

puntadelediablo



ordenanza  
de ordenamiento territorial  
y edificación

2006

## **PUNTA DEL DIABLO**

### **ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EDIFICACION**

#### **Artículo 1º. Delimitación**

La presente ordenanza se aplicará en el polígono delimitado al noreste por el Parque Nacional Santa Teresa, al sureste por el Océano Atlántico, al suroeste por el límite del fraccionamiento Santa Teresa de la Coronilla con el padrón rural N° 6822 y al noroeste por la costa de la Laguna Negra.

El polígono definido incluye los fraccionamientos urbanos: Santa Teresa, Coronilla del Mar, Santa Teresa de la Coronilla, Aldea del Mar y Coronilla Fishing Club y los padrones rurales correspondientes.

#### **Artículo 2º. Principios rectores. Remisión**

Para el ordenamiento de referencia se aplicarán los principios rectores y los criterios de ordenación formulados en el Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Turístico de Punta del Diablo, oportunamente aprobados por los organismos involucrados, así como lo dispuesto por el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Sustentable de la Costa de Rocha (decreto departamental 12/2003). Tales principios y los emergentes de esta ordenanza se aplicarán para resolver las cuestiones que puedan suscitarse en la instrumentación de sus disposiciones.

Aquellos aspectos que no estén contemplados en las disposiciones antes mencionadas, ni en la presente ordenanza, se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza General de Edificación del departamento de Rocha.

### **CLASIFICACIÓN PRIMARIA DEL SUELO**

#### **Artículo 3º. Objetivos de la clasificación del suelo**

La clasificación del suelo es el instrumento primario de ordenamiento territorial que tiene por objeto fijar el criterio cualitativo básico de aprovechamiento, extensión urbana y desarrollo del suelo.

#### **Artículo 4º. Clasificación primaria del suelo**

Para el polígono de actuación se establecen las siguientes categorías de suelo:

- Suelo Urbano, de uso real o potencial y configuración esencialmente urbana.
- Suelo Suburbano Protegido, de acuerdo a lo establecido por el artículo 14.5 del decreto departamental 12/2003 y las modificaciones establecidas en el artículo 137 del Decreto 2/2006. En esta categoría se incluyen los padrones que se indican en el gráfico número 1 (que forma parte de esta ordenanza) y los que de ellos se deriven.

## DIVISIÓN DE SUELO

### **Artículo 5º. Fraccionamientos existentes**

Considerando la importante magnitud de suelo fraccionado existente, no se admitirán nuevos fraccionamientos en suelo urbano, salvo las excepciones consideradas en el artículo 6º de la presente ordenanza.

Con el objetivo de disminuir el número de solares en los fraccionamientos existentes, se alentará la fusión de solares y/o eliminación de los mismos.

### **Artículo 6º. Excepciones en la división del suelo**

Podrán autorizarse fraccionamientos y/o reparcelamientos de acuerdo a las siguientes condiciones.

a) Las manzanas 1, 2 y 4 del fraccionamiento Coronilla del Mar y las manzanas 24 y 25 del fraccionamiento Aldea del Mar, que conforman la **Unidad de Actuación Especial Casco Histórico**, cuya configuración podrá ser establecida de acuerdo a un proyecto urbano de detalle que promoverá la Intendencia Municipal de Rocha.

b) Los padrones incluidos en la categoría de suelo suburbano protegido en esta ordenanza y los que de ellos se deriven, en los cuales se admitirán proyectos especiales de inversión turística de alto nivel de calidad y baja densidad de ocupación de suelo. Dichos proyectos deberán ser aprobados por el Gobierno Departamental.

## ZONA DE PROTECCIÓN DE LA COSTA

### **Artículo 7º. Área de protección costera (Zonas A y B)**

Las manzanas números 155, 156, 157 y 158 del plano registrado con el número 675/48, las manzanas 159, 160, 161, 162, 163, 238, 239, 240, 241, 242 del plano registrado con el número 846/49 todas pertenecientes al fraccionamiento Santa Teresa de la Coronilla (ver gráfico 5), y las manzanas 10, 21, 34 A, 46 y M del fraccionamiento Santa Teresa, cuyo plano está registrado con el 291/52, conforman lo que se denomina Área de Protección Costera, con el objetivo de establecer un régimen de uso del suelo compatible con la conservación de la dinámica costera.

