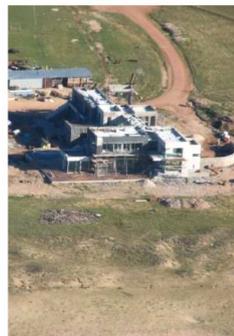


PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL LAGUNAS COSTERAS



DEPARTAMENTO DE ROCHA
Julio 2010

**Intendencia Departamental de Rocha
Dirección de Ordenamiento Territorial**

INDICE

PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	5
LAGUNAS COSTERAS	5
DEPARTAMENTO DE ROCHA	5
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	5
MEMORIA DE INFORMACIÓN	8
SITUACIÓN DE PARTIDA	8
1. TERRITORIO	8
1.1 UBICACIÓN	9
1.2 DESCRIPCIÓN FÍSICA	9
1.2.1 CARACTERIZACIÓN MORFOLÓGICA	11
1.2.2 CARACTERIZACIÓN BIOLÓGICA	12
1.3 PROCESO DE DIVISIÓN DE LA TIERRA	13
1.4 INFRAESTRUCTURAS	16
1.4.1 VIARIO	16
1.4.2 TENDIDO ELÉCTRICO	17
1.5 SITUACIÓN SOCIO ECONÓMICA Y USOS DEL SUELO	17
1.5.1 AGROPECUARIA	18
1.5.2 PESCA	18
1.5.3 TURISMO Y RESIDENCIA	18
2. NORMATIVA VIGENTE	22
2.1 NORMATIVA NACIONAL	22
2.2 NORMATIVA DEPARTAMENTAL	23
MEMORIA DE ORDENACIÓN	30
1. PRINCIPIOS RECTORES	30
1.1. Sostenibilidad ambiental	30
1.2. Accesibilidad	30
1.3. Baja ocupación de suelo	31
1.4. Preservación del paisaje	31
1.5. Tipos de uso	31
1.6. Potestades del Gobierno Departamental	31
2. LINEAMIENTOS GENERALES DE LA PROPUESTA	33
2.1 Fraccionamientos costeros existentes	34
2.2. Área costera al sur de la ruta 10	35
2.3 Banda al norte de la Ruta 10	37
2.4 Área de la laguna de Rocha	37
2.5 Bandas sobre caminos de acceso	38
2.6 Área rural	38
2.7 Capacidad de carga del territorio	39
2.8 Sistema circulatorio	40
2.9 Sistema de espacios públicos	41
2.10 Equipamientos y servicios públicos	41
2.11 Agua Potable	42
2.12 Disposición de efluentes	42
2.13 Infraestructura eléctrica y de comunicaciones	43
2.14 Residuos sólidos	43

2.15	Inventario de los relictos de vegetación psamófila.....	44
2.16	Asentamiento de pescadores de Laguna Garzón.....	44
2.17	Efectos del cambio climático	44
2.18	Ingresos por tributos departamentales	44
	INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO	46
	INTRODUCCION	47
1	SOBRE EL PLAN LOCAL “LAGUNAS COSTERAS”	48
1.1	Localización.....	48
1.2	Objetivos del Plan Local “Lagunas Costeras”	48
1.3	Justificación	49
2	ASPECTOS AMBIENTALES DEL AREA DE INFLUENCIA.....	49
2.1	Descripción general del área de influencia directa.....	49
2.2	Ambiente físico.....	52
2.2.1	Clima.....	52
2.2.2	Geología	53
2.2.3	Geomorfología	53
2.2.4	Suelos	54
2.2.5	Hidrogeología.....	54
2.2.6	Hidrografía	55
2.3	Flora y Fauna	56
3	ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL.....	57
3.1	Problemática ambiental existente	57
3.1.1	Relativo a la división del territorio existente	57
3.1.2	Relativo a la demanda actual y futura prevista de ocupación de la tierra	58
3.1.3	Infraestructura.....	58
3.1.4	Agua Potable y Saneamiento	58
3.2	Evolución si no se aplica el Plan Local.....	61
4	OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PREVISTOS EN EL PLAN LOCAL	61
5	PROBABLES EFECTOS AMBIENTALES	63
6	MEDIDAS DE MITIGACION	64
7	MEDIDAS DE SEGUIMIENTO.....	68
8	INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN EL PLAN LOCAL LAGUNAS COSTERAS.....	69
9	MARCO LEGAL.....	70
	DECRETO DEPARTAMENTAL	72
CAPÍTULO 1.	DELIMITACIÓN TERRITORIAL.....	72
CAPITULO 2.	DISPOSICIONES GENERALES.....	72
CAPÍTULO 3.	ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	73
CAPÍTULO 4.	USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO	76
CAPÍTULO 5.	CONTROL AMBIENTAL.....	96
CAPÍTULO 6.	DISPOSICIONES ESPECIALES	99
CAPÍTULO 7.	FORMAS DE PRESENTACIÓN	100
CAPÍTULO 8.	REVISIÓN DEL PLAN.....	101
CAPÍTULO 9.	AJUSTES NORMATIVOS.....	101

PLANOS

- Plano 1: Plano general de ubicación
- Plano 2: Ámbito de aplicación
- Plano 3: Categorización primaria de suelos
- Plano 4: Categorización primaria de suelos – Sub categorías
- Plano 5: Zonificación estratégica
- Plano 6: Zonificación Área Laguna Garzón
- Plano 7: Disposiciones especiales Área Laguna Garzón
- Plano 8: Usos de suelo Área Laguna Garzón
- Plano 9: Art. 9 - Zona de Desarrollo Residencial de Baja Intensidad
- Plano 10: Art. 10 – Areas de Interés para la Conservacion Laguna de Rocha
- Plano 11: Art. 11- Zona de Potencial Desarrollo Turistico- Norte Ruta 10
- Plano 12: Art. 12- Zona de Potencial Desarrollo Turistico – Caminos de Acceso

ANEXOS

- Anexo 1: Escenarios de proyección de población
- Anexo 2: Estudio hidrogeológico (INSUELOS)
- Anexo 3: Carta viabilidad OSE
- Anexo 4: Proyecciones económicas

PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

LAGUNAS COSTERAS

DEPARTAMENTO DE ROCHA

JULIO 2010

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El presente Plan Local Lagunas Costeras se encuadra dentro de los objetivos de los convenios complementarios al marco de cooperación: "Apoyo a la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable de la Costa Atlántica del Departamento de Rocha¹ (Ordenanza Costera)" firmado entre la Intendencia de Rocha, el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) y el Ministerio de Turismo (MINTUR).

De acuerdo a lo establecido por la Ordenanza Costera, se formula el Plan Local Lagunas Costeras como instrumento de planificación derivada de aquélla, que avanza y consolida el modelo definido por la misma.

CONSIDERACIONES PREVIAS

Sobre el modelo de desarrollo deseado:

Se propone un modelo de desarrollo y ocupación del territorio, que signifique un beneficio para el país, en general y para el Departamento en particular, poniendo en valor sus recursos territoriales.

Se pretende con ello, la promoción de emprendimientos que utilicen mano de obra altamente calificada en todas las ramas, que agregue valores a los bienes y servicios producidos en el Departamento, propiciando la capacitación de la población, y estimulando un salto cualitativo en las condiciones generales de vida en todo el departamento.

La instalación de la Universidad de la República en Maldonado, Rocha y Treinta y Tres con cursos de diferentes orientaciones, abre una posibilidad muy importante de calificación de la población, de investigación en diferentes campos y de estudios de la problemática local y regional, generando sinergia con los objetivos descritos.

Esto se inscribe en un modelo de desarrollo que reconoce la realidad y la potencialidad de Rocha como destino turístico variado, y se considera que la diversidad de formas de implantaciones turísticas es una condición para el pleno desarrollo del departamento.

¹ Decreto 12/2003 de la Junta Departamental de Rocha de setiembre de 2003

El objetivo no es aislar el ambiente de las actividades antrópicas, tarea vana y pretenciosa, sino acomodar prudentemente en él, nuestras actividades y formas de vida.

La sustentabilidad es eso.

Sobre el modelo de desarrollo y la ley de ordenamiento territorial

A partir del texto que define el "concepto y finalidad" del ordenamiento territorial establecido en el artículo 3º, Título 1, de la ley N° 18.308, (*"A los efectos de la presente ley el ordenamiento territorial es el conjunto de acciones transversales del Estado que tienen por finalidad mantener y mejorar la calidad de vida de la población, la integración social en el territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos naturales y culturales."*), se plantean dos niveles de reflexión en el presente instrumento, a saber:

a) una se refiere estricta y exclusivamente a los lugares de actuación de los planes y la población allí radicada. En el caso del Plan Local Lagunas Costeras, se trata de un territorio prácticamente inhabitado y no frecuentado por la población del Departamento ni de otros orígenes. La producción rural es muy limitada y se ha operado un complejo proceso de transformación de uso pastoril extensivo a uso turístico, sobre la base del modelo de desarrollo "Uruguay balneario", que ha fracasado como se explica más adelante. No hay población local a la que consultar en lo referente a la pertinencia de los planes elaborados o propuestos. Otros actores sociales interesados en opinar, están vinculados a temas y/o intereses diversos, siendo muy valiosos sus aportes, pero no directamente radicados en el territorio. **No existe, por consiguiente, una "población objetivo" directamente afectada por el instrumento del ordenamiento territorial que se propone.**

b) otro nivel resulta de considerar los planes como instrumentos de los programas de desarrollos sociales y económicos departamentales y nacionales. En este caso **la población objeto del plan la constituye en primera instancia, la totalidad de la población del departamento** y los beneficios del plan deberán ser estimados en este marco.

A nivel nacional y en el mismo sentido, se trata de evaluar los planes en términos del reequilibrio de las actividades productivas, económicas y culturales. Se pretende convertir a Rocha en un departamento captador de población, que retenga su población joven, a través del desarrollo y promoción de diferentes actividades. Para el tramo objeto de este instrumento y por vocación, el **uso turístico residencial**.

Se propone la implantación de emprendimientos turísticos, que supongan una alta inversión y una ocupación sostenida de mano de obra local, al momento de su instalación y en el largo plazo, según un modelo de desarrollo sostenible. Rocha posee condiciones excelentes para el desarrollo de la actividad turística y el ordenamiento territorial deberá propiciar el desarrollo y construcción de estos territorios turísticos, con especificidades propias de esta industria, condición indispensable en la búsqueda de una mayor equidad social.

El instrumento Plan Local está definido en el artículo 20º de la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y en la pirámide jerárquica de

la norma se encuentra por debajo del Plan Local que para el departamento de Rocha, es el Decreto 12/2003, antes aludido.

La elección del área para el estudio se basó en tres importantes razones:

1º. El interés de realizar una actuación sobre una porción del territorio nítidamente identificado como "tramo entre lagunas", perfectamente delimitado e identificado geográficamente como un gran recinto, cuyas características paisajísticas y ambientales presentan condiciones y valores destacados, con un alto nivel de naturalidad y donde la división de la tierra es representativa de la problemática de toda la costa departamental.

2º La fuerte dinámica inmobiliaria que se ha verificado en los últimos tiempos, que se ha traducido en un incremento considerable del precio de la tierra y del número de transacciones, y que es acompañado por una cantidad de proyectos y realizaciones de promotores privados que obliga a la Administración a profundizar las figuras de planificación existentes que regulan el desarrollo de este sector, particularmente las formas de ocupación y del uso del territorio.

3º La actuación sobre un tramo de la costa que aparece hoy como desértica, sin usos productivos de importancia ni radicación de población permanente ni eventual. Sobre este tramo existe una demanda firme, por parte de inversores de alto poder adquisitivo, que plantea la necesidad de transformar adecuadamente el territorio. De esta forma se podrán generar fuentes de trabajo e ingresos para la población y la Intendencia de Rocha, que posibiliten la aplicación de políticas redistributivas, en la búsqueda de una mayor equidad social.

El presente documento contiene la **Memoria de Información**, la **Memoria de Ordenación**, el **Informe Ambiental Estratégico** y el articulado del **Decreto Departamental** que conforman el Plan Local Lagunas Costeras, cuyos contenidos se someten a la consideración de la población del Departamento en general y de la Junta Departamental de Rocha, en particular, para su evaluación y discusión.

MEMORIA DE INFORMACIÓN

SITUACIÓN DE PARTIDA

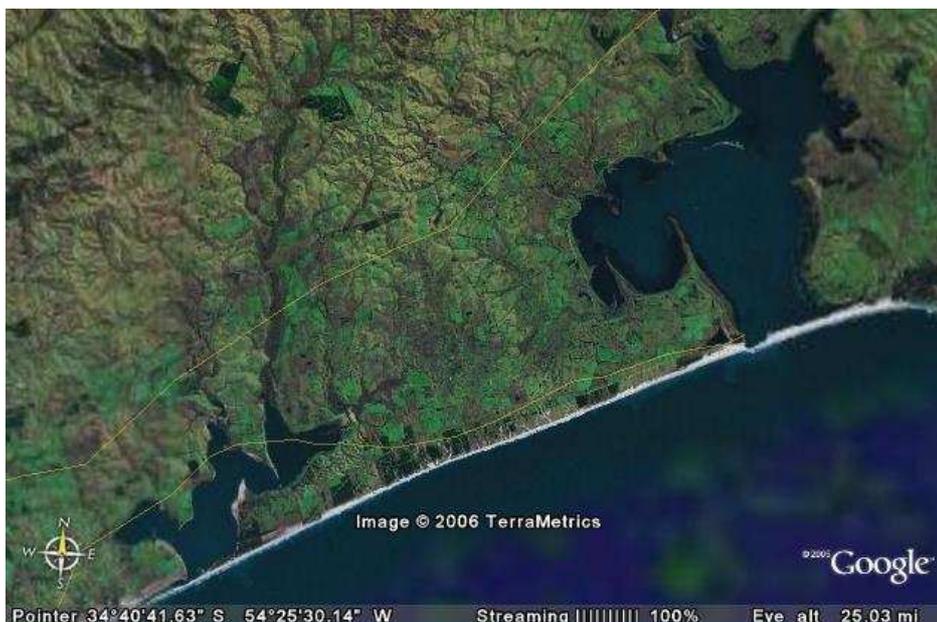
1. TERRITORIO

El territorio objeto de estudio aunque posee características paisajísticas y ambientales muy destacadas, aún no ha tenido un desarrollo económico consistente con sus valores.

Si bien su tierra fue fraccionada tempranamente², ninguna de las urbanizaciones ha logrado consolidarse como centro urbano, ni siquiera de carácter difuso. Esta circunstancia que puede ser percibida como una amenaza para un sector de claro destino turístico, debe ser aprovechada como oportunidad, en la medida que aún se está a tiempo de lograr modelos alternativos de desarrollo y ocupación, que sean consistentes con la política territorial que está impulsando el Gobierno Departamental.

En la actualidad están operando sobre el sector de estudio fuertes presiones de demanda de tierra. Esta presión ha provocado una elevación de los precios del suelo que, si bien puede desencadenar un efecto no deseado similar a las “burbujas” inmobiliarias que se han verificado en los grandes mercados, es condición necesaria para que se dispare un proceso de transformación de usos.

En ésta transformación del uso rural productivo al turístico productivo, la tierra continúa siendo un factor de producción que cambia su rentabilidad y productividad al cambiar su destino de uso y por consiguiente cambia su precio en el mercado.



1. Imagen satelital del tramo entre las lagunas de Rocha y Garzón.

² El balneario Las Garzas fue aprobado en el año 1936, antes de la sanción de las llamadas Leyes de Centros Poblados N° 10.723 de 21/04/46 y N° 10.866 de 25/10/46.

1.1 UBICACIÓN

El área de estudio se encuentra ubicada en el espacio costero atlántico del departamento de Rocha delimitado al Este por la Laguna de Rocha, al Noroeste por la Ruta Nº 9, al Suroeste por la Laguna de Garzón y al Sureste por el Océano Atlántico.

1.2 DESCRIPCIÓN FÍSICA

El área se encuentra en un sector de la costa atlántica en la que domina el paisaje de arenas eólicas, en forma de dunas bajas y medianas. Se constata la presencia de procesos erosivos que se manifiestan en forma de cárcavas en diversos puntos del territorio.

Los espejos de agua de Garzón y Rocha son del grupo de las lagunas jóvenes (formación geológica reciente) del sistema lacunar costero, conectadas al mar por barras arenosas y con la presencia de crestas de playas y paleo costas.

La laguna de Garzón al igual que otras lagunas costeras atlánticas, posee un importante valor escénico dado por los grandes espejos de agua enmarcados por diversas asociaciones vegetales, como extensos pajonales y juncuales ...

... se ha formado como consecuencia del represamiento de varios cuerpos pequeños de cursos de agua, de los cuales el más importante es el arroyo Garzón. El fenómeno se produjo debido a un descenso del nivel marino, combinado con un aporte generado por la deriva litoral gracias al cual se formó una flecha arenosa. Esta flecha gradualmente se transformó en un cordón que funciona como elemento separador inestable y periódicamente se rompe, dando lugar a la formación de una nueva boca por donde salen las aguas continentales y entran las aguas marinas. La zona de salida es gradualmente obstruida por sedimentos de playa en su margen oriental, lo que provoca su desplazamiento gradual hacia el Oeste³.

³ PROBIDES 1999. Plan Director de la Reserva de Biosfera Bañados del Este. Uruguay. PROBIDES



2. Imagen de la Laguna Garzón, donde se observa el comienzo de la laguna de José Ignacio y el pueblo del mismo nombre.

La Laguna de Rocha es un importante sitio de reproducción para numerosas especies de aves acuáticas y de crustáceos y peces; esta circunstancia le otorga un alto valor económico, además de ecológico, ya que entre las especies piscícolas que se reproducen en la laguna, se incluyen la corvina y la lacha. El área está formada por lomadas, llanuras altas y bajas que se inundan estacionalmente, el espejo lacustre, los cuerpos de agua dulce adyacentes de menor extensión (arroyos, cañadas y lagunas menores), la franja costera desde la ciudad de La Paloma hasta el borde de la zona de recuperación Barrancas de Garzón y parte de la plataforma oceánica.

La zona es particularmente un extenso cuerpo de agua de escasa profundidad formado a partir del represamiento de varios cuerpos de agua continentales por un cordón arenoso costero que impide su comunicación con el mar durante la mayor parte del año. Mide 14 Km. de longitud norte-sur y 10 Km. de ancho máximo. La comunicación periódica con el océano y la poca profundidad de la laguna determinan importantes fluctuaciones de la superficie del espejo de agua y de la salinidad. Ésta oscila entre 0,5 y 30 partes por mil con un mínimo en la desembocadura del arroyo de Rocha y un máximo en la zona próxima al océano.⁴

⁴ Idem 3, tomado de: Somaruga, R. 1989. Comparación de medios de cultivo con salinidad controlada en la enumeración de bacterias heterotróficas en una laguna costera y Somaruga, R. y D. Conde. 1990. Distribución de materia orgánica en los sedimentos recientes de la Laguna de Rocha (Rocha, Uruguay)

Con fecha 18 de febrero de 2010 se aprobó el Decreto del Poder Ejecutivo que establece el ingreso al Sistema Nacional de Áreas Protegidas del área natural protegida "Laguna de Rocha" bajo la categoría Paisaje Protegido.

Con éste importante acto administrativo, se formaliza el proceso que establece la ley y los decretos reglamentarios para la realización del correspondiente plan de manejo del área.

A las disposiciones del presente Plan, se agregarán en el futuro las recomendaciones y directrices que emanen del plan de manejo que se acuerde entre los diferentes actores presentes en el área⁵.

1.2.1 CARACTERIZACIÓN MORFOLÓGICA

El sector está constituido por colinas, lomadas, llanuras bajas, el espejo de agua de la laguna, la faja costera y una porción de plataforma costera. Las pequeñas elevaciones contiguas a la costa, junto con los cordones dunares anexos constituyen los límites del sistema interfluvial. La costa es una extensa playa de granulometrías predominantemente medias y finas a medias.

Los suelos son arenosoles y gleysoles moderadamente salinos que condicionan las distintas formaciones vegetales.

En el tramo se desarrollan las cárcavas más extensas y numerosas de la costa departamental. Estas estructuras son de índole erosiva, de origen natural que no son solamente profundos entalles más o menos lineales, sino que alcanzan una gran superficie, abriéndose en abanico en forma arborescente. Poseen destacados valores paisajísticos por su forma y diversidad cromática.



3. Imagen a vuelo de pájaro de las cárcavas existentes en el tramo

⁵ Ver documentos de Propuesta de Ingreso al SNAP del área Laguna de Rocha y el Decreto del PE de fecha 18/02/2010.

1.2.2 CARACTERIZACIÓN BIOLÓGICA

Dentro del sector considerado, las lagunas son los sitios que presentan mayor valor de biodiversidad por el intercambio de aguas que provoca la apertura de sus barras arenosas. Este proceso favorece la productividad interior de sus cuerpos y el desarrollo de sitios de cría de un importante número de especies de aves residentes y migratorias, así como de sus presas (peces, moluscos y artrópodos).

A su vez, los humedales son de reconocida importancia internacional por sus singularidades biológicas y únicos por su valor paisajístico

La laguna de Rocha en particular presenta diversas asociaciones vegetales de interés, tales como extensos pajonales de *Scirpus californicus*, espartillares de *Spartina densiflora* y planicies de inundación (*Paspalum vaginatum*, *Stenotaphrum secundatum*, *Hidrocotyle bonaerenses*, *Luziola peruviana*). Este cuerpo de agua constituye el hábitat de numerosas especies de vertebrados e invertebrados.



4. Imagen de la “boca” de la laguna de Rocha, donde ésta desagua en el océano.

Por su parte, el espejo de agua de la laguna de Garzón alberga una abundante fauna de invertebrados que constituyen el alimento de numerosas especies de aves acuáticas y peces⁶.

⁶ Idem 3



5. Imagen del brazo de Laguna de Garzón, en el límite entre Maldonado y Rocha.

1.3 PROCESO DE DIVISIÓN DE LA TIERRA

El tramo entre las lagunas fue objeto de un proceso de fraccionamiento de tierras que se inició en el año 1938, con la aprobación del loteamiento de Las Garzas (plano registro N° 68/38) que sobre una superficie de 373 hectáreas, generó una división de 6317 solares.

Esta primera gran operación inmobiliaria, cuyo extensión lineal sobre el eje de la ruta N° 10 ocupa más de 3 kilómetros, nunca logró desarrollarse, siendo aún hoy (a más 70 años de su aprobación) una realidad virtual como urbanización.

Como se explicitara al comienzo del informe la fuerte presión sobre el precio de la tierra demanda acciones claras y enérgicas por parte de la Administración, que deberá consolidar el carácter de factor de producción y no fortalecer el rol de objeto de especulación.

El modelo generado por la división original de la tierra (1882 hectáreas fraccionadas, en más de 20.000 solares de 700m² de área promedio), se considera un fracaso económico y territorial para el interés general.

La Ordenanza Costera (Decreto 12/2003) diagnosticó adecuadamente esta realidad y planteó medidas para la reversión de este modelo y el establecimiento de alternativas de protección y desarrollo para el sector. El presente plan pretende profundizar en ambas alternativas.

A la realidad de la sobre-división del territorio se agregan dos situaciones concurrentes: la incertidumbre en la propiedad de la tierra y la alta morosidad en el pago de los impuestos de contribución inmobiliaria.

La cuestión crucial es utilizar la técnica de la ordenación territorial como la herramienta idónea para revertir este proceso especulativo y transformarse en facilitador de las condiciones para un desarrollo respetuoso del ambiente y simultáneamente, exitoso en términos de marketing territorial.

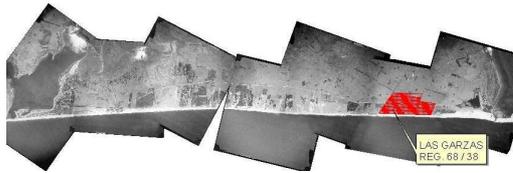
La situación actual de la propiedad está muy concentrada en algunos de los fraccionamientos, siendo paradigmática la situación de El Pedregal, cuya propiedad está concentrada en un 100% en un propietario. En el otro extremo se encuentra el fraccionamiento Las Garzas, en el que la propiedad de la tierra está más dispersa, en la medida que las estrategias de ventas lograron parcialmente su objetivo. El caso de Costa Bonita, Santa Rita, Costa Dorada y Santa Isabel, la situación es intermedia, hallándose parte de su parcelario en manos de propietarios pequeños y parte, en mano de grandes tenedores, básicamente propietarios originales de los padrones rurales que dieron lugar a los fraccionamientos.

En el balneario Santa Rita se está produciendo un interesante proceso de reversión del fraccionamiento a instancias de uno de los propietarios mayoritarios que es concordante con la política llevada adelante por la Administración.

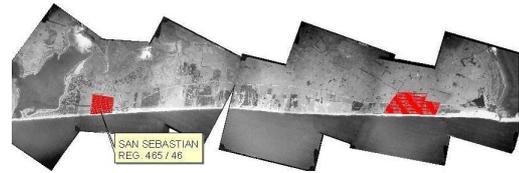
El caso de El Caracol se encuentra también en una situación intermedia, aunque las características de su división (solares de mayor superficie que el promedio de los otros fraccionamientos), su posición relativa respecto a la laguna y al océano, y el valor que tiene actualmente la tierra, permite un grado de análisis más detallado.

Como se expusiera más arriba, el próximo desafío radica en la planificación urbana – territorial del tramo cercano a la laguna de Garzón donde se ubica El Caracol y los fraccionamientos contiguos.

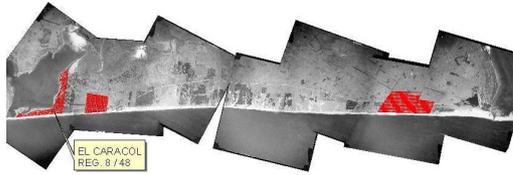
A los efectos de apreciar visualmente la evolución histórica del proceso de división de la tierra, se presenta en la siguiente página una secuencia de imágenes aéreas del tramo donde se indican cronológicamente los fraccionamientos con su fecha de aprobación y el número de registro de los planos originales.



1938. Las Garzas (Reg. N° 68)



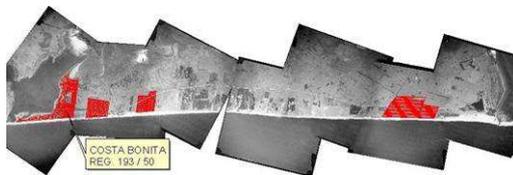
1946. San Sebastián (Reg. N° 465)



1948. El Caracol (Reg. N° 8)



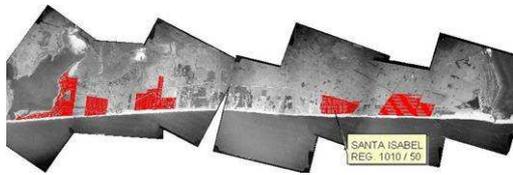
1949. Santa Rita (Reg. N° 69)



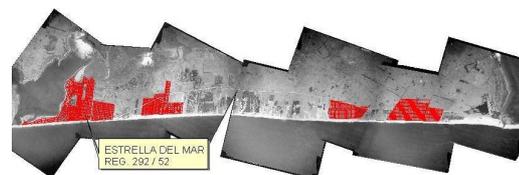
1950. Costa Bonita (Reg. N° 153)



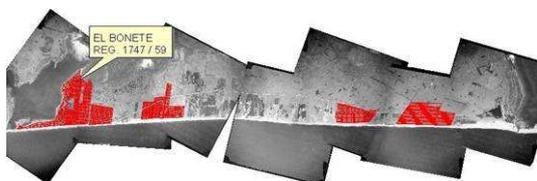
1950. Garzón (Reg. N° 1003)



1950. Santa Isabel (Reg. N° 1010)



1952. Estrella del Mar (Reg. N° 292)



1959. El Bonete (Reg. N° 1747)



1963. Costa Dorada (Reg. N° 2871)



1992. El Pedregal (Reg. N° 9286)

1.4 INFRAESTRUCTURAS

1.4.1 VIARIO

La vía de mayor importancia del territorio considerado, es la ruta N° 9, estructurador primario a escala nacional y regional, en la medida que conecta con el sistema de rutas del Sur de Brasil. Opera como borde del sector y posee una importancia sustantiva en todas las ramas de actividad.

Paralela a la ruta N° 9 y a la costa, se ubica el tramo parcial de la ruta nacional N° 10 que en este sector, se interrumpe en la laguna Garzón y en la laguna de Rocha. Esta vía funciona como el estructurador principal del espacio costero.

La unión entre la ruta 9 y la ruta 10, se realiza por un camino departamental que nace en el kilómetro 182,5 de la ruta 9 y tiene una traza perpendicular a la costa hasta aproximadamente la mitad del tramo de la ruta 10 entre las dos lagunas. Este camino tuvo en su momento terminación con riego asfáltico, encontrándose en la actualidad en estado aceptable de tosca compactada. Existen otros caminos vecinales: ramal que une a la Ruta N° 10 con la Ruta N° 9 a la altura del Km. 196 y camino vecinal denominado "Rincón de Benítez" que une los dos ramales antes mencionados. Estos caminos presentan diferente estado de mantenimiento, ocurriendo en algunos casos cortes por cursos de agua y bañados.

