraccionamientos, en que los predios originarios tengan superficies mayores de 5.000 (cinco mil) 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 (cuarenta) 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.

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

Artículo 109°. SU5 - Atributos de ocupación

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

Se establecen en general los siguientes atributos o parámetros:

- a) FOSss = 0% (no se admite).
- b) FOSpb = 10% (diez por ciento) para predios hasta 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados de superficie; FOSpb = 8% (ocho por ciento) para predios entre 1.200 (mil doscientos) y 10.000 (diez mil) metros cuadrados de superficie; FOSpb = 2% (dos por ciento) para predios entre 10.000 (diez mil) y 30.000 (treinta mil) metros cuadrados de superficie; FOSpb = 1% (uno por ciento) para predios con más de 30.000 (treinta mil) metros cuadrados de superficie;
- c) FOSpa = 10% (diez por ciento) para predios hasta 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados de superficie; FOSpa = 8% (ocho por ciento) para predios entre 1.200 (mil doscientos) y 10.000 (diez mil) metros cuadrados de superficie; FOSpa = 2% (dos por ciento) para predios entre 10.000 (diez mil) y 30.000 (treinta mil) metros cuadrados de superficie; FOSpa = 1% (uno por ciento) para predios con más de 30.000 (treinta mil) metros cuadrados de superficie;
- d) FOT = 18% (dieciocho por ciento) para predios hasta 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados de superficie; FOT = 14% (catorce por ciento) para predios entre 1.200 (mil doscientos) y 10.000 (diez mil) metros cuadrados de superficie; FOT = 3% (tres por ciento) para predios entre 10.000 (diez mil) y 30.000 (treinta mil) metros cuadrados de superficie; FOT = 2% (dos por ciento) para predios con más de 30.000 (treinta mil) metros cuadrados de superficie;
- e) FOSv = 75% (setenta y cinco por ciento) para predios hasta 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados de superficie; FOSv = 80% (ochenta por ciento) para predios entre 1.200 (mil doscientos) y 10.000 (diez mil) metros cuadrados de superficie; FOSv = 94% (noventa y cuatro por ciento) para predios entre 10.000 (diez mil) y 30.000 (treinta mil) metros cuadrados de superficie; FOSv = 96% (noventa y seis por ciento) para predios con más de 30.000 (treinta mil) metros cuadrados de superficie;
- f) FSN = 50% (cincuenta por ciento) para predios hasta 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados de superficie; FSN = 60% (sesenta por ciento) para predios entre 1.200 (mil doscientos) y

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

Artículo 110°. SU5 - Atributos de edificabilidad

Se disponen los siguientes atributos o parámetros: H = 7 (siete) metros; N° máximo de plantas = 2 (dos); RF = 4 (cuatro) metros para predios hasta 10.000 (diez mil) metros cuadrados de superficie y RF = 15 (quince) metros para predios con más de 10.000 (diez mil) metros cuadrados de superficie; RL = 3 (tres) metros en ambos lados para predios hasta 10.000 (diez mil) metros cuadrados de superficie y RL = 10 (diez) metros en ambos lados para predios con más de 10.000 (diez mil) metros cuadrados de superficie; RP = 3 (tres) metros para predios hasta 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados de superficie y 20% (veinte por ciento) de la superficie del predio para predios con más de 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados de superficie; cantidad máxima de unidades habitacionales = 1 (una) para predios hasta 10.000 (diez mil) metros cuadrados de superficie; cantidad máxima de unidades habitacionales = 3 (tres) para predios entre 10.000 (diez mil) y 30.000 (treinta mil) metros cuadrados de superficie y cantidad máxima de unidades habitacionales = 4 (cuatro) para predios con más de 30.000 (treinta mil) metros cuadrados de superficie, en régimen común; cantidad máxima de unidades habitacionales = 6 (seis) en propiedad horizontal para predios entre 10.000 (diez mil) y 30.000 (treinta mil) metros cuadrados de superficie y cantidad máxima de unidades habitacionales = 8 (ocho) en propiedad horizontal para predios con más de 30.000 (treinta mil) metros cuadrados de superficie; tipo edificatorio = volumen aislado.

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

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

CAPÍTULO XI - SU6 - ÁREA DIFERENCIADA SUBURBANA FRÁGIL PARQUE CENTRAL VILAMAJÓ

Artículo 111°. SU6 - Usos del suelo

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

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

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

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

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

Artículo 112°. SU6 - Parámetros de fraccionamiento

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

Las fracciones resultantes de las operaciones de reparcelamiento deberán tener como mínimo 750 (setecientos cincuenta) metros cuadrados de superficie y 17,50 (diecisiete con cincuenta) metros de frente, admitiéndose una tolerancia del 10% (diez por ciento) para ambos parámetros.

En casos excepcionales y por razón debidamente fundada, con la finalidad de regularizar construcciones mal emplazadas en situación de invasión, de forma debidamente acreditada y bienes inmuebles de distintos propietarios, se podrán autorizar reparcelamientos y/o fraccionamientos

cuyos solares resultantes alcancen como mínimo 500 (quinientos) metros cuadrados de superficie y 15 (quince) metros de frente admitiéndose igual tolerancia a la antes descripta.

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

En general se distinguen en esta área dos situaciones determinadas por los rangos de superficie de los padrones involucrados. Para los casos excepcionales de fraccionamientos las áreas y frentes mínimos corresponden a lo establecido en el anexo 1 Cuadro: Parámetros de Fraccionamientos, únicamente aplicable para predios menores a 8.000 (ocho mil) metros cuadrados de superficie. Para predios mayores a 8.000 (ocho mil) metros se estará a las disposiciones del Plan Parcial.

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

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

Artículo 113°. SU6 - Atributos de ocupación

Se establecen en general los siguientes atributos o parámetros:

- a) FOSss = 0% (no se admite) para predios hasta 8.000 (ocho mil) metros cuadrados de superficie; FOSss = 1% (no por ciento) para predios con más de 8.000 (ocho mil) metros cuadrados de superficie.
- b) FOSpb = 14% (catorce por ciento) para predios hasta 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados de superficie; FOSpb = 10% (diez por ciento) para predios entre 1.200 (mil doscientos) y 8.000 (ocho mil) metros cuadrados de superficie; FOSpb = 2,5% (dos y medio por ciento) para predios con más de 8.000 (ocho mil) metros cuadrados de superficie.
- c) FOSpa = 14% (catorce por ciento) para predios hasta 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados de superficie; FOSpa = 8% (ocho por ciento) para predios entre 1.200 (mil doscientos) y 8.000 (ocho mil) metros cuadrados de superficie; FOSpa = 0,5% (cinco por mil) para predios con más de 8.000 (ocho mil) metros cuadrados de superficie.
- d) FOT = 26% (veintiséis por ciento) para predios hasta 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados de superficie; FOT = 16% (dieciséis por ciento) para predios entre 1.200 (mil doscientos) y 8.000 (ocho mil) metros cuadrados de superficie; FOT = 2,5% (dos y medio por ciento) para predios con más de 8.000 (ocho mil) metros cuadrados de superficie.
- e) FOSv = 60% (sesenta por ciento) para predios hasta 1.200 (mil doscientos) metros cuadrados de superficie; FOSv = 75% (setenta y cinco por ciento) para predios entre 1.200 (mil doscientos) y 8.000 (ocho mil) metros cuadrados de superficie; FOSv = 95% (noventa y cinco por ciento) para predios con más de 8.000 (ocho mil) metros cuadrados de superficie.