### **Artículo 8º.**

Se desafecta del uso público como calle, a la señalada en los planos registrados con los números 846/49 y 675/48, e identificada con el nombre Rambla General Artigas, incorporándose al dominio público de la costa. Queda prohibida la pavimentación o afirmado de ese espacio, así como el tránsito de vehículos automotores (por Art. 452 de la Ley 16.736).

### **Artículo 9º.**

En los fraccionamientos que acceden a la costa atlántica, 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 realizará 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.

### **Artículo 10°.**

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 6° de la Ley N° 16.466 del 19/01/94, su decreto reglamentario N° 435/994 del 21/09/94, lo dispuesto por el decreto N° 59/992 del 10/02/92 y demás normativas vigentes.

### APROVECHAMIENTOS EDIFICATORIOS

### **Artículo 11°. Factores de ocupación**

Se establece la siguiente zonificación (ver gráfico 2) con los correspondientes FOS (Factor de ocupación de suelo) y FOT (Factor de ocupación total).

ZONA A\_Area de Protección Costera de Borde: Comprende los predios frentistas a la costa pertenecientes a las manzanas números 155, 156, 157 y 158 del plano registrado con el número 675/48 y las manzanas 159, 160, 161, 162, 163, 238, 239, 240, 241, 242 del plano registrado con el número 846/49.

ZONA B\_Area de Protección Costera de Transición: Comprende los predios no frentistas a la costa pertenecientes a las manzanas números 155, 156, 157 y 158 del plano registrado con el número 675/48 y las manzanas 159, 160, 161, 162, 163, 238, 239, 240, 241, 242 del plano registrado con el número 846/49.

ZONA C\_Area de Desarrollo Urbano Costero

ZONA D\_Area Urbanización Primaria

ZONA E\_Area Urbanización Secundaria

ZONA F\_Unidad de Actuación Especial Casco Histórico: Comprende las manzanas 1, 2, 4, 24 y 25. Los factores de ocupación (FOS y FOT) derivarán del correspondiente proyecto especial. Dichos proyectos especiales deberán contar con la aprobación del Gobierno Departamental.

ZONA G\_Suelo Suburbano Protegido: El FOS y el FOT se determinarán en cada caso según las características de los proyectos.

ZONA	FOS	FOT
A	15%	25%
B	20%	30%
C	30%	50%
D	40%	70%
E	35%	70%
F	Según proyecto especial	Según proyecto especial

En las manzanas números 155, 156, 157 y 158 del plano registrado con el número 675/48 y las manzanas 159, 160, 161, 162, 163, 238, 239, 240, 241,

242 del plano registrado con el número 846/49 (pertenecientes a las zonas A y B de playa La Viuda), a los efectos de promover la fusión de padrones y el acceso a los predios por la calle paralela la Rambla General Artigas se establece el siguiente régimen:

- a) Si se fusiona uno o más solares de la Zona A con uno o más solares de la Zona B se autorizará en el padrón resultante un FOS de 20% y un FOT de 40%.
- b) Si se fusionan dos o más solares de la Zona A se autorizará en el padrón resultante un FOS de 20% y un FOT de 25%.

**Artículo 12º. Régimen general de alturas**

Con carácter general se admitirá una altura máxima de 7,50 mts. 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 no podrá superar el plano paralelo al terreno separado de éste 7,50 mts.

En caso de cubiertas inclinadas, se admitirá superar dicho plano en un valor equivalente al 10% de la altura máxima, en una superficie máxima del 30% de dicha cubierta.

