

Departamento de Rocha

**PLAN LOCAL
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
“LOS CABOS”**

(SECTOR II DE LA COSTA ATLÁNTICA DE ROCHA)



PROYECTO DE DECRETO

PROYECTO DE DECRETO DEPARTAMENTAL
PLAN LOCAL de ORDENAMIENTO TERRITORIAL
LOS CABOS

CAPÍTULO 1. DELIMITACIÓN TERRITORIAL

Artículo 1°. Ámbito de aplicación (ver Plano N° 1 y N° 2)

Las disposiciones de este plan se aplican al territorio comprendido dentro de los siguientes límites: Océano Atlántico, margen este de la Laguna de Rocha, límite sureste del área urbana y suburbana de la Ciudad de Rocha, Ruta 9, Ruta 16, límite noreste de Aguas Dulces y padrones contiguos hasta el límite suroeste del Fraccionamiento California, hasta el Océano Atlántico.

CAPITULO 2. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2°. Objetivo (ver Plano N° 3)

El objetivo de este plan es establecer las condiciones generales para el desarrollo sustentable en el ámbito de aplicación del mismo, 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.

Artículo 3°. Principios rectores

Las disposiciones del presente decreto se sustentan en los principios generales establecidos en el artículo 2° y las disposiciones del artículo 3° del Decreto N° 12/2003, Plan de Ordenamiento y Desarrollo Sustentable de la Costa Atlántica del Departamento de Rocha (Ordenanza Costera); así como en los lineamientos estratégicos establecidos en el artículo 8.7 de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial de Rocha.

Se aplicarán además los principios de desarrollo económico y social con sustentabilidad ambiental; integración del tramo a la totalidad del departamento, la región y el país; promoción de la diversidad del territorio posibilitando los diferentes requerimientos de uso; preservación y puesta en valor del paisaje; accesibilidad al espacio costero oceánico y a las riberas de las lagunas.

Artículo 4° . Marco legal

Toda actividad que se realice en el ámbito físico definido en el Art.1° del presente Plan, ya sea sobre tierra de dominio público, fiscal o privada, debe adecuarse a las normas nacionales y departamentales vigentes al tiempo de la ejecución, y especialmente a lo dispuesto en este instrumento.

Quedan excluidas de todo proceso de urbanización las áreas inundables, de acuerdo a lo establecido por los arts. 49°, y 83° lit. G de la ley 18308 y disposiciones concordantes.

CAPÍTULO 3. ZONIFICACIÓN y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Artículo 5° . Zonificación estratégica (ver Plano N° 4)

A los efectos de ordenar las actividades en el territorio se establece una zonificación estratégica, la que identifica cuatro modalidades principales de uso, que tendrán condiciones de división y ocupación particulares para cada una de ellas. Se identifican en los artículos siguientes.

Artículo 6°. Área Costera de Uso Turístico Residencial

Se trata del área costera ubicada entre la ribera del océano, el camino de acceso a la Laguna de Rocha y faja adyacente, la ruta 10 y su faja adyacente, exceptuada el área destinada al Puerto de Aguas Profundas (PAP) y los límites del Plan, en la que el uso dominante será el turístico residencial y comprende núcleos urbanos consolidados, balnearios no consolidados, urbanizaciones y padrones no fraccionados.

6.1. Núcleos Urbanos Consolidados, comprende:

- La Paloma, nombre genérico que designa a todos los fraccionamientos ubicados sobre el arco de las playas de orientación Sureste: La Paloma, Santa María de Rocha, La Serena, Jean Krugg, La Aguada, Atlántico, Parque Balneario, Costa Azul, Antoniópolis, Arachania, El Diamante, San Sebastián de La Pedrera, Barrancas de La Pedrera, La Pedrera, Punta Rubia y Santa Isabel de La Pedrera.
- Barra de Valizas.
- Aguas Dulces.

6.2. Balnearios No Consolidados, que se agrupan en dos categorías:

- La primera incluye a los fraccionamientos Valizas, Puerta del Sol, San Remo, La Florida, Costa Rica de Rocha, Los Palmares, Brisas del Polonio, La Perla de Rocha y Costa de Oro identificados en el Decreto 12/2003 "Ordenanza Costera" como Áreas de Turismo de Baja Intensidad.
- La segunda categoría incluye a los balnearios San Antonio, San Bernardo, Atlántica y Oceanía del Polonio identificados en el Decreto

12/2003 "Ordenanza Costera" y decretos modificativos como Áreas de Urbanización Concertada.

6.3. Las Urbanizaciones Tajamares de La Pedrera, Lomas de La Pedrera, La Serena Golf y Laguna Tranquila.

6.4. Los padrones no fraccionados

Artículo 7º. Áreas Logísticas e Industriales

Se definen dos zonas:

7.1. De uso portuario y logístico: el área destinada al futuro Puerto de Aguas Profundas designada para la expropiación en Resolución del Presidente de la República N° 186/013 de fecha 11 de abril de 2013.

7.2. De uso logístico e industrial: el área ubicada al Noroeste de la Ruta 9 y al Noreste de la ciudad de Rocha, ya definida en las Directrices Departamentales de Rocha, indicada en el plano correspondiente que se adjunta y forma parte de este decreto.

Artículo 8º. Áreas Protegidas y de Conservación de la Naturaleza

8.1. Áreas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas: Parque Nacional Cabo Polonio (Decreto del PE 337/2009) y Paisaje Protegido Laguna de Rocha (Decreto del PE 61/2010).

8.2. Se sustituye el literal B del Artículo 18.4 del Decreto Departamental 12/2003 por el texto siguiente: Área de Interés para la Conservación Laguna de Castillos, delimitada en base a la curva de nivel que comprenda el espejo de agua, los humedales asociados y las asociaciones vegetales de interés.

8.3. Se deroga el literal A del Artículo 18º, inciso 4 del Decreto Departamental 12/2003.

Artículo 9º. Áreas Rurales de Producción Agropecuaria

El resto del territorio comprendido en el ámbito de aplicación del presente decreto.

Artículo 10º. Categorización del suelo (Ver Planos N° 5 y N° 6)

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

Artículo 11º. Suelo Urbano

El suelo de categoría urbano está definido en el artículo 32° de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, en el artículo 24° del Decreto Departamental N° 4/2009 y en el artículo 9° de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial. En éstas se definen las subcategorías: Suelo Urbano Consolidado de Uso Residencial Permanente; Suelo Urbano Consolidado de Uso Residencial Estacional y Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial Estacional.

11.1. Suelo Urbano Consolidado de Uso Residencial Permanente

Comprende el área de la localidad 19 de Abril, así delimitada en las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial.

11.2. Suelo Urbano Consolidado de Uso Residencial Estacional

Comprende a los balnearios: La Paloma (considerada desde la ribera de la Laguna de Rocha hasta Santa Isabel de la Pedrera), Barra de Valizas, Aguas Dulces y La Riviera.

11.3. Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial Estacional

Comprende a los balnearios: San Antonio, San Bernardo, Atlántica y Oceanía del Polonio.

Artículo 12°. Suelo Suburbano

El suelo de categoría suburbano está definido en el artículo 33° de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, en el artículo 25° del Decreto Departamental N° 4/2009 y en el artículo 9° de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial. En éstas se definen las subcategorías: Suelo Suburbano de Uso Logístico, Industrial o Residencial; Suelo Suburbano de Uso Residencial Estacional; y Suelo Suburbano Protegido.

Integran las diferentes subcategorías:

12.1. Suburbano de Uso Logístico, Industrial o Residencial

El área así delimitada en el plano de la localidad de 19 de abril.

12.2. Suburbano de Uso Logístico

El área destinada al futuro Puerto de Aguas Profundas designada para expropiación en Resolución del Presidente de la República de fecha 11 de abril de 2012.

12.3. Suburbano de Uso Residencial Estacional

Comprende los fraccionamientos Valizas, Puerta del Sol, San Remo, La Florida, Costa Rica de Rocha, Los Palmares, Brisas del Polonio, La Perla de Rocha y Costa de Oro y los padrones no fraccionados comprendidos entre

el camino a la Laguna de Rocha, la ruta 10, el Océano Atlántico y el límite del Plan..

12.4. Suburbano Protegido

El fraccionamiento Rincón de la Laguna y los padrones comprendidos en el área del Parque Nacional Cabo Polonio.

Artículo 13º. Suelo Rural

El suelo de categoría rural está definido en el artículo 31º de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, el artículo 23º del Decreto Departamental N° 4/2009 y en el artículo 9º de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial. Sus límites comprenden a todo el suelo no categorizado como urbano o suburbano.

13.1. Suelo Rural Natural

Integran esta subcategoría los álveos de las lagunas, ríos y arroyos, incluyendo las áreas de los bañados y los bosques nativos asociados.

Como medida de protección de los valores a conservar se excluye todo proceso de urbanización.

13.2. Suelo Rural Productivo

Integran esta subcategoría los suelos no comprendidos en la subcategoría rural natural.

Aprovechamientos edificatorios para otros usos diferentes del suelo agropecuario que no implican cambio de categoría de suelo

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

Área mínima de predios	Área máxima afectada para otros usos	FOS	FOT	FOSR	Altura máxima
5 hás.	1% no superando las 2 hás.	20%	30%	60%	7 m 2 plantas

- Se admiten hasta 50 plazas para alojamiento de turistas y los servicios correspondientes.
- El área admitida para otros usos no agropecuarios deberá estar concentrada en el predio y los edificios que requieran no podrán ser más de 4.

- En el suelo rural productivo que forma parte del Paisaje Protegido Laguna de Rocha (PPLR) a estas condiciones se le agregan las siguientes:
- Área mínima de los predios: 50 hás.
- En caso de que el predio tenga costa sobre la laguna, el frente costero no podrá ser menor de 500 m.
- Para los predios frentistas a la laguna se establece un retiro no edificandi entre la cota 5 Wharton y el límite superior de la ribera y no tendrá nunca un ancho menor a 150m.
- Dentro del perímetro de esta área no se realizarán tendidos aéreos de redes de energía eléctrica, alumbrado, teléfono, televisión por cable, etc., tanto en espacio público como en espacio privado.
- Se mantendrán los perfiles naturales de terreno. Únicamente podrán realizarse las modificaciones de niveles consideradas mínimas e imprescindibles para la ejecución de obras autorizadas.

Artículo 14°. **Atributo de Potencialmente Transformable** (ver Plano N° 7)

El atributo de potencialmente transformable está definido en el artículo 34° de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, en el artículo 30° del Decreto Departamental N° 4/2009 y en el artículo 11° de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial.

Quedan exceptuados de transformación aquellos suelos ubicados en áreas inundables de acuerdo a lo establecido en los artículos 49 y 83 literal "g" de la ley n° 18.308 y disposiciones concordantes.

14.1. Mantienen este atributo los padrones rurales designados en el Decreto Departamental N° 4/2009 ubicados entre la ruta 10 y el Océano Atlántico.

14.2. Se le asigna este atributo a los siguientes suelos rurales:

A. Los padrones ubicados entre el arroyo Valizas, la ruta 10, el camino de acceso al Balneario Aguas Dulces, el límite Noroeste del padrón 1645 y el límite de la zona urbana del balneario Barra de Valizas. Tienen un área total de 2.100 hás.

Hasta en un 35 % del área podrán realizarse proyectos de desarrollo turísticos residenciales que impliquen divisiones del suelo en predios menores de 5 hás, 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 50 hás y acceso por vía pública desde rutas nacionales o

caminos departamentales.

- Parámetros de división y edificabilidad:

Uh* / Há	% área propiedad privada de uso común	% área propiedad privada de uso exclusivo	FOS de predios privados de uso exclusivo	FOT de predios privados de uso exclusivo	FOSR de predios privados de uso exclusivo	altura
1Uh c/4ha.	75	25	15 %	20 %	40%	7 m. 2 plantas

* Unidades Habitacionales

- Retiro perimetral general: 50 m.
- Para los predios frentistas a la Ruta N° 10, se establece un retiro non edificandi de 50 metros, pudiendo construirse en este espacio sólo caminería y accesos al predio..
- No se admitirá la instalación de transformadores aéreos.
- Se mantendrán los perfiles naturales de terreno. Únicamente podrán realizarse las modificaciones de niveles consideradas mínimas e imprescindibles para la ejecución de obras autorizadas.