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

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

Artículo 114°. SU6 - Atributos de edificabilidad

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

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

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

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

TITULO VII

FORMAS Y MECANISMOS DE GESTIÓN

Artículo 115°. Régimen general

En general, en todo el ámbito territorial del Plan Local, la gestión será por actuaciones singulares (o asistemáticas) que pueden encararse directamente, con la correspondiente autorización de las dependencias competentes de la Intendencia Departamental, por no requerir la elaboración y aprobación previa de instrumentos de ordenamiento territorial derivados (de gestión sistemática).

Son actuaciones cuya gestión se desarrolla de modo asistemático:

- a) actuaciones en un único padrón en las categorías de suelo rural o en suelo suburbano, con carácter protegido;
- b) actuaciones aisladas para la construcción de dotaciones territoriales de vialidad, infraestructuras o equipamientos públicos.

Cuando la consulta de viabilidad a través de la presentación de la correspondiente solicitud de permiso de construcción, se ajuste estrictamente a la normativa vigente y aplicable para el área de inserción en régimen general, la oficina actuante podrá hacer las observaciones o recomendaciones pertinentes a fin de viabilizar la propuesta o, en su caso, dar continuidad a la gestión sin otro requisito.

En caso contrario, si la propuesta no se ajustara en un todo a la normativa vigente y si así lo solicitara el interesado, podrá modificar el trámite de la solicitud y dar curso a la misma en régimen especial.

Artículo 116°. Régimen especial

En las situaciones en que se establece en el presente Decreto, la gestión se llevará a cabo por actuaciones integradas (o sistemáticas). En estos casos, previo al otorgamiento de la autorización de la Intendencia Departamental, podrá solicitar la elaboración de un instrumento de planificación derivada, para garantizar una actuación con visión unitaria del conjunto de variables implicadas y el cumplimiento de los deberes territoriales.

Se entenderán como actuaciones cuya gestión se desarrolla de modo sistemático:

- a) actuaciones en polígonos territoriales vulnerables que por su alcance espacial y la significación ambiental en las cuales se podrá requerir la elaboración de un estudio particular de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico y Ordenamiento Territorial (EIAUPOT) o de un Plan Parcial.

- b) actuaciones en predios en sectores de fragilidad ambiental y/o significación paisajística, incluyendo las situaciones clasificadas como de verde significativo, que por su valor patrimonial en las cuales se podrá requerir la elaboración de un Proyecto de Detalle.

En las áreas territoriales en que las actuaciones deben ser asistemáticas o en aquellas actuaciones singulares que registren algún apartamiento respecto a la normativa vigente y aplicable u ofrezcan dudas de interpretación al respecto, la consulta inicial de viabilidad se gestionará mediante el asesoramiento facultativo que se establece.

Artículo 117°. Gestión concertada

Para situaciones específicas y como parte o resultado de un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico y Ordenamiento Territorial (EIAUPOT) o de un Plan Parcial, se podrá recurrir a la gestión concertada o por cooperación público-privada. Este mecanismo de gestión resulta especialmente indicado para las actuaciones de reparcelamiento.

Se trata de situaciones en que los titulares de suelo en el perímetro de actuación delimitado, acuerdan el reparto de cargas y beneficios, así como el aseguramiento de las cesiones y contraprestaciones de acuerdo a sus respectivos aportes y derechos. Los titulares son: los propietarios privados de padrones y la Intendencia Departamental como titular de los espacios públicos convenientemente desafectados para los propósitos del acuerdo.

Para estas situaciones corresponde la suscripción de un Contrato-Plan, que es el instrumento que busca aunar la libre iniciativa y la política del Gobierno Departamental sobre la base de objetivos negociados y de la estipulación contractual de las obligaciones de las partes involucradas, de conformidad con lo establecido por el Artículo 26° de la Ordenanza de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2004), con la debida aprobación de la Junta Departamental de Lavalleja.

TITULO VIII

IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN

Artículo 118°. Marco regulador

El Plan Local se implementa en el marco de sus soportes de instrumentación, lo cual incluye las regulaciones: normativa, de gestión y para el seguimiento de la situación en el ámbito territorial propio. La armonización de factores requerida para la efectiva aplicación de las regulaciones del Plan Local y la implementación de sus propuestas, exige la instrumentación de una estructura eficiente de intervención, integrada por diversos actores institucionales, públicos y privados, enmarcada en la participación social y conducida por la normativa vinculante.

Con el objeto de viabilizar las determinaciones del Plan Local, tanto en lo que corresponde a las acciones de implementación directa por la Administración departamental como las que corresponden a los particulares y el consecuente seguimiento, control y disciplina, resulta imprescindible la instrumentación de una estructura mínima para sistematizar la intervención de los diversos actores, públicos y privados.

Artículo 119°. Oficina de Gestión del Plan

Se comete a la Intendencia Departamental de Lavalleja designar una repartición específica en sus dependencias, con las competencias correspondientes como oficina de gestión del Plan Local de Villa Serrana y su entorno. Ésta podrá estar integrada por un equipo técnico profesional con las especialidades adecuadas y el apoyo técnico y administrativo necesario. La oficina podrá ser dirigida por una coordinación ejecutiva designada al efecto, con competencia para la viabilización de las gestiones.

Las principales atribuciones y competencias de la coordinación ejecutiva de gestión del Plan Local de Villa Serrana y su entorno, podrán ser :

- a) coordinar y dirigir el equipo de la Oficina de Gestión del Plan;
- b) ejecutar las resoluciones del jerarca;
- c) viabilizar directamente los permisos y demás autorizaciones, en el ámbito territorial del Plan Local, con excepción de los padrones mayores de 2.000 (dos mil) metros cuadrados del Área diferenciada Parque Central que requerirán informe previo del Consejo Honorario Permanente;
- d) informar y someter a consideración del Consejo Honorario Permanente los asuntos sobre los cuales corresponde que éste deba informar y todo otro que entienda necesario o conveniente;
- e) viabilizar los permisos y demás autorizaciones, luego de producido el informe positivo del Consejo Honorario Permanente; en caso contrario, elevarlas a consideración superior con informe fundado;
- f) mantener actualizado el registro pormenorizado de la situación y el archivo de los expedientes gestionados, en el ámbito territorial del Plan Local;
- g) realizar el seguimiento de las condiciones del ámbito a efectos de identificar posibles desajustes y elevar sugerencias para la revisión del Plan;
- h) coordinar y supervisar las actuaciones del cuerpo de guardaparques;
- i) contribuir y coordinar, cuando así se determine, en la elaboración de los instrumentos de planificación derivada dispuestos;
- j) impulsar y coordinar las actuaciones en el ámbito del Plan Local, particularmente las vinculadas a la promoción y divulgación de los valores patrimoniales -ambientales, paisajísticos, históricos, culturales, urbanos, arquitectónicos y otros-;

- k) asesorar sobre la aplicación del Plan y en general, sobre la protección patrimonial de los inmuebles, bienes y espacios;
- l) realizar informes regulares de avance y seguimiento del Plan;
- m) toda otra tarea que se le encomiende para la consecución de los fines de protección y desarrollo del ámbito del Plan Local.

Artículo 120°. Asesoramiento facultativo, Consejo Honorario Permanente

Se faculta a la Intendencia Departamental para la creación del Consejo Honorario Permanente de Villa Serrana y su entorno, con el objeto de apoyar la salvaguarda de los valores patrimoniales protegidos en el ámbito territorial del Plan Local de Villa Serrana y su entorno.