**Artículo 13º. Régimen especial de alturas**

Se admitirá una altura máxima de 9,00 mts. para proyectos de tipología microtorre ubicados en la zona D, en la zona E, y en los padrones de la zona C que sean frentistas a la avenida doble vía que separa las zonas C y D, y que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Área máxima de cada planta por micro-torre 40 m<sup>2</sup>
- b) FOS 20%
- c) FOT 60%
- d) Retiro frontal 6m

**Artículo 14º. Retiros**

ZONA	FRONTAL	FONDO	LATERAL	OBSERVACIONES
A	12 m (*)	6m	Bilateral 3m	Galibo 3m planta alta hacia la costa
B	4m	20%	Bilateral 3m	
C	4m	20%	Ver Art.14º	
D	4m	20%	Ver Art.14º	
E	4m	20%	Ver Art.14º	
F	Proyecto especial	Proyecto especial	Proyecto especial	

(\*) Se medirá desde el límite de propiedad con la costa.

**Artículo 15º. Retiros laterales**

Predios con frentes de hasta 15,00 mts.: retiros bilaterales de 1,00 mt. y 3,00 mts..

Predios con frentes mayores de 15,00 mts.: retiros bilaterales de 3,00 mts..

Podrán ocuparse parcialmente los retiros laterales (hasta 18 m<sup>2</sup> cada uno) para la construcción de pérgolas, sombras o cocheras abiertas únicamente en las Zonas C, D y E. Esas construcciones serán con cubiertas livianas y no podrán tener cerramientos verticales.

En las Zonas A y B, no se admitirá la ocupación de retiros laterales.

**Artículo 16º. Zona de cubiertas inclinadas**

En la zona indicada en el gráfico N° 3 (zona de cubiertas inclinadas), las edificaciones deberán tener como mínimo un 70% de los techos con pendientes comprendidas entre 30° y 45°. La pendiente del 30% restante de los techos quedará a criterio del proyectista.

**Artículo 17º. Construcciones en retiros**

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 m<sup>2</sup>
- b. No ocupar los retiros laterales.
- c. Altura máxima: 3 m.

En las Zonas A y B, no se admitirá la ocupación de retiros con construcciones ni cerramientos de ningún tipo.

**USOS DEL SUELO**

**Artículo 18º. Régimen general**

En todas las zonas se admitirán los usos residenciales, gastronómicos, recreativos, y comercios de abastecimiento diario (panaderías, almacenes, carnicerías, farmacias, verdulerías, boutiques, venta de artesanías, papelerías, quioscos, bazares y programas de características similares)

**Artículo 19º. Régimen especial**

Se establece una zona habilitada para la instalación de otros usos del suelo no incluidos en el artículo 17º de la presente ordenanza, tales como barracas, depósitos de mercaderías varias, talleres, lavaderos de vehículos, expendios de gas, áreas comerciales mayores de 300 m<sup>2</sup>, áreas de campamento y otros programas de características similares. (ver gráfico N° 4).

**Artículo 20º. Locales nocturnos para bailes**

Dentro de las áreas urbanas, los locales para bailes se autorizarán por un año, con carácter precario y revocable.

La Intendencia Municipal de Rocha, podrá negar el permiso de funcionamiento en cualquier momento de un local anteriormente habilitado o podrá exigir la implementación de soluciones constructivas con el objetivo de optimizar el funcionamiento, bajo apercibimiento de clausura en caso de incumplimiento.

**Artículo 21º. 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 Municipal de Rocha, la determinación de la/s zona/s habilitada/s a esos efectos.

## MOVIMIENTOS DE SUELO

### **Artículo 22°. 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.

### **Artículo 23°. 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.

## ACONDICIONAMIENTO EXTERIOR

### **Artículo 24°. Cercos**

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

#### a) Materiales

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

#### b) Alturas máximas

En retiros frontales                      Zonas C, D, E, F      0,60 m

En medianeras                              Zonas C, D, E, F      1,60 m

c) En zonas A y B 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.

### **Artículo 25°. Jardinería**

No se admitirá la jardinería en el Área de Protección Costera (Zonas A y B), a los efectos de permitir en lo posible la libre circulación de las arenas.