- Cota de inundabilidad

Cercos

- No se admitirá el cercado perimetral de los lotes a excepción de hasta 6 hilos de alambre horizontales con sus correspondientes postes de madera. La altura máxima admitida será de 80 cm. No se admitirán cercos en el frente de predios, ni laterales en zona de retiro frontal.

Vegetación y Jardinería

- Deberá mantenerse la vegetación nativa existente y las coberturas naturales del lugar, las que podrán enriquecerse con especies nativas características de la zona. No se admitirá intrusión de especies exóticas. Deberán presentarse recaudos con las especificaciones de tratamiento de vegetación y superficies no ocupadas por vegetación y relevamiento de la vegetación preexistente.

Iluminación

- No se admitirá la instalación de sistemas de iluminación artificial en espacios exteriores con la excepción de aquella iluminación de seguridad y orientación imprescindible. No se admitirá la iluminación ornamental.
- Deberá presentarse el proyecto de iluminación en recaudos específicos.

Tratamiento de efluentes

- Se remite a lo dispuesto en el artículo 34° del presente decreto.

Energía

- 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, deberá realizarse en forma subterránea.
- Cuando se opte por el uso de energías renovables los propietarios deberán hacerse cargo de la disposición final de los residuos generados y deberán procurar la menor afectación del paisaje seleccionando aquellos sistemas con menor impacto visual.

Accesibilidad y red vial

- Se tenderá a minimizar las superficies destinadas a red vial, la propuesta garantizará la accesibilidad a cada predio. Los trazados deberán permitir una adecuada evacuación de pluviales. La IR podrá solicitar la cesión de área para la construcción de caminos de acceso público a la costa de la laguna.

Residuos sólidos

- La disposición final de residuos sólidos domiciliarios correrá por cuenta del o los propietarios del emprendimiento, quienes se obligan a trasladarlos al lugar que la IR determine

B. Franja de 1.000 metros de ancho al Noroeste de ruta 10 entre la ruta 15 y la 16, exceptuándose el área destinada al PAP. Está constituida por tres tramos, a saber:

- tramo comprendido entre la ruta 15 y el Puerto de Aguas Profundas con un área de 1.270 hás;
- tramo comprendido entre el Puerto de Aguas Profundas y el arroyo Valizas con un área de 2.400 hás;
- tramo comprendido entre arroyo Valizas y ruta 16 con un área de 1.090 hás.

Se podrá modificar la categoría de suelo con destino turístico residencial, en un área no mayor al 20% de cada uno de los tramos.

C. Franja de 1.000 metros de ancho al Este de la ruta 15 entre la ruta 10 y el Camino del Arbolito, constituye un solo tramo y tiene un área de 590 hás. Se podrá modificar la categoría de suelo con destino turístico residencial de baja intensidad y usos comerciales, en un área no mayor al 20% de la totalidad del tramo.

D. Franja de 500 metros de ancho a ambos lados del ramal que comunica la ruta 9 con la 10 entre la ruta 9 y el Camino al Polonio y lado oeste de dicho ramal entre el Camino al Polonio y la ruta 10. Constituye un solo tramo y tiene un área de 1.022 hás. Se podrá modificar la categoría de suelo con destino usos comerciales y logísticos vinculados a la actividad portuaria, en un área no mayor al 20% de la totalidad del tramo.

E. Franja de 1.000 metros de ancho a ambos lados del Camino del

Arbolito entre la ruta 15 y el ramal que une la ruta 10 con la 9. Constituye un solo tramo y tiene un área de 1.700 há. Se podrá modificar la categoría de suelo con destino turístico residencial de baja intensidad, en un área no mayor al 20% de la totalidad del tramo.

F. Franja de 1.000 metros de ancho a ambos lados de la ruta 16, entre la ruta 10 y la ciudad de Castillos. Constituye un solo tramo y tiene un área de 1.900 há. Se podrá modificar la categoría de suelo con destino turístico residencial de baja intensidad y comercial, en un área no mayor al 20% de la totalidad del tramo.

G. Padrones ubicados en el área Paisaje Protegido Laguna de Rocha entre la ruta 15 y el arroyo La Palma, la ribera de la Laguna de Rocha y el límite del PPLR. Constituye un solo tramo. Esta área admite como destino emprendimientos turísticos de baja intensidad.

Hasta en un 35 % del área podrán realizarse proyectos de desarrollo turísticos residenciales 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 50 há y acceso por vía pública desde rutas nacionales o caminos departamentales.
- En caso de tener costa sobre la laguna, el frente costero no podrá ser menor de 500 m.
- Parámetros de división y edificabilidad:

Uh* / Há	% área propiedad privada de uso común	% área propiedad privada de uso exclusivo	FOS de predios privados de uso exclusivo	FOT de predios privados de uso exclusivo	FOSR de predios privados de uso exclusivo	altura
1Uh c/4ha.	75	25	15 %	20 %	40%	7 m. 2 plantas

* Unidades Habitacionales

- Retiro perimetral general: 50 m.
- Para los predios frentistas a la Ruta N° 15 y Camino a la Laguna (continuación Ruta 10), se establece un retiro non edificandi de 50 metros, pudiendo construirse en este espacio sólo caminería y accesos al predio.
- Para los predios frentistas a la laguna se establece un retiro non edificandi entre la cota 5 Wharton y el límite superior de la ribera y no tendrá nunca un ancho menor a 150m.
- No se admitirá la instalación de transformadores aéreos.

- Se mantendrán los perfiles naturales de terreno. Únicamente podrán realizarse las modificaciones de niveles consideradas mínimas e imprescindibles para la ejecución de obras autorizadas.

Cercos

- No se admitirá el cercado perimetral de los lotes a excepción de hasta 6 hilos de alambre horizontales con sus correspondientes postes de madera. La altura máxima admitida será de 80 cm. No se admitirán cercos en el frente de predios, ni laterales en zona de retiro frontal.

Vegetación y Jardinería

- Deberá mantenerse la vegetación nativa existente y las coberturas naturales del lugar, las que podrán enriquecerse con especies nativas características de la zona. No se admitirá intrusión de especies exóticas. Deberán presentarse recaudos con las especificaciones de tratamiento de vegetación y superficies no ocupadas por vegetación y relevamiento de la vegetación preexistente.

Iluminación

- No se admitirá la instalación de sistemas de iluminación artificial en espacios exteriores con la excepción de aquella iluminación de seguridad y orientación imprescindible. No se admitirá la iluminación ornamental.
- Deberá presentarse el proyecto de iluminación en recaudos específicos.

Infraestructura

Tratamiento de efluentes

- Se remite a lo dispuesto en el artículo 34° del presente decreto.

Energía

- 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, deberá realizarse en forma subterránea..
- Cuando se opte por el uso de energías renovables los propietarios deberán hacerse cargo de la disposición final de los residuos generados y deberán procurar la menor afectación del paisaje seleccionando aquellos sistemas con menor impacto visual.

Accesibilidad y red vial

- Se tenderá a minimizar las superficies destinadas a red vial, la propuesta garantizará la accesibilidad a cada predio. Los trazados deberán permitir una adecuada evacuación de pluviales. La IR podrá solicitar la cesión de área para la construcción de caminos de acceso público a la costa de la laguna.

Residuos sólidos

- La disposición final de residuos sólidos domiciliarios correrá por cuenta del o los propietarios del emprendimiento, quienes se obligan a trasladarlos al lugar que la IR determine

H. Padrones comprendidos entre límite del área Paisaje Protegido Laguna de Rocha, la ruta 15 y el límite del área suburbana o urbana de La Paloma. Constituye un solo tramo y tiene un área de 823 hás. Se podrá modificar la categoría de suelo con destino turístico residencial de baja intensidad, en un área no mayor al 20% de la totalidad del tramo.

14.3. División del suelo y aprovechamientos edificatorios

En todos los suelos identificados con el atributo de potencialmente transformable en artículo 14.2 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%	7,5 m - 2 plantas

* Unidades Habitacionales

Hasta en un 20% de los tramos de suelo con el atributo de potencialmente transformable identificados en los literales **B, C, D, E, F y H** del numeral 14.2, podrán realizarse proyectos de desarrollo turístico residencial que impliquen divisiones de suelo que creen 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 ubiquen los proyectos deberán tener superficies superiores o iguales a 5 hectáreas y cumplir los siguientes parámetros:

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

* Unidades Habitacionales

En el caso de hotelería y 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.

En el caso de actividades comerciales y logísticas se deberá tramitar ante la Intendencia de Rocha la viabilidad de localización del proyecto previamente a la obtención del permiso de construcción.

14.4. Disposiciones generales

Los proyectos de desarrollo turístico residencial que se ubiquen en estas áreas, deberán cumplir con lo establecidos en los artículos 23.1 y 23.2 y con las siguientes condiciones:

- Retiro perimetral general: 20 m.
- Para los predios frentistas a la Ruta N° 10, se establece una franja no fraccionable y *non edificandi* de 50 m 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.

Artículo 15°. Modificaciones

Sin perjuicio de las categorías y subcategorías de suelo que se definen en este Decreto, 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.

CAPÍTULO 4. USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 16°. Balnearios costeros consolidados

El uso y ocupación del suelo es el establecido en la normativa vigente: Ordenanza General de Edificación y decretos concordantes.

Artículo 17°. Fraccionamiento Santa María de Rocha (ver Plano N° 8 y Cuadro N° 1)

17.1. Disposiciones generales

- La solicitud de Permiso de Construcción debe ir acompañado por un proyecto de tratamiento del predio en cuanto a su altimetría y acondicionamiento paisajístico, además de los recaudos requeridos en la Ordenanza General de Edificación del Departamento de Rocha y certificado de deslinde y amojonamiento, expedidos por Ingeniero Agrimensor. Se debe mantener en general, las características naturales de los predios en cuanto a topografía y especies vegetales.
- Con el objetivo de mantener el sistema natural de desagües de los terrenos se afectan por "servidumbres naturales de acueducto"

conforme al art. 74° del Código de Aguas, Decreto-Ley N° 14.859 del 15 de diciembre de 1978 los padrones atravesados o contiguos a cauces de agua o cañadas existentes. Los propietarios de predios afectados podrán plantear medidas tendientes a permitir las construcciones proyectadas, que deberán contar con la aprobación de los servicios técnicos que correspondan previo a su ejecución.

- La Intendencia de Rocha no autorizará la apertura y construcción de las calles indicadas en el plano respectivo que forma parte de este Decreto, para uso de vehículos automotores. Los propietarios de predios afectados por esta disposición, sólo podrán acceder peatonalmente desde la calle habilitada más cercana a sus predios. Los propietarios que soliciten permiso de construcción en los predios afectados 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.
- A los efectos de ajustarse a las disposiciones de áreas mínimas establecidas para cada zona se podrán crear servidumbres *non edificandi* 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 éste fue otorgado condicionado a la existencia de la servidumbre voluntaria referida.
- Las áreas mínimas de predios establecidas para cada zona tendrán una tolerancia de hasta un 5 %.
- Se define "Factor de Ocupación del Suelo Rústico" (FOSR) de un predio a la relación entre el área admitida de transformación de las características altimétricas y de vegetación existente, exceptuadas las edificaciones y el área total del predio.
- La construcción de pérgolas, *decks*, piscinas y pavimentos de cualquier tipo, no se computará como Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y podrá ocupar un área máxima equivalente al 50% del FOS admitido, pero serán computadas en el cálculo del factor de ocupación de suelo rústico (FOSR).
- La altura máxima admitida de las construcciones que se proyecten se considerará a partir del nivel de la calle o en su defecto del punto más alto del terreno.
- En caso de predios con frentes a más de una calle, incluyendo predios esquinas, se aplica la misma normativa sobre retiros para los frentes.
- En caso de solicitarse autorización para usos del suelo no previstos en el presente Decreto quedará a criterio de la Intendencia de Rocha

la determinación de la/s zona/s habilitada/s a esos efectos (Art. 17º de la Ordenanza General de Edificación).