Del total de fraccionamientos aprobados solamente existe parte del viario afirmado con balasto en El Caracol y Costa Bonita. De once fraccionamientos aprobados, el espacio público destinado a calles y avenidas, asciende a aproximadamente 282 há., equivalente a aproximadamente un 15% del área total fraccionada.



6. Infraestructuras viales de la microrregión

1.4.2 TENDIDO ELÉCTRICO

Existe en el área tendido de alta tensión que atraviesa el sector en forma paralela al Sureste de la Ruta N° 9 en dirección a la ciudad de Rocha.

El polígono del Plan se encuentra cubierto por una red de distribución de media tensión, desarrollada básicamente por la red de caminos existentes. La mayor cobertura se verifica en el fraccionamiento El Caracol. En éste, UTE ha desarrollado el tendido aéreo por las calles ya consolidadas, llegando el suministro hasta el fraccionamiento Costa Bonita.

La gran mayoría de los establecimientos rurales del sector tienen suministro de energía por parte de UTE. Para la actual demanda, la disponibilidad de suministro del fluido eléctrico cubre con creces al territorio objeto del Plan.

Respecto a los proyectos de urbanizaciones que actualmente se están desarrollando, se esperan demandas superiores a la media de viviendas urbanas y para ello, el ente deberá prever los aumentos de cargas necesarios.

1.5 SITUACIÓN SOCIO ECONÓMICA Y USOS DEL SUELO

La zona ha experimentado en un período que abarca más de cincuenta años, un proceso de transformación de usos vinculados a actividades primarias, que hoy se encuentran en franca retracción, a un uso potencial vinculado a la industria turística, proceso cuyas características y consecuencias se analizan más adelante.

En los últimos años, la división de suelo ha tenido como objeto la creación de predios de 5 hectáreas de destino residencial turístico y se han promovido otros emprendimientos residenciales de bajísima densidad de ocupación.

Se reconocen diferentes usos y actividades económicas siendo las predominantes en el área: la producción agropecuaria, la pesca artesanal en los espejos de agua de Rocha y Garzón y las vinculadas al turismo.

Existe una escasa actividad de residencia permanente y eventual en la zona, estando la primera directamente relacionada con las explotaciones agropecuarias y pesqueras y la segunda, asociada a las escasas actividades de turismo desarrolladas.

Es difícil caracterizar correctamente a la población de la zona, porque la sección censal incluye un amplio territorio rural que no discrimina al territorio considerado.

No existen en la zona servicios de abastecimiento cotidiano para la población permanente, debiendo realizar dicha actividad desplazándose hasta los centros urbanos más cercanos: José Ignacio (Maldonado), Garzón (Maldonado) y Rocha capital.

Respecto al asentamiento de pescadores artesanales ubicado en la ribera de la laguna Garzón, la Intendencia ha realizado un relevamiento de la situación actual con técnicos idóneos para analizar la condición socio económica del asentamiento irregular.

Se ha verificado la presencia de sólo cinco familias (13 habitantes: 2 niños, 2 jóvenes, 5 adultos y 4 adultos mayores) dedicadas a la actividad y la existencia de otras construcciones precarias utilizadas mayoritariamente en verano y algunos fines de semana en baja temporada. Ninguna de las viviendas posee servicios de energía eléctrica y de abastecimiento de agua potable.

Parte de los ocupantes del asentamiento, desarrollan alternativamente su actividad en las distintas lagunas costeras, participando toda la familia y realizando la venta del producto al intermediario y/o directamente a consumidores finales.

Todo el proceso está extensamente analizado y diagnosticado por múltiples trabajos realizados por PROBIDES a los que se remite este análisis.

1.5.1 AGROPECUARIA

La producción agropecuaria está condicionada a la calidad de los suelos y esta variable se mide según el denominado "Índice de productividad CONEAT" que expresa la capacidad productiva (en términos de lana, carne bovina y ovina en pie) de un determinado suelo a través de un índice relativo a la capacidad productiva media del país a la que corresponde un índice = 100; la clasificación así obtenida reconoce grandes grupos de suelos que, a escala 1/20.000, constituyen áreas homogéneas.

Como rasgo común de los distintos tipos de suelos existentes en el país se debe mencionar el alto contenido en materia orgánica, la presencia de un horizonte B textural, a profundidad variable, en la mayoría de los suelos aptos para cultivos anuales y un pH ligeramente ácido en los horizontes superficiales.

La actividad pecuaria más desarrollada en el espacio delimitado por las dos lagunas y las rutas nacionales N° 9 y 10 es la ganadería bovina extensiva.

La actividad agrícola es de relativa importancia y con cierto grado de especialización ya que los suelos son aptos para el cultivo de papa, constatándose algunas explotaciones intensivas.

La explotación forestal ocupa varios fraccionamientos y padrones rurales, generando actividad laboral mínima en el manejo y empleando mayor número de operarios en las actividades de corte y transporte.

1.5.2 PESCA

Existen asentamientos en los márgenes de ambas lagunas, siendo la comunidad de la Laguna de Rocha (ubicada contigua al polígono del plan), la más numerosa, habiéndose ubicado allí desde hace más de cincuenta años. Se puede encontrar profusa información en los trabajos realizados por PROBIDES y a ellos se remite el presente trabajo.

1.5.3 TURISMO Y RESIDENCIA

Si bien no se han desarrollado ni consolidado en más de medio siglo los fraccionamientos existentes en el tramo considerado, la actividad turística tiene en este territorio un marco muy apreciado para su práctica, por

determinados sectores sociales. Las playas son peligrosas, pero es la naturalidad, diversidad y belleza del paisaje lo que hace atractivo este sector de la costa del departamento.

En un tramo de sólo 30 kilómetros, con características de recinto y lugar de llegada desde José Ignacio y Punta del Este por sus dimensiones, límites/fronteras precisos y rutas de comunicación, se encuentra una multiplicidad de paisajes que van desde el océano abierto, hasta las tranquilas aguas de las dos lagunas, pasando por los agrupamientos de vegetación psamófila, bosques de pinos cultivados en las áreas privadas de los fraccionamientos y las planicies de arenales descritos más arriba. La actividad turística y la especulación sobre la tierra con expectativas de un desarrollo turístico, ha ido desplazando a la actividad agropecuaria sobre la base de dos modelos: el fraccionamiento de predios rurales en pequeños lotes "balnearios" y el fraccionamiento de predios rurales en chacras de uso turístico.

En una superficie de aproximadamente 1.880 hectáreas que abarca la zona costera en cuestión, se han proyectado fraccionamientos de pequeños lotes. Si se toma la franja costera con un ancho de 2 Km. desde la ribera marítima hacia el interior, en 6.000 hectáreas se han desarrollado todos estos proyectos de fraccionamientos, es decir que abarcan más de un tercio de la superficie total y del frente marítimo. La venta de solares ha tenido diferentes impulsos según la época, el tipo de fraccionamiento y el emprendedor. Actualmente los que poseen mayor dispersión de la propiedad son El Caracol y Las Garzas, pero no existen prácticamente viviendas privadas ni conjuntos dedicados al turismo receptivo. Se apostó en los años 50 y 60 del pasado siglo -cuando se realizaron la gran mayoría de estos fraccionamientos-a un turismo de tipo masivo, similar al que contemporáneamente se desarrollaba en otras zonas de Rocha, de Maldonado y, fundamentalmente de la Costa de Oro de Canelones, para población de clase media y a un turismo de "sol y playa". Las condiciones geográficas, un territorio rústico con importante presencia de cárcavas sobre la costa, la peligrosidad de las playas que imposibilita el baño, la distancia desde Montevideo, cuya población era el principal objetivo y la inexistencia de centros de servicios cotidianos, fueron algunas de las causas del fracaso de estos emprendimientos.

El modelo físico adoptado fue el de los barrios suburbanos tipo "jardín", característico de todas las ciudades del país y de zonas de desarrollo turístico de la época.

Se fraccionó en pequeños predios conformando una cuadrícula de manzanas y un extenso viario sin jerarquizar y sin valores espaciales resaltables, que de concretarse, hubiera producido una profunda transformación del medio físico original y trasladado una pesada carga de obras de mantenimiento de infraestructuras y servicios a la administración pública.

En general, en otras regiones, estos fraccionamientos se realizaron contiguos a preexistencias de núcleos poblados, creados y usados como lugares de turismo por la población de ciudades muy próximas, de cierta importancia. Esto permitió la aparición de algunos servicios y condiciones generales que permitieron el desenvolvimiento de los fraccionamientos de ensanche o ampliación de los núcleos originales.

Estas condiciones previas no existieron en el sector entre lagunas y los fraccionamientos no se desarrollaron. En todos los casos, la concreción y ocupación de estos fraccionamientos, de realizarse, se produce en periodos muy prolongados y con crecimientos anuales ínfimos, lo que determina que extensas zonas permanezcan con bajísimas densidades de población, con una aleatoria distribución en el territorio y donde la prestación de servicios públicos es prácticamente inviable.

Para la zona objeto de este plan, la venta de solares en cuotas posibilitó a una importante cantidad de personas convertirse en propietarios. La imposibilidad de construir y hacer uso del solar, ha hecho que muchos de estos propietarios dejaran de pagar la contribución inmobiliaria, encontrándose altísimos índices de morosidad, generándose una conflictiva situación de derechos adquiridos y obligaciones no cumplidas que exige medidas tendientes a regular y destrabar un factor de inmovilismo en la zona.

Se puede hablar de un triple fracaso en este tipo de emprendimiento, a saber:

a) del modelo turístico “sol y playa” para clases medias, sobre la base de la propiedad individual de predios y viviendas, que exige zonas aptas para baño, como condición ineludible, así como de servicios externos y complementarios a la vivienda de diferente naturaleza (equipamientos sociales, deportivos, de abastecimiento cotidiano, de infraestructura, presencia en la zona de población permanente, etc.). Ninguno de estos elementos existe en la zona;

b) del modelo territorial “urbano” ya descrito, que de concretarse, provoca una dramática transformación del suelo, a partir de las acciones de cada uno de los pequeños propietarios en sus respectivos predios, así como por las extensas obras de vialidad y tendidos eléctricos del conjunto, atentando contra toda intención de preservación del paisaje y características naturales resaltables del territorio.

La multiplicidad de actores y la extensión del tramo, hacen infructuosa toda pretensión de gestionar y controlar el territorio en forma eficiente. El modelo adoptado copia al modelo urbano más tradicional, implantándose en el territorio como pedazos o tramos de ciudad a partir de los cuales se generará la ciudad espontáneamente, sin centralidades, sin servicios, sin un viario jerarquizado, sin estructuras comprensibles y posibles para un desarrollo posterior y sin otro promotor que la acción individual de cada propietario.

Los fraccionamientos se proyectaron en el territorio como entidades absolutamente autónomas, siguiendo la lógica formal de la propiedad rural y de la oportunidad, sin soluciones de continuidad cuando se trata de intervenciones contiguas, con lógicas exclusivamente comerciales;

c) del modelo económico que apostó a un desarrollo basado en una multiplicidad de pequeños inversores que no tuvieron la capacidad de generar la “ciudad balnearia” esperada y que finalmente no pudieron cumplir con sus obligaciones – de cuotas o tributarias – haciendo prácticamente abandono de los predios. Las deudas acumuladas superan en la mayoría de los casos al valor actual de los predios, siendo muy baja la recaudación que realiza la Intendencia por concepto de contribución inmobiliaria e impuestos. Un territorio que en un comienzo tuvo valor para la producción agropecuaria se transformó según un modelo de desarrollo turístico que fracasó y hoy se ha

convertido en un gran desierto sin ningún tipo de producción o desarrollo turístico – es decir, sin ninguna actividad humana que genere riqueza.

En los últimos años se ha concretado el fraccionamiento de una cantidad muy importante de predios rurales en chacras con finalidad turística. Al no regularse por las normativas de zonas urbanas o suburbanas, adoptan modalidades propias del uso rural, tales como las servidumbres de paso a los efectos de acceder a los diferentes predios, hipotecando toda posibilidad de estructurar adecuadamente el territorio. El decreto 04/2009 del Gobierno Departamental (que se analiza más adelante) adjudica el atributo de potencialmente transformable a un área limitada longitudinalmente por las dos lagunas y al norte por una línea ubicada a 5.000 metros de la línea de ribera, lo que posibilita, de aquí en más, la regulación por parte de la Intendencia, de las intervenciones a realizar.

Las demandas de suelo asociadas entre otras causas a la expansión de Punta del Este y su entorno, le imprimen al sector lagunas costeras una dinámica de desarrollo que el presente Plan pretende regular a través de un modelo alternativo y complementario que pone en valor las características singulares del departamento de Rocha.

Estas demandas de suelo están centradas en parámetros diferentes a los que se generaron en el pasado: la pequeña parcela para la edificación de la vivienda individual pensada como residencia veraniega asociada a las vacaciones de sol y playa. La diferencias básicas de los nuevos demandantes orientadas por la normativa territorial vigente en el departamento no se cimentan en una ocupación y uso del territorio como urbanidad tradicional de baja densidad, sino como viviendas rurales y/o urbanizaciones no necesariamente asociadas al uso de la playa para baños, sino como respaldo paisajístico calificado. Los nuevos proyectos no se ubican en las tramas urbanas existentes no consolidadas, sino que los proyectos delimitan sus propias tramas de baja densidad, con grandes espacios libres acondicionados, con equipamientos comunes a la copropiedad, con garantías de seguridad para la propiedad y las personas y con altos valores de calidad ambiental asociados al tratamiento de efluentes y del paisaje.

En la actualidad existe una clara sinergia entre el modelo teórico y los proyectos que a través de la concertación con el gobierno departamental y en el marco de la normativa vigente ya se han presentado para su consideración por las autoridades.

Por lo precedentemente expuesto, el tramo de territorio considerado amerita la formulación de un Plan Local como instrumento de regulación y ejecución de actuaciones territoriales específicas. El plan deberá ser proactivo para operar la necesaria transformación territorial.

2. NORMATIVA VIGENTE

2.1 NORMATIVA NACIONAL

El marco normativo en el que se encuadra el presente Plan Local es el siguiente: Constitución de la República, Ley Orgánica Municipal N° 9.515, Ley de Centros Poblados N° 10.723 del 21 de abril de 1946, y 10.866 del 25 de octubre de 1946, Ley 13.493 de Centros Poblados, del 14 de setiembre de 1966, Decreto Ley N° 15.239, de Uso y Conservación de Suelos y Aguas del 15 de diciembre de 1981, Ley N° 16.466 de Impacto Ambiental del 19 de enero de 1994 y su Decreto reglamentario, Ley 17.234, Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas, del 22 de febrero del 2000, Ley 17.283, Protección del Medio Ambiente, del 28 de noviembre del 2000, y las Leyes N° 18.308 y 18.367 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas el 22 de mayo de 2008 y el 1 de octubre de 2008, respectivamente y promulgadas el 18 de junio y el 10 de octubre, respectivamente, del mismo año.

Como se expresara en el punto 1.2, el día 18 de febrero de 2010 se aprobó el Decreto del PE que establece el ingreso al SNAP del área Laguna de Rocha, siendo esta nueva herramienta normativa, un hito en el manejo de una superficie importante de tierra dentro del polígono del Plan. Si bien el área protegida no se encuentra en su totalidad dentro de este polígono, las determinaciones del plan de manejo del área, incidirán en las condiciones del uso del suelo y la división de la tierra que se podrán autorizar en el futuro.

Respecto al área de la laguna Garzón, corresponde establecer que la misma no es formalmente un área protegida.

El Decreto 260/977 declara Parque Nacional Lacustre y Área de Uso Múltiple la zona integrada por las lagunas José Ignacio, Garzón y Rocha.

A los efectos de comprender el espíritu y la visión que dominaba en la época se transcriben el considerando 1° y los resultandos 2° y 3° del decreto:

“La oportunidad de incorporar el área de referencia a dicho destino, como parte de la celebración de los Hechos Históricos de 1825”.

“El litoral del Océano Atlántico presenta un destacado paisaje de lagunas propiedad del Estado, que pueden transformarse en una importante sucesión de Parques Lacustres, asiento de fauna indígena y migratoria, además de centros de esparcimiento y turismo.”

“Las características del área y valores que la integran, permiten el establecimiento de un Área de Uso Múltiple con características especiales, que desarrollada adecuadamente y equipada con áreas de “camping”, áreas para casas rodantes y moteles, pueden ser un atractivo para el turismo nacional y el creciente turismo internacional, acentuado con la habilitación de los puentes sobre el río Uruguay.”

El Decreto 527/1992 no establece ninguna norma de protección sobre el área de la laguna Garzón, sino que aprueba el informe del grupo de trabajo creado por el decreto 81/91, cuyo cometido fue delimitar de manera precisa las áreas de protección y reserva ecológica a que se refieren los literales C), D) y E) del artículo 458° de la ley 16.170 del 28 de diciembre de 1990.

Los literales citados son:

- C) El área natural de los Bañados de Santa Teresa incluyendo el ecosistema de laguna Negra y el palmeral y monte indígena ubicado en la margen Noroccidental de la misma;
- D) Sistema de los Bañados de India Muerta.
- E) Los bañados costeros de la laguna Merín.

En función de lo expresado y por lo vago e impreciso del Decreto 260/977 y su fundamentación, cobra fuerza la necesidad del cumplimiento del artículo 7° de la ley N° 17.234, que establece en su literal B):

“B) Volver a delimitar y a clasificar las áreas ya existentes al momento de la promulgación de la presente ley, cualquiera sea la jerarquía de la norma de creación, para lo cual la Dirección Nacional de Medio Ambiente deberá realizar un inventario completo de tales áreas.”

2.2 NORMATIVA DEPARTAMENTAL

Sin perjuicio de la normativa nacional referida al espacio costero, el departamento de Rocha ha promulgado múltiples decretos y resoluciones que operan en el ámbito de su jurisdicción. En este caso se hará referencia al decreto departamental (N° 12/2003) de mayor trascendencia para la gestión costera integrada que se haya producido en el departamento. Esta herramienta normativa, da el marco necesario para accionar en el espacio costero, otorgando un equilibrio entre la rigidez que debe poseer toda norma y la flexibilidad implícita y explícita que emana de su texto. En ella se hace explícita la visión que la sociedad rochense tuvo en el momento de su aprobación, fijando el modelo de desarrollo deseable para toda la costa departamental. El presente Plan Especial es un instrumento más en la aplicación del Decreto 12/2003 (Artículo 31°).

El Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable de la Costa Atlántica del Departamento de Rocha (Ordenanza Costera) es pues, el marco normativo departamental que rige para la gestión del espacio costero y a él se remite este Plan, considerando además lo expuesto en el literal anterior, que su carácter es el de un Plan Local en la nomenclatura de la Ley 18.308. A continuación se transcriben los artículos que tienen directa incidencia en el sector de estudio.

En su artículo 4° expresa:

“La costa, definida conceptualmente de la forma que expresamos en el artículo 6°, y su gestión integrada, implica que toda actividad que se realice en el ámbito físico definido por el presente plan, ya sea sobre tierra de dominio público, fiscal o privada, debe adecuarse a las normas nacionales y municipales vigentes al tiempo de la ejecución, y especialmente por lo dispuesto en esta ordenanza y su posterior reglamentación.”

Por otra parte el artículo 7° establece la delimitación del ámbito de aplicación de la Ordenanza:

“Las disposiciones de este plan se aplican al territorio comprendido dentro de la franja delimitada de la siguiente forma: al sudoeste por la Laguna Garzón (límite departamental), al noreste por el Arroyo Chuy; al

Sudeste el límite marítimo está determinado por el ancho del mar territorial; al noroeste el límite terrestre está definido para cada sector en que se divide la costa (Art.13.2)."

De acuerdo a los mencionados artículos, el área de estudio se haya comprendida en su totalidad dentro de lo prescripto por el cuerpo normativo citado y a su vez, en el Capítulo 3º, artículo 13º, la Ordenanza individualiza el sector de la costa en que está incluida.

*SECTOR I. "Lagunas Costeras", delimitado de la siguiente manera:
El límite Suroeste está dado por la Laguna Garzón, límite departamental con Maldonado.
El límite Noreste del Sector coincide con el límite Este del fraccionamiento denominado Santa María de Rocha y el límite Este de los padrones 7312, 1433 y 7758 y los que de ellos deriven, hasta su encuentro con el camino vecinal de acceso a la Laguna de Rocha.
En el medio terrestre, hasta 2000 mts. medidos a partir de la línea superior de la ribera marítima.
El límite marítimo está determinado por el ancho del mar territorial de la República.*

Dentro de cada sector en que se divide la costa, se establecen en el artículo 14º diferentes tipos de suelo y en el artículo 15º se describen las actividades permitida para cada suelo.

En el capítulo 4º (Zonificación estratégica), se establece en el artículo 18º:

Artículo 18º. ÁREAS PROTEGIDAS - ÁREAS DE INTERÉS PARA LA CONSERVACION

18.1- Son aquellas que por sus valores naturales e interés para la conservación de la biodiversidad, son objeto de especial protección. Dichas áreas constituyen el principal exponente de naturalidad de la costa. Más aún, desde un punto de vista turístico y socioeconómico, sustentan el principal atractivo para la presente y futura oferta turística de la misma (ver Anexo VI).

18.2- Las áreas protegidas actualmente consagradas por la normativa, así como las áreas de interés para la conservación definidas a continuación y aquellas que los planes parciales de ordenamiento territorial definan, serán objeto de planes de manejo. Asimismo, serán objeto de planes de manejo las áreas protegidas identificadas en el proyecto de Gestión Integrada de la Zona Costera. Dichos planes establecerán las actividades y usos a desarrollar dentro del área, en acuerdo con los objetivos de conservación identificados en ella.

18.3- Con el fin de conservar las características naturales en cuanto a estructura y morfología del suelo, paisaje, vegetación, fauna, así como los valores arqueológicos y culturales existentes, dichas áreas serán Áreas de Interés para la Conservación. Estas son áreas contiguas a las Áreas Protegidas definidas por el Decreto 527/92, cuyos valores paisajísticos las hacen merecedoras del mismo régimen de usos que las

áreas protegidas definidas por el citado decreto. Tales usos serán los de conservación del medio natural, recuperación de hábitats y especies de flora y fauna y usos turístico-naturalístico que permitan un disfrute ordenado del medio natural. Con carácter general se excluirán los usos urbanísticos, infraestructuras no vinculadas al área de interés para la conservación, y cualquier otro uso no compatible con la conservación de los valores naturales que se pretende proteger.

Sin perjuicio de ello se permitirán inversiones turísticas de alto nivel de calidad, bajo un régimen especial para estas áreas, previsto en los planes de manejo de las mismas o en proyectos especiales de inversión.

18.4- Para las áreas protegidas actualmente consagradas por la normativa y su entorno inmediato, se consideran áreas de interés para la conservación las siguientes:

A) Área de Interés para la **Conservación Laguna de Rocha**, delimitada gráficamente en la cartografía que se adjunta (identificada como Anexo V) y literalmente de la siguiente manera:

Al Sudoeste, por el límite este del fraccionamiento Las Garzas (coincide con el límite establecido por la comisión creada por el Decreto 527/92) y desde allí continúa por una línea imaginaria hasta su confluencia con la línea en torno a la laguna definida por la citada comisión.

Al Sureste, el límite coincide con el límite Este del fraccionamiento Santa María de Rocha y desde allí continúa por el límite Este de los padrones 7312, 1433 y 7758 hasta su encuentro con el camino vecinal de acceso a la Laguna de Rocha. Desde allí el límite continúa hacia el Noroeste por el camino vecinal que conduce a la Laguna de los Bagres, hasta su confluencia con la línea definida por la anteriormente mencionada comisión. Al Sudeste, por el océano Atlántico.

En el artículo 19º se establecen las directrices para las áreas de urbanización concertada:

19.1- Son fraccionamientos con escaso grado de consolidación (presencia de accesos, red viaria incipiente, escasa edificación) en los que aún se está a tiempo de promover un desarrollo turístico sustentable de acuerdo con los principios de conservación de la naturalidad de la costa, baja ocupación, protección del valor paisajístico y ambiental. Para ello, el Gobierno Departamental incentivará la participación de la población involucrada en la planificación, a través de instrumentos de concertación y negociación entre actores públicos y privados. Igualmente, controlará para que, de forma previa a su desarrollo, se doten estos asentamientos con las infraestructuras y equipamientos que garanticen la sustentabilidad de los mismos.

19.2- Se incluyen en esta categoría los actuales fraccionamientos de La Esmeralda, Oceanía del Polonio, **El Caracol, Costa Bonita, El Bonete, Estrella del Mar, Las Garzas** y San Antonio así como otros potenciales a determinar y justificar en los Planes de Ordenamiento de los sectores

definidos en el Art. 13 del presente plan (Ver Anexo VI).

19.3- A efectos de fomentar la ordenación propuesta para estos fraccionamientos, el Gobierno Departamental aplicará los instrumentos definidos en los artículos 33º y 35º del presente plan.

19.4- A estos efectos, en el futuro Plan Local de la zona, se favorecerá un desarrollo urbano regido por los siguientes criterios mínimos de uso y ocupación que podrán ser flexibilizados por las propuestas de urbanización concertada que se propongan:

Zona	Ubicación	Área mínima predios (m ²).	FOT Máximo	Altura máxima edificación (m)
Faja Exclusión	150 mts (*)	-----	-----	-----
Zona interfase 1	150 a 500 mts.	2000	10%	7,5
Zona interfase 2	500 a 1000 mts.	1000	35%	12
Zona interfase 3	1000 a límite del sector	500	35 %	12

(*) 150 metros medidos desde la línea de ribera

El artículo 20 define las ÁREAS DE TURISMO DE TURISMO DE BAJA INTENSIDAD y las disposiciones que rigen para ellas:

20.1- Son aquellas áreas de la costa con escasa o ninguna consolidación, sin población, edificaciones, servicios ni equipamientos, ubicados en general sobre playas peligrosas no aptas para baños (Ver Anexo VI).

20.2- La delimitación de estas áreas comprende el suelo que no es zonificado como Área de Desarrollo Urbano Turístico, o como Área Protegida, ni admite la característica de Área de Urbanización Concertada, de acuerdo a lo dispuesto por este plan.

20.3- En estas áreas se permitirán actividades que impliquen una baja intensidad de uso y ocupación del suelo.

20.4- A estos efectos, el Gobierno Departamental propenderá a revertir la situación actual de fraccionamiento del suelo en predios de áreas menores, tendiendo al reparcelamiento en predios que tengan como mínimo 5 hectáreas.

20.5- A su vez, el Gobierno Departamental podrá fomentar la no división de predios que en la actualidad tienen una superficie mayor de 5 hectáreas, a través de estímulos tributarios, planes e incentivos para las actividades agropecuarias que en ellos se realizan.

En estas áreas se permitirán proyectos y programas de turismo de baja intensidad, tales como estancias turísticas, establecimientos de ecoturismo, hoteles, hosterías y paradores ligados al turismo de naturaleza (observación de fauna y flora, senderismo, pesca deportiva, equitación etc.). Estos emprendimientos deberán ser compatibles con los principios de este plan en cuanto a la conservación de los recursos

naturales y la gestión integrada de la zona costera.

20.6- En todos los casos el proponente o inversionista, se hará cargo de los gastos de inversión en infraestructura y equipamiento y su mantenimiento. Del mismo modo, el proyecto (que necesariamente deberá contar con un profesional cualificado responsable) deberá ser presentado con alto grado de detalle para su consideración por parte del Gobierno Departamental, quién a través de una fase de negociación con el/los proponentes podrá concertar un proyecto definitivo.

20.7- En estas áreas las condiciones de fraccionamiento y edificación son las siguientes:

Zona	Ubicación (desde la línea de ribera)	Área mínima predios (hás)	FOT Máximo	Altura máxima edificaciones
Faja Exclusión	150 mts	-----	-----	
Zona interfase 1,2,3	250 a límite del sector	5	1 %	7 mts.

El artículo 22, define el fenómeno de las cárcavas describiéndolo según el siguiente detalle:

22.1- Se trata de estructuras de índole erosiva, de origen natural o antrópico (extensión y régimen de actividad variable), cuya dinámica se desconoce pero posiblemente esté relacionada con el aporte de arenas a las playas y campos dunares de la costa uruguaya. Además de su funcionalidad, probablemente ligada al mantenimiento de las playas, presentan una notable cualidad paisajística y un peculiar cromatismo que las hace merecedoras de un tratamiento particular que reivindique dichos valores y su potencialidad turístico-recreativa.

22.2- Se dispone que dichas cárcavas serán áreas de exclusión de fraccionamiento o edificación.

El Ejecutivo Comunal, promoverá a través del programa de "Gestión Integrada de la Zona Costera" la profundización del conocimiento de su dinámica y evolución, así como un estudio y propuesta de recomendaciones en cuanto a su valor didáctico y paisajístico.

