

**JUNTA DEPARTAMENTAL**



**ROCHA**

**-ORDENANZA GENERAL CONSTRUCCION-**

Rocha, 10 de diciembre del 2024

DECRETO N° 11/2024

VISTO la Resolución N° 2646 de fecha 16 de setiembre del corriente año de la Intendencia Departamental de Rocha, contenida en su expediente N° 3431/24

RESULTANDO: que por la misma remite a consideración de este Legislativo proyecto de Ordenanza General de Construcción para el Departamento

ATENTO a lo actuado por el Plenario en su sesión del día de la fecha

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE ROCHA

Por 28 votos a favor en 28 ediles presentes aprobó el siguiente

DECRETO

**“ORDENANZA GENERAL DE CONSTRUCCIÓN”**

**Artículo 1. OBJETO.**

La Ordenanza de Edificación constituye el marco normativo que regula de forma sistémica y para todo el territorio del Departamento de Rocha, las condiciones a que deben ceñirse las actuaciones de construcción y de desarrollo urbanístico incluyendo además aspectos básicos de habitabilidad, seguridad e higiene exigibles a las edificaciones según su localización y destino.

**Artículo 2. ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Toda persona física o jurídica que desee **construir** obra nueva, **ampliar** o **reformular** un edificio deberá tramitar, en forma previas al inicio de obras, un Permiso de Construcción ante la Intendencia Departamental.

**2.1. Ampliación y/o reforma.** Se considera **ampliación y/o reforma** a toda obra que:

- Implique aumento de la superficie edificada total en el plano horizontal o vertical mediante la construcción de nuevos locales o ampliación de los existentes.
- Incluya cambio en la ubicación de baños y cocinas existentes.

- Contenga la construcción de losas de hormigón armado.
- Implice la modificación de fachadas en ámbitos urbanos con protección o interés patrimonial.

**2.2. Refacción y mantenimiento.** Se consideran obras de **refacción y mantenimiento** aquellas que no estando incluídas en la lista precedente impliquen:

- Sustitución total o parcial de techo liviano existente por nuevo techo liviano con los mismos u otros materiales incluyendo modificaciones de pendientes que no generen la creación de nuevos locales en planta superior.
- Cambios de aberturas por otras similares o diferentes excepto en fachadas de ámbitos patrimoniales.
- Cambios o colocación de pisos o revestimientos interiores o exteriores.
- Cambios de terminaciones de fachada excepto en ámbitos patrimoniales.
- Renovación de baños y cocinas existentes incluyendo modificación de ubicación de artefactos, mesadas, placares, etc.
- Demolición o construcción parcial o total de separaciones internas.
- Construcción de cercos de cerramiento que cumplan con las disposiciones de altura establecidas en la normativa vigente.

Para estas obras se exige únicamente una **comunicación** ante la Intendencia que podrá realizarse mediante trámite digital por el titular del inmueble y sin requerimiento de técnico responsable. Dicho formulario será derivado al Departamento de Arquitectura, oficina técnica de Control Edificio, a los efectos de que el personal de inspectivo tome conocimiento de las obras a realizar.

**2.3. Demoliciones. Comunicación y solicitud de autorización previa.** Para la realización de **demoliciones** se requiere realizar de forma previa una **comunicación** y solicitud de autorización mediante trámite digital ante la Intendencia por el titular del inmueble. Dicha comunicación será recibida por la oficina técnica de Control Edificio, quien tendrá treinta días para expedirse, vencidos los cuales de no existir pronunciamiento, se entenderá autorizada.

### **Artículo 3.**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 14 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Ley N°18.308) el ámbito de aplicación de la presente ordenanza es la totalidad del territorio departamental.

En aplicación del artículo 39 de la Ley 18.308, no se requerirá Permiso de Construcción en suelo de categoría Rural Productivo para la construcción de la vivienda del productor rural y del personal del establecimiento, así como las demás instalaciones directamente referidas a la actividad productiva, salvo que un instrumento de ordenamiento territorial así lo exija.

### **Artículo 4. REGULARIZACIÓN DE OBRAS EXISTENTES**

Se podrá solicitar la Regularización de construcciones existentes que no hayan tramitado previamente Permiso de Construcción. Dicho trámite puede ser iniciado de oficio o a solicitud de parte interesada.

Para ello el titular deberá presentar la misma documentación y recaudos exigidos para permisos de obra nueva o reforma, excepto gráfico de esquema estructural, según consta en los artículos 8 y 9 de la presente ordenanza.



En los planos de regularización se deberá agregar como información adicional la antigüedad de las obras.

En obras a regularizar se podrá considerar la normativa urbanística vigente (retiros, alturas, factores de ocupación) al momento de construcción de las mismas o la normativa vigente a la fecha de regularización, a elección del solicitante. Para el caso de regularización impulsada de oficio la administración optará por la alternativa más benévola para el gestionante.

#### **Artículo 5. VINCULACIÓN CON EL BIEN**

El permiso para edificar, demoler o reformar un edificio podrá ser solicitado:

a) Por el propietario del inmueble en donde se realizarán las obras a título personal o tercero autorizado por éste, acreditando en legal forma la calidad que invoca.

b) Por el titular de derechos posesorios, siempre que los mismos resulten de escritura pública con más de cinco años de antigüedad inscripta en el registro respectivo o de sentencia ejecutoriada que declare la existencia de la posesión con cinco años de antigüedad como mínimo.

c) Por el titular de derechos de superficie que hayan sido otorgados en escritura pública e inscriptos en el registro respectivo.