### **Artículo 26°. Pavimentos exteriores**

En las zonas A y B se admitirá un área máxima de pavimentos exteriores equivalente al 10% de la superficie del padrón.

### **Artículo 27°. Complejos turísticos**

#### *a) Complejos de cabañas o apartamentos para alquiler*

Las unidades deberán tener como mínimo 36 m<sup>2</sup> y además deberán cumplir con todos los requerimientos establecidos para viviendas en la Ordenanza General de Edificación.

Deberán cumplir además:

- a.1) Unidades aisladas de alojamiento: máximo una unidad cada 150 m<sup>2</sup> de terreno.
- a.2) Unidades de alojamiento apareadas en conjuntos de dos conformando un volumen único: máximo una unidad cada 120 m<sup>2</sup> de terreno.
- a.3) Unidades de alojamiento agrupadas en conjuntos de tres o más conformando un volumen único: máximo una unidad cada 100 m<sup>2</sup> de terreno.

*b) Hoteles y similares*

Deberán cumplir con lo establecido por el artículo 63º de la Ordenanza General de Edificación.

*c) Apart hoteles*

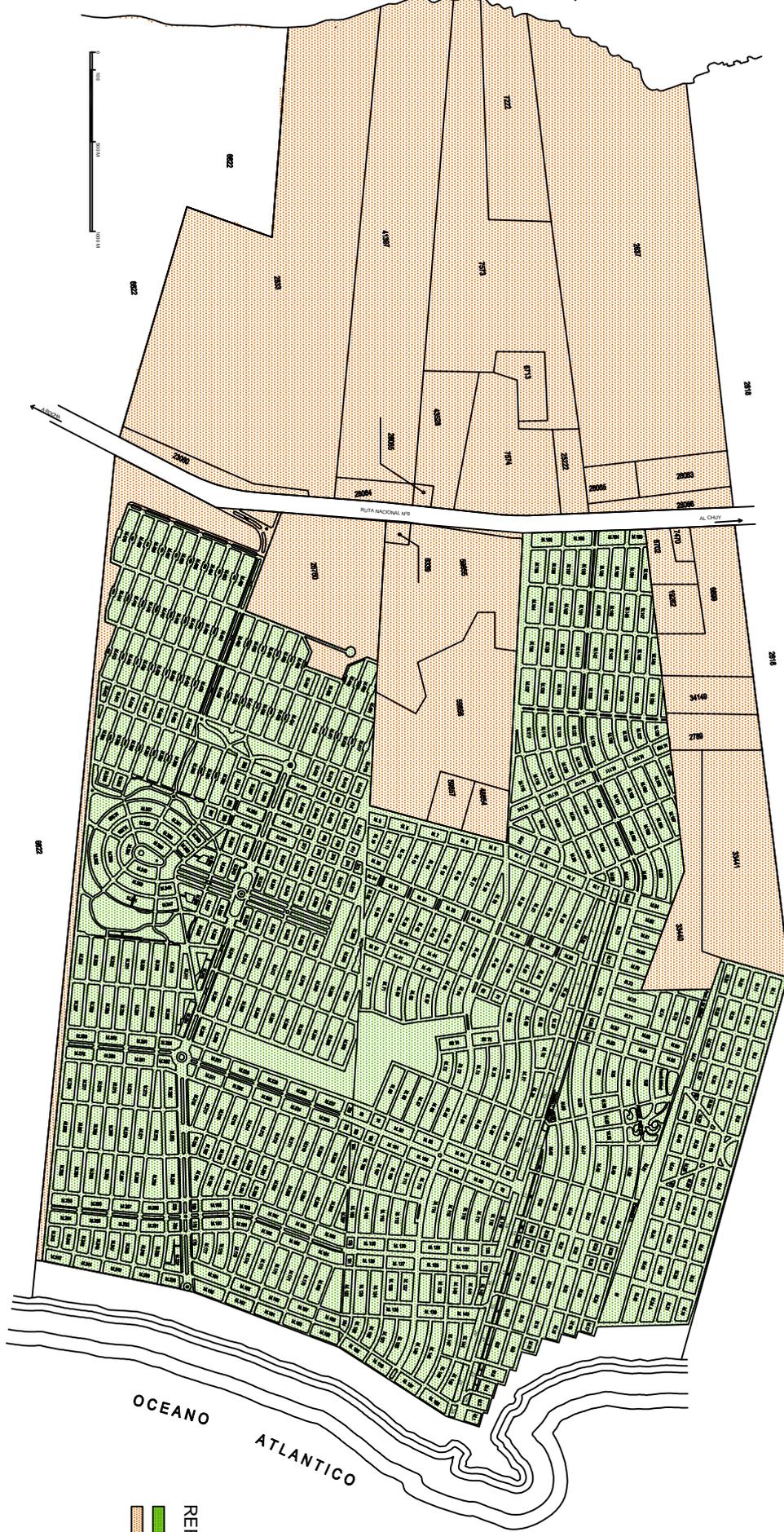
Para considerarse apart hotel, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- c.1) Mínimo 4 unidades independientes de alojamiento de 25 m<sup>2</sup> cada una.
- c.2) Las restantes condiciones exigidas para hoteles en el artículo 63º de la Ordenanza General de Edificación.