El Consejo Honorario Permanente de Villa Serrana y su entorno, podrá tener como principales atribuciones y competencias las que se indican seguidamente:

- a) impulsar la individualización, comprensión y difusión de los valores patrimoniales protegidos: ambientales, paisajísticos, históricos, culturales, urbanos, arquitectónicos y otros;
- b) promover y contribuir a la profundización del conocimiento sobre el ámbito del Plan Local, incluyendo las propuestas y asesoramientos sobre las especificaciones contenidas en la normativa, sugiriendo las profundizaciones o revisiones que entienda pertinentes;
- c) asesorar sobre las gestiones de consulta de viabilidad, permisos y otras, que le presente la coordinación ejecutiva de la Oficina de Gestión del Plan;
- d) asesorar en los procesos de elaboración de los instrumentos de planificación derivada dispuestos;
- e) asesorar, a requerimiento de la coordinación ejecutiva, sobre la aplicación de incentivos o sanciones;
- f) todo otro asesoramiento que se le encomiende para la consecución de los fines de protección y desarrollo establecidos.

La Intendencia Departamental de Lavalleja podrá designar los integrantes el Consejo Honorario Permanente de Villa Serrana y su entorno, con sus representantes y otros componentes. Éstos últimos serán designados a iniciativa de organizaciones de la sociedad civil representativos de los espacios sociales, comerciales, inmobiliarios y otros con presencia en el ámbito territorial del Plan Local, de organizaciones profesionales con vínculos y preocupaciones acreditadas sobre las condiciones del ámbito, así como aquéllos propuestos por entidades del Poder Ejecutivo, vinculadas al patrimonio, el turismo o la protección ambiental y los indicados por la Universidad de la República, además de todo otro representante de una esfera de actividad que justificadamente resulte de interés para el ámbito territorial del Plan Local.

Artículo 121°. 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 la función de vigilar, controlar y proponer las sanciones que correspondan, ante infracciones respecto a la normativa de protección ambiental.

Artículo 122°. Programas de implementación

Los objetivos, estrategias y disposiciones del Plan Local se implementan a partir de las regulaciones normativas de derecho positivo contenidas en el Decreto Departamental que lo apruebe, así como por las determinaciones de las memorias (particularmente la Memoria de Ordenamiento y la Memoria de Gestión) que cuentan como orientaciones establecidas para las actuaciones de la Intendencia Departamental de Lavalleja,

Esta orientación para las actuaciones de la Intendencia Departamental resultan dirigidas por el conjunto de programas y los proyectos consecuentes, identificados en base a los objetivos y las estrategias establecidas por el Plan Local, su modelo territorial y los contenidos de sus memorias.

En general, los programas podrán llevarse a cabo por la Intendencia Departamental mediante la cooperación entre sus dependencias, bajo la coordinación de la Oficina de Gestión del Plan. En muchas situaciones deberá recurrirse a la colaboración de otras entidades públicas, del gobierno nacional y las empresas públicas, según se describió. En variadas acciones será necesario apelar a la contratación de externos.

Muchas de las actuaciones previstas en los programas podrán, o incluso requerirán, el concurso de privados, tanto de propietarios de suelo, desarrolladores o empresarios, como de organizaciones de la sociedad civil.

Artículo 123°. Actuación directa

La Intendencia Departamental de Lavalleja es la que ejerce su competencia mediante la adopción de las decisiones inherentes a sus facultades sobre la forma de gestión en cada una las actuaciones en el ámbito del Plan Local, como parte sustantiva de su rol en la actividad de implementación de sus determinaciones.

Para ello, la Intendencia Departamental debe establecer en cada caso:

- la delimitación precisa de los polígonos territoriales objeto de actuación;
- el establecimiento de los mecanismos con los cuales se llevará a cabo y cómo se administrará la actuación;

- la determinación de los plazos -total y parciales- de la actuación;
- la estipulación de los costos y la estructura de financiación;
- la designación de el o los agentes encargados de la actuación;
- la instrumentación de los dispositivos de seguimiento y control -ex ante, durante y ex post- de la actuación.

Si bien la actuación propia de la Intendencia Departamental es clave para la implementación de sus determinaciones en vistas al avance en el cumplimiento de las estrategias, es necesario desarrollar formas de articulación de las acciones con distintas dependencias nacionales, mediante la concertación con los particulares, propietarios de suelo, agentes de desarrollo y emprendedores. Todo ello, a partir de la construcción de un esquema de participación social de la población local, residentes permanentes y residentes de segunda casa.

Artículo 124°. Planificación derivada

El Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Villa Serrana y su entorno, ha identificado una serie de instrumentos de ordenamiento territorial que lo complementan y desarrollan. Podrán integrar este sistema de planificación derivada los instrumentos que se indican:

- a) Inventario y catálogo de sectores territoriales, edificios y conjuntos de edificaciones, espacios libres, conos visuales, construcciones y otros bienes inmuebles, por contar con valores específicos relacionados con el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico, etnológico o arqueológico o de interés natural por razones ambientales o paisajísticas.
- b) Plan de movilidad de paseo y contacto con la naturaleza, sistema de accesibilidad a puntos notables y sitios con cuencas visuales significativos, redes de sendas de circulación peatonal, ecuestre y en bicicleta.
- c) Programa para la implementación del sistema de información georeferenciada, de actualización permanente, que incluya atributos (o parámetros) urbanísticos, monitoreo de la situación del inmueble y seguimiento de la actuaciones de control y disciplina territorial.
- d) Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para el desarrollo del área diferenciada suburbana frágil Parque Central Vilamajó.
- e) Planificación sectorial de detalle de la comunicación para la señalética urbana y la cartelería informativa y comercial.
- f) 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.
- g) Programa del sistema de contingencias (seguridad: de incendios, de salud y ciudadana).
- h) Programa para la expansión de la oferta de atractivos turísticos en el ámbito del Plan Local.
- i) Planificación sectorial para la regulación del pastoreo de ganado.
- j) Planificación sectorial de detalle para la gestión y eventual expansión de la red de movilidad vehicular, incluyendo las facilidades para el estacionamiento público.

- k) Planificación sectorial de detalle para la red eléctrica y de telecomunicaciones.
- l) Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico y Ordenamiento Territorial (EIAUPOT) para la actuación en el área diferenciada suburbana vulnerable de suelos altos y de grandes lotes, y en aquellas otras situaciones particulares en que se considere.
- m) Proyectos de Detalle para la actuación en áreas diferenciadas suburbanas frágiles de corredores y en aquellas otras situaciones particulares en que se considere.
- n) Plan de manejo para el área de protección departamental, según determinación de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Las condiciones y eventual obligatoriedad, de cada uno de los instrumentos han quedado establecidas en los artículos respectivos.

Artículo 125°. Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible

Se trata de un instrumento derivado para el establecimiento del ordenamiento detallado del polígono suburbano delimitado, que deberá ajustarse a las disposiciones del Plan Local, en congruencia con sus objetivos y estrategias. En tanto no se apruebe el Plan Parcial, se aplicarán en todos sus términos las regulaciones establecidas por el Plan Local.

Su implementación resulta imprescindible en los casos de operaciones de fraccionamiento o reparcelamiento, como complemento de las determinaciones del Plan Local y ajuste de sus determinaciones, con los alcances que se establecen. En ningún caso podrá alterar las disposiciones del Plan Local en cuanto a la categoría y subcategoría de suelo o la definición del área diferenciada en la que se aplica.

El contenido del Plan Parcial estará conformado al menos por los siguientes documentos: memoria informativa y de diagnóstico territorial, cartografía de información, memoria de ordenamiento, cartografía del ordenamiento territorial propuesto, memoria económica, inventario y catálogo de elementos del patrimonio cultural y natural, memoria de normativa y proyecto de decreto, informe ambiental estratégico y memoria de participación.

