

**DIVISIÓN DE SUELO Y APROVECHAMIENTOS EDIFICATORIOS**

Se admitirán divisiones de suelo con predios independientes, de área igual o mayor a las 5 hectáreas.

- Usos admitidos: unidades habitacionales individuales, hotelería, apart-hotel, hostales o similares.
- A los efectos de la autorización para construir unidades habitacionales, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Condiciones de edificabilidad

Unidades habitacionales cada 5 há.	Área mínima de predios	FOS	FOT	Altura máxima
2	5 há.	5%	10%	7.5 m -2 plantas

En el caso de hotelería o similares, 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 100% del área del primer tramo señalado y hasta en un 35 % del área de los otros dos tramos podrán realizarse proyectos de desarrollo turísticos residencial que impliquen divisiones del suelo en predios menores de 5 há., incluyendo los que se realicen bajo el régimen de propiedad

horizontal (ley N° 17.292 y concordantes), cumpliendo con las condiciones que se establecen a continuación.

Los predios en los que se desarrolla el proyecto deberán tener un área mínima de 5 hectáreas y máxima de 300 hectáreas y acceso por vía pública desde la ruta 10. Parámetros de división y edificabilidad:

Unidades habitacionales por há.	% propiedad común	% propiedad privada	FOS	FOT	FOSR	altura
2	50	50	15	15	20	7.5 m. / 2 plantas
2.5	60	40	15	15	20	9.5 m./ 3 plantas
3	70	30	15	15	20	12 m/ 4 plantas
3.5	80	20	15	15	20	15 m/ 5 plantas
4	90	10	15	15	20	18 m/ 6 plantas

- Retiro perimetral general: 20 m.
- Para los predios frentistas al océano Atlántico, se establece un retiro no 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 decks y similares.
- Para los predios frentistas a la Ruta N° 10, se establece una franja no fraccionable y non edificandi de 50 metros que debe parquizarse con proyecto presentado y aprobado por las oficinas competentes de la Intendencia, pudiendo construirse en este espacio sólo caminería y accesos al predio cuyo diseño forma parte del proyecto de parquización.

AREAS. 3% del área del Plan (3.260 há con destino turístico de baja intensidad)

- Total: 7.970 há
- tramo entre el límite del Plan al suroeste y límite norte de Santa Isabel de La Pedrera: 725 há (100% con destino turístico de baja intensidad)
- tramo entre el límite noreste de Santa Isabel y límite suroeste de Parque Cabo Polonio: 3.867 há (35% con destino turístico de baja intensidad)
- tramo entre arroyo Valizas y límite noreste del Plan: 3.378 há (35% con destino turístico de baja intensidad)



ÁREAS DE DESARROLLO TURÍSTICO RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD

ÁREAS DE DESARROLLO TURÍSTICO RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD (ARTÍCULO 23)

área polígono: 109.298 ha

lámina

12