- No se permite la construcción de viviendas por el sistema de plano económico en general, a excepción de las zonas y manzanas en que se autoriza y se indica en cada balneario.

17.2. Infraestructura y servicios

- **Tendido subterráneo de redes**
El tendido de redes de energía eléctrica de media y baja tensión, alumbrado, telefonía, televisión por cable, datos y todas aquellas que se proyecten en el futuro deberá ser realizado en forma subterránea. Las empresas que presten servicios deberán coordinar con la Intendencia de Rocha los tendidos a realizar previo a la instalación.
- **Iluminación de calles y predios**
Se admitirá la necesaria para la seguridad de circulación y acceso a los predios.
- **Instalaciones sanitarias de abastecimiento**
En tanto el abastecimiento de agua no sea realizado por OSE, el abastecimiento para cada edificación será responsabilidad del propietario mediante pozos individuales o colectivos de acuerdo a la normativa vigente.
- **Deposición final de residuos**
El servicio de recolección de residuos domiciliarios será brindado por la Intendencia de Rocha o mediante soluciones privadas acordadas con ésta. Hasta tanto la demanda del servicio no justifique la recolección en el sitio, los propietarios deberán disponer de los residuos en los sitios de recolección que la Administración indique.

17.3. Zonificación

Se definen dos zonas que constituyen unidades de paisaje:

- A. Zona de dunas y vegetación baja. Constituida por el sector más alejado de la costa
- B. Zona de dunas asociada a la costa.

17.4. Especificaciones sobre las zonas

Se detallan a continuación:

- A. Zona de dunas y vegetación baja

Comprende las manzanas A – B –C- D- F- K – L – M – N – O – P -Q y R del plano adjunto.

- Superficie mínima del predio admitida: 900 m²
- Cantidad de unidades habitacionales admitidas: 1 cada 900 m² de terreno
- Se autoriza en todas las manzanas de la zona el uso habitacional incluyendo unidades habitacionales aisladas, conjuntos, hoteles, apart-hoteles, hostales y similares que se regirán por las ordenanzas específicas.
- En los conjuntos, los edificios no podrán tener en ninguno de sus lados más de 15 metros de longitud y la distancia mínima entre ellos será de 10 metros.
- FOS: 10%
- FOT: 15%
- FOSR: 35%
- Disposiciones constructivas: se definirá dentro del polígono delimitado por los retiros, una plataforma con una superficie máxima de 300 m², sobre elevada 50 cm del punto más alto del suelo sobre el que se vaya a construir, sobre pilastras, de forma tal que todas las construcciones estarán contenidas en ella, incluyendo terrazas, piscina, parrillero, espacios de servicio, etc. En caso de conjuntos de unidades habitacionales u otros usos que puedan admitirse, cada edificio cumplirá con este requisito.
- Altura máxima admitida: 7.5 m (planta baja + una planta alta).
- Retiros bilaterales: 4 m
- Retiro frontal: 5 m
- Retiro posterior: 10% del largo del terreno
- No se admiten cercos de ningún tipo
- No se permite la introducción dentro del predio no comprendido en la plataforma, de ninguna planta nativa o exótica.

B. Zona de dunas asociadas a la costa

Comprende las manzanas: E – G – H – I – J – S – T – U – V – X y Y.

- Superficie mínima del predio admitida: una manzana del fraccionamiento.
- Cantidad de unidades habitacionales admitidas: 1 cada 1.200 m² de terreno
- Se autoriza en todas las manzanas de la zona el uso habitacional, incluyendo unidades aisladas, conjuntos, hoteles, apart-hoteles, hostales y similares que se regirán por las ordenanzas específicas.
- FOS: 15%
- FOT: 15%
- FOSR: 20%
- Se definirá dentro del polígono conformado por los retiros, una plataforma con una superficie de 400 m² máxima, sobre elevada 50 cm del punto más alto del suelo sobre el que se vaya a construir, sobre pilastras, de forma tal que todas las construcciones estarán contenidas en ella, incluyendo terrazas, piscina, parrillero, espacios de servicio, etc. En caso de conjuntos de unidades habitacionales incluyendo locales de uso común, cada edificio cumplirá con este

- requisito.
- Altura máxima admitida: 3.5 m (una planta).
 - Retiros bilaterales: 10 m
 - Retiro frontal general: 10 m
 - Retiro frontal de los predios de la primera línea frente al mar: 20 m
 - Retiro posterior: 10% del largo del terreno
 - No se admiten cercos de ningún tipo.
 - No se permite la introducción dentro del predio no comprendido en la plataforma, de ninguna planta nativa o exótica.

Artículo 18°. Balnearios costeros a consolidar

18.1. Ámbito de aplicación

Las disposiciones del presente artículo se aplican a los fraccionamientos San Antonio, San Bernardo de Rocha, Atlántica y Oceanía del Polonio.

18.2. Disposiciones generales

- La solicitud de Permiso de Construcción debe ir acompañado por un proyecto de tratamiento del predio en cuanto a su altimetría y acondicionamiento paisajístico, además de los recaudos requeridos en la Ordenanza General de Edificación del Departamento de Rocha y certificado de deslinde y amojonamiento, expedidos por Ingeniero Agrimensor. Se debe mantener en general las características naturales de los predios en cuanto a topografía y especies vegetales.
- Con el objetivo de mantener el sistema natural de desagües de los terrenos se afectan por "servidumbres naturales de acueducto" conforme al art. 74° del Código de Aguas, Decreto-Ley N° 14.859 del 15 de diciembre de 1978 los padrones atravesados o contiguos a cauces de agua o cañadas existentes. Los propietarios de predios afectados podrán plantear medidas tendientes a permitir las construcciones proyectadas, que deberán contar con la aprobación de los servicios técnicos que correspondan previo a su ejecución.
- 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 proceso erosivo, los propietarios que pretendan realizar una propuesta específica de uso del suelo que las comprenda, deberán delimitar en forma precisa su ubicación y presentar un informe técnico que realice una evaluación ambiental específica de la misma y que dé fundamento a la propuesta.
- La Intendencia de Rocha no autorizará la apertura y construcción de las calles indicadas en los planos correspondientes que forman parte de este Decreto, para uso de vehículos automotores. Los propietarios de predios afectados por esta disposición, solo podrán acceder peatonalmente desde la calle habilitada más cercana a sus predios. Los propietarios que soliciten Permiso de Construcción en

los predios afectados 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.

- Las áreas mínimas de predio establecidas para cada zona, tendrán una tolerancia de hasta un 5 %.
- A los efectos de ajustarse a las disposiciones de áreas mínimas establecidas para cada zona se podrán crear servidumbres *non edificandi* 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 éste fue otorgado condicionado a la existencia de la servidumbre voluntaria referida.
- Se define Factor de Ocupación del Suelo Rústico (FOSR) de un predio a la relación entre el área admitida de transformación de las características altimétricas y de la vegetación existente, exceptuada el área correspondiente a las edificaciones, y el área total del predio.
- La construcción de pérgolas, decks, piscinas y pavimentos de cualquier tipo, no se computará como factor de ocupación del suelo (FOS) y podrá ocupar un área máxima equivalente al 50% del FOS admitido, pero serán computadas en el cálculo del Factor de Ocupación de Suelo Rústico (FOSR).
- La altura máxima admitida de las construcciones que se proyecten se considerará a partir del nivel de la calle o en su defecto del punto más alto del terreno.
- En caso de predios con frentes a más de una calle, incluyendo predios esquinas, se aplica la misma normativa sobre retiros para los frentes.
- En caso de solicitarse autorización para usos del suelo no previstos en el presente decreto quedará a criterio de la Intendencia de Rocha la determinación de la/s zona/s habilitada/s a esos efectos (Art. 17º de la Ordenanza General de Edificación).
- En caso predios contiguos a cárcavas se establece un retiro de 10m para las edificaciones que se realicen, sin perjuicio de los retiros que se establezcan específicamente para cada zona.

18.3. Régimen de Propiedad Horizontal

Se admite el Régimen de Propiedad Horizontal según la ley 17.292 y concordantes, bajo las siguientes condiciones:

- Podrá subdividirse en lotes hasta un máximo del 50% del área total

- del predio.
- Hasta un 10% del área de uso común podrá estar ocupada por espacios cubiertos para servicios a los copropietarios.
- Factores de ocupación: rigen los establecidos para cada zona

18.4. Infraestructura y servicios

- **Tendido de redes**
A los efectos de la preservación de los valores paisajísticos, las empresas públicas o privadas que presten servicios de instalación de redes en general deberán coordinar con la Intendencia de Rocha los tendidos a realizar previo a la instalación.
- **Instalaciones sanitarias de abastecimiento**
La conexión a la red de abastecimiento de agua de OSE será obligatoria. En caso de no existir red de OSE el abastecimiento para cada edificación será responsabilidad del propietario mediante pozos individuales o colectivos de acuerdo a la normativa vigente.
- **Deposición final de residuos**
El servicio de recolección de residuos domiciliarios será brindado por la Intendencia de Rocha o mediante soluciones privadas acordadas con ésta. Hasta tanto la demanda del servicio no justifique la recolección en el sitio, los propietarios deberán depositar los residuos en los sitios de recolección que la Administración indique.
- **Iluminación de calles y predios**
Se admitirá la necesaria para la seguridad de circulación y acceso a los predios.

18.5. Disposición transitoria

Se establece un plazo de dos años a partir de la promulgación del presente Decreto, para que los propietarios de las construcciones existentes en los balnearios de referencia soliciten la regularización de las mismas, con sujeción a la Ordenanza General de Edificación del Departamento.

18.6. Autorización ambiental previa

En los predios ubicados en la Faja de Defensa de Costas definida por el artículo 153 del Código de Aguas y sus modificativos, toda edificación que se pretenda realizar, cuando sea admitida por la presente ordenanza, requerirá el cumplimiento de lo dispuesto por el literal 1 del Artículo 6º 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.

Artículo 19°. Balneario San Bernardo de Rocha (ver Plano N° 9 y Cuadro N° 2)

19.1. Disposiciones específicas

- Tratándose de un balneario que posee cárcavas activas y en proceso de expansión, la Intendencia de Rocha no asume ninguna responsabilidad sobre los perjuicios que puedan ocasionar estos procesos erosivos sobre las edificaciones. Los propietarios de predios afectados podrán proyectar acciones tendientes a lograr la estabilización de los mismos, que deberán contar con la aprobación de la Intendencia de Rocha previo a su ejecución.

19.2. Zonificación del balneario

A los efectos de la aplicación de las disposiciones de uso y edificabilidad se establecen las siguientes zonas:

- A. Zona llanura contigua a la ruta;
- B. Zona llanura intermedia;
- C. Zona centro;
- D. Zona llanura entre cárcavas;
- E. Zona costera.

19.3. Especificaciones sobre las zonas

Se detallan a continuación:

A. Zona llanura contigua a la ruta

Comprende las manzanas: 127 – 128 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133 – 134 – 136 – 137 – 138 – 139 – 140 – 141 y el tramo correspondiente de la manzana 142 del plano adjunto.

Usos permitidos:

Se autoriza en todas las manzanas de la zona el uso residencial, en unidades habitacionales aisladas o en conjuntos, y la instalación de hoteles, apart hoteles, hostales o similares. Se autoriza en las manzanas 131, 132, 137 y 138 la instalación de servicios gastronómicos y afines, locales bailables, talleres, barracas de construcción, estaciones de servicio y otros similares, compatibles con el uso residencial, con las mismas exigencias normativas y las específicas generales del departamento.