El Plan Parcial deberá contener, al menos, el análisis particular de los factores que se establecen, para el polígono de actuación y su entorno inmediato, en el marco de las limitaciones dispuestas por el Plan Local:

- a) definición de los objetivos o lineamientos estratégicos de mediano y largo plazo de su ámbito territorial y en relación a su entorno;
- b) protección del patrimonio: natural/ambiental, cultural, histórico/arqueológico y de paisaje;
- c) manejo de pluviales, escorrentía pluvial y protección de cuerpos de agua;
- d) sistema de saneamiento, autónomo o por red de infraestructura colectiva o general;
- e) sistema de espacios verdes, previsión para plazas y/o parques, sin perjuicio de las cesiones de áreas que correspondan;
- f) conectividad, determinación de las condiciones para la movilidad y accesibilidad a través de la infraestructura vial mínima (jerarquización y materialidad de la infraestructura vial);

- g) sistema para el manejo, recolección y disposición de residuos sólidos;
- h) redes de infraestructura, servicios, equipamientos y provisiones de suelo para dotaciones públicas;
- i) ajuste a los parámetros de fraccionamiento y de los atributos o parámetros urbanísticos;
- j) ajuste de los usos preferentes;
- k) sistema de gestión permanente, provisiones para el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones.

El legajo técnico que describa el proyecto explicitará sus provisiones de impacto ambiental (de conformidad con los requerimientos del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente), paisajístico y territorial. Se analizará la documentación en función de los impactos acumulativos en la salud, seguridad o calidad de vida de la población, las condiciones estéticas, arqueológicas, culturales y sanitarias del medio, la configuración, calidad y diversidad de los recursos en las estructuras territoriales.

En los casos de sistema de saneamiento, autónomo o por red de infraestructura colectiva, así como de manejo de pluviales, escorrentía pluvial y protección de cuerpos de agua, se exigirá el proyecto correspondiente realizado por técnicos autorizados (Ingeniero Civil Hidráulico Sanitario y/o Hidráulico Ambiental).

Como se ha indicado, se podrá requerir de un estudio de viabilidad económica y financiera del mismo, que operará como requisito previo a su autorización. Asimismo podrá exigir la definición de etapas de ejecución del proyecto, acompañado de las garantías de fiel cumplimiento.

En sus contenidos debe incluirse la instrumentación efectiva de los deberes territoriales de la propiedad inmueble que correspondan a la operación que se lleve a cabo en su marco.

Artículo 126°. Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico y Ordenamiento Territorial

Por tratarse del instrumento de ordenamiento territorial derivado de implementación necesaria a efectos de la activación de los sectores territoriales, se establecen las condiciones requeridas para su elaboración.

Toda Evaluación de Impacto Ambiental, Urbano, Paisajístico y Ordenamiento Territorial (EIAUPOT) deberá contener, en los casos en que así corresponda, el análisis particular de los factores que se establecen, para el polígono de actuación y su entorno inmediato:

- a) protección del patrimonio: natural/ambiental, cultural, histórico/arqueológico y de paisaje;
- b) manejo de pluviales, escorrentía pluvial y protección de cuerpos de agua;
- c) sistema de saneamiento, autónomo o por red de infraestructura colectiva;
- d) sistema de espacios verdes;
- e) conectividad, determinación de las condiciones para la movilidad y accesibilidad a través de la infraestructura vial mínima (jerarquización y materialidad de la infraestructura);
- f) sistema para el manejo, recolección y disposición de residuos sólidos;

- g) redes de infraestructura, servicios, equipamientos y provisiones de suelo para dotaciones públicas;
- h) ajuste a los atributos o parámetros urbanísticos;
- i) sistema de gestión permanente, provisiones para el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones.

El legajo técnico que describa el proyecto explicitará sus provisiones de impacto ambiental, paisajístico y territorial, sujeto a la categoría y subcategoría de suelo que se ha de intervenir. Se analizará la documentación en función de los impactos acumulativos en la salud, seguridad o calidad de vida de la población, las condiciones estéticas, arqueológicas, culturales y sanitarias del medio, la configuración, calidad y diversidad de los recursos en las estructuras territoriales.

En los casos de sistema de saneamiento, autónomo o por red de infraestructura colectiva, así como de manejo de pluviales, escorrentía pluvial y protección de cuerpos de agua, se exigirá el proyecto correspondiente realizado por técnicos autorizados (Ingeniero Civil Hidráulico Sanitario y/o Hidráulico Ambiental).

Se podrá requerir un estudio de viabilidad económica y financiera del mismo, que operará como requisito previo a su autorización. Asimismo podrá exigir la definición de etapas de ejecución del proyecto, acompañado de las garantías de fiel cumplimiento.

En sus contenidos debe incluirse la instrumentación efectiva de los deberes territoriales de la propiedad inmueble que pudieran corresponder a la operación que se lleve a cabo en su marco.

Artículo 127°. Proyecto de Detalle

A efectos de la actuación en los predios, se establecen las condiciones requeridas para la elaboración del Proyecto de Detalle.

Todo Proyecto de Detalle deberá contener, al menos, el análisis particular de los factores que se establecen, para el padrón de intervención y su contexto inmediato:

- a) protección del patrimonio natural/ambiental;
- b) integración en el paisaje y al entorno;
- c) manejo de pluviales, escorrentía pluvial y protección de cuerpos de agua;
- d) sistema de saneamiento individual o colectivo;
- e) accesibilidad;
- f) disposición de residuos sólidos;
- g) conexión a redes de infraestructura;
- h) sistema de gestión permanente, provisiones para el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones.

El legajo técnico que describa el proyecto explicitará sus provisiones de impacto ambiental, paisajístico y territorial, sujeto a la categoría y subcategoría de suelo que se ha de intervenir. Se analizará la documentación en función de los impactos acumulativos.

Artículo 128°. Contrato-Plan

Se trata de un mecanismo para la instrumentación de aplicación concertada en los perímetros de actuación por cooperación público-privada, particularmente idóneo para las actuaciones de reparcelamiento y toda otra acción que requiera la complementariedad de aportes de los propietarios de suelo y la Intendencia Departamental.

Por el Contrato-Plan se acuerdan el reparto de beneficios y cargas entre los titulares de suelo en el perímetro de actuación delimitado y se aseguran las contraprestaciones y cesiones de suelo que correspondan legalmente. Todo ello en relación a sus respectivos derechos y aportes -en suelo y/u obras-. Por el documento se regulan simultáneamente las etapas o fases a desarrollarse en el tiempo.

El texto del Contrato-Plan a suscribirse entre la Intendencia Departamental y los particulares, debe ser aprobado por la Junta Departamental. Sus contenidos están regulados por la Ordenanza de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2004), en su artículo 26° y concordantes

TITULO IX

CONTROL Y POLICÍA TERRITORIAL

CAPÍTULO I - CONTROL TERRITORIAL

Artículo 129°. Jurisdicción

La Intendencia Departamental de Lavalleja ejercerá la jurisdicción de control territorial a través de su potestad específica. La Intendencia ejercerá las potestades de control territorial, siendo de su cargo la autorización del ejercicio del derecho a fraccionar, construir, demoler, utilizar o localizar actividades en los terrenos y en general, toda modificación predial que esté regulada por el presente decreto, a través del otorgamiento de los permisos y autorizaciones correspondientes, de acuerdo a lo que disponen las leyes y los decretos departamentales.

Artículo 130°. Permisos

La Intendencia Departamental asegura el cumplimiento de la legislación e instrumentos de ordenamiento territorial mediante la intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo. Los actos de fraccionamiento regulados, ocupación, construcción y uso del suelo, están sujetos a autorización previa y/o permiso de la Intendencia Departamental.