22.3- Los planes de ordenamiento parcial, deberán delimitar en forma precisa su ubicación en cada sector de la costa y una propuesta específica del uso del suelo que las comprende.

22.4- Se comete al Gobierno Departamental promover la reversión de los actuales fraccionamientos urbanos emplazados sobre las mismas, con objeto de mantener su funcionalidad y naturalidad, y evitar potenciales impactos negativos sobre la dinámica del sistema costero.

Por último se transcriben las disposiciones establecidas en el artículo 23, referentes al área de la Laguna de Garzón:

23.1- Dicha área se halla delimitada gráficamente en la cartografía que se adjunta como Anexo V y literalmente, de la siguiente manera: Al sudoeste, por el límite departamental con Maldonado; al noroeste, el límite continúa por la línea definida por la comisión creada por el Decreto 527/92 hasta su confluencia con el Arroyo Garzón; al noreste y al sudeste, por la línea que corresponde al límite este del fraccionamiento San Sebastián (Padrón original No.1015) y de allí hacia el norte continúa por una línea imaginaria hasta su encuentro con el límite de la zona protegida en torno a la laguna, definida por la citada comisión; al Sur y al Sudeste, con el Océano Atlántico.

23.2- La referida zona costera se considera de vital importancia para el desarrollo departamental por lo que el Ejecutivo comunal propenderá al mantenimiento del máximo nivel de cuidado del medio ambiente.

23.3- El desarrollo urbanístico, fraccionamientos, construcciones y toda otra actividad a desarrollarse en dicha zona se regulará por las siguientes pautas: a)- La superficie mínima de los predios no será inferior a 2000 metros cuadrados; b)- el área máxima de edificación dentro de cada predio de acuerdo a lo referido en el literal anterior, no podrá exceder el 30% del mismo; c) la altura máxima, incluyendo tanques de agua, no podrá exceder los 9 metros de altura, desarrollado en no más de dos plantas; d)- no podrán realizarse construcciones a una distancia inferior a 250 metros de la marea más alta respecto de la zona costera; e)- en el contorno de la Laguna se dejará necesariamente una silga de 10 metros contados a partir de la línea medida a tres metros de la ribera; f)- queda prohibido en dicha zona la existencia de camping a excepción de aquellos que se hallaren debidamente autorizados ante la Intendencia; g)- se fija una servidumbre non edificandi en un área de 100 metros adyacente a la ribera de la Laguna.

23.4- La Intendencia Municipal de Rocha no autorizará ningún fraccionamiento, construcción o actividad en esta zona que no cumpla con las exigencias antes referidas. Las infracciones a la normativa serán sancionadas con las máximas penalidades previstas, sin perjuicio de las demoliciones de las obras en infracción y de las demás acciones que correspondan para restituir las cosas a su estado inicial.

23.5- La normativa prevista en este artículo será transitoria hasta tanto no se apruebe el correspondiente plan especial de manejo para esa zona.

Otro decreto de importancia sustantiva a los efectos de la planificación territorial, es el N° 4/2009, aprobado por unanimidad en la Junta Departamental, que incorpora las herramientas de la Ley N° 18.308 y N° 18.367 a la normativa departamental y que reglamenta el procedimiento de

elaboración y aprobación de instrumentos de ordenamiento territorial creados en la ley antes mencionada.

En conclusión, existe en el país un conjunto de normas: leyes, decretos, resoluciones, que posibilitan un buen manejo del espacio costero.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. PRINCIPIOS RECTORES

El objetivo general de este plan es establecer las condiciones generales para el desarrollo sustentable de este tramo, promoviendo la ocupación respetuosa del territorio, definiendo sus usos y sus formas de ocupación. En ese marco se definirán los instrumentos para la regulación detallada de las diferentes áreas del polígono propuesto.

Los principios generales que se aplicarán en la planificación son los que se enuncian a continuación.

1.1. Sostenibilidad ambiental

La costa del departamento se caracteriza por la alta naturalidad de su paisaje y la rica biodiversidad, asentada en la baja o nula ocupación de su territorio. La cuestión que se plantea es promover el desarrollo, manteniendo las características de naturalidad con modificaciones cuyos impactos sean de baja intensidad.

Esta posición implica compatibilizar con cautela los dos extremos del pensamiento vinculado al territorio: el del consumismo exacerbado y el de lo que se podría llamar un ecologismo de las proporciones perdidas.

El primero de ellos, deriva en situaciones no sustentables, teniendo como consecuencia el deterioro ambiental irreversible. El segundo, deviene en el congelamiento definitivo de situaciones existentes, ignorando que la protección ambiental tiene como objetivo último, el legado que se debe dejar a las generaciones futuras, asegurando la protección respetuosa del entorno, pero sin olvidar el desarrollo económico sustentable de las comunidades.

1.2. Accesibilidad

El Plan propuesto asegura la accesibilidad universal al espacio costero, a través del mecanismo de cesión al dominio público municipal de la faja para la protección costera de 150 metros de ancho, medida desde el límite superior de la ribera, según la definición del artículo 37 del Decreto ley 14.859 (Código de Aguas)- hacia el continente.

Esta disposición incorpora conceptos contenidos en las siguientes leyes y decretos: Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible N° 18.308, Ley de Centros Poblados, Decreto-Ley 14.530 del 12 de junio de 1976, Artículo 52 del Decreto Departamental 12/2003 (Ordenanza Costera) y Decreto Departamental 9/2006.

Se prevé asimismo como se explicita mas adelante, un sistema de caminos de acceso perpendiculares a la ruta 10, hasta la faja costera y la playa, los que serán cedidos al gobierno departamental para su liberación al uso público por los diferentes emprendimientos.

1.3. Baja ocupación de suelo

Los coeficientes de ocupación que se establecen en este plan y en los instrumentos derivados, serán de carácter restrictivo, de manera tal de asegurar los mínimos impactos ambientales, que lejos de desalentar posibles inversiones privadas, seguramente las estimulará, en tanto asegura parámetros de calidad y privacidad, objetivos que se ubican en la pirámide de las demandas de todas las franjas de ingresos. Se presenta un estudio comparativo de cantidades de población previstas en hipótesis de máxima para la situación propuesta.

1.4. Preservación del paisaje

Concordante con los objetivos de la Ordenanza Costera, el Plan propone una visión de calidad para el territorio y define una clara voluntad de acción pública y privada para impulsarla y concretarla, elaborando instrumentos de planificación y gestión para lograr su desarrollo.

Como el paisaje en el sector objeto del plan es uno de los más destacados de la costa departamental, se trata de lograr la máxima protección posible del mismo. Esto implica que las formas de ocupación y normativas propuestas, (las restricciones de altura, factor de ocupación, porcentaje de espacios libres y localización), permitirán el asentamiento de nuevas viviendas y otros equipamientos, sin alterar el extraordinario marco paisajístico del área. A esos efectos se promoverá la concentración de las intervenciones, manteniendo el paisaje natural como área libre.

1.5. Tipos de uso

El tipo de uso dominante del tramo será el residencial turístico, complementado por los servicios necesarios para satisfacer las demandas de los potenciales usuarios futuros.

Se alentará el asentamiento de proyectos de alojamiento de alto nivel y bajo impacto, que vengán a cubrir las demandas que hoy no están satisfechos en el Departamento.

1.6. Potestades del Gobierno Departamental

La Ordenanza Costera en su artículo 2º, establece los principios rectores que la sustentan y que permiten al Gobierno Departamental, interpretar adecuadamente el mencionado texto. A continuación se reproducen los mismos, por entenderse fundamental su consideración a los efectos de ejercer las potestades de Gobierno.

A) La planificación racional como medio indispensable para conciliar las diferencias que puedan surgir entre las exigencias del desarrollo y la necesidad de proteger y mejorar el medio ambiente.

B) La gestión integrada de la zona costera y marina, utilizando dichos espacios de forma sustentable y garantizando su carácter público. Las estrategias de manejo están basadas en una perspectiva sistémica la

cual reconoce la interconexión entre los sistemas costeros y requiere una aproximación multisectorial. Se procura la integración y coordinación de los distintos sectores públicos y privados involucrados en la gestión de la ribera oceánica del departamento.

C) Compatibilizar los intereses particulares con los intereses comunes o generales; subsidiariamente, se subordinan los primeros respecto de los últimos.

D) La planificación del uso de los suelos deberá ser un proceso continuo, participativo y flexible. Se debe dar prioridad a la planificación inducida en perjuicio de la autoritaria o represiva.

E) Las formulaciones que se propongan deben ser ejecutables atendiendo a la realidad que se administra, con un costo total mínimo para la sociedad y el Estado.

F) El derecho de construcción y de alteración de las características y condiciones naturales del suelo, en suelo de dominio privado, es regulado por el Gobierno Departamental, lo que implica necesariamente atender al interés general.

G) Desarrollo ambientalmente sustentable a través de la conservación del patrimonio natural, histórico, y arqueológico; atendiendo a una mejora en la calidad de vida, al fomento de la identidad cultural de la población departamental, la calidad del paisaje o la estética propia del lugar, como factores de desarrollo

H) Es objetivo cultural, social y económico del departamento, distinguirse por la conservación en un alto grado de naturalidad de su ribera oceánica conciliando las exigencias de desarrollo con los imperativos de protección.

I) Es criterio prioritario, prevenir; adoptar medidas precautorias frente a eventuales o futuros daños ambientales que puedan afectar la faja costera del departamento. La falta de certeza técnica o científica absoluta, nunca será causa para no adoptar medidas de naturaleza preventiva.

J) Solidaridad intergeneracional; es responsabilidad ineludible de todos, proteger la integridad de la costa, conservarla como propiedad de todos y legarla en estas condiciones a las generaciones futuras, atendiendo a los intereses departamentales, nacionales y globales.

K) Impedir la desigual atribución de beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados, disponiendo una justa distribución de los mismos atendiendo al interés general.

L) En caso de constatar la existencia de un daño ambiental, se identificará al, o los autores del mismo, con la finalidad de hacer cesar el accionar lesivo y obtener la reparación del perjuicio con cargo al patrimonio de aquellos que resulten responsables del daño.

Debe destacarse también, lo dispuesto por el artículo 3º del mencionado cuerpo normativo en el que se establece que es de interés departamental la conservación y el desarrollo sustentable de la costa oceánica del departamento. Se destaca que es de primordial interés garantizar el uso público del océano y su ribera, regulando racionalmente la utilización de estos bienes y las zonas que los circundan, en términos compatibles con la conservación del medio ambiente entendido en sentido amplio, de acuerdo con el interés general.

2. LINEAMIENTOS GENERALES DE LA PROPUESTA

Sobre este tramo existe una demanda firme de suelo para fines turísticos y es voluntad del Gobierno Departamental asignarle ese uso, que abre las posibilidades de transformar adecuadamente el territorio para una ocupación efectiva del mismo, revirtiendo la situación actual. A esos efectos se propone una Zonificación Estratégica con las medidas de ordenamiento que se aplicarán en cada caso.

Asimismo, se crea una nueva herramienta, cuyo objeto es lograr el equilibrio entre la conservación de espacios ambientalmente valiosos y el respeto al derecho de propiedad: **la servidumbre ecológica**. La fundamentación de esta medida se desarrolla en el anexo correspondiente.

A los efectos de la definición del modelo a impulsar se utilizó la técnica de construcción de escenarios prospectivos y se analizaron y evaluaron los informes presentados por consultorías externas referidos a la zona objeto del Plan.⁷

El modelo adoptado por la presente propuesta tiene puntos de coincidencia con el escenario N° 3 (Capandeguy) denominado "De urbanizaciones puntuales y controladas posadas en el actual paisaje".

"Se trata de un escenario de una territorialidad más compleja, tanto a nivel zonal, como de todo el frente costero uruguayo. Este último se concibe como un incipiente territorio que incluye nodos urbanos, áreas rur-urbanas y áreas rurales articuladas conectivamente y soñadas como un único territorio.

En esta modalidad se operaría por "islotas" paisajísticas ambientalmente lo más sostenibles posibles, esto es, amortiguando sus externalidades adversas.

Se formará un paisaje de mixturas entre áreas de alta naturalidad e intervenciones concentradas y compactas de cierta intensidad y ocupación del suelo, seguramente con aprovechamientos urbanísticos más elevados que los actuales. En todos los casos se apostará a reconvertir los emprendimientos actuales, sólo en parte, y a adoptar un modelo de urbanizaciones puntuales, controladas y posando en el paisaje. También se trata de un escenario alternativo, que se focaliza más en los emprendimientos en el paisaje y sus controles que en las prácticas tradicionales de simple parcelamiento de suelo."

Asimismo, se coincide con el escenario N° 1 planteado en el informe de CSI (Berbejillo) denominado "Desarrollo en Alta Naturalidad (desarrollo con conservación)".

*"...En cualquier caso la demanda tiene **una orientación cultural bien definida** que favorece la alta naturalidad. En el segmento de turismo residencial, la demanda busca la alta naturalidad como atributo de las distintas escalas espaciales: micro (la parcela,) meso (el barrio, el emprendimiento) y macro (los paisajes del entorno). No deja de ser en*

⁷ Capandeguy, Diego "Alternativas de ordenamiento territorial y gestión urbanística concertadas en el área de laguna Garzón/costa atlántica" (Agosto de 2008).

CSI Ingenieros. Técnico responsable, Berbejillo, Federico "Puente laguna Garzón- impacto territorial" (Enero 2010)

gran parte un turismo de sol y playa, pero ampliado con el disfrute no intrusivo de la naturaleza y los paisajes, tanto costeros como campestres y lagunares. Además, se desarrollan intensamente opciones de turismo de naturaleza y ecoturismo en sentido estricto asociadas a la gestión de los espacios protegidos...

*El **modelo territorial** se caracteriza por un desarrollo discontinuo sobre la franja costera, alternando balnearios reordenados, urbanizaciones en PH con baja densidad, preferentemente en modelos de organización compacta y equipamientos turísticos deportivos y hoteleros de bajo impacto.*

En la zona anexa a la laguna Garzón se revierten parcialmente algunos fraccionamientos, se reordenan otros sectores para bajar la densidad parcelaria, y se protegen el bosque y el matorral costero en sus áreas más densas y continuas. A la vez, se revierten los fraccionamientos sobre la barra litoral de la laguna.

... Las urbanizaciones en PH se disponen en forma discontinua en la franja entre ruta 10 y el océano, intercaladas con equipamientos turísticos y chacra marítimas de muy baja ocupación."

2.1 Fraccionamientos costeros existentes

Sobre los fraccionamientos costeros existentes, a excepción de aquellos que integran el Área de la Laguna Garzón, se continuarán aplicando los mecanismos para revertirlos atendiendo a las normas vigentes (Decreto 12/2003) y a los derechos adquiridos por los propietarios.

Con respecto al Área de Laguna Garzón, la elección para impulsar su consolidación como urbanización de baja densidad con altos valores de calidad se fundamenta en que el balneario El Caracol posee valores en la matriz de su fraccionamiento (trazado del loteo, tamaño de las parcelas, equipamiento verde, infraestructuras existentes, topografía, valores ambientales, etc.) que lo hacen idóneo para su desarrollo.

La decisión de consolidar la urbanización de esta zona, es también una decisión político-técnica que apuesta a transformarla en un ejemplo paradigmático de centro poblado con máximas cautelas ambientales estructurado en función de unidades de paisaje. Las cautelas ambientales se centran en disposiciones reglamentarias estrictas para la protección y el contralor de los recursos naturales existentes: el agua, el suelo, el aire, la flora, la fauna, el sistema dunar y el paisaje.

Dados los valores de los recursos antes nombrados, el Gobierno de Rocha propiciará la incorporación del área de la laguna Garzón al Sistema Nacional de Áreas Protegidas. Esta decisión estratégica no se contrapone con la existencia y consolidación de una urbanización de las características propuestas por el presente instrumento.

El decreto 260/977 de fecha 11 de mayo de 1977, dada su imprecisión y vaguedad, tiene un escaso valor *per se*, constituyendo un antecedente de interés histórico en la protección del área. En consecuencia, se deberá estar a lo dispuesto por el artículo 7 literal B de la Ley 17.234 del 22 de febrero de 2000 en cuanto dispone que se deberá volver a delimitar y clasificar las áreas señaladas por la legislación vigente al tiempo de su aprobación.

A continuación se presenta un cuadro que expresa el resultado de la aplicación de la normativa propuesta referida a las superficies mínimas de solares en el polígono del área de laguna Garzón. El cuadro expresa el área total por fraccionamiento, discriminando el área pública y el área privada. Se establece la relación entre el número de unidades habitacionales (UH) posibles por hectárea, de acuerdo a las áreas mínimas de solares que se exigirán para autorizar la construcción en ellos. Se indica también la densidad de población posible en un escenario de ocupación total del territorio urbanizable y en alta temporada, considerando cuatro habitantes por UH. También se analiza la relación entre el área edificable máxima, según la normativa propuesta y la superficie bruta de cada fraccionamiento.

Fraccionamiento	Área total	Nº de solares	Área privada	Área pública	UH/há.	FOS 30% del predio	Hab/há.
El Caracol	260,80	1085	134,10	126,70	4,16	15 %	16,64
El Bonete	53,10	143	29,20	23,70	2,70	16 %	10,77
Costa Bonita	139,74	389	77,80	61,93	2,78	17 %	11,13
Estrella del Mar	199,15	269	112,40	86,70	1,40	16 %	5,4
TOTALES	652,79	1886	353,50	299,03	2,89	16 %	11,5

Fig. 8. Cuadro resultante de la aplicación de la normativa propuesta.

Del análisis de los datos se concluye que la urbanización resultante de la aplicación de la normativa, arroja una densidad muy baja en relación a los estándares urbanos tradicionales.

La ocurrencia de este escenario de ocupación total no es esperable en los próximos cincuenta años. (Ver estudio de proyección de población en Anexo 2).

Del análisis de los datos se concluye que la urbanización resultante de la aplicación de la normativa, arroja una densidad muy baja en relación a los estándares urbanos tradicionales.

A estas medidas normativas se agrega la exigencia de un tratamiento de los efluentes domiciliarios más estricto que en otras zonas del Departamento, que asegurará la alta naturalidad resultante de la propuesta.

Sin perjuicio de lo expresado, se proponen medidas de protección a la flora (autóctona y alóctona) que asegura la protección de las condiciones ambientales y paisajísticas existentes.

Se establecerán condiciones de protección específica para el suelo ubicado entre el océano Atlántico y la laguna Garzón.

2.2. Área costera al sur de la ruta 10

Se visualiza como el núcleo del área donde se pretende imponer características distintivas del modelo elegido de ocupación y uso del suelo, fundamentado en los principios expuestos en el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Sustentable de la Costa Atlántica del Departamento de Rocha (decreto 12/2003) y los posteriores decretos aprobados por el Gobierno Departamental a lo largo de su actuación:

- Visión de calidad para el territorio
- El ordenamiento territorial como medio indispensable para lograr el equilibrio entre el desarrollo y la preservación

- Políticas activas y no solamente cautelares
- Propuesta de gestión global de la costa
- Compatibilización de todos los sectores involucrados
- Apertura para la negociación con agentes privados a través del mecanismo de desarrollo concertado

El modelo propuesto es la combinación de dos modos de ocupación a través de diferentes modalidades y densidades: modelo de chacras de 5 hectáreas como mínimo en un 65 % del área y proyectos de urbanización integrales, ocupando el restante 35 %. Se podrá autorizar proyectos que impliquen división de suelo, bajo el régimen de propiedad horizontal (Ley N° 17.292 y concordantes).

Los emprendimientos desarrollados bajo el régimen de propiedad horizontal son conjuntos o edificios con destino residencial turístico, que posibilitan el establecimiento de proyectos unitarios de alta calidad y ofrecen, entre otros beneficios, los siguientes:

- la actuación integral sobre el territorio;
- la garantía de ejecución integral de las infraestructuras;
- la mejora de la gestión, en tanto no se le exige a la Intendencia, la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras, ni la prestación de los servicios municipales tradicionales;
- la localización de capitales de inversión, con los beneficios que ello conlleva;
- las garantías, a través de los reglamentos de copropiedad, del mantenimiento de las condiciones ambientales y su efectivo control por parte de las autoridades;

Además de los beneficios reseñados precedentemente, existe una demanda real por este tipo de propuesta y existe el capital de inversión dispuesto a satisfacerla.

La Intendencia de Rocha, a través de sus oficinas técnicas, garantizará la aplicación de los principios rectores establecidos en el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Sustentable de la Costa Atlántica del Departamento de Rocha (decreto 12/2003) y en particular de los enunciados en el punto 1 de la Memoria de Ordenación del presente Plan.

La Intendencia de Rocha controlará las condiciones generales del proyecto y de su funcionamiento y establecerá los requerimientos para los trazados viales y el sistema general espacial (FOS, FOT, retiros, alturas, dimensiones máximas de los volúmenes a construir), sistemas de saneamiento y aprovisionamiento de agua potable y tendidos eléctricos, así como de disposición final de residuos domiciliarios.

Se establecerán condiciones de conservación de las características del paisaje manteniendo los valores más destacados y fijándose normas sobre el tratamiento del suelo privado.

La normativa propuesta ofrece un menú de opciones de ocupación que a través de condiciones tales como: cantidad de unidades habitacionales por hectárea, relación entre espacios de uso privados y espacios libres de usos común, FOS, FOT y alturas; estimula la concentración de la masa edificada en puntos de densidades altas y la liberación y conservación de mayor cantidad de suelo que conserve sus condiciones de rusticidad, preservando y poniendo en valor sus características paisajísticas.

El área total del polígono es de 2.200 hectáreas, estimándose una población máxima de 10.000 habitantes en la hipótesis de concretarse la división y ocupación de toda la tierra disponible con las condiciones establecidas en el plan. Esta ocupación sería esperable en un escenario de máxima consolidación del modelo territorial propuesto, debiendo considerarse que este guarismo de población esperada, sólo se verificará en la temporada veraniega, minimizando el impacto sobre el ambiente. La ocurrencia de este escenario de ocupación total no es esperable en los próximos cincuenta años.

2.3 Banda al norte de la Ruta 10

En el marco del decreto N° 4/2009 se otorgó al suelo rural comprendido dentro de esta banda, el atributo de potencialmente transformable. Una de las razones para otorgar el mencionado atributo radicó en el acelerado proceso de división que está sufriendo en los últimos años y al consecuente cambio de destino de uso del suelo.

Se trata de una zona en rápido proceso de transformación, pasando el suelo de uso rural a turístico en la forma de chacras bajo diferentes modalidades de división. Se incorpora este suelo al proceso de planificación, adjudicándole el atributo de potencialmente transformable, a los efectos de habilitar un control técnico urbanístico que permita integrar esta amplia zona a la estructura territorial del conjunto del sector.

Su ubicación estratégica la hace pasible de un potencial uso turístico de baja intensidad, que mediante la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Integrada (PAI), permitirá transformar su categoría de suelo rural a suelo suburbano. Mientras los PAIs no se aprueben, el suelo mantendrá su categoría de suelo rural.

Podrá cambiarse la categoría de suelo hasta en un 20% del área de la Banda, excluyéndose el área rural incluida en el decreto de ingreso al SNAP. Asimismo, la normativa propuesta prevé una densidad de ocupación menor a la establecida para la faja ubicada al sur de Ruta 10, favoreciéndose modalidades de ocupación del territorio que tiendan a la concentración de los espacios de intervención, manteniendo mayores superficies de suelo rústico.

El suelo perteneciente a esta Banda, que se integró al Área Protegida Laguna de Rocha, estará sujeto a las disposiciones y acuerdos que se establezcan en el correspondiente Plan de Manejo del Área.

El área total del polígono es de 9.000 hectáreas, pudiendo dividirse en menos de 5 hectáreas incluyendo el régimen de propiedad horizontal, el 20% del área y el restante 80%, en chacras de una superficie mínima de 5 hectáreas.

Se estima una población de 11.000 habitantes en la hipótesis de concretarse la división y ocupación de toda la tierra disponible con las condiciones establecidas en el plan.

Esta ocupación se concretaría en un escenario de ocupación total de la trama territorial, no cuya ocurrencia no es en un período menor de cincuenta años.

2.4 Área de la laguna de Rocha

El artículo 18° del Decreto N° 12/2003 incluye la laguna de Rocha dentro de las Áreas de Interés para la Conservación por sus valores naturales y su biodiversidad. El decreto del Poder Ejecutivo de fecha 18 de febrero de 2010 incorporó el área Laguna de Rocha al SNAP. Concurrente con estas normas, el

presente Plan delimita dentro de su polígono, un área ubicada entre la ruta 10 y el océano Atlántico, la barra de la laguna y el límite Este del balneario Las Garzas, categorizándola como suelo suburbano protegido.

Se establece un uso del suelo residencial turístico de baja intensidad con predios no menores a 5 hectáreas que aseguran la menor densidad de ocupación del sector, expresado en un FOS máximo de 1% y un FOT de 2%.

Las disposiciones del presente Plan apuntan a una mínima modificación del paisaje natural y coinciden con los principios rectores antes mencionados.

La superficie de este polígono es de 140 hectáreas, lo que arrojaría como escenario de máxima, un número de 18 viviendas unifamiliares y una población máxima estimada de 100 habitantes.

En este caso caben las mismas consideraciones que en el resto de las zonas en relación a la actividad humana, en tanto la ocupación se concentrará en la temporada veraniega.

2.5 Bandas sobre caminos de acceso

En el Plan se le otorga a los suelos comprendidos en estas bandas el atributo de potencialmente transformable. Si bien no se prevé en el corto plazo el cambio de uso de suelo, a los efectos de este instrumento, es necesario anticiparse a demandas futuras de usos residenciales y de servicios.

La ubicación estratégica de estas bandas, adyacentes a los estructuradores viales secundarios, las hacen pasibles de un potencial uso turístico de baja intensidad, diferido en el tiempo y que serán viables a partir de la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Integrada (PAI).

Al igual que en la banda de la ruta 10, podrá cambiarse la categoría de suelo hasta en un 20% del área total del polígono. Asimismo, en la normativa propuesta se prevé una densidad de ocupación menor a las establecidas para las fajas ubicadas al Sur y al Norte de Ruta 10, favoreciéndose modalidades de ocupación del territorio que tiendan a la concentración de los espacios de intervención, manteniendo mayores superficies de suelo rústico.

El área del polígono asciende a 4.200 hectáreas, previéndose una división y ocupación máxima del 20%, en predios menores de 5 hectáreas y el restante 80%, en chacras de 5 hectáreas como mínimo.

De acuerdo a lo establecido por el presente plan, la población máxima esperable es de 5.000 habitantes. La probabilidad de asentamiento de la población esperada es baja, ya que debiera verificarse una dinámica en la zona que dista mucho de los índices históricos y actuales de ocupación del territorio. Sin perjuicio de lo expresado, estas bandas del territorio, se espera que actúen como reservas futuras.

2.6 Área rural

El presente plan determina los suelos de categoría rural, los que se mantendrán en las actuales condiciones de uso y explotación agropecuaria. El área de este sector abarca 17.437 hectáreas.

La gestión del área se realizará conforme a lo establecido por las normas y procedimientos propios de la actividad. La Intendencia, concordante con su

política respecto al mantenimiento de caminería rural, asegurará la circulación por la trama pública existente.

De acuerdo con la normativa nacional, se establecerá la protección de los cursos de agua y la vegetación natural asociada, se propenderá al uso responsable del recurso suelo, evitando su degradación.

El suelo rural que se integró al Área Protegida Laguna de Rocha (Decreto del Poder Ejecutivo de fecha 18 de febrero de 2010), estará sujeto a las disposiciones y acuerdos que se establezcan en el correspondiente Plan de Manejo del Área. En ésta área, la Intendencia de Rocha, en coordinación con el MVOTMA continuará con las acciones de control a través del cuerpo de guardaparques que actualmente actúa en la zona.

2.7 Capacidad de carga del territorio

Constituye un elemento de compleja definición, donde intervienen muy diferentes consideraciones, algunas de naturaleza objetiva y cuantitativa, como aquellas que se refieren a la capacidad de absorción de aguas servidas del suelo, la posibilidad de proveer agua potable, la vialidad, el flujo vehicular, la provisión de energía eléctrica, etc..

Existen otras de difícil cuantificación, entre las que se encuentran las que refieren a la conservación de fauna, flora y condiciones naturales del territorio. Por último existen aquéllas de naturaleza perceptiva, en cuanto a las transformaciones que los diferentes tipos de intervenciones provocan en el paisaje y su impacto visual.

Sin perjuicio de lo expresado, el Plan se ubica en una posición conservadora al respecto, autorizando en general chacras turísticas de 5 hectáreas como mínimo y estableciendo un porcentaje máximo de territorio en el cual autorizar proyectos de desarrollo turístico residencial de baja densidad, tratando que las afectaciones por efectos de su aplicación, no generen impactos de difícil mitigación o que sus efectos sean irreversibles.

Referido a la carga antrópica de las playas, en ningún escenario se espera una carga tal que suponga impactos no mitigables. Esta aseveración se funda en las densidades máximas esperadas, con la totalidad de ocupación del suelo abierto, no se espera un número de ocupantes suficiente como para suponer impactos sobre la faja costera.