Área mínima de los predios para edificar: 5.000 m²

En predios de áreas comprendidas entre 5.000 m² y 10.000 m² rigen las siguientes condiciones:

- Cantidad de unidades habitacionales: 1 cada 5.000 m² de terreno

- Ancho mínimo del predio: 35 m
- FOS: 10%
- FOT: 15%
- FOSR: 30%
- Altura máxima: 7.5 m (planta baja + una planta alta).
- Retiros bilaterales: 10% del ancho del predio y nunca inferior a tres metros
- Retiro frontal general: 10 m
- Retiro frontal sobre ruta 10: 50 m
- Retiro posterior: 15% del largo medido en el punto más alejado de la calle que enfrenta
- Todas las construcciones complementarias, tales como cocheras, barbacoas, piscinas, etc. deberán ubicarse en el área del predio delimitada por las líneas de retiros.
- Los cercos frontales y los laterales desde la calle hasta la línea de edificación deberán ser de alambres de hilos horizontales de un máximo de 80 cm de altura. Los cercos laterales desde la línea de edificación al fondo del predio y los posteriores, podrán ser vegetales con una altura máxima de 1.50 m.

En predios de áreas comprendidas entre 1 há y 5 há rigen las mismas condiciones que para el caso anterior a excepción de:

- Cantidad de unidades habitacionales: 3 por hectárea.
- Ancho mínimo del predio: 50 m

En predios de áreas mayores a 5 há se admiten proyectos de carácter urbano. Rigen las mismas condiciones que para el caso anterior a excepción de:

- Cantidad de unidades habitacionales: 5 por há
- Frente mínimo del predio: 70 m
- Altura máxima: 12 m (cuatro plantas)

B. Zona llanura intermedia

Comprende las manzanas: 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 10 bis – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123 – 124 – 125 y 126 el tramo correspondiente de la manzana 142 del plano adjunto.

Usos permitidos:

Se autoriza en todas las manzanas de la zona el uso residencial, en unidades habitacionales aisladas o en conjuntos, y la instalación de hoteles, apart hoteles, hostales o similares, servicios gastronómicos y afines, compatibles con el uso residencial.

Área mínima de los predios para edificar: 2.000 m²

En predios de área comprendida entre 2.000 m² y 10.000 m² rigen las siguientes condiciones:

- Cantidad de unidades habitacionales: 1 cada 2.000 m² de terreno
- FOS: 10%
- FOT: 15%
- FOSR: 30%
- Altura máxima: 7.5 m (planta baja + una planta alta).
- Frente mínimo de predio: 20 m
- Retiros bilaterales: 10% del ancho del frente del predio con un mínimo de 3 m
- Retiro frontal: 10 m.
- Retiro posterior: 20% medidos desde el punto más alejado de la calle que enfrenta.
- Las divisorias entre predios y el cerco frontal deberán ser de alambres de hilos horizontales de un máximo de 0.80 m de altura.

En predios de área mayores a 1 hectárea rigen las mismas condiciones que para el caso anterior a excepción de:

- Cantidad de unidades habitacionales: 8 por há
- Frente mínimo del predio: 30 m

C. Zona centro

Comprende las manzanas: 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 107 y 111 del plano adjunto.

Usos permitidos:

Se autoriza en todas las manzanas de la zona el uso residencial, en unidades habitacionales aisladas o en conjuntos y la instalación de hoteles, apart hoteles, hostales y similares, servicios gastronómicos y afines, así como comercios y servicios cotidianos de todo tipo compatibles con el uso residencial con un área cubierta máxima de 300 m².

Área mínima de predios para edificar: área de los solares resultantes del fraccionamiento original.

Rigen las siguientes condiciones:

- Cantidad de unidades habitacionales: 4 cada 500 m²
- FOS: 30%
- FOT: 60%
- Altura máxima: 7.5 m (planta baja + una planta alta).
- Retiros frontales: 4 m
- Retiros bilaterales: 2 m
- Retiro posterior: 5 m
- No se permiten cercos frontales a excepción de alambres horizontales o vegetales de 0.80 m. de altura. Los cercos laterales podrán ser de vegetales desde el límite posterior del terreno hasta la línea de la edificación con una altura de 1.5 m y de allí al límite frontal serán de vegetales o alambre de 0.80 m de altura. De los mismos materiales y altura podrá ser el cerco posterior.

D. Zona llanura entre cárcavas

Comprende las manzanas: 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 35 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 97 – 98 – 99 – 100 – 104 – 105 – 106 – 108 – 109 – 110 – 112 – 113 – 114 – 115 – 116 y los tramos correspondientes de las manzanas 142 y 143 del plano adjunto.

Usos permitidos:

Se autoriza en todas las manzanas de la zona el uso residencial, en unidades habitacionales aisladas o en conjuntos, y la instalación de hoteles, apart hoteles, hostales o similares, servicios gastronómicos y afines, compatibles con el uso residencial.

Área mínima de predios para edificar: 1.000 m² de terreno.

En predios de área comprendida entre 1.000 m² y 10.000 m² rigen las siguientes condiciones:

- Cantidad de unidades habitacionales: 1 c/1.000 m² de terreno.
- FOS: 10%
- FOT: 15%
- FOSR: 30%
- Altura máxima: 7.5 m (planta baja + una planta alta).
- Retiro frontal: 10 m
- Retiros bilaterales: 15% del ancho del predio con un mínimo de 3 m
- Retiro posterior: 15% de profundidad del predio medida en el punto más lejano de la calle que enfrenta.
- Retiro a borde de cárcava: 20 m
- Construcciones complementarias, tales como cocheras, barbacoas, piscinas, etc. deberán ubicarse en el área del predio definida por las líneas de los retiros.
- Se admiten cercos en todo el perímetro, de alambres horizontales de 0.80 m de altura.

En predios de área mayor a una hectárea rigen las siguientes condiciones:

- Cantidad de unidades habitacionales: 12 por hectárea
- FOS: 15%
- FOT: 25%
- FOSR: 30%
- Altura máxima: 7.5 m (planta baja + una planta alta).
- Construcciones complementarias, tales como cocheras, barbacoas, piscinas, etc. deberán ubicarse en el área del predio definida por las líneas de los retiros.
- Se admiten cercos en todo perímetro del predio de alambres horizontales de 0.80 m de altura.

En predios de área mayor a cinco hectáreas se admiten proyectos de carácter urbano, rigiendo las mismas condiciones que para el caso anterior.

E. Zona costera

Comprende las manzanas: A – B – C – D – E – F – G – 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 31 – 32 – 33 – 34 – 58 – 59 – 60 – 61 – 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 68 – 69 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74 – 75 – 76 – 77 – 78 – 79 – 80 – 81 – 82 – 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 101 y el tramo correspondiente de la manzana 143 del plano adjunto.

Usos permitidos:

Se autoriza en todas las manzanas el uso habitacional, incluyendo unidades aisladas o conjuntos.

Área mínima de los predios para edificar: 1.000 m²

Rigen las siguientes condiciones:

- Los edificios no podrán tener en ninguno de sus lados más de 15 m de longitud y la distancia mínima entre ellos será de 10 m.
- Cantidad de unidades habitacionales: 1 cada 1.000 m² de terreno, incluyendo conjuntos.
- FOS: 10%
- FOT: 15%
- FOSR: 30%
- Retiros bilaterales: 4 m
- Retiro frontal: 4 m
- Retiro frontal para predios de la primera línea frente al mar: 10 m
- Retiro posterior: 10% del largo del terreno.
- Altura máxima: 7.5 m (planta baja y una planta alta)
- No se admiten cercos en todo el perímetro de los predios.
- Para las manzanas A – B – C – D – E – F – 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 74 – 75 – 80 – 81 – 82 – 83 – 84 – 85 – 86 – 87 y 92 del plano adjunto se establecen las siguientes disposiciones constructivas: se definirá dentro del polígono delimitado por los retiros una plataforma con una superficie máxima de 300m², sobre elevada 50 cm del punto más alto del suelo sobre el que se vaya a construir, sobre pilastras, de forma tal que todas las construcciones estarán contenidas en ella, incluyendo terrazas, piscina, parrillero, espacios de servicio, etc. En caso de conjuntos de unidades habitacionales u otros usos que puedan admitirse, cada edificio cumplirá con este requisito.

Artículo 20º. Balneario Atlántica (ver Plano N° 10 y Cuadro N° 3)

20.1. Zonificación del balneario

A los efectos de la aplicación de las disposiciones de uso y edificabilidad se establecen las siguientes zonas:

- A. Zona llanura contigua a la ruta.
- B. Zona centro.
- C. Zona de cañadas y costa atlántica.

20.2. Especificaciones sobre las zonas

Se detallan a continuación:

A. Zona llanura contigua a la ruta

Comprende las manzanas: A – B – C - 52 – 53 – 54 – 55 – 67 – 68 – 69 – 70 – 84 – 85 – 86 – 87 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123 – 124 – 125 – 126 – 135 – 136 – 137 – 138 – 139 – 140 – 141 – 142 – 143 – 144 – 154 – 155 – 156 – 157 – 158 – 159 – 160 – 161 y 162 del plano adjunto.

Usos permitidos:

Se autoriza el uso residencial, instalación de hoteles, apart hoteles u hostales en todas las manzanas de la zona. En las manzanas 102 – 103 – 119 – 120 – 136 – 137 se autoriza también la instalación de restaurantes y servicios afines compatibles con el uso residencial, barracas de construcción, estaciones de servicio automotriz, talleres de reparación de vehículos y otros similares, con un área cubierta máxima de 300 m².

Área mínima de los predios para edificar: 5.000 m²

En predios de áreas comprendidas entre 5.000 m² y 10.000 m² rigen las siguientes condiciones:

- Cantidad de unidades habitacionales: 1 cada 5.000 m² de terreno.
- FOS: 10%
- FOT: 15%
- FOSR: 30%.
- Altura máxima: 7.5 m (planta baja + una planta alta).
- Retiros frontal general: 10 m
- Retiro frontal a la ruta: 50 m
- Retiros bilaterales: 15% del ancho del predio
- Retiro posterior: 10% de la profundidad en el punto más alejado de la calle frentista.
- Todas las construcciones deben incluirse dentro del polígono definido por las líneas de retiros.
- Los cercos se admiten exclusivamente de alambre de hilos horizontales y con una altura no mayor a 0.80 m en todo el perímetro.

Para predios con áreas mayores a una hectárea, rigen las mismas condiciones que el caso anterior a excepción de:

- Cantidad de unidades habitacionales: 1 c/3.000 m² de terreno

Para predios con áreas mayores a 5 hectáreas, se admiten proyectos de urbanizaciones

Regirán las mismas condiciones que para el caso anterior a excepción de:

- Cantidad de unidades habitacionales por hectárea: 1 c/1.000 m² de terreno
- Retiro frontal general: 20 m
- Los cercos podrán ser vegetales o de alambre en todos los límites con una altura máxima de 0.80 m.

B. Zona centro

Comprende las manzanas: 56 – 57 – 58 – 71 – 72 – 73 – 88 – 89 – 90 del plano adjunto.

Usos permitidos:

Se autoriza el uso residencial: viviendas individuales, conjuntos de viviendas, hoteles, apart-hoteles y hostales, así como comercios y servicios cotidianos compatibles con el uso residencial con un área cubierta máxima de 300 m².

Área mínima de los predios para edificar, igual a la de los solares del fraccionamiento original.

- Cantidad de unidades habitacionales: 2 cada 300 m²
- FOS: 30%
- FOT: 60%
- Altura máxima admitida: 7.5 m (planta baja + una planta alta).
- Retiro frontal: 4 m pudiéndose ocupar con construcciones livianas desmontables como extensión de comercios de gastronomía y afines.
- Retiros bilaterales: 2 m
- Retiro posterior: 5 m
- No se permiten cercos frontales a excepción de alambres de 0.60 m de altura. Los cercos laterales y posteriores podrán ser de vegetales o de alambre desde el límite posterior del terreno hasta la línea de la edificación, con una altura de 1.5 m y luego vegetales o hilos de alambre de 0.80 m de altura hasta el límite con la calle o espacio público que enfrente.

C. Zona de cañadas y costa atlántica

Comprende las manzanas: M – N – 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 b – 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 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 – 51 – 60 – 61 – 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 74 – 75 – 76 – 77 – 78 – 79 – 80 – 81 – 82 – 83 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 110 – 111 – 112 – 113 – 114 – 115 – 116 – 117 – 127 – 128 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133 – 134 – 145 – 146 – 147 – 148 – 149 – 150 – 151 – 152 y 153 del plano adjunto.