Los contenidos y procedimientos de las gestiones de permiso para los suelos en el ámbito del Plan Local serán los generales vigentes en el Departamento de Lavalleja.

La documentación a presentar por el técnico actuante en representación del propietario, será la necesaria a efectos de la comprensión cabal de la propuesta, la preservación de los valores patrimoniales tutelados y de su adecuada integración en el entorno de inserción. A partir de la

vigencia del presente Decreto regirá lo establecido por el artículo 72º del Decreto Nº 3571/2019 referente a la documentación a presentar y los requisitos técnicos a dar cumplimiento.

Además de lo expresado, se podrá exigir:

- a) un relevamiento gráfico y fotográfico del padrón de intervención y de su entorno;
- b) reconstrucción perspectiva, fotomontaje o similar, de la propuesta que resulte hábil para la demostración de su integración ambiental y paisajística;
- c) relevamiento de las preexistencias en el predio y en los predios vecinos, con el relieve, la vegetación (con localización precisa y acotada de todos los árboles, su especie, dimensiones y estado vegetativo, así como de los conjuntos arbustivos) y las afloraciones rocosas, cuerpos de agua;
- d) toda otra información relevante sobre el medio físico;
- e) una memoria descriptiva de la propuesta y sus intenciones.

El permiso urbanístico de fraccionamiento cuando corresponda, construcción, demolición, utilización o localización de actividades, obtenida de modo expreso, es el acto administrativo que autoriza a realizar las acciones en suelos aptos para ello conforme a lo establecido en el ordenamiento territorial.

Al momento de la solicitud del permiso de construcción se podrá exigir la presentación, acorde al nivel de detalle de un, certificado de amojonamiento con su respectivo croquis y registro fotográfico adjunto de los mojones existentes y/o colocados. Se deberán referenciar (acotando) los vértices y lados de las construcciones a los mismos y a los lados que estos originan. El certificado deberá ser realizado con una antigüedad no mayor a 90 (noventa) días.

En caso de presentación de un plano veraz, para el final de obra bastará con la actualización de dicho certificado.

Artículo 131º. Situaciones fuera de Ordenamiento

Aquellas situaciones que se verifiquen luego de la vigencia del Plan Local (ya se trate de: división de suelo, ocupación, uso, edificación, movimientos de suelo, afectación de la vegetación o cualquier otra) que resulten contrarias a las disposiciones establecidas por el mismo, quedarán incursas en régimen de fuera de ordenamiento.

La vigencia del Plan Local determina como uno de sus efectos la declaración automática de fuera de ordenamiento para todas las situaciones que no se ajusten estrictamente a sus disposiciones, tanto si son de existencia anterior a su vigor como posteriores a éste pero sin la debida autorización.

Con independencia de la aplicación de las sanciones que correspondan, en el expediente disciplinario se evaluará la situación jurídica y las condiciones resultantes.

- a) Situaciones sin autorización previa pero con condición conforme al ordenamiento. Se trata de situaciones que no tramitaron o no obtuvieron la debida autorización de la Intendencia Departamental pero cuyas condiciones cumplen estrictamente con las disposiciones del Plan

Local. Se trata de situaciones regularizables, siguiendo los procedimientos y resultancias del régimen establecido para ello.

- b) Situaciones sin autorización previa con condición irregular de disconformidad menor. Se trata de situaciones que carecen también de autorización de la Intendencia Departamental cuyas condiciones no son conformes con las disposiciones del Plan Local, aunque el tenor de las mismas, por no alcanzar el nivel de disconformidad sustantiva, pueden admitir su regularización, siguiendo los procedimientos y resultancias del régimen establecido para ello.
- c) Situaciones sin autorización previa con condición irregular de disconformidad sustantiva. Se trata de situaciones que suponen contradicciones francas con las disposiciones del Plan Local o que contradicen sus determinaciones sustanciales. Son disconformidades respecto al Plan Local no regularizables. Por ello deberá procederse a las acciones necesarias para llevar la situación a que cumpla con las regulaciones del Plan Local, para lo cual, a lo sumo, podrá otorgarse un plazo adecuado.
- d) Situaciones con autorización previa pero con condición fuera de ordenamiento. Se trata de situaciones pre-existentes al momento de vigencia del Plan Local y que, debido a sus determinaciones, resultan incursas en la condición de fuera de ordenamiento. En estos casos, en general, se autorizará su mantenimiento. Si su conservación resultara atentatoria para los fundamentos del Plan Local, podrán iniciarse acciones para su modificación, mediante los procedimientos formales adecuados. En el mismo sentido, si se tratara de usos de riesgo para los objetivos del Plan Local, podrá iniciarse la gestión para remoción.

En consideración para las condiciones administrativas existentes para las gestiones anteriores al Decreto de Medidas Cautelares N° 3151/2013, las construcciones con existencia verificable anterior al 10 de julio del 2013, se presumen llevadas a cabo de buena fe por los titulares de suelo, por lo cual, si bien quedan comprendidas en las presentes determinaciones, no les corresponderá la aplicación del régimen sancionatorio establecido, si se avienen a la regularización de las mismas en los plazos que se les acuerden.

Artículo 132°. Tolerancias en regularizaciones

Cuando existan condiciones, en situaciones de hechos consumados con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente norma, que excedan las prescripciones de la presente normativa en lo referente a factores de ocupación, retiros, alturas, edificación o usos, podrán solicitar en forma excepcional una tolerancia siempre dentro de límites aceptables que no afecten los preceptos de ordenamiento territorial, las estrategias del Plan Local o las condiciones de habitabilidad y seguridad. No hay tolerancia en aquellos casos que se encuentren en infracción respecto a otros padrones o espacios públicos.

En estas situaciones antes enunciadas, cuyo ajuste a la presente normativa determine la ejecución de obras cuyo volumen y costo resulte desproporcionado frente a las ventajas reales a obtener, se podrá admitir su mantención pero con carácter de tolerancia "precaria y revocable".

La petición de tolerancia se deberá iniciar ante la Intendencia Departamental mediante solicitud fundada del interesado, dirigida al Intendente, adjuntando informe del técnico responsable que justifique y fundamente técnicamente, la regularización de las construcciones mediante tolerancia precaria y revocable.

Dicha petición será previamente evaluada por los técnicos competentes de la Intendencia Departamental elevando sus informes al Intendente, quien en definitiva resolverá aprobar o no la pertinencia de la solicitud. Para el caso de que el Intendente apruebe la pertinencia y justificación de la petición de tolerancia, con su iniciativa favorable, remitirá todos los antecedentes administrativos para su estudio y aprobación definitiva a la Junta Departamental.

Culminado el procedimiento de aprobación de tolerancia, por ser excepcional y particular al caso concreto, tendrá siempre el carácter descrito anteriormente dejándose expresa constancia en el plano de la normativa al amparo que se otorga la tolerancia, número de expediente en que se sustanció la solicitud e identificación del decreto de la Junta Departamental que la aprobó.

Si por necesidad de ordenamiento territorial se reviera la aprobación concedida, el propietario no tendrá derecho de indemnización alguna por parte de la Intendencia Departamental de Lavalleja.

CAPÍTULO II - CONTRAVENCIONES TERRITORIALES

Artículo 133°. Contravenciones al Ordenamiento Territorial

La jurisdicción de policía territorial es la función genérica de verificar que los actos de ocupación, división, uso y edificación en el territorio se realizan conforme a la legalidad territorial, y en caso contrario, proceder a restaurar el orden territorial con sanción de las infracciones.