**Artículo 28º. Predios non edificandi**

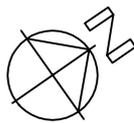
No se otorgará permiso de construcción para ningún tipo de obra en los padrones pertenecientes a la Manzana N° 10 del fraccionamiento Coronilla del Mar.

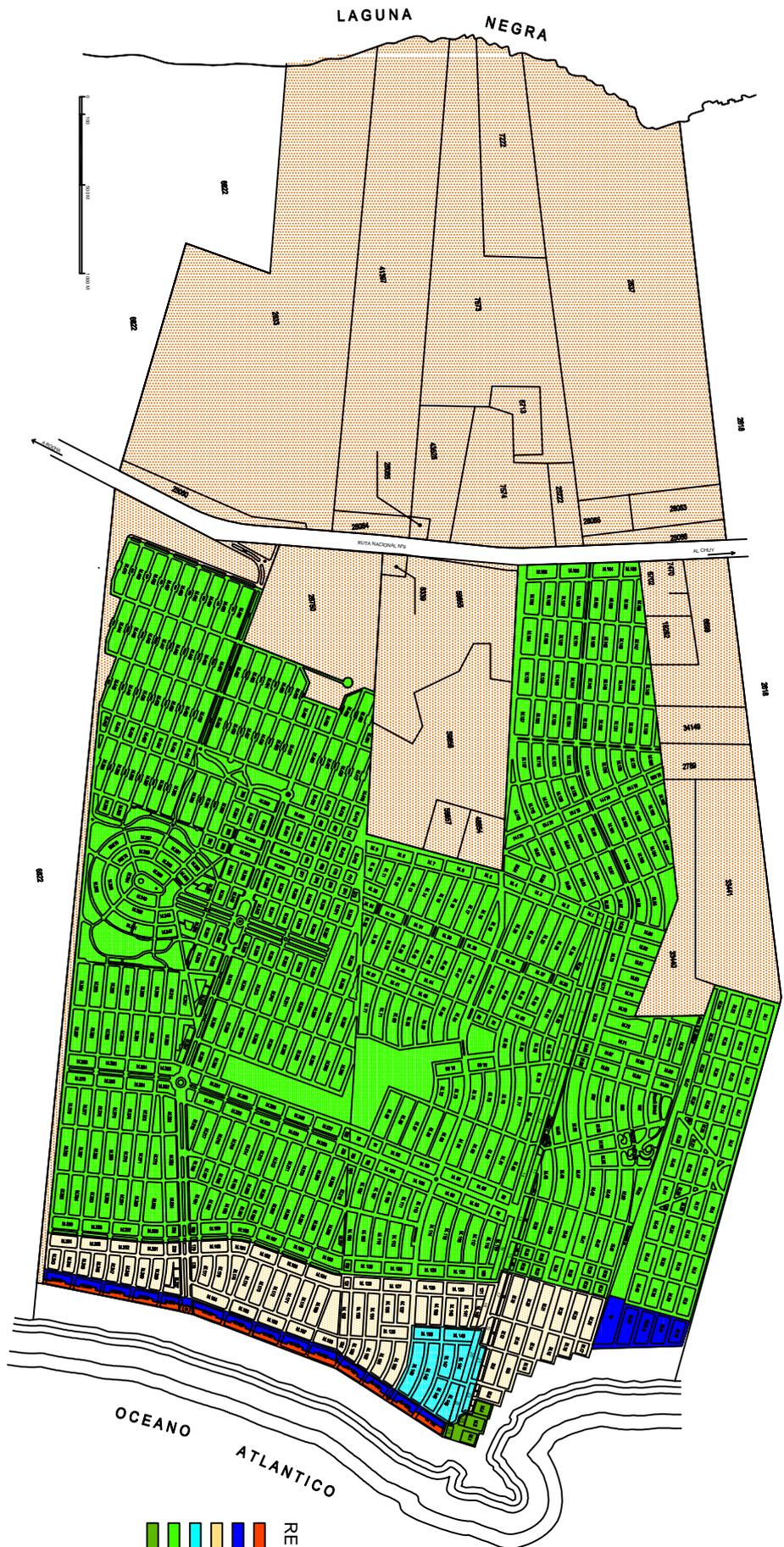
LAGUNA NEGRA



REFERENCIAS

-  SUELO URBANO