Usos permitidos:

Se autoriza el uso residencial de unidades aisladas o conjuntos turísticos, hoteles, apart hoteles u hostales y de restaurantes y servicios afines, compatibles con el uso residencial.

Área mínima de los predios para edificar 1.000 m²

- Cantidad de unidades habitacionales admitidas: 1 cada 1.000 m² de terreno
- FOS: 10 %
- FOT: 15 %
- FOSR: 30%
- Altura máxima admitida: 7.5 m
- Retiros bilaterales: 4 m
- Retiro frontal: 4 m
- Retiro frontal para predios de la primera línea frente al mar: 10 m
- Retiro posterior: 10% del largo del terreno.
- Para las construcciones que se realicen en las manzanas 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 y 17 del plano adjunto se establecen las siguientes disposiciones constructivas: se definirá dentro del polígono delimitado por los retiros una plataforma con una superficie máxima de 300 m², sobre elevada 50 cm del punto más alto del suelo sobre el que se vaya a construir, sobre pilastras, de forma tal que todas las construcciones estarán contenidas en ella, incluyendo terrazas, piscina, parrillero, espacios de servicio, etc. En caso de conjuntos de unidades habitacionales u otros usos que puedan admitirse, cada edificio cumplirá con este requisito.
- Los volúmenes construidos no podrán tener más de 15 m de longitud y la distancia mínima entre ellos será de 10 m, en su proyección en un plano paralelo a la costa.
- No se admiten cercos de ningún tipo.
- No se permite la introducción dentro del predio no comprendido en la plataforma, de ninguna planta nativa o exótica.

Artículo 21º. Balneario Oceanía del Polonio (ver Plano N° 11 y Cuadro N° 4)

21.1. Zonificación del balneario

A los efectos de la aplicación de las disposiciones de uso y edificabilidad se establecen las siguientes zonas:

A. Bosque contiguo a la ruta

- B. Bosque intermedio
- C. Centro
- D. Zona costera

21.2. Especificaciones sobre las zonas

Se detallan a continuación:

A. Bosque contiguo a la ruta

Comprende las manzanas: 113 – 114 – 115 – 116 – 117 – 118 – 119 – 120 – 121 – 122 – 123 – 124 – 125 – 126 – 127 – 128 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133 – 134 – 135 – 136 – 137 – 138 – 139 – 140 – 141 – 142 – 143 – 144 – 145 – 146 – 147 – 148 – 149 – 150 – 151 – 152 – 153 – 154 – 155 – 156 – 157 del plano adjunto.

Usos permitidos:

Se autoriza el uso residencial: viviendas individuales, conjuntos de viviendas, hoteles, apart-hoteles y hostales. En las manzanas 121 – 122 – 123 – 124 se admite la instalación de servicios de gastronomía, talleres y barracas y otros servicios compatibles con el uso residencial.

Área mínima de los predios para edificar: 1.000 m²

Para predios de áreas comprendidas entre 1.000 y 5.000 m² rigen las siguientes condiciones:

- Cantidad de unidades habitacionales: 1 c/1.000 m² de terreno.
- FOS: 10%
- FOT: 15%
- FOSR: 30%
- Altura máxima admitida: 7.5 m (planta baja + una planta alta).
- Frente mínimo del predio: 15 m
- Retiros bilaterales: 10% del ancho del predio y no menor a 3 m
- Retiro frontal: 10 m
- Retiro frontal a la ruta: 50 m
- Retiro posterior: 20% del largo total del predio, medido en el punto más lejano de la calle frentista.
- Los cercos se admiten exclusivamente de alambre de hilos horizontales y con una altura no mayor a 0.80 m todo el perímetro.

Para predios de áreas comprendidas entre 5.000 y 50.000 m² rigen las siguientes condiciones:

- Cantidad de unidades de alojamiento: 1 cada 1.000 m² de terreno.
- FOS: 15%
- FOT: 15%
- FOSR: 30%
- Altura máxima admitida: 7.5 m (planta baja + una planta alta).
- Retiros bilaterales: 15% del ancho del predio, en ningún caso

inferior a 3 m

- Retiro frontal: 10 m
- Retiro frontal a la ruta: 50 m
- Retiro posterior: 10% del largo total del predio en su punto más lejano a la calle frentista
- Los cercos se admiten exclusivamente de alambre de hilos horizontales y con una altura no mayor a 0.80 m en todo el perímetro.

Para predios con áreas mayores a 5 hectáreas, se admiten proyectos de urbanizaciones.

Regirán las mismas condiciones que para el caso anterior a excepción de:

- Retiro frontal general: 20 m

B. Zona de bosque intermedio

Comprende las manzanas: 1 – 2 – 3 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 – 60 – 61 – 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 68 – 69 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74 – 75 – 76 – 77 – 78 – 79 – 95 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111 – 112 – 158 – 159 – 160 – 161 – 162 – 163 – 164 – 165 – 166 – 167 – 168 – 169 – 170 – 171 – 172 – 173 – 174 – 175 – 176 – 177 – 190 – 191 y 193 del plano adjunto.

Usos permitidos:

Se autoriza el uso residencial de unidades aisladas o conjuntos turísticos, hoteles, apart hoteles u hostales y de restaurantes y servicios afines, compatibles con el uso residencial.

Área mínima de predios para edificar: área de los solares resultantes del fraccionamiento original.

Para predios con áreas del fraccionamiento original, rigen las siguientes condiciones:

- Cantidad de unidades habitacionales: 1 por solar.
- FOS: 20%
- FOT: 35%
- FOSR: 30%
- Altura máxima admitida: 7.5 m (planta baja + una planta alta).
- Retiros bilaterales: 3 m
- Retiro frontal: 10 m
- Retiro posterior: 10% del largo total del predio en su punto más lejano a la calle frentista

Para predios cuya área sea mayor a 2.000 m²

- Cantidad de unidades de habitación: 1 cada 500 m² de terreno.
- FOS: 10%
- FOT: 15%
- FOSR: 30%

- Altura máxima admitida: 7.5 m (planta baja + una planta alta)
- Retiros bilaterales: 10% del ancho del predio no menor a 3 m
- Retiro frontal: 10 m
- Retiro posterior: 10% del largo total del predio en su punto más lejano a la calle frentista

Para predios con áreas mayores a 5 hectáreas, se admiten proyectos de urbanizaciones. Rigen las mismas condiciones que para el caso anterior a excepción de:

- Retiro frontal: 20 m

C. Zona centro

Comprende las manzanas: 91 – 92 – 93 – 94 – 192 – 194 – 195.

Usos admitidos:

Se autoriza el uso residencial de unidades aisladas o conjuntos turísticos, hoteles, apart hoteles u hostales y de restaurantes y servicios afines, compatibles con el uso residencial, con un área máxima cubierta de 300 m².

Área mínima de predios para edificar: área de los solares resultantes del fraccionamiento original.

Frente mínimo del predio: 15 m

- Cantidad de unidades habitacionales: 4 por solar.
- FOS: 30%
- FOT: 60%
- Altura máxima: 7.5 m (planta baja + una planta alta)
- Retiro frontal: 4 m pudiéndose ocupar con construcciones livianas desmontables como extensión de restaurantes y afines
- Retiros bilaterales: 2 m
- Retiro posterior: 5 m
- No se permiten cercos frontales a excepción de alambres horizontales de 0.80 m de altura. Los cercos laterales y posteriores podrán ser vegetales o de alambre desde el límite posterior del terreno hasta la línea de la edificación con una altura de 1.5 m y luego vegetales o hilos de alambre de 0.80 m de altura hasta el límite con la calle o espacio público que enfrente

D. Zona costera

Comprende las manzanas: 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 – 42 – 43 – 44 – 80 – 81 – 82 – 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 178 – 179 – 180 – 181 – 182 – 183 – 184 – 185 – 186 – 187 – 188 – 189 – 196 – 197 – 198 – 199 – 200 – 201 – 202 y 203 del plano adjunto.

Usos admitidos:

Se autoriza el uso residencial de unidades aisladas o conjuntos turísticos, hoteles, apart hoteles u hostales y de restaurantes y servicios afines, compatibles con el uso residencial.

- Los volúmenes construidos no podrán tener más de 15 m de longitud y la distancia mínima entre ellos será de 10 m, en su proyección en un plano paralelo a la costa.
- Área mínima de predio para edificar: 1.000 m²
- Cantidad de unidades de habitación: 1 cada 1.000 m² de tierra.
- FOS: 10%
- FOT: 15%
- FOSR: 30%
- Retiros bilaterales: 4 m
- Retiro frontal: 4 m
- Retiro frontal para predios de la primera línea frente al mar: 10 m
- Retiro posterior: 10% del largo del terreno.
- Frente mínimo del predio: 18 m
- Altura máxima: 7 m (planta baja y una planta alta)
- Para las construcciones que se realicen en las manzanas 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 83 – 84 – 85 – 86 – 178 – 179 – 180 y 181 del plano adjunto, se establecen las siguientes disposiciones constructivas: se definirá dentro del polígono delimitado por los retiros una plataforma con una superficie máxima de 300 m², sobre elevada 50 cm del punto más alto del suelo sobre el que se vaya a construir, sobre pilastras, de forma tal que todas las construcciones estarán contenidas en ella, incluyendo terrazas, piscina, parrillero, espacios de servicio, etc. En caso de conjuntos de unidades habitacionales u otros usos que puedan admitirse, cada edificio cumplirá con este requisito.
- No se permite la introducción dentro del predio no comprendido en la plataforma de ninguna planta nativa o exótica.

Artículo 22º. Balneario San Antonio (ver Cuadro N° 5)

Se mantiene vigente el Decreto Departamental N° 13/2007 que se transcribe a continuación.

22.1. Área mínima de solares

800 m²

22.2. Zonificación

Se establece la siguiente:

a) Zona de Protección Costera

Comprende las manzanas número 1, 2, 3, 4, 5, 6, 22, 30, 31, 36, 40, 44, 45, 46, 59, 60, 61, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 y 90 del plano

registrado con el número 218/46, las cuales se encuentran en la primera línea respecto a la costa.

b) Área de Transición

Comprende la manzanas 7, 8, 9, 10, 11, 12, 21, 29, 34, 35, 39, 42, 43, 55, 56, 57, 58, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 y 79.

c) Área de Desarrollo Urbano

Comprende todas las restantes manzanas del fraccionamiento.

22.3. Disposiciones específicas

Se detallan a continuación:

- Desafectación

Se desafecta del uso público como calle a la costanera ubicada entre las manzanas antedichas y el mar, incorporándose al dominio público de la costa. Queda prohibida la pavimentación o afirmado de ese espacio, así como el tránsito de vehículos automotores (Art. 452 de la Ley 16.736).

- Dinámica costera

En la zona de protección costera se debe permitir la libre circulación de las arenas a efectos de preservar en lo posible la dinámica costera; ello implica que el Gobierno Departamental no se obliga a realizar retiro de arena depositada por causas naturales en espacios públicos. Si se autorizara el retiro de la misma, las arenas deberán ser vertidas nuevamente al espacio de la costa.

- Condiciones especiales de edificación

A efectos de conservar la dinámica costera se establecen las siguientes condiciones especiales para edificar en la zona A:

La misma se considera un polígono de actuación concertada entre los actores públicos y privados involucrados a saber: los propietarios de los fraccionamientos, el Ejecutivo Departamental.

Toda solicitud de permiso de construcción o proyecto que se presente ante la Intendencia será estudiado en forma interdisciplinaria coordinada entre las diferentes Direcciones Departamentales involucradas que analizarán la propuesta teniendo en cuenta el objetivo expresado en la presente ordenanza de protección de la faja costera, compatibilizándola en la medida de los

posible con los intereses de los propietarios de las fracciones involucradas.

Con razones fundadas y con informes técnicos específicos se podrán aumentar las exigencias mínimas establecidas en la presente ordenanza.