El régimen de contravenciones al Ordenamiento Territorial presupone una desviación en la conducta de los sujetos en relación con deberes territoriales impuestos por los respectivos instrumentos. Una vez que los principios territoriales referentes al uso y aprovechamiento han quedado explicitados en los respectivos instrumentos, la vigencia y eficacia dependerá de que el Control Social se active cada vez que exista una conducta desviada, o sea, contraria a las disposiciones de los instrumentos de ordenamiento territorial.

Artículo 134°. Facultad de policía territorial específica

Según lo dispone la Ley N° 18.308 en su artículo 69, la Intendencia Departamental, en el marco de los poderes de policía territorial y de la edificación, deberán impedir: la ocupación; la construcción; el loteo; el fraccionamiento y toda operación destinada a consagrar soluciones habitacionales, que implique la violación de la legislación vigente en la materia o los instrumentos de ordenamiento territorial, respecto de los inmuebles del dominio privado donde no pueda autorizarse la urbanización, fraccionamiento y edificación con destino habitacional.

Esta obligación regirá también para los casos que carezcan de permiso aunque se ubiquen en zonas donde pudiera llegar a expedirse dicha autorización.

Verificada la existencia de actividades que indiquen:

- a) La subdivisión o construcción en lotes en zona donde no pueda autorizarse.
- b) La subdivisión o la construcción no autorizada, o ante la constatación de la existencia en zona no habilitada para tal fin sin la previa autorización, de: fraccionamiento, loteo y construcciones.

Cuando se trate de bienes inmuebles de propiedad privada, la Intendencia Departamental deberá concurrir ante la sede judicial de turno, solicitando la inmediata detención de las obras y la demolición de las existentes.

Presentada la demanda, el Juez actuante, verificados los extremos imprescindibles, decretará la suspensión inmediata de las obras y la demolición de las existentes.

En caso de incumplimiento de la orden emanada de la medida cautelar o de la demanda principal por el término de cinco días corridos, el Juez dispondrá el ingreso al predio para proceder a la inmediata demolición de las construcciones levantadas en contra de la orden judicial, con cargo a la propiedad, siendo de aplicación, en lo pertinente lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley N° 15.750, de fecha 8 de julio de 1985 y toda otra legislación vigente.

Artículo 135°. Inspectoría de control territorial

La inspectoría de control territorial será ejercida en el ámbito de la Oficina de Gestión del Plan Local de Villa Serrana y su entorno. Estará conformada por los funcionarios inspectores necesarios y con la formación requerida en virtud de los amplios cometidos de la misma y sin perjuicio de las coordinaciones necesarias con las dependencias de la Intendencia Departamental que cuentan con cuerpos inspectivos.

Son cometidos de la Oficina de Gestión del Plan Local de Villa Serrana y su entorno para el cumplimiento de la inspectoría de control territorial:

- a) La inspección y preservación del ámbito del Plan Local y particularmente de los espacios públicos y el control respecto al cumplimiento del presente decreto.
- b) La inspección y preservación de los recursos naturales en el medio rural. El control respecto de las plantaciones no autorizadas, contralor en cuanto al uso, división, entre otros.
- c) La fiscalización para la conservación del patrimonio patrimonial, en sus valores ambientales, arqueológicos, históricos, urbanístico-arquitectónicos y culturales en general.
- d) La inspección a los efectos de identificar todas aquellas acciones, obras, fraccionamientos, loteos u operaciones de todo tipo realizadas en contravención de las normas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, tanto en el ámbito nacional (Leyes Nos. 18.308 y 18.367) así como en el ámbito departamental.
- e) Sugerir la aplicación de las sanciones previstas o adopción de las medidas específicas necesarias para procurar el efectivo cumplimiento de la normativa.

- f) La prevención de conflictos en esta materia a través de la interacción y actuación social en el territorio.
- g) La ejecución de las medidas específicas previstas en el artículo 68 de la Ley N° 18.308: intimaciones, inspecciones de obra, pedido de datos y demás, en coordinación con las dependencias correspondientes de la Intendencia Departamental.
- h) Coordinación de acciones en caso de conflictos específicos y solicitud de auxilio de la fuerza pública en caso de necesidad a los efectos de eventuales desocupaciones dispuestas.
- i) Fiscalización en todo lo relativo a la legislación actualmente vigente en materia de Uso y Conservación de Suelos y Aguas (Ley N° 15.239), Forestación (Ley N° 15.939), Política Nacional de Aguas (Ley N° 18.610), Patrimonio histórico-cultural (Ley N° 14.040), Impacto Ambiental (Ley N° 16.466), Protección del Medio Ambiente (Ley N° 17.283) Sistema Nacional de Áreas Protegidas (Ley N° 17.234), entre otras.
- j) Los cometidos específicos fijados por el presente decreto se establecen sin perjuicio de los nuevos objetivos que se pudieran crear por medio de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial a crearse en el marco jurídico vigente de la Ley N° 18.308.

Artículo 136°. Régimen de contravenciones al Ordenamiento Territorial

Se procederá al inicio de expediente de contravención con la finalidad de constar las infracciones al Ordenamiento Territorial y a la correspondiente notificación al propietario, cuando se verifique la existencia de actividades que hagan presumir:

- a) La subdivisión en partes de un padrón o la construcción en lotes, donde no pueda autorizarse.
- b) La subdivisión en partes de un padrón o la construcción no autorizable, ante la constatación de tratarse de una zona no habilitada para tal fin o la realización de fraccionamientos o divisiones de suelo y construcciones, sin previa autorización.
- c) La implantación de usos en zona donde no puedan autorizarse.
- d) La realización de acciones de cualquier tipo no autorizadas o no autorizables, que alteren el relieve, el flujo de las aguas, los vegetales o las construcciones.
- e) La comprobación de la existencia de construcciones, modificaciones de relieve, alteraciones de la vegetación o de los afloramientos rocosos y toda otra situación que implique la condición de fuera del ordenamiento.

Los infractores de cualquier índole del presente Decreto, serán sancionados con multas que irán desde 50 UR (cincuenta unidades reajustables) a 1.000 UR (mil unidades reajustables), de acuerdo al carácter o gravedad de la misma, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 71 de la Ley N° 18308, pudiendo además la autoridad competente tomar las medidas necesarias a efectos de recomponer la situación anterior con cargo al infractor. La recomposición de la situación anterior habilita a la Intendencia Departamental para clausurar, impedir el uso o el funcionamiento de la actividad incriminada, las demoliciones u otras acciones necesarias a dicho objeto, en todos los casos con cargo al propietario del inmueble en infracción.

Los recursos administrativos contra el acto que disponga la demolición o eliminación de las modificaciones prediales efectuadas sin el permiso correspondiente, tendrán efecto suspensivo, pero la autoridad competente podrá, por resolución fundada, hacer cesar la suspensión.

La sanción será establecida respetando las garantías del debido proceso.

Si la multa no es abonada dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la notificación de la sanción, ésta se cobrará con los recargos si correspondiese, conjuntamente con el impuesto de contribución inmobiliaria del padrón o los padrones donde ocurrió el evento ilícito y por todo el tiempo de duración de la infracción.

El contraventor será intimado a corregir la situación, mediante la adopción de la resolución que corresponda en el expediente de protección de la legalidad, además de la sanción impuesta en el expediente sancionador.

Artículo 137°. Procedimiento

Una vez que la Oficina de Gestión del Plan Local de Villa Serrana y su entorno, constate por acta de inspección territorial que estén en curso o hayan culminado, actos fuera del ordenamiento que implican una falta, el funcionario actuante procederá a iniciar expediente para adoptar medidas dirigidas a la protección de la legalidad territorial en simultáneo con la media sancionatoria a través de la aplicación de la multa correspondiente.