Referido a las demandas de energía, la UTE deberá realizar previsiones en función de la aprobación del presente Plan y analizar la evolución de la ocupación del territorio, considerando que los proyectos de viviendas de alto nivel que se prevén, exigen una mayor demanda de energía por unidad habitacional.

Un punto fundamental en este Plan es el acento dado a las condiciones de aprobación para los sistemas de tratamiento de los efluentes sanitarios. A esos efectos, se ha diseñado un sistema que garantiza que los efluentes a infiltrar en el terreno no producirán contaminación.

El punto más sensible identificado en el tramo, es la laguna de Rocha, la que está en proceso de ingreso al Sistema Nacional de Áreas Protegidas. Las disposiciones que emanen del plan de manejo para el área, preverán las

medidas de mitigación de impactos que regulará la carga antrópica pertinente para las características de la misma.

2.8 Sistema circulatorio

El sistema vial descrito en detalle en la Memoria de Información, está subutilizado tanto por los vehículos familiares privados, los utilitarios y los de carga. Referido a los vehículos privados, es razonable esta situación en la medida que la zona está prácticamente deshabitada.

Igualmente ocurre con los vehículos utilitarios, mayormente utilizados por distribuidores y proveedores al comercio minorista: al no existir actualmente ningún tipo de comercio en la zona, ni estar en un circuito comercial, no existe tránsito de este tipo de vehículos.

Respecto a los grandes vehículos de carga, la circulación es similar o menor a la de cualquier zona rural del país. Los bajos índices CONEAT de la zona implican flujos pequeños de circulación de semovientes. La mayor circulación se debe al transporte de pequeñas cantidades de rollizos de madera, producto de los predios destinados a explotaciones forestales. En este sentido, la vía de circulación de cargas es la Ruta 9.

El escenario tendencial que se maneja es un incremento progresivo de la circulación a partir de la consolidación de proyectos residenciales, con las consecuencias asociadas que implica un aumento de circulación de todo tipo de vehículos: particulares de residentes, transporte colectivo y vehículos utilitarios pequeños y medianos, para la provisión de mercaderías de consumo.

Los incrementos esperados, también están asociados a la presencia del puente sobre la laguna Garzón. Se considera que la ejecución de esta infraestructura es una pieza clave en el desarrollo y consolidación del área del Plan, en la medida que mejorará el sistema circulatorio general dándole fluidez y certeza: no dependerá del servicio de balsas sujeto a las inclemencias del tiempo y a la intervención humana.

Esta mejora de la infraestructura que se logra con la construcción del puente, no afectará al modelo de desarrollo definido para el tramo en la Ordenanza Costera (Decreto 12º/2003) y el presente plan, que establece con precisión las formas de ocupación y uso del suelo.

En una hipótesis de construcción de un aeropuerto en el entorno de la ciudad de Rocha, el escenario del actual sistema circulatorio, seguramente se alterará, en la medida que los ramales que conectan la ruta 9 con la ruta 10, sufrirán un incremento en el flujo circulatorio.

Como estructura general del tramo se adopta un sistema "en peine" que tiene como gran estructurador a la Ruta 10 y penetraciones de calles hacia la costa. Se prevé la constitución de accesos a la playa que posibiliten el uso de la misma por parte de todo público, los que serán acordados con los propietarios de la tierra en el momento de presentarse las iniciativas de división del suelo o construcción.

El tramo de la ruta 10 desde el límite Este del fraccionamiento Las Garzas hasta la ribera de la laguna de Rocha, se tomarán las medidas adecuadas para regular la velocidad de los vehículos.

En las áreas urbanas la red vial interna deberá asegurar accesibilidad a cada predio salvo las excepciones previstas sobre la ribera de la laguna Garzón, teniendo en cuenta la viabilidad del desagüe de pluviales y de su mantenimiento.

No se proyectarán ni construirán nuevas rutas, ramblas, avenidas o calles paralelas a la ribera dentro de la faja de defensa costera.

El otro estructurador de la zona es el ramal que conecta las rutas 9 y 10, para el que deberá preverse una mejora del pavimento y posible ensanche. A partir de la mejora de las condiciones de esta vía de circulación y los demás caminos vecinales existentes, se contará con alternativas de acceso a la zona y comunicación con otras zonas de interés turístico o que cuenten con servicios complementarios ubicados hacia el norte de Ruta 10.

En relación a la movilidad dentro de la zona y su conexión con espacios extrazonales, cabe destacar que en la actualidad existe un servicio de transporte colectivo que realiza el trayecto desde la ciudad de Rocha hasta la laguna Garzón, adecuado a la demanda actual. El sistema de transporte deberá reforzarse en la medida que la demanda crezca en función de los nuevos desarrollos que se produzcan.

2.9 Sistema de espacios públicos

A escala de todo el polígono los espacios públicos más relevantes son la ribera atlántica y las lagunas de Garzón y de Rocha, agregándose los espacios adyacentes a la Ruta N° 10.

Respecto a la ribera pública del Océano Atlántico, de acuerdo a los principios de la Ordenanza Costera, de posteriores decretos departamentales y del presente plan, se garantiza el uso y acceso público a la misma, así como su ensanche hasta 150 metros a partir de la Línea de Ribera, como condición previa a la aprobación de proyectos ubicados en padrones que le acceden.

En el área de laguna Garzón, se tomarán medidas para la conservación y uso público del espejo y la ribera, estimulando el uso responsable de los mismos. Entre las medidas propuestas se encuentra la desafectación de parte del fraccionamiento El Caracol, para evitar la construcción en áreas inundables. Asimismo, no se autorizarán la apertura de caminos, calles o ramblas en el borde del citado fraccionamiento ni en El Bonete.

Referido a los espacios públicos de borde de la Ruta N° 10 y del ramal que une a ésta con la Ruta N° 9, se preservarán las actuales condiciones de paisaje, mediante la afectación de los predios frentistas con amplios retiros para la implantación de las edificaciones.

En los espacios adyacentes a la laguna de Rocha, se asegurará el acceso universal al espacio de la barra arenosa, aún manteniendo su calidad de propiedad privada. El futuro plan de manejo del área protegida establecerá las condiciones complementarias para el acceso y la circulación ordenada en el espacio público protegido terrestre y lacunar.

A nivel de espacios públicos de menor entidad, como los incluidos en los fraccionamientos del área de la laguna Garzón, se prevé un tratamiento para su calificación con un carácter urbano, pero de acentuada naturalidad.

2.10 Equipamientos y servicios públicos

Los equipamientos públicos, tales como escuelas, comisarías, destacamentos de bomberos, etcétera, se establecerán a medida que la población existente

en el área, conforme una demanda que lo amerite.

Al no contar con espacios fiscales, la ubicación de estos equipamientos de carácter social, podrá realizarse en las tierras obtenidas por la Intendencia de Rocha, a través de los mecanismos previstos por la normativa vigente, en particular la ley N° 18.308.

2.11 Agua Potable

Vinculado al servicio de abastecimiento de agua potable, se prevé una primera etapa de suministro (mientras se verifica una baja densidad de viviendas) mediante sistemas de captación y almacenamiento en forma individual, distinguiéndose dos casos:

- a) Viviendas y unidades locativas individuales en las zonas de Balnearios ya fraccionados: se podrá realizar captación en forma individual de agua subterránea.
- b) Urbanizaciones y/o emprendimientos: se realizará un sistema de captación y almacenamiento centralizado y red de distribución interna al emprendimiento, cuya operación será por cuenta de los copropietarios de la Urbanización.

De acuerdo a un estudio hidrogeológico encargado por la Intendencia de Rocha (INSUELOS), realizado en la zona, a nivel preliminar fueron detectados acuíferos asociados a las Formaciones Chuy Reciente y Actual. La Formación Chuy presenta dos tipos de acuífero: un acuífero libre, ubicado entre los 10 y 15m de profundidad, y un acuífero confinado que fue detectado a una profundidad promedio de 20m. El acuífero asociado a la Formación Reciente y Actual presentaría un nivel alto de vulnerabilidad o susceptibilidad a los contaminantes, mientras que los acuíferos existentes en los materiales de la Formación Chuy presentarían una vulnerabilidad media en la primera napa, y baja en la segunda napa.

Sin perjuicio de lo expresado, cuando la densidad de construcción se incremente o cuando el proceso de evaluación y control profesional lo indique, resultará necesario instalar un sistema general de extracción y distribución de agua para toda la zona comprendida en este Plan.

A estos efectos se ha evaluado la viabilidad de abastecimiento de agua de la zona, en consulta con OSE; quien informa en nota de fecha 03 de junio de 2010 que el acuífero existente tiene capacidad para abastecer la demanda proyectada a veinte años y resulta factible proyectar una batería de pozos concentrada en forma equidistante entre lagunas y a una distancia importante de la línea de ribera marítima a efectos de evitar la intrusión salina (Ver anexo).

2.12 Disposición de efluentes

El sistema de tratamiento de los efluentes líquidos podrá ser individual por predio o colectivo, distinguiéndose las dos situaciones siguientes:

- a. Padrones urbanos individuales con destino residencial, el sistema estará compuesto por: fosa séptica, seguida de un tratamiento secundario biológico

aerobio e infiltración al terreno del efluente clarificado, mediante zanjas, lechos o pozos de infiltración. Estos sistemas individuales serán autorizados inicialmente, realizándose un monitoreo ambiental periódico que estará financiado por una tasa creada a esos efectos. En el caso de verificarse grados de contaminación por encima de los estándares aceptados, se promoverá la construcción de sistemas generales de saneamiento.

b. Padrones de grandes dimensiones para emprendimientos de cualquier índole: se podrá proponer sistema de tratamiento individual por predio (fosa séptica + tratamiento secundario biológico aeróbico + infiltración al terreno); o sistema de tratamiento colectivo mediante red de saneamiento y planta de tratamiento de efluentes.

Para los sistemas de tratamiento con disposición final en el terreno se deberá garantizar eficiencias globales del sistema (fosa + tratamiento secundario) en remoción de materia orgánica y de sólidos totales:

- Eficiencia en remoción de DBO5: > 80%
- Eficiencia en remoción de SST: > 85%

En general se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el decreto 253/79 y sus modificaciones, en lo que refiere a estándares de vertido.

Para los sistemas de tratamiento con disposición final en cuerpo de agua se deberá cumplir lo dispuesto en el decreto 253/79 y modificaciones, en lo relativo a la calidad del efluente.

En todos aquellos casos que por las condiciones naturales del terreno resulte inviable e indeseable la infiltración al terreno (impermeabilidad del terreno o presencia de napa freática a menor profundidad de 4 m, o distancia a pozo de agua menor a 50 m) se deberá proponer otra solución alternativa (red de saneamiento o fosa séptica y depósito impermeable).

2.13 Infraestructura eléctrica y de comunicaciones

Se prevé que con la paulatina consolidación de los diferentes tejidos tanto los urbanos como los rur-urbanos, se irá desarrollando una red de suministro de energía eléctrica que alcanzará a cada predio. Dentro de las áreas urbanas y las naturales protegidas se identifican zonas en las cuales, debido a condicionantes paisajísticas, no se permitirán los tendidos aéreos. Con el mismo criterio se contempla todo lo referente a la red de alumbrado público y las redes de comunicaciones.

En consulta realizada a UTE solicitando información referida a la capacidad de abastecimiento del fluido, se informó verbalmente por parte del ente que existe capacidad suficiente para absorber las demandas futuras previstas.

2.14 Residuos sólidos

Se prevé un sistema de manejo de residuos sólidos que asegure una adecuada recolección, transporte y disposición final de los mismos. A esos efectos la Intendencia continuará con el criterio seguido hasta ahora, incorporando en los contratos-plan que se firman con los titulares de proyectos de urbanizaciones, la condición de recolectar y trasladar los residuos a los lugares establecidos para su deposición final.

Hacia futuro la zona se incluirá dentro del plan sectorial de manejo de residuos

sólidos que la Intendencia implementará para todas las localidades del departamento.

2.15 Inventario de los relictos de vegetación psamófila

A los efectos de asegurar la conservación de aquellos relictos de vegetación psamófila presentes en el polígono del plan, la Intendencia realizará un inventario de las áreas donde se ubican las agrupaciones más significativas, con el objeto de establecer un plan de manejo para las mismas.

En el marco normativo del presente plan se establecen cautelas de aplicación inmediata hasta tanto no se formule el instrumento especial correspondiente.

2.16 Asentamiento de pescadores de Laguna Garzón

El sitio del asentamiento de pescadores es uno de los más destacados desde el punto de vista ambiental, paisajístico y territorial, por hallarse localizado en la ribera de la laguna, en el punto de encuentro de ésta con el océano. Se prevé que la situación de quienes están dedicados a la explotación de los recursos ictícolas de la laguna, tenga una solución integral a través de un proyecto urbano de detalle y posterior construcción que contemple las necesidades de hábitat, los medios de vida de los involucrados y la sustentabilidad ambiental de la actividad.

2.17 Efectos del cambio climático

Para la formulación del Plan se ha analizado el texto del Plan Nacional de Respuesta al Cambio Climático⁸, en particular el capítulo 3.3.3 Zona Costera en el que se analizan los impactos sobre los sistemas costeros y los impactos sobre la actividad turística y el punto 3.3.4 Hábitat Urbano y Salud.

En general y sintéticamente se concluye que en el ámbito territorial del Plan propuesto los impactos esperados por efecto del cambio climático están relacionados a los eventos extremos, siendo sus mayores manifestaciones la erosión costera por elevación del nivel medio del mar y los efectos de las tormentas y el oleaje. El plan propone un retiro de las construcciones e infraestructuras a 200 metros de la línea de ribera oceánica. Esta medida es más restrictiva que la establecida en el marco normativo nacional, en tanto la ley 16.466 dispone que las obras y construcciones que se ubiquen en la faja de defensa costera, deberán tener la autorización ambiental previa, pero no prohíbe la realización de las mismas.

El Plan también prohíbe la realización de edificaciones en predios privados ubicados en las barras arenosas de las lagunas Rocha y Garzón (ver artículos 8.3 y 10.5 del Decreto) con el mismo objetivo de previsión de afectaciones a las edificaciones e infraestructuras previstas por el Plan Nacional referido.

2.18 Ingresos por tributos departamentales

Con la aplicación del presente plan se prevé un importante aumento en la recaudación del impuesto de Contribución Inmobiliaria Urbana en el área.

Actualmente los padrones de los fraccionamientos existentes aportan a la Intendencia de Rocha un ingreso mínimo como consecuencia de los factores explicitados en el punto 1.3 de la Memoria de Información.

⁸ Sistema Nacional de Respuesta al Cambio Climático. Diagnóstico y lineamientos estratégicos. Enero 2010.

A partir de la concreción de los nuevos emprendimientos se incrementará el flujo de tributos departamentales por efecto del aumento del número de contribuyentes y de edificaciones.

A continuación se presenta un cuadro síntesis de estos incrementos en períodos de cinco años a partir del presente.

QUINQUENIO	INCREMENTO RECAUDACIÓN CIU (USD)
2010 – 2015	2:238.270
2015 – 2020	5:195.645
2020 – 2025	6:590.925
2025 – 2030	7:560.925
2030 - 2035	7:874.925

En el Anexo 5 se presentan cuadros en los que se analizan en detalle estos incrementos.

INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO

INDICE

INTRODUCCION	47
1. SOBRE EL PLAN LOCAL “LAGUNAS COSTERAS”	48
1.1 Localización	48
1.2 Objetivos del Plan Local “Lagunas Costeras”	48
1.3 Justificación	49
2. ASPECTOS AMBIENTALES DEL AREA DE INFLUENCIA	49
2.1 Descripción general del área de influencia directa	49
2.2 Ambiente físico	52
2.2.1 Clima	52
2.2.2 Geología	53
2.2.3 Geomorfología	53
2.2.4 Suelos	54
2.2.5 Hidrogeología	54
2.2.6 Hidrografía	55
2.3 Flora y Fauna	56
3. ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL	57
3.1 Problemática ambiental existente	57
3.1.1 Relativo a la división del territorio existente	57
3.1.2 Relativo a la demanda actual y futura prevista de ocupación de la tierra	58
3.1.3 Infraestructura	58
3.2 Evolución si no se aplica el Plan Local	61
4. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PREVISTOS EN EL PLAN LOCAL	61
5. PROBABLES EFECTOS AMBIENTALES	63
6. MEDIDAS DE MITIGACION	64
7. MEDIDAS DE SEGUIMIENTO	68
8. INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN EL PLAN LOCAL LAGUNAS COSTERAS	69
9. MARCO LEGAL	70

INTRODUCCION

El presente Informe Ambiental Estratégico (IAE) se enmarca en el Decreto N° 221/009, reglamentario de de la Ley N° 18.308 referente al ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, aprobado el 11 de mayo de 2009.

El Informe que a continuación se presenta tiene por objeto exponer los resultados obtenidos en la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Local Lagunas Costeras, entendida ésta como un proceso orientado a la incorporación de la variable ambiental en la toma de decisiones.

La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) realizada tiene por objeto contrastar y garantizar que el Plan Local Lagunas Costeras va a contribuir a los objetivos prioritarios de medio ambiente y desarrollo sostenible de la región involucrada, lo que debe hacerse valorando tanto los aspectos sociales, como los económicos y de desarrollo sostenible. De esta forma, se estudian de forma sistemática y se ponen de manifiesto todos los posibles impactos ambientales de forma previa a que el Plan se desarrolle, y se pueden prever las medidas procedentes para la eliminación o corrección de estos impactos.

Asimismo, cabe indicar que en la evaluación estratégica realizada no se ha propuesto determinar con detalle los impactos y cuantificarlos, cuestión que se entiende que corresponde en las instancias de evaluaciones de impacto ambiental que se desarrollarán posteriormente, conforme a los procedimientos de la normativa vigente. La evaluación realizada se refiere a los aspectos principales de carácter estratégico, aunque en algún caso se ofrezcan niveles de detalle más profundos.

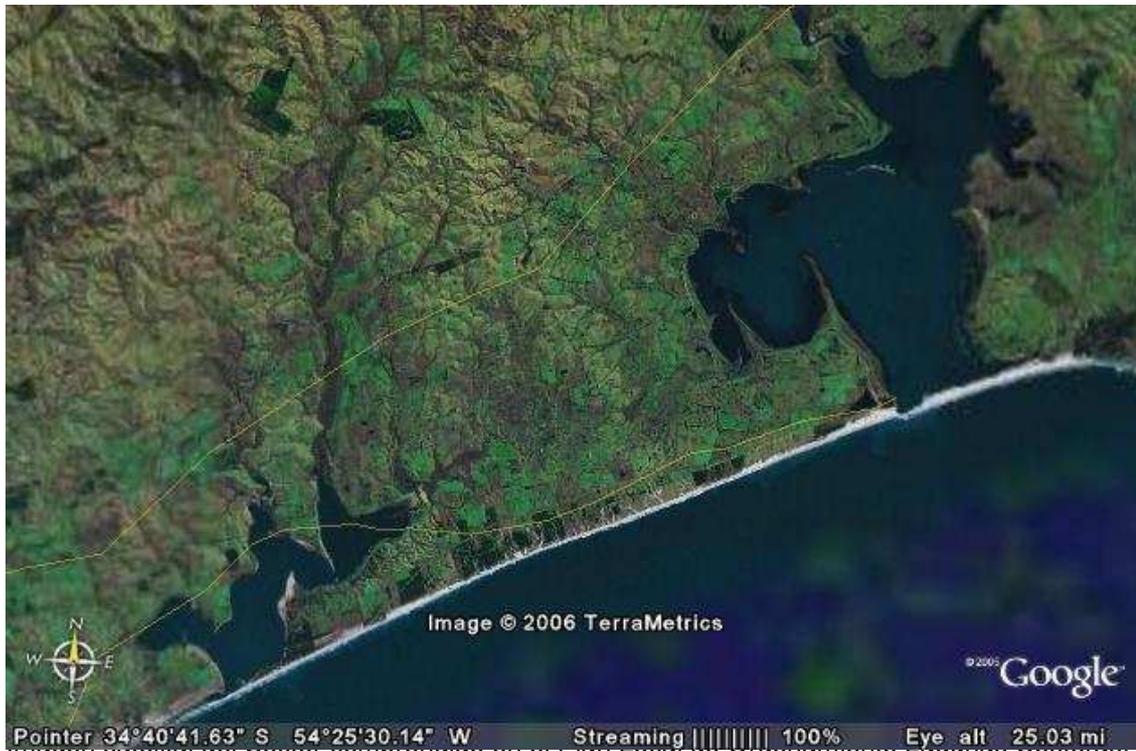
El procedimiento de evaluación ambiental estratégica tiene por objeto servir de apoyo a planificadores y autoridades competentes en la formulación de los planes, de forma que se integre la variable ambiental en estas planificaciones y se disponga de información pertinente sobre las implicaciones positivas y negativas de los planes y programas. La evaluación estratégica perfecciona el proceso de toma de decisiones, pero no lo sustituye.

En resumen, el presente documento constituye una declaración sobre las implicaciones ambientales de desarrollar y consolidar el Plan Local Lagunas Costeras, y de cómo han sido valoradas en la toma de decisiones, considerando los objetivos nacionales, departamentales y comunitarios en materia de ordenamiento territorial y medio ambiente. Así mismo se definen en el presente documento las medidas de seguimiento necesarias para una adecuada integración ambiental del Plan Local.

1. SOBRE EL PLAN LOCAL “LAGUNAS COSTERAS”

1.1 Localización

El área de estudio se encuentra ubicada en el espacio costero atlántico del departamento de Rocha delimitado al Este por la Laguna de Rocha, al Noroeste por la Ruta Nº 9, al Suroeste por la Laguna de Garzón y al Sureste por el Océano Atlántico.



1.2 Objetivos del Plan Local “Lagunas Costeras”

El Plan Local de Ordenamiento Territorial en el sector comprendido entre las Lagunas de Rocha y Garzón tiene por objetivo principal promover un modelo de desarrollo y ocupación del territorio en un sector que se encuentra actualmente en condición casi desértica de ocupación, que signifique un beneficio para el país en general y para el Departamento de Rocha en particular, poniendo en valor los recursos que aún no han sido explotados.

Se pretende con este instrumento, la promoción de emprendimientos respetuosos con el ambiente, que agregue valores a los bienes y servicios producidos en el Departamento, propiciando la capacitación de la población, y estimulando un salto cualitativo en las condiciones generales de vida en todo el Departamento.

Esto se inscribe en un modelo de desarrollo que reconoce la realidad y la potencialidad de Rocha como destino turístico variado, y se considera que la diversidad de formas de implantaciones turísticas es una condición para el pleno desarrollo del Departamento.

El objetivo no es aislar el ambiente de las actividades antrópicas, tarea vana y pretenciosa, sino acomodar prudentemente en él nuestras actividades y formas de vida. La sostenibilidad es eso.

El Plan tiene como objetivo además la conservación ambiental del área Laguna de Rocha, incorporada al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) por el decreto del Poder Ejecutivo del 18 de febrero de 2010.

1.3 Justificación

La elección del área para el estudio se basó en tres importantes razones:

El interés de realizar una actuación sobre una porción del territorio nítidamente identificado como “tramo entre lagunas”, perfectamente delimitado e identificado geográficamente como un gran recinto, cuyas características paisajísticas y ambientales presentan condiciones y valores destacados, con un alto nivel de naturalidad y donde la división de la tierra es representativa de la problemática de toda la costa departamental.

La fuerte dinámica inmobiliaria que se ha verificado en los últimos tiempos, que se ha traducido en un incremento considerable del precio de la tierra y del número de transacciones, y que es acompañado por una cantidad importante de proyectos y realizaciones de promotores privados que obliga a la Administración a planificar el desarrollo de este sector, particularmente las formas de ocupación y del uso del territorio.

La actuación sobre un tramo de la costa que aparece hoy como desértica, sin usos productivos de importancia ni radicación de población permanente ni eventual. Sobre este tramo existe una demanda firme, por parte de inversores de alto poder adquisitivo, que abre las posibilidades de transformar adecuadamente el territorio. De esta forma se podrán generar fuentes de trabajo e ingresos para la población y el Gobierno de Rocha, que posibiliten la aplicación de políticas redistributivas, en la búsqueda de una mayor equidad social.

2. ASPECTOS AMBIENTALES DEL AREA DE INFLUENCIA

2.1 Descripción general del área de influencia directa

El área de influencia directa del Plan Local comprende una extensión de territorio de unos 30 km de longitud aproximadamente paralelos a la costa Atlántica, y una faja que circa los 12 km de ancho en forma perpendicular a la costa, estando la zona de actuación delimitada al Noreste por el Área Protegida Laguna de Rocha, al Noreste por la ruta N° 9, al Suroeste por la Laguna Garzón y al Sureste por el Océano Atlántico.

El área es atravesada todo a lo largo de su recorrido (30 km) por la Ruta N° 10, cuya traza en el Departamento de Rocha comienza en la Laguna Garzón y continúa su recorrido por la zona costera hasta ciudad de Castillos, estando interrumpido su traza en la zona de Laguna de Rocha.

El área se encuentra en un sector de la costa atlántica en la que domina el paisaje de arenas, en forma de dunas bajas y medianas, estabilizadas por la vegetación; presencia de cárcavas, y los espejos lacustres de agua.

La zona de estudio constituye un alto, intermedio, entre dos áreas de ingesión marina, constituidas por las lagunas Garzón y de Rocha. Esta región desciende gradualmente desde las colinas costeras con elevaciones de unos 30 a 45 metros sobre el nivel del mar, hasta la línea de playa actual. La pendiente general es de rumbo NNW al SSE.

Los espejos de agua de Garzón y Rocha son del grupo de las lagunas jóvenes del sistema lacunar costero, conectadas al mar por barras arenosas y con la presencia de crestas de playas y paleocostas.

En la faja costera se constata en la zona la presencia de cárcavas, en diferente estado de evolución. Estos procesos erosivos producidos por el escurrimiento de aguas pluviales presentan diferentes estadios de consolidación que van desde aquéllas cuyos lechos están claramente consolidados por la presencia de tapiz vegetal y otras, en las que se aprecia claramente las huellas de escorrentía sobre el lecho arcillo-arenoso.



Imagen de cárcavas consolidadas, con tapiz vegetal.

Se ha establecido a través de estudios realizados en el año 1979 por PNUD-MTOP que las cárcavas “vivas” es decir, aquellas que por encontrarse su lecho sin cobertura vegetal, realizan aportes de arenas a la playa.

Es extremadamente difícil establecer su cuantificación, pero a través del análisis de la superficie que ocupan y el volumen que pueden desplazar, se ha cuantificado su volumen, estableciéndose algunos valores aproximados.



Imagen de cárcavas “vivas” que muestran las huellas de escorrentía.

En el estudio realizado por PNUD-MTOP citado en la Comunicación de Proyecto y Propuesta de Clasificación Ambiental del Emprendimiento Las Garzas Departamento de Rocha⁹, se establece lo siguiente:

...“ En nuestro país, el mayor número de estudios sobre cárcavas ha sido realizado sobre la identificación de los impactos negativos derivados de la presencia de las mismas, en particular los de pérdidas de calidad de suelo del entorno y de la disminución de la potencia de los acuíferos (desertificación), existiendo muy poca información e investigación pasada y reciente sobre el aporte sedimentario de las cárcavas litorales la medio costero...

Con respecto a los dos primeros impactos mencionados, existe extensa bibliografía nacional (Por ejemplo MGAP) e internacional que ha estudiado y demostrado los mismos.

Respecto al aporte sedimentario de las cárcavas al medio costero, existe la referencia efectuada por el estudio PNUD-MTOP de hace 30 años atrás (1979), en el cual se realizan estimaciones (por no disponerse de información sistemática) del posible aporte desde las cárcavas hacia la playa. A continuación se reproduce la tabla 6.11 del mencionado estudio del PNUD-MTOP.”

Tramos de costa	Material erosionado	Arena erosionada	
	10 ³ Ton/año	10 ³ Ton/año	10 ³ m ³ /año
Montevideo-La Floresta	1.0	0.6	0.38
La Floresta-Piriápolis	2.4	1.4	0.88
Piriápolis-Maldonado	2.4	1.4	0.88
Maldonado-José Ignacio	2.4	1.4	0.88
José Ignacio-Garzón	9.4	5.6	3.50
Garzón-Santa María	21.8	13.0	8.13
Santa María-Atlántica	16.2	9.7	6.06
Atlántica-Aguas Dulces	21.6	13.0	8.13
Aguas Dulces-Palmar	26.0	15.6	9.75
Palmar_Chuy	25.0	15.0	9.38
TOTALES	128.2	76.7	48.00

⁹ Comunicación de proyecto y propuesta de clasificación ambiental Emprendimiento Las Garzas, Departamento de Rocha. Abril 2008. Ing. Avaro Olazábal et altri.