-  SUELO SUB-URBANO PROTEGIDO

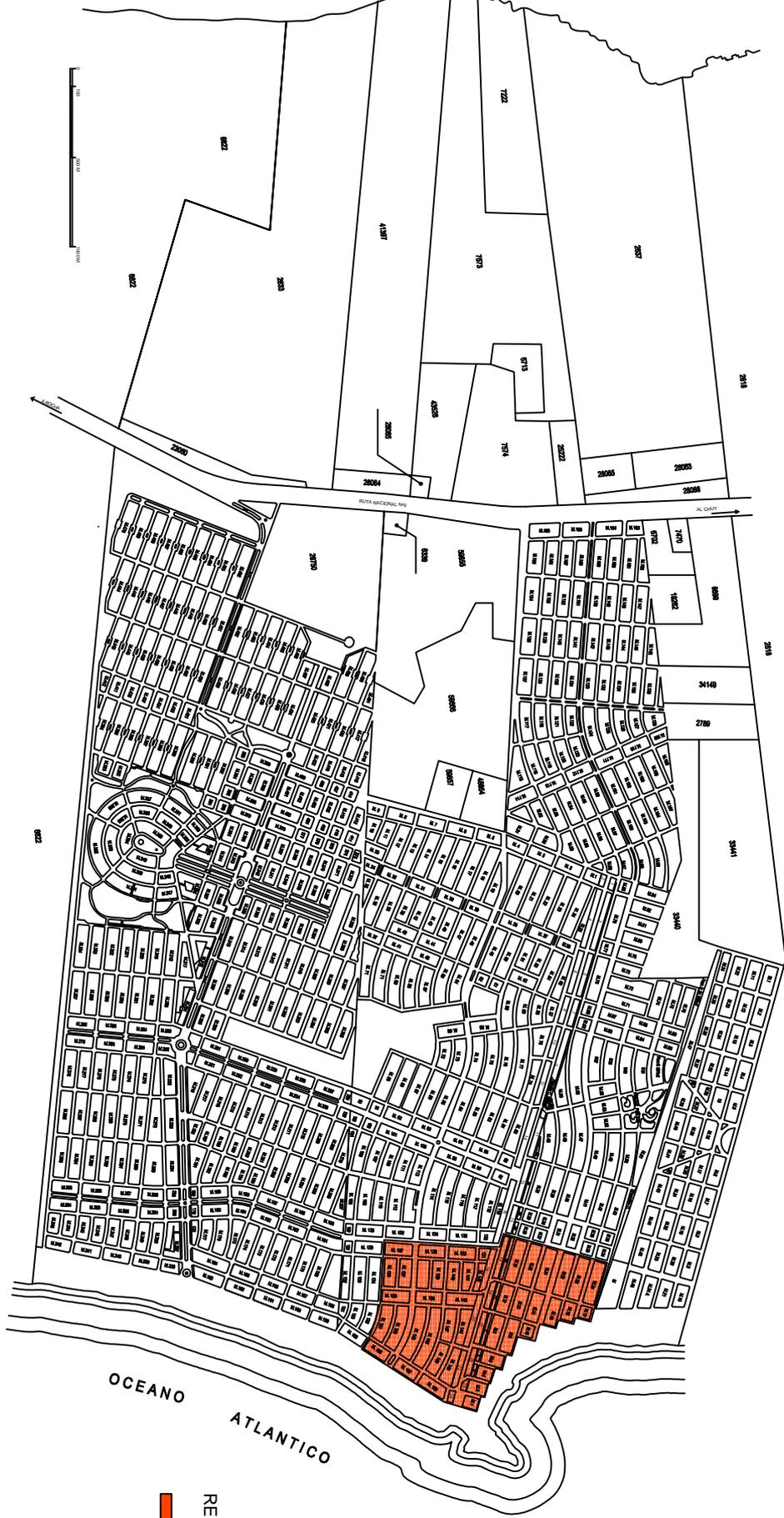




**REFERENCIAS**

- █ zona A - Área de protección costera de borde.
- █ zona B - Área de protección costera de remediación.
- █ zona C - Área de desarrollo urbano costero.
- █ zona D - Área de urbanización primaria.
- █ zona E - Área de urbanización secundaria.