En paralelo con dicho acto, se comunicará al propietario la iniciación del expediente, la estimación del monto de la multa y del plazo para la restauración de la legalidad de la situación física, simultáneamente con intimación de que se abstengan de proseguir con la ejecución de la acción tipificada y la adopción de la sanción que cabe. Por el mismo acto, se le otorgará plazo apropiado para que el propietario proceda a normalizar la situación, solicitando la correspondiente autorización, el que no será superior a un mes.

De proseguir el propietario en la ejecución de las acciones, aún antes de que se hubiese finalizado el plazo otorgado para la solicitud, la Intendencia concurrirá ante la justicia ordinaria, solicitando como medidas cautelares la de no innovar y/o restituir al estado anterior.

Si el suelo no fuera de titularidad privada, corresponderá al Intendente la orden de demolición de la edificación iniciada si la misma no fuera legalizable.

Se establecen seguidamente los criterios de clasificación de las faltas y el rango de sanción aplicable en cada caso, de acuerdo a la gravedad de las mismas.

Los rangos de aplicación de las sanciones y las competencias institucionales para disponerlas, se determinan de acuerdo con lo establecido por la Ley N° 9515 de Disposiciones para el Gobierno y Administración de los Departamentos (1935) , así como lo dispuesto por la Ley N° 18.308 del Marco General del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (2008) a efectos del monto máximo a aplicar.

Artículo 138°. Faltas muy graves

Se considera falta muy grave un incumplimiento que afecte de manera muy significativa, con permanencia en el tiempo u otro factor agravante a criterio de las Oficinas Técnicas correspondientes, los objetivos de planificación territorial planteados en el instrumento así como los deberes territoriales que genera la aplicación del presente Decreto, tratándose de determinaciones estructurantes del Plan; tales como:

- a) La reincidencia sea de técnicos o de particulares de alguna de las sanciones graves antes descriptas.
- b) Los fraccionamientos o subdivisiones de terrenos no autorizados en cualquier categoría de suelo.
- c) Otras situaciones que por la singularidad de la situación y la afectación del interés público o del interés general o afectación a terceros requieran de una sanción de magnitud, según resolución fundada por las Oficinas Técnicas competentes y previa vista de los interesados.

Con carácter general las faltas muy graves serán sancionadas con una multa equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del valor de la obra construida ilegalmente, graduándose en un 5% (cinco por ciento) adicional de incremento por cada circunstancia agravante o en una disminución del 5% (cinco por ciento), en atención a cada circunstancia atenuante. La sanción a las faltas muy graves les corresponde una multa de entre 210 UR (doscientas diez Unidades Reajustables) y un máximo de 1.000 UR (un mil Unidades Reajustables), graduándose en atención a las circunstancias concretas.

Artículo 139°. Faltas graves

Se considera falta grave un incumplimiento que afecte de manera significativa los objetivos de planificación territorial planteados, así como los deberes territoriales que genera la aplicación del presente Plan, tratándose de determinaciones estructurantes del Plan; tales como:

- a) Incumplimiento grave de la normativa de edificabilidad y fraccionamiento, salvo que constituya un supuesto de infracción muy grave.
- b) Cuando se constate un grado significativo de inexactitudes, con dolo o negligencia, en cuanto al proyecto inicial presentado y el final de obra.
- c) Incumplimiento de las disposiciones de protección del suelo, la modificación de los cursos de agua permanentes o intermitentes, el deterioro o eliminación de conjuntos o ejemplares vegetales de flora nativa (por cada ejemplar arbóreo o por cada conjunto arbustivo afectado), la afectación de afloramientos rocosos o la alteración del relieve, sin contar con la autorización correspondiente.
- d) Las afectaciones a terrenos destinados a usos públicos, la construcción en espacio público o la invasión de éste.
- e) Las edificaciones no autorizadas en ámbitos del suelo Rural, cuando precisen de autorización.

- f) La implantación de usos no autorizados potencialmente molestos o de impacto ambiental negativo significativo.
- g) El incumplimiento frente a la obligación debidamente intimada por la Intendencia de recomposición de la situación anterior a su costo, frente a un incumplimiento constatado y sancionado.
- h) Afectación del escurrimiento del agua, alteración parcial de conjuntos o ejemplares vegetales, modificación de afloramientos rocosos o del relieve, sin contar con la autorización correspondiente.
- i) Incumplimiento de deber de conservación de inmueble que genera un riesgo tales como construcciones ruinosas o con riesgo de derrumbe, incendio y demás situaciones de riesgo.

Con carácter general las faltas graves serán sancionadas con una multa equivalente al 20% (veinte por ciento) del valor de la obra construida ilegalmente, graduándose en un 3% (tres por ciento) adicional de incremento por cada circunstancia agravante o en una disminución del tres por ciento, en atención a cada circunstancia atenuante. La sanción a las faltas graves les corresponde una multa de entre 70 UR (setenta Unidades Reajustables) y un máximo de 210 UR (doscientas diez Unidades Reajustables), graduándose en atención a las circunstancias concretas.

Artículo 140°. Faltas leves

Se considera falta leve un incumplimiento que no afecte de manera significativa los objetivos de planificación territorial planteados en el instrumento así como los deberes territoriales que genera la aplicación del presente Decreto, sin perjuicio de lo establecido en el Decreto N° 3571/2019 de Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, de total aplicación, sin tratarse de determinaciones estructurantes del Plan; tales como:

- a) El incumplimiento o falsedad por el interesado de una declaración de responsabilidad para iniciar la ejecución de un acto de uso del suelo, cuando el declarado no precisase autorización previa.
- b) La ejecución de actos de edificación sin permiso o contraviniendo las condiciones normativas en suelo Rural o Suburbano, salvo que constituya un supuesto de infracción grave o muy grave
- c) Incumplimiento leve de la normativa de edificabilidad y fraccionamiento siempre que la misma se encuentre dentro del margen de las tolerancias aplicables y por tanto resulte regularizable.
- d) Incumplimiento a los deberes de conservación de los inmuebles propiedad de particulares, inmuebles en situación de abandono, falta de higiene u otras cuestiones que afecten el interés general.
- e) Incumplimiento respecto a FOS, a FOT o a FSN.
- f) Incumplimiento respecto a invasión u ocupación de predios de dominio público o fiscal.
- g) Incumplimiento en el caso de bienes que cuentan con una protección especial ya sea ambiental o patrimonial.
- h) Incumplimiento de la normativa de uso de suelo, con la implantación de usos no autorizados.

- i) Incumplimiento de las normativas sobre disposición de efluentes líquidos (aguas servidas) o de residuos sólidos.
- j) Plantación de vegetales arbóreos o arborescentes de especies exóticas.
- k) Las actividades de criadero de animales domésticos de compañía (perros, gatos y/u otros similares), o que en su conjunto causen perjuicio al entorno.
- l) Las actividades de criadero de animales de corral (aves, porcinos, conejos y otros similares), con propósito de comercialización comprobado.
- m) Inexactitudes que signifiquen un apartamiento de la normativa vigente en cuanto al proyecto inicial presentado y el final de obra.
- n) Obras sin permiso municipal o con permiso vencido.
- o) Falta de final de Obra.
- p) Inmuebles donde se hubieren implantado actividades que no cuenten con Viabilidad de uso pero que su uso sea admitido en la zona de acuerdo al presente Plan.
- q) Incumplimiento de la normativa de cercos.
- r) Incumplimiento de la tenencia responsable de animales domésticos: de compañía (mascotas) o productivos, por cada animal y por día.
- s) Corte total o parcial de árboles de la flora nativa sin autorización, para leña u otro motivo, desarraigo o extracción de vegetales (particularmente cactáceos y hierbas medicinales y aromáticas) y caza o captura de ejemplares de fauna autóctona (especialmente avifauna).
- t) Contaminación del cielo nocturno por iluminación artificial excesiva o sin la adecuada protección, por incumplimiento de la normativa vigente.
- u) Contaminación acústica por utilización de cualquier tipo de equipamiento ruidoso con una emisión que supere los 35 dB entre la hora 15:00 y la hora 9:00 o los 45 dB en el resto de las horas del día.
- v) Cualquier obstaculización de las funciones de la inspección territorial
- w) Toda otra infracción de las disposiciones del Plan Local que no ha sido detallada como grave o muy grave.