El estudio del PNUD-MTOP, para la franja costera del Plan desde la laguna Garzón hasta La Paloma, estimó el aporte de arena en 8.130 m³/año. Si consideramos que la franja costera considerada se extiende por 40 kilómetros, se puede concluir que el aporte medio de arena por kilómetro de costa en esa zona, sería de 203 m³ por año.

Si bien el Plan establece como condición general, el respeto del área natural existente de las cárcavas, el estudio citado demuestra que el aporte de arena de éstas al sistema costero, no es relevante y por lo tanto su equilibrio no depende del mismo. Referido al uso y ocupación de las mismas, ver artículo 17° del Decreto propuesto en el Plan.

2.2 Ambiente físico

2.2.1 Clima

El clima en el territorio continental del Uruguay se corresponde con la clasificación "Cfa" de acuerdo a sistema Köeppen, lo que sirve como elemento descriptivo y de comparación en escala planetaria. Dicha clasificación implica las siguientes características:

- "Tipo C": Templado húmedo, la temperatura media del mes más frío es inferior +18°C, pero superior a -3°C.
- "Tipo f": clima de temperie húmeda o ausencia de estación seca (La lluvia es irregular, condiciones intermedias entre el w y el s de Köeppen).
- "Tipo a": variedad específica de temperatura (Temperatura mes más cálido superior a 22 grados Celsius):

Si bien en distintos puntos del país es posible observar diferencias en los parámetros climáticos, éstas no son de magnitud suficiente como para distinguir distintos tipos de clima por lo que el clima en el área de estudio puede clasificarse también como Cfa: templado húmedo, moderado y lluvioso.

La Tabla 3.2.1 presenta las estadísticas climatológicas para la estación meteorológica de Rocha, ubicada en latitud: 34°29'S, longitud: 54°18'W, altitud: 18,16 m.

Parámetro	Período	Media Anual
Temperatura media (°C)	1961-1990	16.0
Temperatura máx. (°C)	1961-1990	21.5
Temperatura mín.(°C)	1961-1990	10.8
Humedad relativa (%)	1961-1990	81.0
Presión atmosférica (hPa)	1961-1990	1,015
Precipitación acumulada (mm)	1961-1990	1,122
Días con precipitaciones (días)	1961-1990	79.0
Velocidad del viento (m/s)	1961-1990	3.5

Tabla 3.2.1. Estadísticas climatológicas para la estación meteorológica de Rocha

2.2.2 Geología¹⁰

Desde el punto de vista geológico la zona de estudio se encuentra asociada a una cuenca de depósito sedimentario, de rumbo general SW-NE, siendo los bordes de dicha cuenca:

- al SW las puntas rocosas del Granito de José Ignacio,
- al NE los metamorfitos de La Paloma,
- al NNW las rocas graníticas aflorantes en el lecho del Arroyo Garzón y el Arroyo Moleras,
- y al SSE se hunde hacia el Océano Atlántico, no conociéndose su contrafuerte.

Esta cuenca es ocupada en general por Formaciones del Cenozoico y en particular del Cuaternario Medio y Superior, casi toda de origen litoral. Las Formaciones Geológicas presentes en el subsuelo de la zona de estudio son:

- Formación Chuy,
- Formación Libertad,
- Formación Dolores,
- Formación Reciente y Actual: Cordones litorales, turberas y bañados.

2.2.3 Geomorfología

Desde el punto de vista morfológico, la zona de estudio constituye un alto, intermedio entre dos áreas de ingesión marina holocena (cuaternaria reciente), constituidas por las lagunas Garzón y de Rocha. Esta región desciende gradualmente desde las colinas costeras (antiguas líneas de costa) con elevaciones de unos 30 a 40 metros sobre el nivel del mar, hasta la línea de playa actual. La pendiente general, de rumbo NNW al SSE.

Se trata de una zona intermedia del arco de playa comprendido entre La Paloma y José Ignacio, con una extensión aproximada de 40 kilómetros. Las playas son abiertas al océano, con fuertes pendientes en el estrán¹¹ presentando acumulaciones de arena gruesa. Las arenas medias y finas son removidas por el viento proveniente del mar formando acumulaciones eólicas en el interior del continente.

En el tramo se desarrollan las cárcavas más extensas y numerosas de la costa departamental. Estas estructuras son de índole erosiva, de origen natural que no son solamente profundos entalles más o menos lineales, sino que alcanzan una gran superficie, abriéndose en abanico en forma arborescente. Poseen destacados valores paisajísticos por su forma y diversidad cromática.

¹⁰ "Estudio de Caracterización Hidrogeológica - Zona Costera entre la Laguna Garzón y la Laguna de Rocha", realizado por la firma INSUELOS, en contratación directa por la Intendencia de Rocha. Ver lámina: Carta Geológica de Detalle.

¹¹ Zona intermareal. Zona de la costa comprendida entre los niveles de las plenamareas y las bajamareas



Fotografía área de las cárcavas existentes en el tramo

2.2.4 Suelos

A continuación se presentan los grandes grupos de suelos de la zona comprendida en el Plan Local según el denominado "Índice de productividad CONEAT" que expresa la capacidad productiva (en términos de lana, carne bovina y ovina en pie) de un determinado suelo a través de un índice relativo a la capacidad productiva media del país a la que corresponde un índice = 100; la clasificación así obtenida reconoce grandes grupos de suelos que, a escala 1/20.000, constituyen áreas homogéneas.

Como rasgo común de los distintos tipos de suelos existentes en el país se debe mencionar el alto contenido en materia orgánica, la presencia de un horizonte B textural, a profundidad variable, en la mayoría de los suelos aptos para cultivos anuales y un pH ligeramente ácido en los horizontes superficiales.

La información correspondiente a grupos de padrones incluidos en el área comprendida en el Plan Local Lagunas Costeras, donde lo que se ha buscado es identificar en forma global la zona, para lo que se han clasificado algunos padrones de gran superficie aleatoriamente y en forma distribuida por toda la zona de actuación.

2.2.5 Hidrogeología

El análisis hidrogeológico realizado por INSUELOS12, tuvo como objetivo presentar la potencialidad del área para contener acuíferos. A continuación se transcribe su contenido de aplicación para la caracterización del medio de actuación del Plan Local y que fue de gran importancia en las definiciones estratégicas del Plan Local, básicamente en lo que refiere al abastecimiento de agua potable de la zona y a la preservación del acuífero como recurso natural.

12 Ídem 1

El área se encuentra dentro de lo que se caracteriza como "acuíferos en rocas porosas con importancia hidrogeológica relativa grande a pequeña" (Carta Hidrogeológica del Uruguay 1986).

Se entiende que lo que la Carta Hidrogeológica citada denomina "rocas porosas" son en realidad materiales porosos, no necesariamente "rocas". Particularmente en el área estudiada, conforman este grupo de acuíferos los sedimentos de las formaciones arenosas del Reciente y Actual, y las arenas de la Formación Chuy.

La Formación Chuy presenta los estratos más productivos de las unidades acuíferas sedimentarias del Este del País. El acuífero de la zona asociado a la Formación Chuy, puede presentar dos niveles de aporte (Napas): el superior ubicado a profundidades del orden de los 10m y el más profundo en el entorno de los 20m. Estos niveles de aporte se presentan separados por un estrato arcilloso intercalado entre ambos, lo que provoca que trabajen de manera independiente. En consecuencia, la Napa superior estaría siendo recargada por infiltración superficial y sub-superficial, mientras que la segunda Napa recargaría desde las lagunas.

Los acuíferos de la zona asociados a la Formación Reciente y Actual, de menor potencia (espesor) y menor rendimiento, se ubican a profundidades del orden de los 4m. Se trata de acuíferos libres, de recarga directa por infiltración y/o aportes de las lagunas.

2.2.6 Hidrografía

El territorio comprendido en el área de actuación no presenta sistemas lóticos¹³; estando caracterizada hidrológicamente por la presencia de cuerpos lénticos¹⁴ en sus extremos del área de actuación: Laguna Garzón y Laguna de Rocha, que forman parte del sistema de lagunas costeras atlánticas.

Sus principales características¹⁵ se indican en la tabla siguiente:

Características Lagunas	Garzón	Rocha
Área de la laguna (km ²)	18	72
Área de la cuenca (km ²)	695	1312
Influencia oceánica	directa	directa
Distancia a la costa km	0.1	0.1
Conexión con el océano	rara	alta periodicidad

¹³ Los lóticos son ecosistemas de aguas fluyentes y están principalmente representados por ríos y arroyos

¹⁴ Los ambientes lénticos son cuerpos de agua cerrados que permanecen en un mismo lugar sin correr ni fluir, como los lagos, las lagunas, los esteros, o los pantanos.

¹⁵ Análisis Conceptual de las interacciones abióticas y biológicas entre el Océano y las Lagunas de la costa Atlántica de Uruguayas - PNUD/GEF/RLA/99/G31 (FREPLATA)

Asentamientos humanos	zona turística de Jose Ignacio (Maldonado) y asentamiento de pescadores (Rocha)	Rocha 26000 hab., La Paloma 3500 hab., asentamientos de pescadores
Principales actividades	pesquerías, turismo	pesquerías, turismo
Actividad industrial		escasa

Se destaca especialmente, por su importancia en el análisis ambiental estratégico realizado la condición de lagunas de influencia oceánica directa.

Asimismo, se indica que la zona de actuación pertenece a las siguientes cuencas de aportación: Cuenca Laguna de Rocha, Cuenca Laguna Garzón y aportación por escorrentía directa al Océano Atlántico.

2.3 Flora y Fauna

La zona se encuentra descrita en el estudio del Plan Director de la Reserva de Biosfera Bañados del Este dentro de la zonificación IX.2 Lomadas y dunas costeras con matorral psamófilo, cuya caracterización se transcribe:

“Se trata de ligeras elevaciones contiguas a la costa, junto con los cordones dunares anexos, ocupadas por matorral psamófilo de composición florística variable: así, en el sector comprendido entre la Laguna Blanca y la Laguna de Rocha aparece una matriz de espina de la cruz (*Colletia paradoxa*) y molle rastrero (*Schinus molle*) en la que se incluyen numerosas cactáceas de los géneros *Opuntia* y *Cereus*; en el resto de la costa atlántica su aspecto es más ralo y aparece como especie dominante la envira (*Daphnopsis racemosa*) acompañada de cactáceas de los géneros citados.

Especies singulares:

- Flora: efedra (*Ephedra twediana*)
- Fauna: caracoles, ranita de cuatro ojos, sapito de Darwin, lagartija de la arena. Aves como chorlo de collar y caminerita. Entre los mamíferos se destaca el tucu-tucu (*Ctenomys pearsoni*)”

Se indica asimismo la presencia de numerosas acacias (exóticas) instaladas dentro de las cárcavas situadas en la zona de actuación del Plan Local, formando matorrales e incluso islas arbóreas de cierta extensión.

Hacia la zona superior del área de actuación y sobre el límite oeste hacia la zona de Laguna Garzón se identifican los humedales de reconocida importancia internacional por sus singularidades biológicas, y únicos por su valor paisajístico.

La laguna de Rocha en particular presenta diversas asociaciones vegetales de interés, tales como extensos pajonales de *Scirpus californicus*, espartillares de *Spartina densiflora* y planicies de inundación (*Paspalum vaginatum*, *Stenotaphrum secundatum*, *Hydrocotyle bonaerensis*, *Luziola peruviana*) Este cuerpo de agua constituye el hábitat de numerosas especies de vertebrados e invertebrados.

Dentro del sector considerado, las lagunas son los sitios que presentan mayor valor de biodiversidad por el intercambio de aguas que provoca la apertura de sus barras arenosas. Este proceso favorece la productividad interior de sus cuerpos y el desarrollo de sitios de cría de un importante número de especies de aves residentes y migratorias, así como de sus presas (peces, moluscos y artrópodos).

3. ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN AMBIENTAL

3.1 Problemática ambiental existente

3.1.1 Relativo a la división del territorio existente

El territorio objeto de estudio, si bien posee características paisajísticas y ambientales muy destacadas, aún no ha tenido un desarrollo económico consistente con sus valores.

Si bien su tierra fue fraccionada tempranamente¹⁶, ninguna de las urbanizaciones ha logrado consolidarse como centro urbano, ni siquiera de carácter difuso. Esta circunstancia que puede ser percibida como una amenaza para un sector de claro destino turístico, debe ser aprovechada como oportunidad, en la medida que aún se está a tiempo de lograr modelos alternativos de desarrollo y ocupación, que sean consistentes con la política territorial que está impulsando la Administración Departamental.

La situación actual de la propiedad está muy concentrada en algunos de los fraccionamientos, siendo paradigmática la situación de El Pedregal, cuya propiedad está concentrada en un 100% en un propietario. En el otro extremo se encuentra el fraccionamiento Las Garzas, en el que la propiedad de la tierra está más dispersa, en la medida que las estrategias de ventas lograron parcialmente su objetivo. El caso de Costa Bonita, Santa Rita, Costa Dorada y Santa Isabel, la situación es intermedia, hallándose parte de su parcelario en manos de propietarios pequeños y parte, en mano de grandes tenedores, básicamente propietarios originales de los padrones rurales que dieron lugar a los fraccionamientos.

En el balneario Santa Rita se está produciendo un interesante proceso de reversión del fraccionamiento a instancias de uno de los propietarios mayoritarios que es concordante con la política llevada adelante por la Administración.

El caso de El Caracol se encuentra también en una situación intermedia, aunque las características de su división (solares de mayor superficie promedial), su posición relativa respecto a la laguna y al océano, y el valor que tiene actualmente la tierra, permite un grado de análisis más detallado.

¹⁶ El balneario Las Garzas fue aprobado en el año 1936, antes de la sanción de las llamadas Leyes de Centros Poblados N° 10.723 de 21/04/46 y N° 10.866 de 25/10/46.

3.1.2 Relativo a la demanda actual y futura prevista de ocupación de la tierra

En la actualidad están operando sobre el sector de estudio fuertes presiones de demanda de tierra. Esta presión ha provocado una elevación de los precios del suelo que si bien puede desencadenar un efecto no deseado para el logro de los objetivos de desarrollo territorial, surge como necesaria la aparición del proceso de la especulación y elevación de precios, como condición previa para que se dispare finalmente un proceso de transformación de usos, del rural productivo al turístico productivo.

Dentro de este marco de tierra demandada, la Administración se ve abocada al desafío e imperiosa necesidad de trazar líneas estratégicas que marquen las grandes directrices para la ocupación de la tierra en concordancia con el objetivo del Plan Local, y más aún, de identificar y planificar el desarrollo sustentable de la zona. Esta herramienta de planificación y evaluación, en forma previa al desarrollo, permite a la Administración contar con ideas claras, organizadas y concordantes al momento de aceptar o desechar propuestas específicas y concretas por parte de inversores privados con interés de desarrollo de emprendimientos urbanísticos o turísticos en esta zona.

En este sentido, durante el proceso de elaboración del Plan se han identificado varios aspectos, de dimensión e implicancia ambiental, cuya conjunción ha permitido proyectar y planificar un crecimiento sustentable. Se ha partido de realizar una proyección de potenciales escenarios de ocupación de la tierra, que permiten cuantificar en forma preliminar la demanda de servicios que podrá surgir y el uso de los recursos naturales asociados a esos escenarios posibles. Sobre estos escenarios se ha analizado la factibilidad de dotar de servicios de infraestructura a la zona comprendida en el Plan, en el corto y mediano plazo, y ha surgido asimismo aspectos a preservar como recursos naturales.

Es de interés destacar que el resultado del trabajo Plan Local Lagunas Costeras ha surgido como consecuencia de un proceso de interacción y planificación programada entre los profesionales actuantes en forma directa por la Intendencia de Rocha - Dpto. de Ordenamiento Territorial, y los técnicos de otros Organismos, como OSE, UTE, así como con otros Departamentos dentro de la misma Intendencia (Dpto. de Higiene, Dpto. de Obras).

3.1.3 Infraestructura

Un aspecto relevante de la situación actual (y futura en el corto plazo de aplicarse este instrumento), es la escasa cobertura de servicios de infraestructura en la zona comprendida en el Plan Local. A continuación se sintetiza cada una de ellas.

3.1.4 Agua Potable y Saneamiento

La zona no cuenta con servicio de abastecimiento de agua potable de red de OSE, ni con sistema colectivo de disposición final de efluentes. Los pobladores residentes se abastecen de perforaciones individuales, y la disposición final se realiza por infiltración al terreno. El plan propone soluciones vinculadas al abastecimiento de agua potable, que prevén una primera etapa de suministro

(mientras se verifica una baja densidad de viviendas) mediante sistemas de captación y almacenamiento en forma individual, distinguiéndose dos casos: Viviendas y unidades locativas individuales en las zonas de Balnearios ya fraccionados: se podrá realizar captación en forma individual de agua subterránea.

Urbanizaciones y/o emprendimientos: se realizará un sistema de captación y almacenamiento centralizado y red de distribución interna al emprendimiento, cuya operación será por cuenta de los copropietarios de la Urbanización.

A estos efectos se ha evaluado la viabilidad de abastecimiento de agua de la zona, en consulta con OSE; quien informa que el acuífero existente tiene capacidad para abastecer la demanda proyectada y resulta factible proyectar una batería de pozos concentrada en forma equidistante entre lagunas y a una distancia importante de la línea de ribera marítima a efectos de evitar la intrusión salina

El sistema de tratamiento de los efluentes líquidos podrá ser individual por predio o colectivo, distinguiéndose las dos situaciones siguientes:

a. Padrones urbanos individuales con destino residencial, el sistema estará compuesto por: fosa séptica, seguida de un tratamiento secundario biológico aerobio e infiltración al terreno del efluente clarificado, mediante zanjas, lechos o pozos de infiltración. Estos sistemas individuales serán autorizados inicialmente, realizándose un monitoreo ambiental periódico que estará financiado por una tasa creada a esos efectos. En el caso de verificarse grados de contaminación por encima de los estándares aceptados, se promoverá la construcción de sistemas generales de saneamiento.

b. Padrones de grandes dimensiones para emprendimientos de cualquier índole: se podrá proponer sistema de tratamiento individual por predio (fosa séptica + tratamiento secundario biológico aeróbico + infiltración al terreno); o sistema de tratamiento colectivo mediante red de saneamiento y planta de tratamiento de efluentes.

Para los sistemas de tratamiento con disposición final en el terreno se deberá garantizar eficiencias globales del sistema (fosa + tratamiento secundario) en remoción de materia orgánica y de sólidos totales:

- Eficiencia en remoción de DBO5: > 80%
- Eficiencia en remoción de SST: > 85%

En general se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el decreto 253/79 y sus modificaciones, en lo que refiere a estándares de vertido.

Para los sistemas de tratamiento con disposición final en cuerpo de agua se deberá cumplir lo dispuesto en el decreto 253/79 y modificaciones, en lo relativo a la calidad del efluente.

En todos aquellos casos que por las condiciones naturales del terreno resulte inviable e indeseable la infiltración al terreno (impermeabilidad del terreno o presencia de napa freática a menor profundidad de 4 m, o distancia a pozo de agua menor a 50 m) se deberá proponer otra solución alternativa (red de saneamiento o fosa séptica y deposito impermeable).

3.1.5 Residuos Sólidos

Por la poca población residente actualmente, no se brinda servicio de recolección de residuos, siendo actualmente la práctica habitual de enterrar los desechos.

En el futuro, se prevé un sistema de manejo de residuos sólidos que asegure una adecuada recolección, transporte y disposición final de los mismos. A esos efectos la Intendencia continuará con el criterio seguido hasta ahora, incorporando en los contratos-plan que se firman con los titulares de proyectos de urbanizaciones, la condición de recolectar y trasladar los residuos a los lugares establecidos para su deposición final.

Hacia futuro la zona se incluirá dentro del plan sectorial de manejo de residuos sólidos que la Intendencia implementará para todas las localidades del departamento.

3.1.6 Energía Eléctrica

Existe en el área tendido de alta tensión que atraviesa el sector en forma paralela al Sureste de la Ruta N° 9 en dirección a la ciudad de Rocha.

El polígono del Plan se encuentra cubierto por una red de distribución de media tensión, desarrollada básicamente por la red de caminos existentes. La mayor cobertura se verifica en el fraccionamiento El Caracol. En éste, UTE ha desarrollado el tendido aéreo por las calles ya consolidadas, llegando el suministro hasta el fraccionamiento Costa Bonita.

La gran mayoría de los establecimientos rurales del sector tienen suministro de energía por parte de UTE. Para la actual demanda, la disponibilidad de suministro del fluido eléctrico cubre con creces al territorio objeto del Plan.

Se prevé que con la paulatina consolidación de los diferentes tejidos tanto los urbanos como los rur-urbanos, se irá desarrollando una red de suministro de energía eléctrica que alcanzará a cada predio. Dentro de las áreas urbanas se identifican zonas en las cuales, debido a condicionantes paisajísticas, no se permitirán los tendidos aéreos. Con el mismo criterio se contempla todo lo referente a la red de alumbrado público y las redes de comunicaciones.

3.1.7 Vialidad

La vía de mayor importancia del territorio considerado, es la ruta N° 9, estructurador primario a escala nacional y regional, en la medida que conecta con el sistema de rutas del Sur de Brasil. Opera como borde del sector y posee una importancia sustantiva en todas las ramas de actividad.

Paralela a la ruta N° 9 y a la costa, se ubica el tramo parcial de la ruta nacional N° 10 que en este sector, se interrumpe en la laguna Garzón y en la laguna de Rocha. Esta vía funciona como el estructurador principal del espacio costero.

La conexión actual entre ambas márgenes de la laguna Garzón se realiza mediante balsas¹⁷ impulsadas por motores fuera de borda. Se encuentra en proceso de aprobación la construcción de un puente entre ambas márgenes de la laguna, que permitirá una conexión permanente, otorgando certeza en las comunicaciones que hoy se encuentran supeditadas a factores contingentes.

¹⁷ En enero de 2010 se agregó una balsa más a la existente, por convenio establecido entre el MTOP y la Intendencia de Rocha.

La unión entre la ruta 9 y la ruta 10, se realiza por un camino departamental que nace en el kilómetro 182,5 de la ruta 9 y tiene una traza perpendicular a la costa hasta aproximadamente la mitad del tramo de la ruta 10 entre las dos lagunas. Este camino tuvo en su momento terminación con riego asfáltico, encontrándose en la actualidad en estado aceptable de tosca compactada. Existen otros caminos vecinales: ramal que une a la Ruta N° 10 con la Ruta N° 9 a la altura del Km 196 y camino vecinal denominado "Rincón de Benítez" que une los dos ramales antes mencionados. Estos caminos presentan diferente estado de mantenimiento, ocurriendo en algunos casos cortes por cursos de agua y bañados.

Del total de fraccionamientos aprobados solamente existe parte del viario afirmado con balasto en El Caracol y Costa Bonita. De once fraccionamientos aprobados, el espacio público destinado a calles y avenidas, asciende a aproximadamente 282 hás., equivalente a aproximadamente un 15% del área total fraccionada.

3.2 Evolución si no se aplica el Plan Local

En la hipótesis de no aplicación del presente Plan Local, las condiciones para el uso y ocupación del suelo en la zona serán las establecidas como principios generales en la "ordenanza costera" vigente (Decreto 12/2003).

El presente Plan Local consiste en la profundización y complementación de la mencionada norma en cumplimiento del artículo 31° de la misma. En el caso de no aplicación del Plan, se carecerá pues de algunas medidas concretas que significan un avance en relación a la "ordenanza costera" para la mitigación de impactos ambientales tanto puntuales como acumulativos (ver punto 7 del presente informe).

La no aplicación del Plan y en consecuencia de las medidas de protección ambiental previstas en el mismo puede dificultar a futuro el mantenimiento de la calidad ambiental de la zona.

4. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PREVISTOS EN EL PLAN LOCAL

Los objetivos de protección ambiental previstos se centran en lograr el desarrollo sostenible del área, manteniendo las calidades ambientales del entorno.

La costa del Departamento se caracteriza por la alta naturalidad de su paisaje y la rica biodiversidad, asentada en la baja o nula ocupación de su territorio. El objetivo que se plantea es promover el desarrollo, manteniendo las características de naturalidad con modificaciones controladas y reguladas, cuyos impactos sean de baja intensidad.

Del total del área del ámbito de aplicación del plan, que asciende a 33.600 hectáreas, se categorizan como suelo rural 29.498 hectáreas (88%) y solo 4.102 hectáreas (12%) se destinan a usos suburbanos de carácter residencial turístico de baja intensidad. De las 29.498 hectáreas de suelo rural, 9.000 hectáreas pertenecen al Área Protegida Laguna de Rocha.

Se pretende conservar con mínimas alteraciones los distintos elementos presentes en el paisaje (suelo, aire, agua) que si bien se verán afectados, lo serán en una medida controlable por aplicación de las medidas previstas.

Para ello, se exigirán condiciones a los emprendedores vinculadas a las instalaciones, construcción de infraestructuras, factores de ocupación del suelo y tratamiento de espacios exteriores (en el numeral 6 se describen las medidas mitigatorias de los impactos esperados).

Respecto al área de la Laguna Garzón, cabe señalar que si bien no es formalmente un área protegida (como se analiza a continuación), la Intendencia de Rocha está dispuesta a estudiar y promover su designación de Área Protegida para incorporarse al SNAP.

El Decreto 260/977 declara Parque Nacional Lacustre y Área de Uso Múltiple la zona integrada por las lagunas José Ignacio, Garzón y Rocha.

A los efectos de comprender el espíritu y la visión que dominaba en la época se transcriben el considerando 1º y los resultandos 2º y 3º del decreto:

“La oportunidad de incorporar el área de referencia a dicho destino, como parte de la celebración de los Hechos Históricos de 1825”.

“El litoral del Océano Atlántico presenta un destacado paisaje de lagunas propiedad del Estado, que pueden transformarse en una importante sucesión de Parques Lacustres, asiento de fauna indígena y migratoria, además de centros de esparcimiento y turismo.”

“Las características del área y valores que la integran, permiten el establecimiento de un Área de Uso Múltiple con características especiales, que desarrollada adecuadamente y equipada con áreas de “camping”, áreas para casas rodantes y moteles, pueden ser un atractivo para el turismo nacional y el creciente turismo internacional, acentuado con la habilitación de los puentes sobre el río Uruguay.”

El Decreto 527/1992 no establece ninguna norma de protección sobre el área de la laguna Garzón, sino que aprueba el informe del grupo de trabajo creado por el decreto 81/91, cuyo cometido fue delimitar de manera precisa las áreas de protección y reserva ecológica a que se refieren los literales C), D) y E) del artículo 458º de la ley 16.170 del 28 de diciembre de 1990.

Los literales citados son:

C) El área natural de los Bañados de Santa Teresa incluyendo el ecosistema de laguna Negra y el palmeral y monte indígena ubicado en la margen Noroccidental de la misma;

D) Sistema de los Bañados de India Muerta.

E) Los bañados costeros de la laguna Merín.

En función de lo expresado y por lo vago e impreciso del Decreto 260/977 y su fundamentación, cobra fuerza la necesidad del cumplimiento del artículo 7º de la ley N° 17.234, que establece en su literal B):

"B) Volver a delimitar y a clasificar las áreas ya existentes al momento de la promulgación de la presente ley, cualquiera sea la jerarquía de la norma de creación, para lo cual la Dirección Nacional de Medio Ambiente deberá realizar un inventario completo de tales áreas."

La Intendencia de Rocha aplica una política territorial basada en el equilibrio entre el desarrollo, en toda su concepción, y la preservación ambiental. En este marco no resulta incompatible el desarrollo de centros urbanos, integrados a un área protegida con formas de ocupación y de uso que mitiguen los posibles impactos ambientales.

5. PROBABLES EFECTOS AMBIENTALES

Para la Intendencia de Rocha existen dos elementos básicos para lograr el desarrollo sostenible: la utilización racional de los recursos naturales y el menor impacto posible sobre el ambiente. La formulación y aplicación de este tipo de instrumentos permite avanzar en la dirección del desarrollo sostenible y al mismo tiempo, implicar en el proceso al conjunto de actores económicos y sociales que conjuntamente contribuyen con sus actividades y con sus hábitos de producción y consumo, a crear las condiciones en las cuales se desarrolla la vida departamental.

El presente Plan Local es un instrumento derivado del Plan de Ordenamiento y Desarrollo Sustentable de la Costa Atlántica del Departamento de Rocha (Ordenanza Costera, Decreto 12/2003). Su finalidad es profundizar los distintos aspectos de la planificación, en especial en la identificación de impactos ambientales tanto puntuales como acumulativos y en la creación de las medidas de mitigación correspondientes.

Los efectos esperados de la aplicación del instrumento, son los mismos previstos por la aplicación de la normativa vigente (Decreto 12/2003), a saber:

- Polución acústica y aérea durante la construcción de las infraestructuras y las viviendas. Estos efectos se producirán por la presencia de máquinas, vehículos y materiales áridos afectados a las obras.
- Afectación de las napas por extracción de agua durante la etapa de las obras y en la etapa de funcionamiento a régimen, en tanto OSE no provea el abastecimiento mediante red.
- Afectación de las napas por efecto de la disposición final de los efluentes domiciliarios.
- Impermeabilización parcial del suelo como consecuencia de la construcción de la red viaria interna y la ocupación de suelo por la construcción de viviendas.