En ningún caso se aprobarán permisos de construcción que no cumplan con los requisitos mínimos que a continuación se expresan:

- A. Sólo se otorgarán permisos de construcción en los padrones frentistas a la Avenida San Martín o a las calles que comunican a la misma con la calle costanera desafectada.
- B. Se establece un retiro mínimo *non edificandi* de 10 m medido desde el límite Sureste de las manzanas de la zona A (límite de propiedad de los padrones ubicados sobre la playa) hacia el continente.
- C. Los requisitos expresados en la presente ordenanza para la zona A en otros artículos de este decreto departamental y los demás que en carácter general se disponen para todo el fraccionamiento.

- Área mínima de solares edificables

No se otorgarán permisos de construcción en aquellos padrones del fraccionamiento cuya superficie sea inferior a 800 m².

- Frentes mínimos

No se permitirán construcciones en padrones con frente menor a 15 m en ningún sector del fraccionamiento. En caso de solares en esquina se exigirá que por lo menos uno de los frentes sea de 15 m.

- Factores de ocupación

Se establecen los siguientes valores FOS (Factor de Ocupación de Suelo) y FOT (Factor de Ocupación Total) para las diferentes zonas:

ZONA	FOS	FOT
A	20%	30%
B	30%	50%
C	35%	70%

En la Zona A, al fusionarse solares de la zona de exclusión (*non edificandi*) con solares del sector habilitado para edificaciones, se considerará la superficie total del padrón resultante a efectos de calcular el FOS y FOT, debiéndose respetar los retiros establecidos.

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.

- Régimen general de alturas

Con carácter general se admitirá una altura máxima de 7,00 m en todas las zonas de la localidad. En caso de terrenos cuyo nivel sea inferior al nivel de la calle, la altura se considerará a partir del nivel de calle previsto. En caso de terrenos cuyo nivel natural sea superior al nivel de calle, la altura se considerará a partir del nivel natural del sector de terreno donde se proyecten las construcciones.

- Retiros

Se establecen los siguientes retiros mínimos para todas las zonas del fraccionamiento:

FRONTAL: 4 m

FONDO: 20%

LATERALES:

Predios con frente de hasta 18 m: retiros bilaterales de 1 m y 3 m

Predios con frente mayor a 18 m: retiros bilaterales de 3 m.

Zona A

No se podrán ocupar retiros laterales con ningún tipo de obra.

Zonas B y C

Podrán ocuparse parcialmente los retiros laterales (hasta 18 m² cada uno) para la construcción de pérgolas, sombras o cocheras abiertas. Esas construcciones serán con cubiertas livianas y no podrán tener cerramientos verticales.

- Construcciones en retiros posteriores

Zona A

No se admite edificación de ningún tipo en retiro posterior

Zonas B y C

En caso de construcción de barbacoas, garajes o construcciones accesorias similares cerradas, las mismas podrán ocupar parcialmente el retiro de fondo, cumpliendo con las siguientes condiciones:

a. Superficie máxima edificada en el retiro de fondo 30 m²

b. No ocupar los retiros laterales.

c. Altura máxima: 3 m.

- Usos del suelo - Régimen general

En las zonas A y B sólo se admitirán usos residenciales, así como gastronómicos bajo condiciones establecidas por reglamentación municipal pertinente a la protección del medio costero y los valores estéticos de la zona.

En la zona C se admitirán los usos residenciales, gastronómicos, recreativos y comerciales para abastecimiento diario (panaderías, almacenes, carnicerías, farmacias, verdulerías, boutiques, venta de artesanías, papelerías, quioscos, bazares y programas de características similares).

No se admitirán áreas de camping ni locales nocturnos para bailes.

- Usos del suelo no previstos

En caso de solicitarse autorización para usos del suelo no previstos en la presente ordenanza, o que presenten dudas, quedará a criterio de la Intendencia Departamental de Rocha, la determinación de la/s zona/s habilitada/s a esos efectos.

- Niveles naturales de terreno

Con carácter general, se deberán mantener los perfiles naturales de terreno, con excepción de terrenos por debajo del nivel de calle, que será opcional.

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.

- Plano de altimetría y amojonamiento

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 calle, y certificado de deslinde y amojonamiento, expedidos por Ingeniero Agrimensor.

- Cercos

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

a) Materiales

No se admitirán muros de albañilería en ninguna de las zonas. Los materiales autorizados son los alambrados y cercos de materiales orgánicos (paja, madera, cercos vivos).

b) Alturas máximas

En las zonas B y C, la altura máxima será en retiros frontales 0,60 m y en medianeras de 1,60 m. Se admitirá altura mayor de cerco en medianeras solamente si se trata de cerco vivo con especies propias de la zona.

c) En la zona A únicamente se admitirá delimitar los predios con postes de madera y alambrados de 0,60 m de altura en retiro frontal y 1,00 m de altura en medianeras.

- Jardinería

En la Zona A, a los efectos de permitir la libre circulación de las arenas no se admitirá ningún tipo de enjardinado o empastado; se deberá evitar el riego y se controlará el avance de pinos y acacias.

En la Zona B no se admitirá el empastado y se permitirá solamente la plantación para jardines y cercos vivos de ejemplares de las especies de flora nativa originalmente presentes en el balneario.

En la Zona C se podrá realizar enjardinado, fomentándose el empleo de flora nativa del sitio.

- Pavimentos exteriores

Se admitirá un área máxima de pavimentos exteriores de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 14º del presente Plan.

- Complejos turísticos

En programas de residencia colectiva que se encuentren implantados en padrones individuales, se admitirá como máximo una unidad de alojamiento cada 200 m² de terreno. No se admitirán este tipo de complejos en la zona A.

En programas de residencia colectiva de tipo hotel o apart-hotel, se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza General de Edificación.

Artículo 23°. Áreas de Desarrollo Turístico Residencial de Baja Intensidad (ver Plano N° 12)

Comprende a los balnearios categorizados como suburbano de uso residencial estacional (Valizas, Puerta del Sol, San Remo, La Florida, Costa Rica de Rocha, Los Palmares, Brisas del Polonio, La Perla de Rocha y Costa de Oro) y los padrones no fraccionados ubicados entre la ruta 10 y el Océano Atlántico y los límites del Plan.

Esta área se divide en tres tramos: tramo comprendido entre el límite del Plan al Suroeste y el límite noreste del balneario Santa Isabel de la Pedrera; tramo comprendido entre el límite noreste del balneario Santa Isabel de La Pedrera y límite suroeste del Paisaje Protegido del Cabo Polonio; tramo comprendido entre el arroyo Valizas y el límite noreste del Plan.

23.1. Disposiciones generales

- La solicitud de Permiso de Construcción debe ir acompañado por un proyecto de tratamiento del predio en cuanto a su altimetría y acondicionamiento paisajístico, además de los recaudos requeridos en la Ordenanza General de Edificación del Departamento de Rocha y certificado de deslinde y amojonamiento, expedidos por Ingeniero Agrimensor.
- Con el objetivo de mantener el sistema natural de desagües de los predios se afectan por "servidumbres naturales de acueducto" conforme al art. 74° del Código de Aguas, Decreto-Ley N° 14.859 del 15 de diciembre de 1978 los padrones atravesados o contiguos a cauces de agua o cañadas existentes.
- 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 proceso erosivo, los propietarios que pretendan realizar una propuesta específica de uso del suelo que las comprende, deberán delimitar en forma precisa su ubicación y presentar un informe técnico que realice una evaluación ambiental específica de la misma y que dé fundamento a la propuesta.

- La construcción de pérgolas, *decks*, piscinas y pavimentos de cualquier tipo, no se computará como Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y podrá ocupar un área máxima equivalente al 50% del FOS admitido.
- La altura máxima admitida de las construcciones que se proyecten se considerará a partir del nivel de la calle o en su defecto del punto más alto del terreno.
- En caso de predios con frentes a más de una calle, incluyendo predios esquinas, se aplica la misma normativa sobre retiros para los frentes.
- En caso de solicitarse autorización para usos del suelo no previstos en el presente Decreto quedará a criterio de la Intendencia de Rocha la determinación de la/s zona/s habilitada/s a esos efectos (Art. 17º de la Ordenanza General de Edificación).

23.2. Infraestructura y servicios

- **Tendido subterráneo de redes**
El tendido de redes de energía eléctrica de media y baja tensión, alumbrado, telefonía, televisión por cable, datos y todas aquellas que se proyecten en el futuro deberá ser realizado en forma subterránea. Las empresas que presten servicios deberán coordinar con la Intendencia de Rocha los tendidos a realizar previo a la instalación.
- **Instalaciones sanitarias de abastecimiento**
La conexión a la red de abastecimiento de agua de OSE será obligatoria.
En tanto el abastecimiento de agua no sea realizado por OSE, el mismo será responsabilidad del propietario de acuerdo a la normativa vigente. En proyectos de desarrollo turístico residencial se deberán prever los espacios necesarios a los efectos de instalar las infraestructuras de almacenamiento, tratamiento, bombeo, etc., de agua potable.
- **Deposición final de residuos**
El servicio de recolección de residuos domiciliarios será brindado por la Intendencia de Rocha o mediante soluciones privadas acordadas con ésta. Hasta tanto la demanda del servicio no justifique la recolección en el sitio, los propietarios deberán depositar los residuos en los sitios de recolección que la Administración indique.

23.3 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:

UH* / 5 hás	Área mínima de predios	FOS	FOT	Altura máxima
2	5 hás.	5%	10%	7.5 m -2 plantas

* Unidades Habitacionales

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 cada uno de los otros dos tramos podrán realizarse proyectos de desarrollo turístico residencial que impliquen divisiones del suelo en predios menores de 5 hás, 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 hás y máxima de 300 hás y acceso por vía pública desde la ruta 10.
- Parámetros de división y edificabilidad:

UH*/há.	% Área propiedad común	% Área 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

* Unidades Habitacionales

- Retiro perimetral general: 20 m
- 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 áreas donde las arenas libres superen la zona *non edificandi* establecida, ésta se podrá ampliar hasta 300 metros desde el límite superior de la ribera hacia el continente.
- Para autorizar construcciones en zonas de dunas fuera del área *non edificandi*, se establecen las siguientes disposiciones constructivas: las edificaciones serán realizadas sobre pilastras a 50 cm del punto más alto del suelo sobre el que se vaya a construir. En caso de conjuntos de unidades habitacionales u otros usos que puedan admitirse, cada edificio cumplirá con este requisito.

- Para los predios frentistas a la Ruta N° 10, se establece un retiro *non edificandi* de 50 metros, pudiendo construirse en este espacio sólo caminería y accesos al predio.

23.4 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 objetivo primordial 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 presente artículo 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 instrumentar los procedimientos necesarios para hacer efectivo lo dispuesto en el presente artículo.

23.4 Protección costera

Para otorgar permisos de división o construcción en los padrones incluidos en el presente artículo 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 departamental de la costa. A los efectos de preservar la dinámica costera, se deberá permitir la libre circulación de las arenas. El Gobierno Departamental no se obliga a retirar la arena depositada en los espacios públicos. Si se autorizara el retiro de la misma, ésta deberá depositarse nuevamente en el espacio costero.

Artículo 24°. Áreas de usos logísticos

24.1. La forma de ocupación y uso del suelo en el área de uso portuario y logístico destinada al futuro Puerto de Aguas Profundas, definida en el artículo 7° inciso 1 de este Decreto, se reglamentará acorde a lo establecido en el Art. 77° de la ley 18.308.

24.2. La forma de ocupación y uso del suelo en el área de uso logístico e industrial, definida en el artículo 7° inciso 2, se reglamentará por el Gobierno Departamental en el marco de la planificación urbana de la Ciudad de Rocha.

Artículo 25°. Áreas protegidas y zonas de interés para la conservación

25.1. Paisaje Protegido Laguna de Rocha

La forma de ocupación y uso del suelo será determinada por el Gobierno Departamental atendiendo a las disposiciones del Plan de Manejo del área y a lo dispuesto en la Ley 18.308 y concordantes.