El infractor, en las faltas leves, será sancionado con una multa en cuantía comprendida entre un mínimo de 10 UR (diez Unidades Reajustables) y un máximo de 70 UR (setenta Unidades Reajustables), graduándose en atención a las circunstancias concretas

Artículo 141º. Agravantes

Se consideran circunstancias agravantes:

- a) El empleo de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargados del cumplimiento de la legalidad, o mediación de soborno, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.
- b) La manipulación de los supuestos de hecho, la declaración de datos falsos o incorrectos o la falsificación de documentos, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.

- c) Que la infracción signifique un importante perjuicio para la conformación del paisaje, sus conos visuales principales o la afectación del escenario de implantación de un edificio u otro bien o espacio, protegidos.
- d) Plantación de vegetales arbóreos o arborescentes de especies exóticas de carácter invasor.
- e) El aprovechamiento en beneficio propio de una grave necesidad pública o de los particulares perjudicados.
- f) La comisión de la infracción por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves en los últimos cuatro años.
- g) La persistencia en la ejecución de las obras, actuaciones o usos tras la advertencia de la inspección territorial.
- h) El beneficio económico obtenido de la infracción.
- i) Que la infracción se localice en un padrón con destino parque o en un padrón con verde significativo.
- j) Que la actividad de criadero de animales domésticos se realice con propósito comercial

Artículo 142°. Atenuantes

Se consideran circunstancias atenuantes:

- a) La ausencia comprobada de intención de causar un daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados.
- b) La reparación voluntaria y espontánea del daño causado.
- c) La paralización de las obras o el cese en la actividad o uso, de modo voluntario, tras la pertinente advertencia del inspector o de la orden de la Intendencia Departamental.
- d) La realización de la infracción sin consideración comprobada al posible beneficio económico.

Artículo 143°. Sujetos pasivos de aplicación de sanción

La sanción correspondiente a la comisión de la contravención al ordenamiento territorial será imputable en forma solidaria al propietario del predio, el constructor, el ingeniero agrimensor, el arquitecto y demás técnicos actuantes. En caso de no pago la misma será cargada al padrón y liquidada junto con la Contribución Inmobiliaria.

Subsistirá además la obligación de ajustarse al presente Decreto en un plazo máximo de 2 (dos) años. Si venciera el plazo antes referido sin haberse normalizado la situación, se iniciarán las acciones específicas previstas por el artículo 69 de la Ley N° 18.308. En lo que corresponda se aplicará todo lo dispuesto en las Leyes Nos. 10.723, 10.866, 13.493 concordantes y modificativas.

TÍTULO X

DISPOSICIONES ESPECIALES

Artículo 144°. Monitoreo y evaluación

La elaboración del Plan Local y su vigencia, tienen como objeto singular el introducir y sostener el cambio positivo en la realidad verificada. Para lograr una eficaz gestión de ese cambio se requiere el apoyo de un sistema de seguimiento técnico adecuado. Este seguimiento resulta posible sobre la base de la implementación de un mecanismo de monitoreo técnico y de seguimiento social.

El proceso de monitoreo continuo observa y evalúa el comportamiento de los factores en el territorio, los procesos implementados y los resultados. A efectos del monitoreo se requiere el perfeccionamiento de indicadores que permitan comparar lo efectivamente sucedido en el terreno con lo planeado, de manera sistémica.

Simultáneamente, el desarrollo y mantenimiento permanente, de un sistema de monitoreo y evaluación permitirá la adecuación continua de las acciones para la implementación del Plan Local y para la obtención de sus objetivos y regulación, al tiempo que la adopción de las eventuales revisiones que aconseje esta observación regular de la realidad.

Se deberá construir un sistema de indicadores específicos. Estos indicadores suponen un conjunto de atributos medibles y verificables con cierta objetividad, lo que habilita identificar la existencia de cambios, tanto producto de las acciones llevados a cabo en aplicación del Plan Local como de la evolución fuera de sus previsiones.

Para la construcción final del sistema de monitoreo podrán incluirse factores de: población, de calidad de vida, de uso y ocupación de suelo, de calidad ambiental, de actividad económica y de gobierno.

Artículo 145°. Vigencia

El Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Villa Serrana y su entorno, tiene vigencia a partir de su promulgación por el Intendente Departamental y en tanto no se apruebe algún instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible que lo sustituya.

Artículo 146°. Revisión

Como resulta del marco legislativo aplicable, la revisión del Plan Local podrá ser general o parcial. Se entiende que la revisión es general cuando se afecten los objetivos y alcances del Plan o a sus determinaciones estratégicas. Sin embargo, podrán ser revisados cualquiera de sus contenidos en forma parcial, siempre que no se alteren sus líneas estratégicas ni se desnaturalicen sus objetivos y alcances.

Para la revisión de aspectos sustanciales se seguirán los mismos procedimientos establecidos por las normativas aplicables.

Se definen como determinaciones sustanciales las que se establezcan como objetivos y finalidades. Toda modificación que no suponga o no afecte dichas disposiciones se considerará no sustancial y podrán realizarse procedimientos de participación social diferentes a los regulados por la legislación vigente antes de elevarse a consideración de la Junta Departamental.

Los ajustes menores en las normativas de división territorial, ocupación, edificabilidad o usos y actividades, que no supongan revisión general de las determinaciones o en los lineamientos generales comprendidos, se considerarán no sustanciales.

Se dispone que la Intendencia dé inicio al proceso para la revisión total del presente Plan Local cuando se cumplan alguna cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) se cumplan 10 (diez) años de vigencia del Plan, si bien sus previsiones tienen un horizonte temporal de 20 (veinte) años;
- b) se inicie el proceso formal previsto por el artículo 4º de la Ley 17.234 respecto a su ámbito territorial, en forma total o parcial;
- c) se apruebe un instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible que lo afecte conceptual o territorialmente, en forma directa o colateral.;
- d) resulte requerido por la Junta Departamental o dispuesta por el Intendente Departamental, al entender que pueda existir algún desajuste en sus contenidos, ya sea por variación en cualesquiera de sus bases o supuestos, o bien porque se repute la necesidad de ajustarlo en función de modificaciones percibidas en las condiciones originales.

Artículo 147°. Errores materiales

En caso de detectar errores materiales como consecuencia de la aplicación práctica de las disposiciones del presente decreto en lo referente a la identificación de los padrones afectados por los mismos se habilita expresamente al Intendente Departamental para que informe las correcciones necesarias y realice los proyectos de resolución en los que se exprese el fundamento de la medida. Dichas resoluciones, una vez firmadas por el Intendente serán notificadas a quien corresponda por derecho y publicadas en el Diario Oficial y además, expresamente, se las comunicará a la Junta Departamental, pudiendo ésta revisar lo actuado.

Facultase al Intendente Departamental de Lavalleja a reglamentar el presente Decreto.

Artículo 148°. Derogaciones

Se derogan todas las Normas Departamentales que colidan con las disposiciones contenidas en el presente decreto.

ANEXOS – RELACIÓN DE PLANOS

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