- Mayores flujos de circulación de automóviles en temporada estival en el sistema viario del polígono.
- Alteración en el ecosistema de la laguna Garzón por efecto de la ocupación del fraccionamiento El Caracol.
- Afectaciones al sistema dunar del litoral atlántico, por efectos de ocupación del suelo con construcciones de obras e infraestructuras.
- Alteración del sistema natural de esorrentías por efecto del desarrollo de infraestructuras.
- Alteración a las asociaciones vegetales autóctonas y alóctonas de interés por efecto de las construcciones y de la consolidación urbana.
- Transformación del paisaje visual por efecto de los nuevos usos del suelo y la aparición de obras de infraestructura.
- Generación de mayor volumen de residuos sólidos por efecto del incremento de población.

Los posibles efectos del cambio climático están relacionados a los eventos extremos, siendo sus mayores manifestaciones la erosión costera por elevación del nivel medio del mar y los efectos de las tormentas y el oleaje

No se prevén impactos relevantes en el ecosistema de la Laguna de Rocha, ni en la fauna, ni en la flora existente, dada la mínima alteración esperada para su entorno inmediato. Por el contrario, se espera una mejora de las condiciones ambientales por efecto de la aplicación del futuro plan del manejo del área protegida.

Referido a la construcción del puente sobre la laguna Garzón, si bien existirán impactos en la etapa de construcción del mismo (analizados en detalle en el estudio de impacto ambiental correspondiente), no se esperan mayores impactos ambientales durante su etapa de operación. Los aumentos de flujos vehiculares se darán puntualmente en temporada estival y serán progresivos con el desarrollo y consolidación del sector en el futuro mediato, esperándose como en todos los casos, una gradual adopción del ambiente a los mismos. La forma de uso y ocupación del suelo no está condicionada por la construcción o no del puente, sino que está regulada por la normativa contenida en el Plan.

6. MEDIDAS DE MITIGACION

6.1 Instalaciones e infraestructura.

Las instalaciones de distribución de energía eléctrica (media y baja tensión), alumbrado, fibra óptica, teléfono, televisión por cable y todas aquellas que se proyecten en los desarrollos residenciales deberán ser subterráneas, a los efectos de no alterar el paisaje visual.

El tendido de la red vial interna de los emprendimientos se tratará de reducir al mínimo necesario y se construirá con material granular, no autorizándose la

pavimentación con materiales impermeables (asfalto, hormigón), a los efectos de no incrementar las áreas impermeables.

Se exigirá la conexión al sistema de distribución eléctrica y en el caso de autogeneración, no se autorizará la misma a partir de motores a explosión, alentándose en cambio, la utilización complementaria de energías limpias (eólica, solar, etc).

6.2 Saneamiento, agua potable

Los sistemas de saneamiento serán individuales y las características de los mismos cumplirán con las máximas exigencias que hoy permite la técnica accesible. Cada unidad de vivienda deberá contar con tres procedimientos de tratamiento, a saber:

- tratamiento primario en fosa séptica,
- tratamiento secundario biológico aerobio e,
- infiltración al terreno del efluente clarificado mediante zanjas, lechos o pozos de infiltración

La Intendencia determinará los valores máximos y mínimos admisibles de las diferentes variables a controlar, que entre otras serán: la remoción de materia orgánica, de sólidos suspendidos, volumen de efluentes y DBO.

El abastecimiento de agua se realizará por alumbramiento individual hasta alcanzar un número de unidades habitacionales predeterminado, momento en el que OSE realizará la provisión del fluido. En consulta realizada a OSE, en nota de fecha 3 de junio de 2010, éste organismo entre otras consideraciones establece que sería factible abastecer la demanda estimada para los próximos veinte años con agua subterránea.

6.3 División del suelo

En la Zonificación Estratégica del plan, de las 33.600 hectáreas que abarca el ámbito de aplicación, se destinan 4102 hectáreas para usos suburbanos de carácter residencial turístico, de las cuales en un 35% (aproximadamente 1400 hectáreas) como máximo se podrán desarrollar proyectos que impliquen división de suelo en predios de área inferior a 5 hectáreas. En el 65% de suelo restante se admitirán únicamente divisiones de suelo que creen predios de área mayor que 5 hectáreas y con un máximo de dos unidades habitacionales.

En los proyectos que impliquen división de suelo en predios menores de 5 hectáreas, se exige además que por lo menos un 50% del área sea destinada a espacios libres. Con estas medidas se pretende crear un paisaje de alternancia entre naturaleza y desarrollo turístico residencial de baja densidad, contrapuesto al modelo de urbanización costera lineal y continua.

6.4 Ocupación del suelo

Se exigirá un bajo factor de ocupación del suelo (FOS) y factor de ocupación total (FOT), a los efectos de minimizar el impacto visual de las construcciones.

Se agregarán otras afectaciones asociadas a la magnitud de los retiros no edificandi, que se expresarán en una volumetría arquitectónica no asociativa que será menos agresiva al paisaje.

Con carácter general se autorizarán los usos productivos, residenciales, comerciales y de servicios, exceptuando los usos industriales cuyas actividades tengan efectos contaminantes sobre el ambiente.

No se podrá construir en ningún predio que se sitúe ni total ni parcialmente en terrenos inundables, o que estén a nivel inferior a un metro por encima del nivel del Límite Superior de la Ribera.

Respecto a la ribera pública del Océano Atlántico, se establece un ensanche de la misma de 150 metros a partir del Límite Superior de la Ribera como condición previa a la aprobación de proyectos ubicados en padrones que le acceden.

A los efectos de la conservación del sistema costero y del paisaje, se establece además un retiro no edificandi de 200 metros a partir del Límite Superior de la Ribera.

6.5 Vegetación autóctona y alóctona

Con carácter general, se conservarán las asociaciones vegetales de interés, prohibiéndose su destrucción. En los predios que exista este tipo de asociaciones, los propietarios que soliciten permiso de construcción, deberán presentar un plano de relevamiento y fotografías que identifiquen claramente su ubicación dentro del predio. Previo al otorgamiento del permiso de construcción, la Intendencia de Rocha establecerá las afectaciones que entienda pertinente para su conservación.

6.6 Accesibilidad a la costa

Se declara de interés departamental la conservación y el desarrollo sustentable de la costa oceánica del departamento. Se destaca que es de primordial interés garantizar el uso público del océano y su ribera, regulando racionalmente la utilización de estos bienes y las zonas que los circundan, en términos compatibles con la conservación del medio ambiente entendido en sentido amplio, de acuerdo con el interés general, conforme al artículo 3º del decreto Departamental N° 12/2003.

A esos efectos, para otorgar permisos de construcción y/o fraccionamientos en los padrones incluidos en el polígono y los que de ellos se deriven, el Gobierno Departamental de Rocha podrá exigir la constitución de acceso público a la costa.

6.7 Servidumbre de acueducto

Con el objeto de preservar los espejos de agua existentes y el escurrimiento natural de las aguas pluviales, previo a otorgar permisos de construcción en los padrones pertenecientes a las manzanas afectadas por servidumbre de acueductos, se deberá solicitar la viabilidad de localización. La Intendencia

podrá denegar o autorizar la construcción, determinando las afectaciones particulares de cada predio, a partir de la situación relevada.

6.8 Servidumbre voluntaria de conservación

El Gobierno Departamental de Rocha a través de los instrumentos de ordenamiento territorial que habilitan la transformación de suelo, o el uso más intenso de una categoría de suelo ya existente, podrá proponer al propietario o gestionante de la propuesta la constitución de una servidumbre voluntaria que grave el predio que se pretenda utilizar como condición para la aprobación definitiva del proyecto de referencia en las condiciones y con el alcance que a continuación se establece.

- El propietario conservará la propiedad de su predio pero con límites en su uso y goce de acuerdo a los objetivos y limitaciones que se acuerden. Ese derecho real que se constituye es un gravamen que afecta al inmueble con independencia del traspaso de la propiedad a otro particular.
- El predio dominante debe ser propiedad del Municipio; puede ser el predio lindero que forma parte del área de defensa de costas, u otro predio municipal que se encuentre en la cercanía del predio sirviente; no se requiere continuidad.
- El contenido de las servidumbres voluntarias no está limitado; este tipo de servidumbres tienen tipicidad abierta; se trata del derecho que el titular de un inmueble tiene para limitar o restringir el tipo o intensidad de uso que puede tener lugar sobre un inmueble ajeno (predio sirviente) con el fin de preservar los atributos naturales, las bellezas escénicas, o los aspectos históricos, arquitectónicos, arqueológicos o culturales de ese inmueble.

6.9 Protección de cárcavas

Se mantiene vigente lo dispuesto por el artículo 22º del Decreto 12/2003 en cuanto a la exclusión de fraccionamiento o edificación en las cárcavas.

En atención que existen diferentes grados de consolidación del fenómeno de las cárcavas, los propietarios que pretendan realizar una propuesta específica del uso del suelo que las comprende, deberán:

- a. delimitar en forma precisa su ubicación;
- b. presentar un informe técnico que realice una evaluación ambiental específica de la misma y que de fundamento a la propuesta.

Previo informe técnico favorable, el Intendente podrá aprobar la propuesta con la anuencia expresa de la Junta Departamental.

6.10 Área de la Laguna Garzón

El Plan contiene una clara normativa que regula el uso y la ocupación del suelo y establece estrictas medidas de contralor y preservación del Área de la Laguna Garzón (Ver arts. 5.d2, 8 y 18).

En particular respecto al área adyacente a la laguna Garzón:

- Se declara Suelo Rural Natural el álveo de la Laguna Garzón, el bosque nativo y el cauce de los arroyos Garzón, Rocha, del Sauce y Las Moleras.
- Se desafectan 155 Hás y 1982 solares del desarrollo urbano del fraccionamiento San Sebastián en el área de la Laguna Garzón.

- La planificación se realiza en base a unidades de paisaje en su visión integral.
- A los efectos de autorizar edificaciones, se exige un área mínima de padrones superior a lo fraccionado originalmente como forma de disminuir la densidad de población (11,5 hab/há) y cantidad de edificaciones.
- Control de las inundaciones ribereñas a través de la prohibición de edificación en áreas inundables o cota inferior a 50 cm por encima de la ribera de la laguna.
- Declaración de non edificandi de las manzanas H, I, J y el padrón 21217, ubicados en la barra arenosa de la laguna, a los efectos de la conservación del sistema dunar y de la accesibilidad universal a la costa.
- Afectación por servidumbre de acueducto de padrones de Estrella del Mar, para control de drenajes pluviales y mantenimiento de las condiciones paisajísticas de los espejos de agua existentes.
- Mantenimiento del bosque tanto autóctono como alóctono a través de la reglamentación. Se valoran ambos aunque su interés sea diverso.
- Factores de ocupación (FOS y FOT) bajos.
- Zonificación específica de los usos del suelo.
- Sistema de tratamiento de efluentes sanitarios compuesto por tratamiento primario y secundario que garanticen la infiltración de un efluente de baja concentración de materia orgánica.
- Regulación de los tendidos de infraestructuras, determinando zonas donde serán subterráneas para no afectar el paisaje.
- Prohibición de abrir ramblas costaneras sobre la ribera de la laguna.
- Manejo del sistema general de drenajes pluviales.
- Decisión estratégica de desarrollar un centro urbano formando parte integral de un territorio más amplio con estatus de área protegida.

7. MEDIDAS DE SEGUIMIENTO

Se establecerá un control periódico de las siguientes variables:

- Sistemas de saneamiento. Se realizará un control permanente para verificar su correcto funcionamiento y en la eventualidad de constatarse fallas, impeler a los propietarios a corregirlas.
- Sistemas de abastecimiento de agua. A partir de un número preestablecido de perforaciones para el alumbramiento de aguas, se exigirá el suministro del fluido por parte de OSE. Sin perjuicio de ello, la Intendencia exigirá a los propietarios informes ambientales periódicos, sobre la situación de los sistemas de abastecimiento y saneamiento de las viviendas.
- Gestión de residuos sólidos domiciliarios. Se exigirá que la gestión interna de los residuos y su deposición final sea realizada por los propietarios donde la Intendencia lo determine. Asimismo, ésta realizará un control permanente de las condiciones de colecta y deposición final a los efectos de corregir eventuales efectos no deseados.

Como regla general y de acuerdo a lo previsto en el artículo 2 literal L del Decreto Departamental N° 12/2003, en caso de constatarse la existencia de un daño ambiental, se identificará al, o los autores del mismo, con la finalidad de hacer cesar el accionar lesivo y obtener la reparación del perjuicio con cargo al patrimonio de aquellos que resulten responsables del daño.

8. INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN EL PLAN LOCAL LAGUNAS COSTERAS

Como se ha descrito, se incluyen en el Plan los aspectos inherentes al mantenimiento y preservación de los valores ambientales presentes en el área. A continuación se presenta una relación de los mismos.

a) Preservación de la costa

- Se garantiza el dominio público de la faja de exclusión de la costa atlántica (150 m) y se protege la dinámica costera en la faja de defensa (hasta 250 m).
- Se establece un retiro para la edificación de 200 m desde el Limite Superior de la Ribera.
- Se declaran non edificandi los espacios adyacentes a las barras de las lagunas de Garzón y Rocha.
- Se garantiza el acceso público a la costa mediante la cesión obligatoria por parte de los propietarios de predios con frente a la misma que deseen edificar o dividir suelo, si corresponde, de una faja de terreno para construcción de calle pública.
- Se prohíbe la apertura de calle costanera en el borde de los fraccionamientos que acceden a la ribera de la Laguna Garzón.

b) Desarrollo con baja intensidad de uso del suelo

El plan establece una zonificación que incluye:

- Áreas costeras: se destinan a uso turístico residencial de baja densidad y alta naturalidad una superficie de 4102 has. (12% del polígono del plan) de las cuales solo 1644 has. (5%) podrán ser urbanizaciones y las restantes 2458 has. serán chacras marítimas de 5 has. de superficie como mínimo.
- Área rural: se destinan 29.498 has. (88% del área del polígono).
- Área Protegida Laguna de Rocha (ingresada al SNAP por Decreto del 18 de febrero de 2010): abarca 9.000 has. de suelo rural y 140 has. De suelo suburbano protegido.
- Se fija en un 50% el porcentaje máximo de suelo a parcelar para todos los emprendimientos de desarrollo urbano turístico, debiendo quedar como área libre el restante 50%.
- Para urbanizaciones de desarrollo urbano turístico, se establece una normativa que promueve la concentración de las intervenciones, en favor de un mayor porcentaje de suelo libre.
- Se regula el tamaño de lotes y la edificación para garantizar una densidad baja y unas construcciones integradas al paisaje y de buena calidad.
- Se cambia la categoría de suelo del fraccionamiento San Sebastián eliminando 1982 solares.
- En los balnearios adyacentes a la Laguna Garzón, se limita la autorización de programas de vivienda colectiva y comercial a los efectos de bajar la densidad de uso en la zona.

c) Medidas de prevención de contaminación

- Se establecen estrictos parámetros en cuanto a las dotaciones de infraestructuras y a la calidad ambiental en materia de deposición final de efluentes sanitarios a los efectos de no contaminar las napas freáticas.

- Se establecen medidas concretas para la recolección y vertido de los residuos sólidos en los emprendimientos de carácter turístico residencial.
- Se prohíbe la instalación de industrias en el área.

d) Preservación del paisaje

- La normativa establece la conservación de las cárcavas como estructuras naturales y paisaje.
- Se establece la protección de estructuras vegetales de interés para la conservación.
- Mediante la normativa de edificación se regula la masa edificada buscando su integración en el paisaje.
- En los nuevos desarrollos urbano turísticos se exige el tendido subterráneo de las líneas de energía eléctrica, telefonía y otros similares.

e) Drenajes de pluviales

- Se establecen cotas mínimas para predios edificables previendo la no inundación de los mismos, y no otorgando permisos de construcción en predios que no cumplan esa condición.
- Se establecen medidas para el mantenimiento de drenajes naturales a través de la modalidad servidumbre de acueducto.

f) Medidas para el control y monitoreo

- Se establece la presentación de certificaciones técnicas que garanticen la certeza en relación a la no inundabilidad de los predios edificables.
- Se definen sistemas de monitoreo y control permanente en relación con la gestión ambiental.
- Se crea la Tasa de Monitoreo Ambiental, la cual grava los padrones incluidos en el plan, y se destina a financiar el diagnóstico, monitoreo y asesoramiento ambiental permanente a cargo de un equipo multidisciplinario integrado en el Gobierno Departamental.

9. MARCO LEGAL

El listado de normas aplicables es el siguiente:

- Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, junio 2008, y su Decreto Reglamentario N° 221/009, de mayo 2009.
- Ley N° 18.367 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 1 de octubre de 2008.
- Ley 16.466 de Evaluación de Impacto Ambiental, 19 de enero de 1994 y Decreto Reglamentario N° 349/005.
- Ley 17.283, Protección del Medio Ambiente, del 28 de noviembre del 2000.
- Ley 17.234, Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas, del 22 de febrero del 2000.
- Decreto Ley 14.859 - Código de Aguas, enero 1979.
- Decreto Ley N° 15.239, de Uso y Conservación de Suelos y Aguas del 15 de diciembre de 1981.
- Ley de Centros Poblados N° 10.723 del 21 de abril de 1946, y 10.866 del 25 de octubre de 1946.
- Ley 13.493 de Centros Poblados, del 14 de setiembre de 1966.
- Ley N° 17.292 del 25/01/2001 de Urbanizaciones en Propiedad Horizontal.

- Decreto 12/2003 de la Junta Departamental de Rocha, setiembre 2003.
- Reglamento – Trámite y ejecución de Proyectos y Obras de Abastecimiento de Agua Potable y Servicio de Saneamiento destinado a Nuevos Fraccionamientos, R/D 689/00 del 15/06/00 y acuerdos especiales OSE/Aguas de la Costa.
- Reglamento de Instalaciones Eléctricas de Baja Tensión de UTE (Administración de Nacional de Usinas y Transmisiones Eléctricas), edición 1995.

DECRETO DEPARTAMENTAL

PLAN LOCAL LAGUNAS COSTERAS

CAPÍTULO 1. DELIMITACIÓN TERRITORIAL

Artículo 1º. Ámbito de aplicación

Las disposiciones de este plan se aplican al territorio comprendido dentro de los siguientes límites: Océano Atlántico, margen Oeste de la laguna de Rocha, margen Suroeste el arroyo de Rocha, Ruta N° 9 hasta el límite departamental con Maldonado, arroyo Garzón y laguna Garzón hasta la ribera del Océano Atlántico. (Ver Plano N° 2 "Ámbito de aplicación del Plan")

CAPITULO 2. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2º. Objetivos y finalidad

El objetivo general de este plan es establecer las condiciones generales para el desarrollo sustentable en el ámbito de aplicación del mismo, obteniendo los mayores beneficios sociales y económicos para el Departamento. Promover la ocupación respetuosa del territorio, definiendo los usos y las formas de actuación. En este marco se definirán los instrumentos para la regulación detallada de diferentes áreas del polígono propuesto.

Artículo 3º. Principios

Las disposiciones del presente Instrumento se sustentan en los principios generales establecidos en el artículo 2º y las disposiciones del artículo 3º del Decreto N° 12/2003, Plan de Ordenamiento y Desarrollo Sustentable de la Costa Atlántica del Departamento de Rocha. Se aplicarán además los principios de accesibilidad pública al espacio costero, la sostenibilidad ambiental del desarrollo a través de la equilibrada ocupación del suelo y la preservación del paisaje en su sentido integral.

Artículo 4º. Marco Legal

El polígono de aplicación definido en el artículo 1º, y su gestión integrada, implica que toda actividad que se realice en el ámbito físico definido por el presente plan, ya sea sobre tierra de dominio público, fiscal o privada, debe adecuarse a las normas nacionales y municipales vigentes al tiempo de la ejecución, y especialmente por lo dispuesto en este plan.

Las principales normas legales vigentes con respecto al tema y la zona de referencia se identifican en el Anexo II.

CAPÍTULO 3. ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Artículo 5º. Categorización primaria del suelo.

(Ver plano 3 y 4 Categorización primaria de suelo)

La presente categorización se remite a la nomenclatura establecida por los artículos 32º, 33º y 34º de la Ley N° 18.308. En el ámbito de aplicación del Plan, se definen las siguientes categorías:

a) Suelo Urbano No Consolidado

Polígono que comprende el actual fraccionamiento El Caracol, Costa Bonita, El Bonete y Estrella del Mar.

b) Suelo Suburbano

Comprende los fraccionamientos costeros del polígono incluido en el decreto departamental promulgado por resolución N° 506/1967 del 17 de julio de 1967, exceptuando los detallados en el literal anterior. Incluye además los padrones individualizados en el decreto departamental N° 17/2005, excepto los padrones incluidos en la categoría Suelo Suburbano Protegido, identificados en el literal c) de este artículo.

c) Suelo Suburbano Protegido

A los efectos de la definición de la sub categoría Suelo Suburbano Protegido se adopta la definición del artículo 14.5 del Decreto 12/2003.

Suelo Protegido Rural o Suburbano: Es aquel suelo que por su condición natural debe ser objeto de especial protección por motivos de conservación de la biodiversidad y protección de los espacios y recursos naturales de valor científico, económico, turístico, así como de los valores paisajísticos, culturales, históricos, didácticos y arqueológicos. En este tipo de suelo no podrán desarrollarse usos o actividades que impliquen transformación de su naturaleza o lesionen el valor específico que se quiere proteger.

La condición de suelo suburbano protegido será establecida por el Gobierno Departamental de acuerdo a la normativa vigente sobre ordenamiento territorial.

Se podrán incluir en esta categoría todos los suelos comprendidos en las áreas protegidas definidas en las leyes N° 8.172 del 26/12/27; de la fecha, del 16/09/42, los literales a y b del Art. 458 de la Ley N° 16.170 del 28/12/90; y decretos N° 266/966 del 2/06/66, 533/970 del 27/10/70, 260/977 del 11/05/77, 81/991 del 7/02/91, 527/92, del 28/10/92 y 447/996 del 20/11/96 así como las que se consagren como tales en el futuro, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 17234 que crea el Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas".

Se establecen dos áreas en esta categoría, a saber:

Área suroeste de la laguna de Rocha, padrones N° 891, 10.773, 33.740, 33.741, 39.938, 43.919, 43.920, 43.921, 43.922, 50.004 y los que de ellos se deriven.

Área de la Barra de la Laguna Garzón, manzanas H, I y J del plano del Agrimensor José Richero, registro 206/50, y el padrón N° 21217.

d) Suelo Rural

d.1) Suelo Rural con el atributo de potencialmente transformable

Comprende el polígono definido por el decreto departamental N° 04/2009 y el suelo delimitado por bandas laterales de 1000 de ancho situadas a ambos lados de las siguientes vías de tránsito: ramal que une a la Ruta N° 10 con la Ruta N° 9 a la altura del Km. 196, ramal que une a la Ruta N° 10 con la Ruta N° 9 a la altura del Km. 182,5 y camino vecinal denominado "Rincón de Benítez" que une los dos ramales antes mencionados.

d.2) Suelo Rural Natural

Álveos de las lagunas Garzón, bosque nativo y cauce de los arroyos Garzón, Rocha, del Sauce y Las Moleras, incluyéndose las áreas de bañados asociados a los mismos.

d.3) Suelo Rural Productivo

Resto del polígono del presente Plan.

d.4) Suelo Rural Protegido

Área del polígono incluida en el decreto del Poder Ejecutivo de fecha 28 de febrero de 2010 del ingreso al SNAP del área Laguna de Rocha.

Sin perjuicio de las categorías y subcategorías de suelo que se definen en este Plan, se podrán establecer otras subcategorías o realizar cambios de las que actualmente se definen, a partir de los instrumentos que se aprueben en el futuro.

Artículo 6°. Zonificación estratégica

(Ver plano N° 5 Zonificación estratégica)

A los efectos de diversificar y ordenar los modelos de uso de suelo en el polígono, se establece la siguiente zonificación estratégica:

a) Área Laguna Garzón.

Comprende los fraccionamientos El Caracol, El Bonete, Costa Bonita y Estrella del Mar. A partir de la trama urbana preexistente de destacados valores urbanísticos, se pretende lograr un área de desarrollo turístico residencial, estructurada en base a *unidades de paisaje*. Se preverá una ocupación de suelo en predios de superficies mayores a la media departamental, una calificación del borde de la Laguna Garzón y de la ruta N° 10, y una mínima afectación a los recursos naturales por la vía de la normativa a aplicar.

b) Zonas de Desarrollo Residencial de Baja Intensidad

Comprende los fraccionamientos El Pedregal, Costa Dorada, Santa Rita, Garzón, Santa Isabel y el sector sur de Las Garzas, que constituyen zonas fraccionadas en su gran mayoría entre los años 1938 y 1963 con el modelo de balneario tradicional, con nula o casi nula consolidación, sin población, edificaciones, servicios ni equipamientos. Se prevé la reversión de la actual división y se promoverá un desarrollo de baja ocupación en predios de grandes superficies, con densidades variables.

Comprende además, los padrones suburbanos ubicados entre ruta 10 y el Océano Atlántico e incluidos en el decreto departamental N° 17/2005,

exceptuando los padrones incluidos en la categoría Suelo Suburbano Protegido, individualizados en el artículo 5º, literal c) del presente Plan. Se trata de una zona apta para el desarrollo de emprendimientos turísticos y/o residenciales en los que las condiciones de aprobación serán establecidas en el presente Plan.

c) Área protegida Laguna de Rocha

c.1) Sector Suroeste

Comprende los padrones identificados con los números 891, 10.773, 33.740, 33.741, 39.938, 43.919, 43.920, 43.921, 43.922, 50.004 y los que de ellos se deriven, ubicados entre la Ruta N° 10 y el Océano Atlántico, el límite Este del fraccionamiento Las Garzas y la ribera de la laguna de Rocha, incluidos en lo dispuesto por el artículo 18º del decreto departamental N° 12/2003. En estos padrones –todos mayores de cinco hectáreas–, se prevé una ocupación de baja intensidad mediante la construcción de un máximo de una vivienda unifamiliar cada 5 hectáreas, con restricciones de uso y alteración del paisaje, acordes a las condiciones de un sitio de alta naturalidad.

c.2) Área rural

Área restante del polígono incluida en el decreto del PE de fecha 18 de febrero de 2010. Se estará a lo que dispongan las directrices de ordenamiento que establezca el plan de manejo del área protegida.

d) Zona de Potencial Desarrollo Turístico: Noroeste de la Ruta 10.

Incluye también al balneario San Sebastián y al sector Norte de Las Garzas. Es una zona con dominancia de padrones de gran superficie, mayores a 5 hectáreas con valores paisajísticos comunes a todo el sector de la costa. Este suelo posee el atributo de potencialmente transformable (artículo 31º del decreto departamental N° 04/2009). Está limitado por el eje estructurador de la ruta 10 y una línea paralela a la línea de ribera del Océano Atlántico, ubicada a 5000 metros de ésta. Se prevé la posible implantación en esta zona de proyectos de desarrollo turístico y de servicios en el marco de los instrumentos de planificación que correspondan.

e) Zonas de Potencial Desarrollo Turístico: Caminos de Acceso

Son los espacios delimitados por bandas laterales de 1000 de ancho situadas a ambos lados de los caminos de acceso, detallados en el artículo 5º literal d) del presente Plan. Zonas de actual uso rural, aptas para la implantación de proyectos de inversión asociados al turismo, en función de su fácil accesibilidad y cercanía a los estructuradores viales primarios. A esta zona se le otorga el atributo de potencialmente transformable.

f) Área Rural

Es el área que completa el ámbito de aplicación del plan, en la que el uso dominante es productivo agropecuario. Se prevé mantener los usos actuales.

CAPÍTULO 4. USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 7°. Disposiciones generales

Con carácter general se autorizarán los usos productivos, residenciales, comerciales y de servicios, exceptuando los usos industriales cuyas actividades tengan efectos contaminantes sobre el ambiente. La definición precisa de usos se realizará para cada zona y será detallada en los artículos subsiguientes.

Artículo 8°. Área Laguna Garzón

(Ver plano N° 6 Zonificación Área de la Laguna Garzón)

8.1° Unidades de paisaje

Se definen tres zonas caracterizadas en función de sus cualidades paisajísticas naturales y modificadas, cuyas determinaciones se describen a continuación:

UP 1. Bosque. Caracterizada fundamentalmente por la presencia de un importante bosque de pinos entre la ruta 10 y el borde de la laguna, que conforma en el territorio una suerte de volumen o gran contenedor verde, capaz de albergar intervenciones edilicias controladas, sin producir grandes transformaciones del paisaje. En el fraccionamiento El Caracol, un trazado vial sensible, acompañando la costa de la laguna y la topografía del terreno, delimitan esta zona de importantes y valiosas características paisajísticas.