25.2. Parque Nacional de Cabo Polonio

La forma de ocupación y uso del suelo será determinada por el Gobierno Departamental atendiendo a las disposiciones del Plan de Manejo del área y a lo dispuesto en la Ley 18.308 y concordantes.

25.3. Área de Interés para la Conservación Laguna de Castillos

La forma de ocupación y uso del suelo será determinada por el Gobierno Departamental atendiendo a las disposiciones del Plan de Manejo del área y a lo dispuesto en la Ley 18.308 y concordantes.

Artículo 26°. Parques Departamentales

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 10° inciso 3 de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial de Rocha se crean los Parques Departamentales siguientes:

26.1. Parque Departamental Laguna de Rocha, cuya delimitación precisa y modalidades de gestión serán formuladas por el Ejecutivo Departamental.

26.2. Parque Departamental Laguna de Castillos, cuya delimitación precisa y modalidades de gestión serán formuladas por el Ejecutivo Departamental.

CAPÍTULO 5. GESTIÓN AMBIENTAL

Artículo 27°. Servidumbre voluntaria de conservación

27.1. 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 gobierno departamental; puede ser el predio lindero que forma parte del área de defensa de costas u otro predio que se encuentre en la cercanía del predio sirviente, no requiriéndose 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.

27°.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 la supresión de los ya existentes.
- Proteger la fauna y la flora vedando las prácticas que provoquen la extinción de las especies.

27.3. 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.

27.4. 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.

27.5. 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).

27.6. Gratuidad

En cuando corresponda, la servidumbre debe ser 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.

27.7. 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.

Artículo 28° Tasa de Monitoreo Ambiental

28.1. Objetivo. El objetivo es monitorear los efectos en el ambiente de la aplicación del presente plan.

28.2. Tasa de Monitoreo Ambiental. Créase la Tasa de Monitoreo Ambiental para financiar los servicios y los gastos que implique a la Intendencia de Rocha el monitoreo ambiental del área.

Sujeto Pasivo: los propietarios de los bienes inmuebles incluidos en el polígono definido en el artículo 23° y los que de ellos se deriven.

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

Alícuota 0.01 UR por metro cuadrado de construcción aprobada, hasta un máximo de 5 UR por unidad de vivienda unifamiliar

Forma de Pago: debe efectuarse conjunta y simultáneamente con el impuesto de Contribución Inmobiliaria Urbana y Sub Urbana, rigiendo a su respecto las mismas formas, condiciones y bonificaciones establecidas por este último tributo.

28.3. 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 de la Intendencia a acceder a su inmueble a efectos de realizar el control ambiental que prevé este plan.

28.4. 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 29° Asociaciones vegetales de interés

Con carácter general se conservarán las asociaciones vegetales de interés, en particular el bosque y el matorral psamófilo, 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. Se comete a la Intendencia de Rocha la elaboración de un inventario de las asociaciones vegetales de interés en el ámbito de aplicación del presente decreto.

Artículo 30° Cesión modal

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

En caso de que en el futuro, el inmueble cedido al 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 31° 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.

Artículo 32° La interpretación válida del presente decreto departamental

La aprobación del presente decreto departamental en ningún caso podrá ser invocado o ser interpretado válidamente por parte de los propietarios de inmuebles en el área, como una interrupción de la caducidad ya operada de su eventual pretensión indemnizatoria por limitaciones sobre el derecho de propiedad impuestas por normas aprobadas con anterioridad. Esta nueva regla de derecho, tanto en los casos que reitere lo ya dispuesto o que flexibilice las disposiciones anteriormente vigentes, en ningún caso puede ser considerada un modo de reactivar acciones no ejercidas a su debido tiempo.

Artículo 33° Exoneración de responsabilidad ante eventuales impactos sobre la dinámica costera del área

En el actual marco conceptual del reconocimiento de no linealidad e incertidumbre existentes en la mayor parte de los procesos que suceden en la naturaleza y ante los eventuales efectos del cambio climático, el Gobierno Departamental de Rocha, frente a fenómenos de erosión de la faja costera que impliquen la afectación de derechos de propiedad en el área manifiesta: que en ningún caso se hará responsable de los daños patrimoniales o morales que dichos fenómenos irroguen a quienes adquieran y construyan en inmuebles ubicados en dicha faja.

A partir de la vigencia de la presente norma quienes construyan en predios sitios en la faja de 250 m medidos a partir del límite superior de la ribera hacia el continente, al solicitar permiso de construcción, deberán exonerar de responsabilidad a la administración en el caso de ocurrencia de fenómenos erosivos que afecten su propiedad. A la Dirección General de Ordenamiento Territorial se le comete la reglamentación de la aplicación práctica de esta norma.

Ante la existencia en el territorio de cárcavas, activas y en proceso de expansión, la Intendencia de Rocha no asume ninguna responsabilidad sobre los perjuicios que puedan ocasionar estos procesos erosivos sobre las edificaciones. Los propietarios de predios afectados podrán proyectar acciones tendientes a lograr la estabilización de los mismos, que deberán contar con la aprobación de la Intendencia de Rocha previa a su ejecución.

Artículo 34° Disposición final de efluentes sanitarios

Los desagües de instalaciones sanitarias domiciliarias serán canalizados y vertidos al sistema de disposición final, de acuerdo a la disponibilidad, limitaciones o carencias de infraestructura urbana de servicio de saneamiento.

Todos los inmuebles frentistas a vías públicas portadoras de sistema de saneamiento público deberán conectar sus desagües al mismo.

En caso de no contar con una red de saneamiento podrán ser almacenados temporalmente en un depósito sanitario impermeable para su posterior extracción a través del servicio barométrico, o tratados en sistemas individuales o colectivos de tratamiento para su posterior disposición final, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 del Decreto 78/2010.

Queda prohibido la infiltración directa al terreno, sin tratamiento previo.

34.1. Disposición final a red de saneamiento mediante extensión de red

En los casos que la conexión por gravedad a la red de saneamiento requiera de una extensión de red pública, no se admitirán colectores de tipo provisorio, sino que se deberá proyectar y ejecutar colectores que formen parte de los planos definitivos de OSE.

En dichos casos, el propietario presentará ante la oficina técnica de OSE y copia a la Intendencia Departamental, los proyectos ejecutivos de los colectores, los que deberán contar con el aval de un Ingeniero Civil.

La red de saneamiento que se proyecte deberá ajustarse a la normativa y especificaciones técnicas que dicte la OSE, debiendo cumplir como mínimo con las especificaciones técnicas siguientes:

- Profundidad mínima del zampeado: 1.10 m
- Diámetro mínimo: 200 mm
- Tensión tractiva mínima: 1.5 pascales

La ubicación de los colectores (por calzada o aceras) será definida por la oficina competente.

La nueva red de saneamiento se integrará a la red pública, por lo cual las conexiones no serán de uso exclusivo del propietario.

34.2. Disposición final a red de saneamiento mediante bombeo

Los desagües de los locales o terrenos que no puedan ser evacuados por gravedad a los colectores, se deberán hacer mediante la utilización de bombas.

La responsabilidad de la operación y mantenimiento de las estaciones de bombeo será del propietario que presenta dicha instalación, salvo que el

proyecto contemple la instalación de un pozo de bombeo de uso público, siendo en este caso la responsabilidad de OSE su operación.

En este último caso se exigirá, durante la tramitación de permiso de sanitaria, la constancia expedida por OSE en que acepta dicha operación.

Los pozos de bombeo se proyectarán según los criterios usuales de diseño. Se pondrá particular cuidado en el tiempo de parada de bombas, como así también en la capacidad del depósito, de manera tal que el líquido no entre en descomposición.

Será obligatoria la instalación del doble equipo de bombeo.

En caso de que los vertimientos ocasionales, por corte de energía eléctrica, generen perjuicios de relevancia, se podrá exigir la instalación de generadores de energía eléctrica.

No se permitirá el ingreso directo a la red de saneamiento mediante la tubería de impulsión, sino que la misma se conectará a una cámara situada a una altura tal que permita ingresar al colector mediante gravedad.

34.3 Disposición final donde no existe red de alcantarillado

En los casos donde no exista red de alcantarillado, la disposición final de las aguas residuales tratadas podrá realizarse a través de un sistema alternativo técnicamente avalado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y aprobado por la Intendencia Departamental. Estos sistemas podrán realizarse mediante:

a) Vertimiento a cursos de agua del efluente tratado:

Se deberán construir las unidades de tratamiento respectivas, de manera de dar cumplimiento al decreto 253/79 y sus modificaciones. La oficina departamental competente evaluará la conveniencia de dicha situación teniendo en cuenta las actividades de la zona de descarga, las actividades aguas debajo de la zona de descarga y la relación entre el caudal vertido y el caudal de estiaje del curso.

b) Disposición al terreno del efluente tratado:

Se admitirá en terrenos cuya permeabilidad lo permita y la distancia a la napa freática sea aceptable. Para su análisis y aprobación se deberá presentar información sobre:

- características del terreno en lo referente a su permeabilidad,
- profundidad de la napa freática,
- distancia de la zona de infiltración a pozo que sirvan para la extracción de agua potable, y distancia a líneas medianeras.

Dichos sistemas de tratamiento podrán ser de dos tipos: con tratamiento simple (primario, anaerobio en fosa séptica) o doble (primario anaerobio más secundario aerobio o anaerobio), según las características específicas del proyecto y de su implantación.

c) Cámara impermeable con desagote periódico mediante barométrica:

Se permitirá solo en casos sumamente justificados, debiéndose cuantificar correctamente el período de limpieza, como así también el impacto que

esta operación genera en el entorno. Será requisito obligatorio la instalación de una fosa séptica previa.

34.4. Los proyectos cuya disposición final sea por infiltración o vertido a curso de agua, que superen a las cinco unidades de viviendas o superen los diez inodoros, deberán estar realizados y firmados por Ingenieros Civiles, con conocimiento en el área sanitaria, siendo éstos responsables de la instalación.

Se deberá presentar memoria técnica donde se establezcan los parámetros de diseño, detalles de unidades y elementos componentes del sistema, así como una memoria justificativa del mismo. Asimismo se podrá exigir la presentación de un programa de operación y mantenimiento del sistema que permita a los usuarios especializados o no, efectuar un manejo adecuado del mismo. La oficina departamental competente podrá denegar la autorización de este tipo de sistemas cuando considere que el mismo pueda ocasionar daño o perjuicio ambiental al entorno de emplazamiento o al propio terreno.

En los proyectos cuya disposición final sea a pozo impermeable, deberá asegurarse la estanqueidad del mismo y su desagote deberá realizarse mediante Barométrica, pudiendo la oficina competente solicitar al propietario la presentación de los comprobantes que demuestren la frecuencia de limpieza.

34.5. Cámara Séptica para tratamiento primario (anaerobio)

La cámara séptica estará constituida por un depósito sanitario realizado en mampostería u hormigón armado, fijo e impermeable, destinado para recibir y decantar los sólidos provenientes de las aguas residuales de las instalaciones sanitarias internas. El efluente líquido resultante debe ser dispuesto en condiciones sanitarias adecuadas, de acuerdo a los sistemas de tratamiento y disposición final permitidos.

Podrán ser simples no compartimentadas, o compartimentadas con cámaras en serie.

Su emplazamiento, ejecución y funcionamiento, deberá contemplar:

a) Capacidad: equivalente al volumen diario del líquido residual vertido por la unidad o unidades locativas servidas, con un mínimo de 1.350 litros.

Para tanques de sección rectangular de único compartimiento:

_ Ancho mínimo (B): 0.75 m

_ Largo mínimo (L): 1.50 m

_ Profundidad mínima útil (H): 1.20 m ($B/H < 2$)

Para tanques de sección rectangular de doble compartimiento:

- _ Ancho mínimo (B): 1.10 m
- _ Largo mínimo (L): 1.8 m
- _ Profundidad mínima útil (H): 1.20 m ($B/H < 2$)

Para tanques de sección circular:

- _ Diámetro mínimo (D): 1.20 m ($D < 2H$)
- _ Profundidad mínima útil (H): 1.20 m

b) Ubicación: en espacio abierto, próximo a la vía pública, retirado un mínimo de 2 metros de predio lindero y 10 metros de cualquier captación de agua subterránea con destino a uso potable.