- █ zona F - Unidad de actuación especial, Casco histórica.

LAGUNA NEGRA

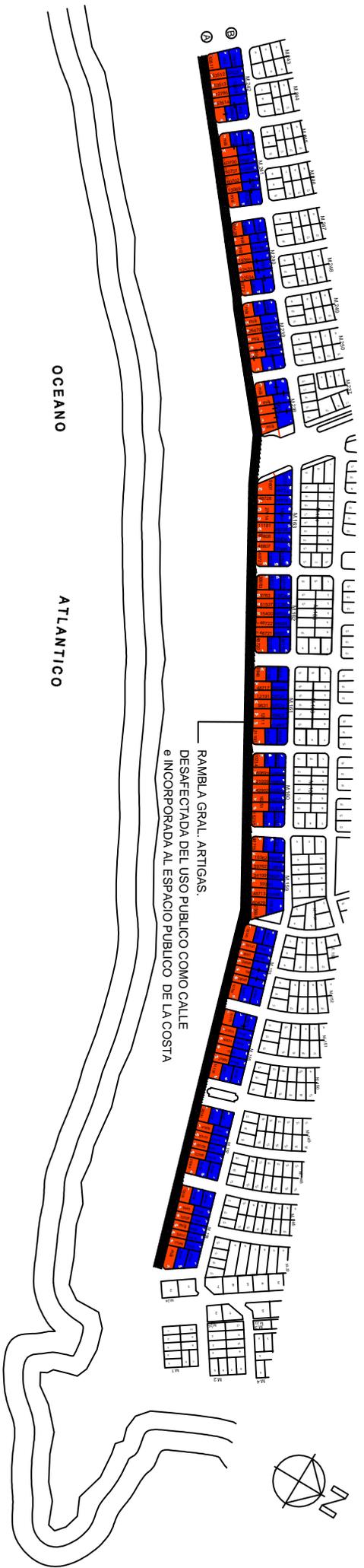


REFERENCIAS

 ZONA CUBIERTAS INCLINADAS, Artículo 16.







- REFERENCIAS**
- zona A - Área de protección costera de fondo.
  - zona B - Área de protección costera de transición.