UP 2. Pradera sobre la costa de la laguna. Caracterizada por un suelo de suaves ondulaciones y escasa vegetación, con una importantísima relación con la laguna en la conformación del paisaje.

La continuidad espacial del plano de la laguna con un territorio despojado, determina un nivel de alta sensibilidad o vulnerabilidad del paisaje natural frente a las intervenciones que se realicen. La presencia de dos importantes cárcavas en la costa de la laguna, así como la de importantes grupos de vegetación psamófila, completa la caracterización de un paisaje de grandes valores a preservar.

UP 3. Pradera. Constituida por el resto del territorio del Área Laguna Garzón y caracterizada fundamentalmente por la presencia de praderas, matizadas por importantes lagunones y algunas zonas arboladas de monte nativo a cierta distancia de la costa de la laguna. En una franja del fraccionamiento Estrella del Mar, junto a la ruta 10, hay un sector de monte psamófilo que merece un tratamiento singular para su protección.

8.2° Área mínima de padrones

A los efectos de otorgar permisos de construcción en el Área Laguna Garzón, se establecen las siguientes superficies mínimas de parcelas:

Fraccionamiento El Caracol (UP 1. Bosque):

El área mínima de la parcela será la aprobada en el fraccionamiento original, Plano inscripto en la Dirección General de Catastro con el N° 8 en el año 1948.

Fraccionamientos El Caracol (Plano N° 8/1948), El Bonete (Plano N° 1747/1959), Costa Bonita (Plano N° 153/1950) y Estrella del Mar (Plano N° 292/1952) (UP 2. Pradera sobre la costa de la laguna y UP 3. Pradera):

El área mínima de la parcela será de 2000 metros cuadrados. Se establece una tolerancia de hasta un 5 % que podrá aprobarse con razones fundadas, por parte de las oficinas técnicas de la Intendencia de Rocha.

A los efectos de ajustarse a las disposiciones de este artículo, se podrán establecer servidumbres voluntarias.

El área *non edificandi* del predio sirviente compensará el faltante de área del predio dominante para cumplir con el mínimo requerido.

Se dejará constancia en el permiso de construcción, que fue otorgado condicionado a la existencia de la servidumbre voluntaria referida.

La rescisión de la servidumbre voluntaria constituida, representará la anulación de pleno derecho de la habilitación de la obra otorgada por la Intendencia y concedida en el predio dominante, en función de la constitución de la servidumbre voluntaria.

8.3° Disposiciones especiales

(Ver plano N° 7 Disposiciones especiales Área de la Laguna Garzón)

No se podrá construir en ningún predio que se sitúe en terrenos inundables, o que estén a nivel inferior a un metro por encima de la línea de ribera de la laguna de Garzón. A los efectos de certificar dicha situación, la Intendencia de Rocha exigirá un plano de relevamiento altimétrico y amojonamiento expedido por Ingeniero Agrimensor.

Se declara la calidad de *non edificandi* las manzanas H, I y J, y el padrón N° 21.217, ubicados en la barra arenosa de la laguna Garzón.

En el fraccionamiento "Estrella del Mar" se afectan por servidumbre natural de acueducto, conforme al artículo 74° del Código de Aguas, Decreto Ley N° 14.859 del 15/12/78, los padrones pertenecientes a las siguientes manzanas:

20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30

Con el objeto de preservar los espejos de agua existentes y el escurrimiento natural de las aguas pluviales, previo a otorgar permisos de construcción en los padrones pertenecientes a las manzanas afectadas por servidumbre de acueductos, se deberá solicitar la viabilidad de localización.

Para la tramitación deberá presentarse un plano de relevamiento planialtimétrico del padrón, que incluya el perímetro de los espejos de agua que lo afectan. La Intendencia podrá denegar o autorizar la construcción, determinando las afectaciones particulares de cada predio, a partir de la situación relevada.

8.4° División de suelo

Se autorizarán divisiones y/o reparcelamientos que den como resultado parcelas de áreas no inferiores a las establecidas en el artículo 8.2°.

8.5° Aprovechamientos edificatorios y usos de suelo

Se definen usos adecuados a las características paisajísticas y su máxima protección, para las diferentes zonas identificadas. Desde el uso exclusivamente residencial y de bajísima densidad en el área de la pradera en la ribera de la laguna, hasta zonas de usos mixtos (residencial, hoteles, apart-hoteles y comercial) con factores de ocupación bajos en otras áreas. Se determinan con precisión los usos habilitados y se reglamentan las construcciones.

8.5.1° Disposiciones para zona Bosque UP 1

Delimitación: manzanas pertenecientes al fraccionamiento EL Caracol, identificadas como:

A – B – 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 y 42.

- a - Retiro frontal: 6 m
Predios frentistas a laguna en manzanas A – B – 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 7 – 10 – 11 – 14 – 15 – 16 – 24 – 25 – 32: 10 m.
- b - Retiro bilateral: 15 % del ancho del predio (mínimo 3 m)
- c - Retiro posterior: 25 % del largo del predio
- d - Factor de ocupación del suelo – FOS: 20 %
- e - Factor de ocupación total – FOT: 30 %
- f - Altura máxima: 7.50 m (planta baja y una planta alta)
- g - Saliente máxima sobre todos los retiros: 1.20 m sobre el nivel del centro de la calzada de la calle frentista, en el eje del predio.
- h - En los complejos turísticos cada vivienda deberá tener una superficie mínima de 36 m².
- i - Para unidades de viviendas apareadas o en bloques, conformando un volumen único, se podrán construir una unidad cada 500 m².
- j - En caso de combinarse diversos tipos, a los efectos del cálculo de la cantidad de unidades admitidas, se sumarán las superficies de terreno exigidas por unidad de cada tipo usado.
- k - En ningún caso el o los volúmenes proyectados podrán tener un largo mayor de 20 m en cualquiera de los lados de su proyección sobre un plano horizontal.
- l - En caso de proyectarse más de un volumen, la distancia mínima entre ellos será de 6 m en todas las direcciones de la misma proyección.
- ll - En la solicitud de Permiso de Construcción de obra nueva, además de los recaudos requeridos en la Ordenanza General de Edificación del Departamento de Rocha, deberá agregarse un plano que contenga la altimetría natural del terreno referida a los niveles de la calle frentista con el correspondiente certificado de deslinde y amojonamiento, expedidos por Ingeniero Agrimensor, que contenga además un relevamiento de los árboles y plantas nativas de significación existentes, indicando su tipo. Solo podrán extraerse aquellos árboles y plantas que dificulten las construcciones previstas y deberán indicarse en planta de relevamiento.
- m - La modificación de la topografía deberá ser aprobada junto al permiso de construcción.
- n - Se podrá pavimentar hasta el 10% de la superficie del predio con senderos de accesos peatonales o vehiculares, cordonetas perimetrales a las construcciones, área de parrillero, terrazas, etc.
- ñ - La Intendencia de Rocha no autorizará la apertura de calle costanera en el borde entre el fraccionamiento y la laguna. Los propietarios que soliciten permiso de construcción en los predios frentistas a la laguna, manifestarán

expresamente por escrito ante la Intendencia de Rocha su renuncia a acceder directamente a sus predios con vehículos automotores, sin derecho a indemnización alguna. Se promoverá la fusión de los predios frentistas con sus linderos posteriores, a los efectos de acceder por las calles autorizadas en el trazado original.

o - En el retiro posterior y hasta 3 mts del límite del predio se permite la construcción de servicios tales como parrilleros, barbacoas, piscinas, cocheras, etc. Los servicios techados deben incluirse en el cálculo del FOS y del FOT. No se permite ningún tipo de construcción en retiros laterales.

p - Las cubiertas superiores de estos servicios, deben ser de materiales livianos y con una altura máxima de 3mts. En caso de cubiertas inclinadas la altura máxima estipulada debe medirse en la mitad del desarrollo de la cubierta. Las construcciones en zona de retiro posterior no podrán tener cerramientos verticales de mampostería.

q - En caso de predios con frentes sobre dos calles, incluyendo predios esquinas, se aplica la misma normativa para los dos frentes.

r - Los cercos en todo el perímetro podrán ser alambrados y de materiales orgánicos (paja, madera, cercos vivos) no admitiéndose cercos de mampostería. La altura máxima será de 1,20m

Tipos de uso en zona Bosque UP 1

Se autorizarán los siguientes usos: vivienda unifamiliar, conjuntos turísticos de viviendas, Apart – hotel, Hoteles de lujo y de primera categoría, Servicios gastronómicos (restoranes y similares).

8.5.2° Disposiciones para zona Pradera sobre la costa de la laguna UP 2

Delimitación:

Manzanas pertenecientes al fraccionamiento EL Caracol, identificadas como: 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 – 60 – 61

Manzanas pertenecientes al fraccionamiento EL Bonete, identificadas como: 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11- 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 - 34 – 35 – 36 – 37 – 38

Manzanas pertenecientes al fraccionamiento Costa Bonita, identificadas como: 7 – 8

Manzanas pertenecientes al fraccionamiento Estrella del Mar, identificadas como: 87 – 88 – 89 – 90 – 91– 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107

- a - Retiro frontal: 10 m.
- b - Retiro bilateral: 15 % del ancho del predio
(mínimo 3 m)
- c - Retiro posterior: 25% del largo del predio
- d - Factor de ocupación del suelo – FOS: 15%

- e - Factor de ocupación total – FOT:25%
- f - Altura máxima: 7.50 m (planta baja y una planta alta)
- g - En ningún caso el o los volúmenes proyectados podrán tener un largo mayor de 20 m en cualquiera de los lados de su proyección sobre un plano horizontal.
- h - Con carácter general, se deberán mantener los perfiles naturales de terreno. Únicamente podrán realizarse las modificaciones de niveles naturales consideradas mínimas e imprescindibles para la ejecución de obras, tales como conformar sectores planos o garantizar los desagües, pero que no afecten la configuración esencial del terreno. La modificación de la topografía deberá ser aprobada junto al permiso de construcción.
- i - En la solicitud de Permiso de Construcción de obra nueva, además de los recaudos requeridos en la Ordenanza General de Edificación del Departamento de Rocha, deberá agregarse un plano que contenga la altimetría natural del terreno referida a los niveles de las calles frentistas con el correspondiente certificado de deslinde y amojonamiento, expedidos por Ingeniero Agrimensor, que contenga además un relevamiento de los árboles y plantas nativas de significación existentes, indicando su tipo. Solo podrán extraerse aquellos árboles y plantas que dificulten las construcciones previstas y deberán indicarse en planta de relevamiento.
- j - No se admite la colocación de césped o el cubrimiento del terreno con humus, tierra, balasto o cualquier otro material, limitándose la vegetación de los jardines a las plantas originales del lugar. Deberá presentarse un proyecto de jardinería y de uso general del predio con el permiso de construcción, que deberá ser aprobado por las oficinas técnicas de la Intendencia de Rocha antes de su ejecución.
- k - Se podrá pavimentar hasta el 10% del área del predio, además del área ocupada por las construcciones, para accesos de vehículos y peatones, cordonetas perimetrales de las construcciones, parrillero, terrazas, etc. sin contabilizarse en el FOS. Todo espacio techado será incluido en el cálculo del FOS.
- l - La Intendencia de Rocha no autorizará la apertura de calle costanera en el borde entre el fraccionamiento y la laguna. Los propietarios que soliciten permiso de construcción en los predios frentistas a la laguna, manifestarán expresamente por escrito ante la Intendencia de Rocha su renuncia a acceder directamente a sus predios con vehículos automotores, sin derecho a indemnización alguna. Se promoverá la fusión de los predios frentistas con sus linderos posteriores, a los efectos de acceder por las calles autorizadas en el trazado original.
- ll - En caso de predios con frentes sobre dos calles, incluyendo predios esquinas, se aplica la misma normativa para los dos frentes.
- m - Los cercos en todo el perímetro podrán ser alambrados y de materiales orgánicos (paja, madera, cercos vivos). No se admiten cercos de albañilería. La altura máxima de 1.20m.

Tipos de uso en zona Pradera sobre la costa de la laguna UP 2

Se autorizará exclusivamente el uso con destino a vivienda unifamiliar.

8.5.3° Disposiciones para zona Pradera UP 3

Delimitación:

Manzanas pertenecientes al fraccionamiento El Bonete: 25– 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36

Manzanas pertenecientes al fraccionamiento Costa Bonita: todas a excepción de 7 – 8

Manzanas pertenecientes al fraccionamiento Estrella de Mar: todas a excepción de 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107

- a – Retiro frontal: 10 m.
- b - Retiro bilateral: 15 % (mínimo 3 m)
- c - Retiro posterior: 25% del largo del predio
- d - Factor de ocupación del suelo – FOS: 30%
- e - Factor de ocupación total – FOT: 40%
- f - Altura máxima: 7.50 m (planta baja y una planta alta)
- g - Saliente máxima sobre todos los retiros 1.20 m sobre el nivel del centro de la calzada de la calle frentista, en el eje del predio.
- h - Las viviendas en conjuntos turísticos tendrán una superficie mínima de 36 m².
- i - Se podrá construir una vivienda independiente cada 1000 m².
- j - Para viviendas apareadas o en bloques, conformando un volumen único, se podrán construir una unidad cada 250 m².
- k - En caso de combinarse diversas tipologías, a los efectos del cálculo de la cantidad de unidades admitidas, se sumarán las superficies de terreno exigidas por unidad de cada tipo usado.
- l - En ningún caso el o los volúmenes proyectados podrán tener un largo mayor de 20 m en cualquiera de los lados de su proyección sobre un plano horizontal. En caso de proyectarse más de un volumen, la distancia mínima entre ellos será de 6 m en todas las direcciones de la misma proyección.
- ll - En la solicitud de Permiso de Construcción de obra nueva, además de los recaudos requeridos en la Ordenanza General de Edificación del Departamento de Rocha, deberá agregarse un plano que contenga la altimetría natural del terreno referida a los niveles de las calles frentistas con el correspondiente certificado de deslinde y amojonamiento, expedidos por Ingeniero Agrimensor, que contenga además un relevamiento de los árboles y plantas nativas de significación existentes, indicando su tipo. Sólo podrán extraerse aquellos árboles y plantas que dificulten las construcciones previstas y deberán indicarse en planta de relevamiento. La modificación de la topografía deberá ser aprobada junto al permiso de construcción.

m - Se podrá pavimentar hasta el 10% del área del predio, además del área ocupada por las construcciones, para accesos de vehículos y peatones, terrazas, etc. sin contabilizarse en el FOS. Todo espacio techado será incluido en el cálculo del FOS.

n - En el retiro posterior y hasta 3 mts. del límite del predio se permite la construcción de servicios tales como parrilleros, barbacoas, piscinas, cocheras, etc. Los servicios techados deben incluirse en el cálculo del FOS y del FOT. No se permite ningún tipo de construcción en los retiros laterales.

ñ - Las cubiertas superiores de estos servicios, deben ser de materiales livianos y con una altura máxima de 3mts. En caso de cubiertas inclinadas la altura máxima estipulada debe medirse en la mitad del desarrollo de la cubierta.

o - En caso de predios con frentes sobre dos calles, incluyendo predios esquinas, se aplica la misma normativa para los dos frentes.

p - Los cercos en todo el perímetro podrán ser alambrados y de materiales orgánicos (paja, madera, cercos vivos). No se admiten cercos de albañilería. La altura máxima será de 1.20 m.

Tipos de uso en zona Pradera UP 3

Se autorizarán los siguientes uso del suelo: vivienda unifamiliar, conjuntos turísticos, apart – hotel, hoteles y servicios gastronómicos (restoranes y similares). En los padrones que se señalan a continuación, además de los usos indicados, se permite la instalación de locales comerciales recreativos y comercios de abastecimiento cotidiano (panadería, almacenes, carnicerías, farmacias, verdulerías, boutiques, venta de artesanías, papelerías, quioscos, bazares y otros de similares características).

Padrones:

39695 de la manzana 54

26262 – 26263 – 22399 – 16752 – 22400 – 22734 – 17185 de la manzana 55

27071 – 20617 de la manzana 56

26333 – 20637 – 42492 – 20657 – 42493 – 20638 de la manzana 66

20639 – 20640 – 19085 – 20729 de la manzana 67

20737 de la manzana 68

Las áreas totales de los locales comerciales, las áreas de ventas no podrá exceder los 250 m².

Para otro tipo de comercio no comprendido en este artículo, deberá presentarse solicitud de viabilidad, especificando las características del comercio a instalar, adjuntando plano de ubicación del predio esc. 1:500 y plano del predio indicando la volumetría y las afectaciones reglamentarias a escala 1:200.

8.6° Sistemas de tratamiento de efluentes sanitarios

Mientras no exista una red general de saneamiento en la zona, el sistema de tratamiento de los efluentes líquidos será individual por predio y estará compuesto por:

- tratamiento primario en fosa séptica
- tratamiento secundario biológico aerobio
- infiltración al terreno del efluente clarificado, mediante zanjas, lechos o pozos de infiltración

a) Fosa Séptica

La capacidad de la fosa séptica se determinará en base a la capacidad locativa de la vivienda a construir en el predio:

Nº dormitorios	Volumen mínimo (litros)
1 – 2	2700
3	3600
4	4400
5	5300
Por cada dormitorio Adicional	1000 (adicional)

b) Tratamiento Secundario

El sistema de tratamiento individual secundario será del tipo biológico, aeróbico. Serán admitidos diferentes sistemas de tratamiento (lodos activados, aireación extendida, filtración biológica, u otro), siempre que sean del tipo aerobio, y puedan garantizarse las siguientes eficiencias globales del sistema (fosa + tratamiento secundario) en remoción de materia orgánica y de sólidos suspendidos:

Eficiencia en remoción de DBO5: > 80%

Eficiencia en remoción de SS: > 85%;

c) Disposición final

El efluente de la unidad de tratamiento secundario podrá ser infiltrado al terreno mediante lecho, zanjas o pozo de infiltración, cuyas dimensiones se ajustarán a lo dispuesto por las oficinas técnicas de la Intendencia de Rocha.

Cuando la solución de saneamiento sea por infiltración de efluentes al terreno y en caso que existan dudas razonables de la capacidad de absorción del mismo, la Intendencia podrá solicitar un estudio de suelo en el que se establezca específicamente al cota relativa de la napa respecto al nivel del terreno.

8.7º Vivienda de plano económico

Sólo se autorizará la construcción de vivienda por el sistema de plano económico otorgado por la Intendencia de Rocha en la zona Pradera UP 3.

8.8º Tendido de redes de infraestructura

Dentro del polígono del presente Plan, el tendido de redes de energía eléctrica de media y baja tensión, alumbrado, teléfono, televisión por cable y todas aquellas que se proyecten en el futuro, deberán realizarse de acuerdo al plan establecido conjuntamente con los organismos correspondientes. Las

empresas que presten servicios privados deberán coordinar con la Intendencia de Rocha los tendidos a realizar previo a la instalación de cualquier servicio. No se admitirá la instalación de transformadores aéreos en el tramo "Pradera sobre la costa de la Laguna" UP 2.

Artículo 9°. Zonas de Desarrollo Residencial de Baja Intensidad

9.1° División de suelo y aprovechamientos edificatorios

En toda la zona se admitirán divisiones de suelo que no creen predios independientes, de área inferior a las 5 hectáreas. A los efectos de la autorización para construir viviendas unifamiliares se deberán cumplir las siguientes condiciones.

UH* / 5 hás.	Área mínima de predios	FOS	FOT	Altura máxima
2	5 hás.	5%	10%	7,5m 2 plantas

* Unidades Habitacionales

En el caso de hotelería, se aplicará el mismo FOS, FOT y altura, no limitándose el número de unidades. Se deberá tramitar ante la Intendencia de Rocha la viabilidad del proyecto, previamente a la obtención del permiso de construcción.

Hasta en un 35% del área total del polígono podrán realizarse proyectos de desarrollo turístico residencial que impliquen divisiones de suelo en predios menores de 5 hectáreas, incluyendo los que se realicen bajo el régimen de propiedad horizontal (Ley N° 17.292 y concordantes), debiendo cumplir los siguientes parámetros:

Los predios en los que se desarrolla el proyecto deberán tener un área mínima de 5 hectáreas, tener frente a ruta 10 y frente al océano Atlántico de 75 metros como mínimo.

Predios con superficies comprendidas entre 5 y 50 hectáreas

UH* / hás.	% Área propiedad común	% Área propiedad privada	FOS = FOT	Altura máx.
1	50%	50%	15%	7,5m 2 plantas
1,5	60%	40%	15%	9,5m 3 plantas

* Unidades Habitacionales

Predios con superficies comprendidas entre 50 y 300 hectáreas

UH* / hás.	% Área propiedad común	% Área propiedad privada	FOS = FOT	Altura máx.
------------	------------------------	--------------------------	-----------	-------------

2	50%	50%	15%	7,5m 2 plantas
2,5	60%	40%	15%	9,5m 3 plantas
3	70%	30%	15%	12m 4 plantas
3,5	80%	20%	15%	15m 5 plantas
4	90%	10%	15%	18m 6 plantas

* Unidades Habitacionales

Para los predios frentistas al océano Atlántico, se establece un retiro *non edificandi* de 200 metros, desde el límite superior de la ribera, según la definición del artículo 37 del Decreto ley 14.859 (Código de Aguas)- hacia el continente. En este espacio se podrán construir equipamientos que no superen los 0.50m de altura, tales como piscinas, decks y similares.

Con los mismos aprovechamientos expresados en este artículo, podrán realizarse proyectos urbanísticos integrales que no impliquen división de suelo.

Para los predios frentistas a la Ruta N° 10, se establece un retiro *non edificandi* de 35 metros, pudiendo construirse en este espacio estacionamientos, caminería y accesos a los predios.

9.2° Uso del suelo

Se aceptan en general, todos los usos del suelo, con predominancia del uso residencial. No se permite en el polígono la instalación de industrias cuyos efectos sean contaminantes. Dentro de ellos se entienden como tales los efluentes tóxicos gaseosos, los efluentes líquidos sin tratamientos adecuados que sean vertidos en los cursos de agua y la polución acústica que supere los umbrales mínimos aceptados para las zonas residenciales. Los usos de alojamiento como hotelería, apart-hotelería, hostelería, posadas, complejos de cabañas o casas, apartamentos o similares y en general cualquier servicio similar, se regirá por lo dispuesto por la normativa específica.

En los espacios de uso común se podrán ubicar equipamientos asignados al esparcimiento y/o deporte, que formarán parte integral de los proyectos. Será facultativo de la Intendencia la aprobación de los mismos y su inclusión en el cálculo de FOS de acuerdo a sus características físicas y su afectación al paisaje.

9.3° Accesibilidad a la costa

Se declara de interés departamental la conservación y el desarrollo sustentable de la costa oceánica del departamento. Se destaca que es de primordial interés garantizar el uso público del océano y su ribera, regulando racionalmente la utilización de estos bienes y las zonas que los circundan, en términos compatibles con la conservación del medio ambiente entendido en sentido amplio, de acuerdo con el interés general, conforme al artículo 3° del decreto Departamental N° 12/2003.

A esos efectos, para otorgar permisos de construcción y/o fraccionamientos en los padrones incluidos en el polígono y los que de ellos se deriven, el

Gobierno Departamental de Rocha podrá exigir la constitución de acceso público a la costa.

Se comete al Ejecutivo Comunal instrumentar los procedimientos necesarios para hacer efectivo lo dispuesto en el presente artículo.

9.4° Protección costera

En los predios frentistas al océano Atlántico, para otorgar permisos de división o construcción, se deberá ceder gratuitamente y por escritura pública al Gobierno Departamental de Rocha, una faja para la protección costera de 150 metros de ancho, medida desde el límite superior de la ribera,-según la definición del artículo 37 del Decreto ley 14.859 (Código de Aguas)- hacia el continente. Dicha faja se incorporará al dominio público municipal de la costa.

9.5° Sistemas de abastecimiento de agua

En proyectos de desarrollo turístico residencial, para el abastecimiento de agua potable para el consumo humano, se aplicará lo dispuesto por el artículo 47° de la Constitución, ajustándose la Intendencia de Rocha a lo que disponga el ente estatal cometido a tal fin. Se deberán prever los espacios necesarios a los efectos de instalar las infraestructuras de almacenamiento, tratamiento, bombeo, etc., de agua potable.

9.6° Sistemas de tratamiento de efluentes sanitarios

El sistema de tratamiento de los efluentes líquidos será individual por predio, y estará compuesto por:

- tratamiento primario en fosa séptica
- tratamiento secundario biológico aerobio
- infiltración al terreno del efluente clarificado, mediante zanjas, lechos o pozos de infiltración

a) Fosa Séptica

La capacidad de la fosa séptica se determinará en base a la capacidad locativa de la vivienda a construir en el predio:

Nº dormitorios	Volumen mínimo (litros)
1 – 2	2700
3	3600
4	4400
5	5300
Por cada dormitorio Adicional	1000 (adicional)

b) Tratamiento Secundario

El sistema de tratamiento individual secundario será del tipo biológico, aeróbico. Serán admitidos diferentes sistemas de tratamiento (lodos activados, aireación extendida, filtración biológica, u otro), siempre que sean del tipo aerobio, y puedan garantizarse las siguientes eficiencias globales del sistema

(fosa + tratamiento secundario) en remoción de materia orgánica y de sólidos suspendidos:

Eficiencia en remoción de DBO5:	> 80%
Eficiencia en remoción de SS:	> 85%

c) Disposición final

El efluente de la unidad de tratamiento secundario podrá ser infiltrado al terreno mediante lecho, zanjas o pozo de infiltración, cuyas dimensiones se ajustarán a lo dispuesto por las oficinas técnicas de la Intendencia de Rocha.

9.7° Tendido de redes de energía y similares

Para la aprobación de los proyectos de división de suelo y construcción, se podrá exigir que el tendido de redes de energía eléctrica de media y baja tensión, alumbrado, teléfono, televisión por cable y todas aquellas que se proyecten en el futuro, deban realizarse en forma subterránea, tanto en el espacio destinado al uso común como en los espacios privados de uso individual. La red de distribución de energía eléctrica, deberá cumplir con las disposiciones establecidas por el ente estatal cometido a tal fin.

Artículo 10°. Área de Interés para la Conservación Laguna de Rocha (sector Suroeste)

10.1° División de suelo y aprovechamientos edificatorios

En toda la zona se admitirán fraccionamientos y/o reparcelamientos que no creen predios independientes, de área inferior a las 5 hectáreas. Los padrones resultantes deberán tener frente a ruta 10 y al Océano Atlántico de 75 metros como mínimo.

A los efectos de la autorización para construir viviendas unifamiliares se deberán cumplir las siguientes condiciones.

UH* / 5 hás.	Área mínima de predios	FOS	FOT	Altura máxima
1	5 hás.	1%	2%	7,50 m 2 plantas

* Unidades Habitacionales

La construcción de pérgolas, decks, piscinas y pavimentos de cualquier tipo, no se computará como FOS y podrá ocupar un área máxima equivalente al 50% del FOS admitido.

A los efectos del cálculo del FOS y FOT se aplicará la superficie total del padrón original.

Retiros:

Se establece un retiro *non edificandi* de 200 metros, desde el límite superior de la ribera, -según la definición del artículo 37 del Decreto ley 14.859 (Código de Aguas)- hacia el continente.

Frontal sobre Ruta 10: 35 m

Bilaterales: 25 m

No se admitirán construcciones de ningún tipo en ninguno de los retiros establecidos.

10.2° Uso del suelo

En toda la zona se admitirá exclusivamente el uso residencial de carácter unifamiliar, comprendiendo las dependencias y/o vivienda de servicio. Esto significa que en cada padrón se admite la construcción de una sola casa con sus dependencias de servicio, independientemente de la composición de la misma.

No se admitirá la construcción de programas de vivienda colectiva del tipo hoteles, apart hoteles, hosterías, posadas, complejos de cabañas o casas, apartamentos o similares.

10.3° Protección costera

Para otorgar permisos de construcción en los padrones incluidos en el polígono y los que de ellos se deriven, se deberá ceder gratuitamente y por escritura pública al Gobierno Departamental de Rocha, una faja para la protección costera de 150 metros de ancho, medida desde el límite superior de la ribera,- según la definición del artículo 37 del Decreto ley 14.859 (Código de Aguas)- hacia el continente. Dicha faja se incorporará al dominio público municipal de la costa.

En los padrones incluidos en el polígono, se debe permitir la libre circulación de las arenas a efectos de preservar en lo posible la dinámica costera. El Gobierno Departamental no se obliga a retirar la arena depositada por causas naturales en espacios públicos. Si se autorizara el retiro de la misma, ésta deberá ser vertida nuevamente al espacio de la costa.

10.4° Autorización Ambiental Previa

Toda actividad, construcción u obra pública o privada que se pretenda realizar en los predios incluidos en el polígono y que se localice en la Faja de Defensa de Costas definida por el artículo 153 del Código de Aguas y sus modificativos, aún cuando sea admitida por el presente decreto, requerirá el cumplimiento de lo dispuesto por el literal 1 del Artículo 6° de la Ley N° 16.466 del 19/01/94, su decreto reglamentario N° 435/994 del 21/09/94, lo dispuesto por el decreto N° 59/992 del 10/02/92 y demás normativas vigentes.