34.6. Depósito sanitario impermeable

El depósito sanitario estará constituido por un recipiente fijo, impermeable, destinado a recibir por gravedad ó bombeo, la totalidad de las aguas residuales, primarias y secundarias, provenientes de la instalación sanitaria interna, en zonas donde la situación lo amerite. Su capacidad, emplazamiento y ejecución, deberá contemplar:

Capacidad mínima útil: de 5.000 litros. En caso de agrupamiento de hasta 5 unidades de vivienda, se contemplará un mínimo de 3.000 litros por unidad. Se deberá garantizar siempre una capacidad mínima de acumulación de los efluentes de 7 días.

Dimensiones: diámetro mínimo (D): 2 m, profundidad mínima útil (H): 1.50 m

Ubicación: se emplazará en espacio abierto, próximo a la vía pública, con previsiones de conexión a futuro colector, retirado un mínimo de 2 metros de predio lindero y 10 metros de cualquier captación de agua subterránea, con destino a uso potable.

Se deberá garantizar la estanqueidad del depósito impermeable, estando prohibido "pinchar" el mismo, o colocar robadores. La Intendencia podrá exigir en cualquier momento la presentación de un comprobante que demuestre la frecuencia de limpieza y vaciado de la unidad, la cual deberá ser coincidente con lo informado al solicitar el permiso sanitario.

34.7. Especificaciones de sistemas de tratamiento individuales

En los casos que las condiciones particulares del emplazamiento lo ameriten se podrá plantear un tratamiento individual por predio de los efluentes líquidos, compuesto por:

- tratamiento primario en fosa séptica
- tratamiento biológico secundario (lodos activados, filtros, wetland, lagunas u otros)

- infiltración al terreno del efluente tratado, mediante zanjas, lechos o pozos de infiltración; alternativa de re-uso del efluente previamente tratado y desinfectado.

Serán admitidos diferentes sistemas de tratamiento siempre que en el diseño pueda garantizarse que el sistema de tratamiento en su conjunto alcanza las siguientes eficiencias de tratamiento mínimas: remoción de DBO5: > 80%, remoción de SS > 85%.

Se deberá construir una cámara de inspección posterior al tratamiento biológico y previo a la disposición final que permita el monitoreo de la calidad del efluente.

El fondo del sistema de infiltración deberá quedar por lo menos a 2 m por encima del nivel freático; a su vez deberá estudiarse las características del suelo para evaluar su aptitud para la infiltración.

Para la aprobación de un sistema de re-uso del efluente se deberá presentar memoria técnica (descriptiva y de cálculo) del sistema de tratamiento que contará con una etapa final de desinfección.

CAPÍTULO 7. FORMAS DE PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 35º Formas de presentación y aprobación

Cada proyecto de urbanización se iniciará con un trámite de viabilidad ante la Intendencia Departamental 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;
- O. toda otra información requerida por las ordenanzas departamentales;

Además de tal viabilidad departamental 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 (MTOP), 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 36° Vigencia.

La vigencia del presente Decreto será indefinida a partir de su promulgación. Sin perjuicio de ello, se iniciará el proceso para la revisión del Plan Local Los Cabos cuando se cumplan alguna de las siguientes circunstancias:

a) Se cumplan siete años de la vigencia de su promulgación luego de ser aprobado por la Junta Departamental.

b) Se solicite su revisión por iniciativa de la Junta Departamental o dispuesta por el Intendente, al valorar el desajuste por variación en alguno de sus supuestos o la necesidad de ajustes por la variación de las condiciones que lo promueven.

La revisión podrá ser parcial o general. La revisión será general cuando se deban afectar los objetivos y finalidades del Plan. Cualquiera de los contenidos de ordenamiento territorial general podrá ser revisado en forma parcial siempre que no se desnaturalicen sus objetivos y finalidades.

CAPÍTULO 9. AJUSTES NORMATIVOS

Artículo 37°. Ajustes normativos

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

CUADRO N° 1
RESUMEN – Balneario Santa María de Rocha

Zona	Manzanas	Superficie predio	Unidades habitacionales	FOS	FOT	FOSR	Altura máxima	Retiros		
								frontal	laterales	posterior
A) Dunas y vegetación baja	A-B-K-L-M-N-O-P	900 m ²	1 c/900 m ²	10%	15%	35%	7.5 m. 2 plantas	5 metros	4 metros	10% largo predio
B) dunas asociadas a la costa	C-D-E-F-G-H-I-J-P-Q-R-S-T-U-V-X-Y	1 manzana	1 c/1.200 m ²	15%	15%	20%	3,5 m. 1 planta	General: 10 m. en todo el perímetro		
								Frontal a la costa: 20 metros	4 metros	10% largo predio

CUADRO N° 2
RESUMEN – Balneario San Bernardo de Rocha

zonas	Manzanas	Superficie predio: mayor o igual	Unidades habitacionales por superficie	FOS	FOT	FOSR	Altura máxima	Retiros		
								Frontal/calles	bilateral	posterior
a) llanura ruta	127 a 141y tramo de 142	5.000 m ²	1 c/5.000 m ²	10%	15%	30%	7.5m 2 plantas	General: 10 m.	10% ancho predio c/u	15% largo mayor predio
								Fronte ruta: 50 m.		
		1 há.	3 c/1 há.	10%	15%	30%	7.5m 2 plantas	General: 10 m.	10% ancho predio c/u	15% largo mayor predio
								Fronte ruta: 50 m.		
		5 há(+)	5 c/1há.	10%	15%	30%	12 m 4 plantas	General: 10 m.	15% ancho predio c/u	15% largo mayor predio
								Fronte ruta: 50 m.		
b) llanura intermedia	1 a 17-117 a 126 y tramo de 142	2.000 m ²	1 c/2.000 m ²	10%	15%	30%	7.5m 2 plantas	10 m.	10% ancho predio c/u	20% largo mayor predio
		1 há.	8 c/1 há.	10%	15%	30%	7.5m 2 plantas	10 m.	10% ancho predio c/u	20% largo mayor predio
c) centro	24 a 30-107-111	Fraccionamiento original	Máximo: 4 unidades habitacionales cada 500 m ²	30%	60%	---	7.5m 2 plantas	4 m.	2 m.	5 m.
									2 m.	
d) llanura cárcavas	18 a 23 37 a 57-97 a 100 104 a 106 108 a 110 112 a 116 y tramos de 142 y 143	1.000 m ²	1 c/1.000 m ²	10%	15%	30%	7.5m 2 plantas	10 m.	15% ancho predio c/u	15% largo mayor predio
		1 há.	12 c/1 há.	15%	25%	30%	7.5m 2 plantas	10 m.	15% ancho predio c/u	15% largo mayor predio
		5 há (+)	12 c/1 há.	15%	25%	30%	7.5m 2 plantas	10 m.	15% ancho predio c/u	15% largo mayor predio
e) costa	A*-B*-C*-D*-E*-F*-G*- 1* a 9* 31 a 34-58 a 73-74*-75*-76 a 79-80* a 87* 88 a 91 92* 93 a 96-101	1.000 m ²	1 c/1.000 m ²	10%	15%	30%	7.5m 2 plantas	General: 10 m.	15% ancho predio c/u	15% largo mayor predio
								Fronte costa: 20 m.		

* construcción sobre plataforma

(+) en predios mayores o iguales a 5 há.: posibilidad de desarrollar proyectos urbanos

**CUADRO N° 3
RESUMEN – Balneario Atlántica**

zonas	Manzanas	Superficie predio: mayor o igual a:	Unidades habitacionales por superficie	FOS	FOT	FOSR	altura	Retiros		
								Frontal/calles	bilaterales	posteriores
a) llanura ruta	A – B – C 52 a 55- 67 a 70- 84 a 87- 101 a 109 118 a 126 135 a 144 154 a 162	5.000 m ²	1 c/5.000 m ²	10%	15%	30%	7.5 m. 2 plantas	General: 10m. Frente a ruta: 50m.	15% del ancho del predio c/u	10% largo mayor del predio
		1 há.	1 c/3.000 m ²	10%	15%	30%	7.5 m. 2 plantas	General: 10m. Frente a ruta: 50m.	15% del ancho del predio c/u	10% largo mayor del predio
		5 há.s.(+)	1 c/1.000 m ²	10%	15%	35%	7.5 m. 2 plantas	General: 20m. Frente a ruta: 50m.	15% del ancho del predio c/u	10% largo mayor del predio
b) centro	56-57-58- 71-72-73- 88-89-90	fraccionamiento original	Máximo: 2 unidades habitacionales cada 300 m ²	30%	60%	---	7.5 m. 2 plantas	4 m.	2 m.	5 m.
									3 m.	
c) cañada y costa atlántica	M - N 1* a 17* - 18 a 50 - 61 a 66- 71 a 83- 91 a 117- 127 a 134 145 a 153	1.000m ²	1 c/1.000 m ²	10%	15%	30%	7.5 m. 2 plantas	4 m	4 m	10%

* construcción sobre plataforma

(+) en predios mayores o iguales a 5 há.: posibilidad de desarrollar proyectos urbanos

CUADRO N° 4
RESUMEN – Balneario Oceanía del Polonio

zonas	manzanas	superficie predios igual o mayor	unidades habitacionales por superficie	FOS	FOT	FOSR	altura	retiros		
								Frontal/calle	bilaterales	posterior
a) Bosque - ruta	113 a 157	1.000 m ²	1 c/1.000 m ²	10 %	15 %	30%	7.5 m 2 plantas	General: 10 m Frente ruta: 50 m	10% ancho predio c/u	20% largo máximo
		entre 5.000m ² y 50.000 m ²	1 c/1.000m ²	15 %	15 %	30%	7.5 m 2 plantas	General: 10 m Frente ruta: 50 m	15% ancho predio c/u	10% largo máximo
		50.000 m ² (+)	1 c/1.000m ²	15 %	15 %	30%	7.5 m 2 plantas	General: 20m Ruta: 50m	15% ancho predio c/u	10% largo máximo
b) Bosque intermedio	1 a 3-45 a 79 95 a 112 158 a 177 190-191 193	fraccionamiento original	1 por solar	20 %	35 %	30%	7.5 m 2 plantas	10 m.	3 m.	10% largo máximo
		entre 2.000m ² y 50.000 m ²	1 c/ 500 m ²	10 %	15 %	30%	7.5 m 2 plantas	10 m.	10% ancho del predio	10% largo máximo
		50.000 m ² (+)	1 c/500 m ²	10 %	15 %	30%	7.5 m 2 plantas	20 m.	10% ancho predio	10% largo máximo
c) Centro	91 – 92–93 - 94–192 - 194 - 195	fraccionamiento original	Máx. 4 UH por predio	30 %	60 %	--	7.5 m 2 plantas	4 m.	2 m c/u	5 m.
d) Faja costera	4 a 6 7* a 19* 20 a 44 80 a 82 83* a 86* 87 a 89 178* a 181* 182 a 189 196 a 202	1.000 m ²	1 c/1.000 m ²	10 %	15 %	30%	7.5 m 2 plantas	General: 10 m. Frente costa: 20 m.	15% ancho predio c/u	15% largo mayor predio

* construcción sobre plataforma (+) en predios mayores o iguales a 5 há.: posibilidad de desarrollar proyectos urbanos

CUADRO N° 5
RESUMEN – Balneario San Antonio

Zonas	Manzanas	Superficie predios	FOS	FOT	altura
a) Protección costera	1 a 6 22 – 30 – 31-36- 40 44 a 46, 59 a 61, 80 a 90	800 m ²	20%	30%	7 m. 2 plantas
b) transición	7 a 12 21-29-34- 35-39-42- 43 55 a 58, 71 a 79	800 m ²	30%	50%	7 m. 2 plantas
c) desarrollo urbano	Resto de manzanas	800 m ²	35%	70%	7 m. 2 plantas