10.5° Disposiciones especiales

Se desafecta de cualquier tipo de uso el padrón 33741, incluyendo el cercado del predio, declarándose la calidad de *non edificandi*.

Para otorgar permisos de construcción en el padrón número 50004, se deberá ceder gratuitamente y por escritura pública al Gobierno Departamental de Rocha una faja de 30 metros del mencionado padrón, frentista a la ruta 10 y al Océano Atlántico, lindera con el padrón número 33741, que se incorporará al dominio público de la costa.

10.6° Accesibilidad a la costa

Se declara de interés departamental la conservación y el desarrollo sustentable de la costa oceánica del departamento. Se destaca que es de primordial interés garantizar el uso público del océano y su ribera, regulando racionalmente la utilización de estos bienes y las zonas que los circundan, en términos compatibles con la conservación del medio ambiente entendido en sentido amplio, de acuerdo con el interés general, conforme al artículo 3° del decreto Departamental N° 12/2003.

A esos efectos, para otorgar permisos de construcción y/o fraccionamientos en los padrones incluidos en el polígono y los que de ellos se deriven, el Gobierno Departamental de Rocha podrá exigir la constitución de acceso público a la costa.

Se comete al Ejecutivo Comunal instrumentar los procedimientos necesarios para hacer efectivo lo dispuesto en el presente artículo.

10.7° Niveles naturales de terreno

Con carácter general, se deberán mantener los perfiles naturales de terreno. Únicamente podrán realizarse las modificaciones de niveles naturales consideradas mínimas e imprescindibles para la ejecución de obras, tales como conformar sectores planos o garantizar los desagües, pero que no afecten la configuración esencial del terreno.

10.8° Relevamiento planialtimétrico

En la solicitud de Permiso de Construcción de obra nueva, además de los recaudos requeridos en la Ordenanza General de Edificación del Departamento de Rocha, deberá agregarse un plano que contenga la altimetría natural del terreno referida a los niveles de la ruta 10 y al nivel de la línea de ribera con el correspondiente certificado de deslinde y amojonamiento, expedidos por Ingeniero Agrimensor.

10.9° Cercos

Se admitirá el cercado perimetral de los predios, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

a) Materiales

No se admitirán muros de albañilería siendo los materiales autorizados los alambrados y cercos de materiales orgánicos (paja, madera, cercos vivos).

b) Alturas

La altura máxima admitida será de 1,20 m

10.10° Jardinería

No se admitirá la jardinería en la faja de defensa costera, a los efectos de permitir en lo posible la libre circulación de las arenas, pudiéndose acondicionar otras zonas del predio fuera de la faja citada, según proyecto paisajístico que deberá ser aprobado junto al permiso de construcción correspondiente.

10.11° Pavimentos exteriores

Se admitirá un área máxima de pavimentos exteriores de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 10.1° del presente Plan.

10.12° Tendidos de redes de infraestructura

Dentro del polígono, el tendido de redes de energía eléctrica de media y baja tensión, alumbrado, teléfono, televisión por cable y todas aquellas que se proyecten en el futuro, deberán realizarse en forma subterránea, tanto en espacio público como en espacio privado.

No se admitirá la instalación de transformadores aéreos desde el límite Este del fraccionamiento Las Garzas, hasta la ribera de la Laguna de Rocha.

10.13° Sistemas de tratamiento de efluentes sanitarios

El sistema de tratamiento de los efluentes líquidos será individual por predio, y estará compuesto por:

- tratamiento primario en fosa séptica
- tratamiento secundario biológico aerobio
- infiltración al terreno del efluente clarificado, mediante zanjas, lechos o pozos de infiltración

a) Fosa Séptica

La capacidad de la fosa séptica se determinará en base a la capacidad locativa de la vivienda a construir en el predio:

Nº dormitorios	Volumen mínimo (litros)
1 – 2	2700
3	3600
4	4400
5	5300
Por cada dormitorio Adicional	1000 (adicional)

b) Tratamiento Secundario

El sistema de tratamiento individual secundario será del tipo biológico, aeróbico. Serán admitidos diferentes sistemas de tratamiento (lodos activados, aireación extendida, filtración biológica, u otro), siempre que sean del tipo aerobio, y puedan garantizarse las siguientes eficiencias globales del sistema (fosa + tratamiento secundario) en remoción de materia orgánica y de sólidos suspendidos:

Eficiencia en remoción de DBO5: > 80%

Eficiencia en remoción de SS: > 85%

c) Disposición final

El efluente de la unidad de tratamiento secundario podrá ser infiltrado al terreno mediante lecho, zanjas o pozo de infiltración, cuyas dimensiones se ajustarán a lo dispuesto por las oficinas técnicas de la Intendencia de Rocha.

Artículo 11°. Zonas de Potencial Desarrollo Turístico: Noroeste de la Ruta 10

11.1° División de suelo y aprovechamientos edificatorios

En toda la zona se admitirán divisiones de suelo que no creen predios independientes, de área inferior a las 5 hectáreas debiendo tener frente a un camino público. A los efectos de la autorización para construir viviendas unifamiliares se deberán cumplir las siguientes condiciones.

UH* / 5 hás.	Área mínima de predios	FOS	FOT	Altura máxima
2	5 hás.	5%	10%	7,5m 2 plantas

* Unidades Habitacionales

En el caso de hotelería, se aplicará el mismo FOS, FOT y altura, no limitándose el número de unidades. Se deberá tramitar ante la Intendencia de Rocha la viabilidad del proyecto, previamente a la obtención del permiso de construcción.

Hasta en un 20% del área total del polígono podrán realizarse proyectos de desarrollo turístico residencial que impliquen divisiones de suelo en predios menores de 5 hectáreas, incluyendo los que se realicen bajo el régimen de propiedad horizontal (Ley N° 17.292 y concordantes), debiendo cumplir los siguientes parámetros:

Predios con superficies comprendidas entre 5 y 300 hectáreas

UH / há.s.	% Área propiedad común	% Área propiedad privada	FOS = FOT	Altura máx.
1	50%	50%	10%	7,5m 2 plantas
1,5	60%	40%	10%	10m 3 plantas
2	70%	30%	10%	12m 4 plantas
2,5	80%	20%	10%	12m 4 plantas
3	90%	10%	10%	12m 4 plantas

* Unidades Habitacionales

En el 20% del área antes mencionada y con los mismos aprovechamientos expresados este artículo, podrán realizarse proyectos urbanísticos integrales que no impliquen división de suelo.

Para los predios frentistas a la Ruta N° 10 y/o a los caminos públicos, se establece un retiro *non edificandi* de 35 metros, pudiendo construirse en este espacio estacionamientos, caminería y accesos a los predios.

11.2° Uso del suelo

Se aceptan en general, todos los usos del suelo, con predominancia del uso residencial. No se permite en el polígono la instalación de industrias cuyos efectos sean contaminantes. Dentro de ellos se entienden como tales los efluentes tóxicos gaseosos, los efluentes líquidos sin tratamientos adecuados que sean vertidos en los cursos de agua y la polución acústica que supere los umbrales mínimos aceptados para las zonas residenciales. Los usos de alojamiento como hotelería, apart-hotelería, hostelería, posadas, complejos de cabañas o casas, apartamentos o similares y en general cualquier servicio similar, se regirá por lo dispuesto por la normativa específica.

11.3° Sistemas de abastecimiento de agua

En proyectos de desarrollo turístico residencial, para el abastecimiento de agua potable para el consumo humano, se aplicará lo dispuesto por el artículo 47° de la Constitución, ajustándose la Intendencia de Rocha a lo que disponga el ente estatal cometido a tal fin. Se deberán prever los espacios necesarios a los efectos de instalar las infraestructuras de almacenamiento, tratamiento, bombeo, etc., de agua potable.

11.4° Sistemas de tratamiento de efluentes sanitarios

El sistema de tratamiento de los efluentes líquidos será individual por predio, y estará compuesto por:

- tratamiento primario en fosa séptica
- tratamiento secundario biológico aerobio
- infiltración al terreno del efluente clarificado, mediante zanjas, lechos o pozos de infiltración

a) Fosa Séptica

La capacidad de la fosa séptica se determinará en base a la capacidad locativa de la vivienda a construir en el predio:

Nº dormitorios	Volumen mínimo (litros)
1 – 2	2700
3	3600
4	4400
5	5300
Por cada dormitorio Adicional	1000 (adicional)

b) Tratamiento Secundario

El sistema de tratamiento individual secundario será del tipo biológico, aeróbico. Serán admitidos diferentes sistemas de tratamiento (lodos activados, aireación extendida, filtración biológica, u otro), siempre que sean del tipo aerobio, y puedan garantizarse las siguientes eficiencias globales del sistema (fosa + tratamiento secundario) en remoción de materia orgánica y de sólidos suspendidos:

Eficiencia en remoción de DBO5: > 80%

(Para un efluente típico domestico la DBO5 entrada ~ 250 mg/l, entonces DBO5 salida deberá ser menor a 50 mg/l);

Eficiencia en remoción de SS: > 85%

(Para un efluente típico domestico los SS entrada ~ 300 mg/l, entonces SS salida deberá ser menor a 45 mg/l);

c) Disposición final

El efluente de la unidad de tratamiento secundario podrá ser infiltrado al terreno mediante lecho, zanjas o pozo de infiltración, cuyas dimensiones se ajustarán a lo dispuesto por las oficinas técnicas de la Intendencia de Rocha.

11.5° Tendido de redes de energía y similares

Para la aprobación de los proyectos de división de suelo y construcción, se podrá exigir que el tendido de redes de energía eléctrica de media y baja tensión, alumbrado, teléfono, televisión por cable y todas aquellas que se proyecten en el futuro, deban realizarse en forma subterránea, tanto en el espacio destinado al uso común como en los espacios privados de uso individual. La red de distribución de energía eléctrica, deberá cumplir con las disposiciones establecidas por el ente estatal cometido a tal fin.

Artículo 12° Zonas de Potencial Desarrollo Turístico: Caminos de Acceso

12.1° División de suelo y aprovechamientos edificatorios

En toda la zona se admitirán divisiones de suelo que no creen predios independientes, de área inferior a las 5 hectáreas debiendo tener frente a un camino público. A los efectos de la autorización para construir viviendas unifamiliares se deberán cumplir las siguientes condiciones.

UH* / 5 hás.	Área mínima de predios	FOS	FOT	Altura máxima
2	5 hás.	5%	10%	7,5m 2 plantas

* Unidades Habitacionales

En el caso de hotelería, se aplicará el mismo FOS, FOT y altura, no limitándose el número de unidades. Se deberá tramitar ante la Intendencia de Rocha la viabilidad del proyecto, previamente a la obtención del permiso de construcción.

Hasta en un 20% del área total del polígono podrán realizarse proyectos de desarrollo turístico residencial que impliquen divisiones de suelo en predios menores de 5 hectáreas, incluyendo los que se realicen bajo el régimen de propiedad horizontal (Ley N° 17.292 y concordantes), debiendo cumplir los siguientes parámetros:

Predios con superficies comprendidas entre 5 y 300 hectáreas

UH / hás.	% Área propiedad común	% Área propiedad privada	FOS = FOT	Altura máx.
0,5	50%	50%	10%	7,5m 2 plantas
1	60%	40%	10%	10m 3 plantas
1,5	70%	30%	10%	10m 3 plantas
1,5	80%	20%	10%	10m 3 plantas
1,5	90%	10%	10%	10m 3 plantas

• Unidades Habitacionales

En el 20% del área antes mencionada y con los mismos aprovechamientos expresados este artículo, podrán realizarse proyectos urbanísticos integrales que no impliquen división de suelo.

Para los predios frentistas a los caminos públicos, se establece un retiro *non edificandi* de 35 metros, pudiendo construirse en este espacio estacionamientos, caminería y accesos a los predios.

12.2° Uso del suelo

Se aceptan en general, todos los usos del suelo, con predominancia del uso residencial. No se permite en el polígono la instalación de industrias cuyos efectos sean contaminantes. Dentro de ellos se entienden como tales los efluentes tóxicos gaseosos, los efluentes líquidos sin tratamientos adecuados que sean vertidos en los cursos de agua y la polución acústica que supere los umbrales mínimos aceptados para las zonas residenciales. Los usos de alojamiento como hotelería, apart-hotelería, hostelería, posadas, complejos de cabañas o casas, apartamentos o similares y en general cualquier servicio similar, se regirá por lo dispuesto por la normativa específica.

12.3° Sistemas de abastecimiento de agua

En proyectos de desarrollo turístico residencial, para el abastecimiento de agua potable para el consumo humano, se aplicará lo dispuesto por el artículo 47° de la Constitución, ajustándose la Intendencia de Rocha a lo que disponga el ente estatal cometido a tal fin. Se deberán prever los espacios necesarios a los efectos de instalar las infraestructuras de almacenamiento, tratamiento, bombeo, etc., de agua potable.

12.4° Sistemas de tratamiento de efluentes sanitarios

El sistema de tratamiento de los efluentes líquidos será individual por predio, y estará compuesto por:

- tratamiento primario en fosa séptica
- tratamiento secundario biológico aerobio
- infiltración al terreno del efluente clarificado, mediante zanjas, lechos o pozos de infiltración

a) Fosa Séptica

La capacidad de la fosa séptica se determinará en base a la capacidad locativa de la vivienda a construir en el predio:

Nº dormitorios	Volumen mínimo (litros)
1 – 2	2700
3	3600
4	4400
5	5300
Por cada dormitorio Adicional	1000 (adicional)

b) Tratamiento Secundario

El sistema de tratamiento individual secundario será del tipo biológico, aeróbico. Serán admitidos diferentes sistemas de tratamiento (lodos activados, aireación extendida, filtración biológica, u otro), siempre que sean del tipo aerobio, y puedan garantizarse las siguientes eficiencias globales del sistema (fosa + tratamiento secundario) en remoción de materia orgánica y de sólidos suspendidos:

Eficiencia en remoción de DBO5: > 80%

(Para un efluente típico domestico la DBO5 entrada ~ 250 mg/l, entonces DBO5 salida deberá ser menor a 50 mg/l);

Eficiencia en remoción de SS: > 85%

(Para un efluente típico domestico los SS entrada ~ 300 mg/l, entonces SS salida deberá ser menor a 45 mg/l);

c) Disposición final

El efluente de la unidad de tratamiento secundario podrá ser infiltrado al terreno mediante lecho, zanjas o pozo de infiltración, cuyas dimensiones se ajustarán a lo dispuesto por las oficinas técnicas de la Intendencia de Rocha.

12.5° Tendido de redes de energía y similares

Para la aprobación de los proyectos de división de suelo y construcción, se podrá exigir que el tendido de redes de energía eléctrica de media y baja tensión, alumbrado, teléfono, televisión por cable y todas aquellas que se proyecten en el futuro, deban realizarse en forma subterránea, tanto en el espacio destinado al uso común como en los espacios privados de uso individual. La red de distribución de energía eléctrica, deberá cumplir con las disposiciones establecidas por el ente estatal cometido a tal fin.

Artículo 13°. Área Rural

13.1° Usos de suelo en el Área Rural Productiva

El Área Rural Productiva, comprenderá las áreas de territorio cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar.

Es el área que completa el ámbito de aplicación del plan, en la que el uso dominante es productivo agropecuario. Se prevé mantener los usos actuales.

13.2° Usos de suelo en el Área Rural Natural

Con carácter general se excluirán los usos urbanísticos e infraestructuras no vinculadas al área rural natural, y cualquier otro uso no compatible con la conservación de los valores naturales que se pretende proteger.

Artículo 14° Disposiciones generales

14.1° Hoteles

Sin perjuicio de la ampliación de las normas especificadas en las distintas zonas para la construcción de hoteles, se regirá por lo establecido en el Decreto 230/85 del Ministerio de Industria, Energía y Minería.

14.2° Apart-hoteles

Para considerarse apart-hotel debe tener un mínimo de cuatro unidades de alojamiento agrupadas, con una superficie mínima de 36 m² cada una.

Cada unidad debe estar integrada como mínimo, por dormitorio, estar-comedor, cocina (puede estar integrada a las precedentes) y baño completo. Debe cumplir con las condiciones exigidas para hoteles en el Art. 63 de la Ordenanza General de Edificación y el Decreto 230/85 del Ministerio de Industria, Energía y Minería.

Los hoteles y apart-hoteles deberán contar con un mínimo del 10% de sus habitaciones aptas para ser usadas por personas con discapacidades motrices.

14.3° Conjuntos turísticos

Para considerarse complejos turísticos deben tener un mínimo tres unidades habitacionales en un padrón.

Las unidades de alojamiento en los complejos turísticos, deberán tener una superficie mínima de 36m² y deberán cumplir con lo establecido en la Ordenanza General de Edificación del Departamento de Rocha.

Deberán contar dentro del predio con una cantidad de estacionamientos equivalente al 100 % de sus unidades.

14.4° Restoranes

Los restoranes y servicios de similares características deberán contar con servicios higiénicos adecuados a su capacidad.

Dispondrán de un equipo sanitario para cada sexo cada 200 plazas de capacidad.

El número de plazas se fija a razón de una por metro cuadrado de uso público del local.

14.5° Reservas de espacios

Las reservas de espacios libres y equipamientos a exigir en las actuaciones residenciales, turísticas, deportivas, de recreación u otras a que hace referencia el artículo 38° de la ley 18.308, se fijarán para cada proyecto en los porcentajes establecidos en el mencionado artículo.

CAPÍTULO 5. CONTROL AMBIENTAL

Artículo 15° Servidumbre voluntaria de conservación

15.1° Objeto

El Gobierno Departamental de Rocha a través de los instrumentos de ordenamiento territorial que habilitan la transformación de suelo, o el uso más intenso de una categoría de suelo ya existente, podrá proponer al propietario o gestionante de la propuesta la constitución de una servidumbre voluntaria que grave el predio que se pretenda utilizar como condición para la aprobación definitiva del proyecto de referencia en las condiciones y con el alcance que a continuación se establece.

- El propietario conservará la propiedad de su predio pero con límites en su uso y goce de acuerdo a los objetivos y limitaciones que se acuerden. Ese derecho real que se constituye es un gravamen que afecta al inmueble con independencia del traspaso de la propiedad a otro particular.

- El predio dominante debe ser propiedad del Municipio; puede ser el predio lindero que forma parte del área de defensa de costas, u otro predio municipal que se encuentre en la cercanía del predio sirviente; no se requiere continuidad.
- El contenido de las servidumbres voluntarias no está limitado; este tipo de servidumbres tienen tipicidad abierta; se trata del derecho que el titular de un inmueble tiene para limitar o restringir el tipo o intensidad de uso que puede tener lugar sobre un inmueble ajeno (predio sirviente) con el fin de preservar los atributos naturales, las bellezas escénicas, o los aspectos históricos, arquitectónicos, arqueológicos o culturales de ese inmueble.

15.2° Obligaciones

En el caso concreto las obligaciones que se impondrán al predio sirviente son obligaciones de no hacer:

- Prohibición de modificación de la planimetría natural de la zona sometida a servidumbre, ya sea por medio de rellenos artificiales o por excavación.
- Preservar y restaurar los procesos ecológicos del área sometida a servidumbre.
- Preservar y restaurar la diversidad biológica y los valores paisajísticos propios del lugar; prohibiéndose la alteración y/o supresión de los ya existentes.
- Proteger la Fauna y la Flora vedando las prácticas que provoquen la extinción de las especies.

15.3° Plazo

Las servidumbres en principio se constituirán a perpetuidad conforme lo dispuesto por el Art. 643 del CC, salvo disposición expresa en contrario dictada por Decreto Departamental aprobado cumpliendo todas las ritualidades del instrumento de ordenamiento territorial en el marco del cual fue constituida la servidumbre.

15.4° Modalidad

La servidumbre que se imponga al predio sirviente de acuerdo a lo antes referido, será continua y no aparente, y se constituirá a título gratuito en mérito a que se otorga voluntariamente para cumplir con un mandato legal y como un requisito para poder obtener la aprobación de un proyecto de modificación de categoría de suelo o un uso más intenso del permitido previamente.

15.5° Constitución

Para constituir este tipo de servidumbre resulta aplicable el art. 633 del CC que expresamente dispone que este tipo de servidumbre solo puede ser constituida en virtud de título. El título puede ser un contrato o el testamento.

Dada la naturaleza jurídica de la servidumbre (un derecho real inmueble) el negocio de constitución de una servidumbre predial es solemne y requiere escritura pública. Inscribible en el Registro de la Propiedad Inmueble (art. 17 de la Ley de Registros (N° 16 871).

15.6° Gratuidad

En cuando corresponda, la servidumbre debe se otorgada antes de la hipoteca recíproca que afectará a todos los inmuebles de la urbanización realizada bajo el régimen de la propiedad horizontal.

La contrapartida en este contrato de servidumbre voluntaria de conservación será en todos los casos a título gratuito.

15.7° Registro

La escritura de constitución de la servidumbre será inscripta preceptivamente en el Registro de la Propiedad para ser público frente a terceros. En caso contrario no se entenderá cumplida la condición o requerimiento del Gobierno Departamental.

16° Tasa de monitoreo y control ambiental

a) Objetivo

El Ejecutivo Comunal toma a su cargo la tarea de realizar un diagnóstico ambiental del área objeto de regulación del presente plan, basándose en los estudios ya existentes y coordinando esfuerzos con las Instituciones Nacionales que tienen competencia específica en la materia.

El objetivo es procurar una base de datos que permita que permita obtener la información previa necesaria para poder monitorear los efectos en el ambiente y especialmente en la biodiversidad del área, respecto de la aplicación del presente plan.

b) Implementación

Para cumplir el objetivo antes identificado, una vez obtenidos los recursos necesarios, se deberá contar con un equipo multidisciplinario que integre especialistas en ciencias naturales, ordenamiento territorial, dinámica costera y paisaje; además se deberá contar con semi técnicos de apoyo para el trabajo de campo e inspectivo, así como con la infraestructura mínima necesaria para realizar tareas de monitoreo ambiental del área objeto de esta regulación.

c) Tasa de monitoreo ambiental

Créase una Tasa de Monitoreo Ambiental que gravará los predios incluidos en el área del polígono, para financiar los servicios y los gastos que implique a la Intendencia de Rocha, el monitoreo ambiental de la misma.

Sujeto Pasivo: los propietarios de los bienes inmuebles incluidos en el polígono del plan y los que de ellos se deriven.

Hecho generador: la aprobación de permiso de construcción en los referidos predios.

Alícuota 0.025 U.R. por metro cuadrado de construcción aprobada, hasta un máximo de 20 UR

Forma de Pago: Debe efectuarse conjunta y simultáneamente con el impuesto de contribución inmobiliaria, rigiendo a su respecto las mismas formas, condiciones y bonificaciones establecidas por este último tributo.

c) Servidumbre de acceso y estudio

El propietario de los predios objeto de regulación al pedir el permiso de construcción deberá autorizar genéricamente a los técnicos municipales a acceder a su inmueble a efectos de realizar el control ambiental que prevé este plan.

d) Reporte de actividades y resultado del monitoreo

Con el propósito de evaluar la efectividad de la tasa creada, la Intendencia de Rocha deberá: recolectar, consolidar y analizar periódicamente la información relacionada con la aplicación de este instrumento económico; dicha información será sistematizada en un documento escrito que deberá ser publicado, asegurando la más amplia divulgación de lo actuado.

CAPÍTULO 6. DISPOSICIONES ESPECIALES

Artículo 17° Cárcavas

Con carácter general se mantiene la exclusión de fraccionamiento o edificación en las cárcavas.

Sin perjuicio de ello y en atención a que existen diferentes grados de consolidación del fenómeno de las cárcavas, los propietarios que pretendan realizar una propuesta específica del uso del suelo que las comprende, deberán:

- c. delimitar en forma precisa su ubicación;
- d. presentar un informe técnico que realice una evaluación ambiental específica de la misma y que de fundamento a la propuesta.

Previo informe técnico favorable, el Intendente podrá aprobar la propuesta con la anuencia expresa de la Junta Departamental.

Artículo 18° Asociaciones vegetales de interés

Con carácter general, se conservarán las asociaciones vegetales de interés, prohibiéndose su destrucción. En los predios que exista este tipo de asociaciones, los propietarios que soliciten permiso de construcción, deberán presentar un plano de relevamiento y fotografías que identifiquen claramente su ubicación dentro del predio. Previo al otorgamiento del permiso de construcción, la Intendencia de Rocha establecerá las afectaciones que entienda pertinente para su conservación.

Artículo 19° Cesión modal

Los espacios costeros adyacentes a la ribera marítima cedidos al Gobierno Departamental de Rocha, en mérito de lo dispuesto en el presente instrumento, pasarán a formar parte del dominio público departamental, y no podrán ser desafectados de su destino de espacio público. En los mismos queda prohibido realizar construcciones de cualquier tipo.

En caso que en el futuro, el inmueble que se adquiere por parte del Gobierno Departamental fuera desafectado del dominio público departamental, sea cual fuere la finalidad o causa que motivara dicha desafectación, se rescindiría de pleno derecho el negocio jurídico de cesión celebrado entre el titular original del inmueble y el Gobierno Departamental de Rocha, restituyéndose el inmueble oportunamente cedido a quien sea el titular en ese

momento, del padrón del cual fue originalmente desmembrado.

Artículo 20° Operaciones territoriales concertadas

Sin perjuicio de lo establecido en el presente instrumento podrán realizarse operaciones territoriales concertadas de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 59 de la Ley N° 18.308

CAPÍTULO 7. FORMAS DE PRESENTACIÓN

Artículo 21° Formas de presentación y aprobación

Cada proyecto se iniciará con un trámite de viabilidad ante la Intendencia Municipal de Rocha.

La documentación exigible para su tramitación será la siguiente:

- a) croquis de ubicación que relacione el proyecto con el entorno;
- b) plano del predio con curvas de nivel cada un metro y con la identificación de elementos relevantes existentes en el terreno tales como construcciones, forestaciones, cañadas, etc.
- c) si correspondiera, anteproyecto de fraccionamiento con indicación de los bienes comunes y sus destinos, planilla estimada de áreas comunes distinguiendo superficies de esparcimiento, de circulación u otros servicios, superficies privadas, promedio de superficie de las unidades y sus superficies mínimas y máximas; todo ello con firma de Ingeniero Agrimensor;
- d) para emprendimientos que incluyan división de suelo en el régimen de Propiedad Horizontal, anteproyecto de Reglamento de Copropiedad, con firma de Escribano Público;
- e) si correspondiera, anteproyecto arquitectónico de las obras que se pretenden realizar;
- f) estudio de impacto ambiental conforme a las normas legales y reglamentarias vigentes y de afectación de la faja costera en su caso;
- g) anteproyecto de las redes de servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, y otros servicios comunes previstos;
- h) sistema de evacuación de aguas pluviales;
- i) sistema de evacuación, tratamiento y disposición final de aguas servidas;
- j) sistema previsto para la recolección de residuos;
- k) sistema circulatorio con indicación de los pavimentos que se prevén para las calles internas; principales o secundarias;
- l) evaluación económico-financiera del emprendimiento y las garantías de su viabilidad;

m) cronograma de ejecución;

n) informe de ajuste a las disposiciones de la planificación y demás normativa nacional o departamental aplicable;

ñ) toda otra información requerida por las ordenanzas municipales;

Además de tal viabilidad municipal deberán gestionarse:

a) ante la Administración de las Obras Sanitarias del Estado (OSE), el estudio de factibilidad de provisión de agua potable por dicho organismo o por otros medios alternativos, en cantidad y calidad suficiente con relación a la población estimada de usuarios;

b) ante la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas (UTE), el estudio de factibilidad de suministro de energía eléctrica por dicho ente o por otros métodos alternativos, suficientes para la población estimada de usuarios.

c) ante el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO), la factibilidad de implantar la urbanización de que se trate con respecto a las vías existentes y futuras de comunicación, carreteras, caminos nacionales, vías fluviales o marítimas, puertos, vías férreas y sus estaciones, aeródromos, etc..

Dichos organismos deberán certificar las conclusiones resultantes a efectos de su presentación ante la Intendencia Departamental de Rocha.

CAPÍTULO 8. REVISIÓN DEL PLAN

Artículo 22º Plazo

El presente plan se revisará en un plazo máximo de cinco años a partir de su promulgación como decreto departamental. La Intendencia de Rocha tomará las previsiones necesarias para asegurar la mayor participación posible en su revisión.

CAPÍTULO 9. AJUSTES NORMATIVOS

Artículo 23º. Ajustes normativos

Derógase expresamente el artículo 23º del decreto departamental N° 12/2003. Se reconoce expresamente la vigencia genérica de las siguientes normas: Decretos Departamentales Números 12/2003, 17/2005, 4/2009 y la Ordenanza General de Edificación.

Deróganse todas los Decretos Departamentales, Ordenanzas o Resoluciones Municipales que contradigan directa o indirectamente a lo dispuesto en el presente plan.