La denegación del permiso, fundada en la falta de legitimación del gestionante, deberá contar con informe previo de la División Jurídica que evaluará si se cumple con lo dispuesto en los numerales a, b y c precedentes.

#### **Artículo 6.**

El Permiso de Construcción y/o la solicitud de regularización se otorgará para obras en un solo padrón. Si las obras previstas ocuparan más de un padrón, previamente a la presentación se deberá realizar la fusión de los padrones correspondientes.

En obras a regularizar y en reformas a realizar en unidades de Propiedad Horizontal se podrá tramitar cualquiera de estos permisos sin requerirse para ello la regularización de las restantes unidades. Quien solicite Permiso de Construcción en una unidad que integra una Propiedad Horizontal deberá presentar una nota de autorización por parte de los copropietarios de acuerdo a lo indicado en la Ley 14560. A los efectos de solicitar alguno de los permisos regulados en esta Ordenanza el padrón deberá estar al día en el pago de los tributos departamentales, para cuyo control se recurrirá al sistema tributario de la Intendencia de Rocha.

En el caso de unidades de Propiedad Horizontal se deberá estar al día con el pago correspondiente a la unidad en la cual se realiza la solicitud.

#### **Artículo 7. MODALIDAD DE TRAMITACIÓN DE PERMISOS**

La solicitud de Permiso de Construcción se realizará en forma de trámite digital por parte del titular de la obra a realizar o apoderado para lo que se requerirá generar la Identidad Digital correspondiente.

Cada obra deberá contar con un profesional universitario con título de Arquitecto o Ingeniero Civil que asumirá la representación técnica del proyecto y la obra de construcción.

La solicitud se iniciará en el sitio electrónico previsto con esa finalidad y será derivado al Departamento de Arquitectura, sección de Control Edificio donde se realizará el proceso de control de documentación y estudio de gráficos.

Cada actuación de la oficina técnica que indique faltantes de documentación, requerimiento de información adicional u observaciones de cualquier tipo será

incluida en el expediente y se comunicará por vía electrónica al gestionante que deberá agregar lo solicitado a los efectos de la continuación del trámite. Cuando el proceso de estudio de proyecto haya culminado de parte de las oficinas técnicas de la Intendencia de Rocha sin que existan observaciones el Permiso de Construcción estará en condiciones de ser aprobado de acuerdo con el procedimiento correspondiente.

#### **Artículo 8. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR**

La solicitud de permiso de construcción o de regularización deberá incluir la siguiente documentación:

- Certificado Notarial que acredite la vinculación con el padrón en que se realizará la edificación de acuerdo con lo establecido en el Artículo 5 de la presente ordenanza. Se admitirá copia del título con constancia de registro definitiva ante la Dirección General de Registros.
- En caso de que el trámite se realice a través de representante o apoderado, se deberá acreditar en legal forma la personería y representación que se invoca (para el caso de personas jurídicas certificado notarial de personería, representación y vigencia) en todos los casos no mayor a los treinta días desde su emisión.
- Copia del formulario de Caracterización Urbana presentado ante la Dirección Nacional de Catastro de la obra realizada o a realizar.
- Resolución otorgando viabilidad urbanística en proyectos de carácter no habitacional según lo establecido en el artículo 20 de la presente ordenanza.
- Recaudos gráficos del proyecto en archivo digital .pdf,
- Autorización Ambiental Previa otorgada por Ministerio de Ambiente en los casos que corresponda en aplicación de la Ley de Evaluación del Impacto Ambiental (Ley N° 16.466), sus modificativos y decretos reglamentarios.
- Constancia de que el padrón deberá en cuestión se encuentre al día en el pago de los tributos departamentales.

#### **Artículo 9. RECAUDOS GRÁFICOS DE CARÁCTER TÉCNICO**

Las piezas gráficas para incluir en la solicitud de Permiso de Construcción serán como mínimo las siguientes:

- Planta de ubicación del proyecto a escala 1/1000 u otra acorde a las dimensiones del padrón con las siguientes indicaciones: distancia entre el eje del predio y la esquina más próxima, nombre y ancho de las calles que enfrenta, norte, número de padrón y localidad.
- Planta del predio a escala 1/200 en general u otra adecuada en el caso de predio de grandes dimensiones, indicando dimensiones de los lados del mismo, retiros y afectaciones urbanísticas, posición y acotado perimetral de las construcciones existentes y/o proyectadas, posición de árboles en la vía pública que enfrenta, nivel de la calle frente al eje del predio, niveles generales del predio en relación al nivel de la calle, ubicación y dimensionado de cañadas naturales u otro tipo de característica especial que pudiere tener el terreno.
- En predios ubicados en las localidades balnearias con costa sobre el Océano Atlántico se graficará la existencia y ubicación de árboles en el interior del predio indicando aquellos que se plantea mantener, los que se prevé retirar y los árboles que se plantea incorporar en el proyecto a desarrollar (se indicará tipo y ubicación aproximada).
- Plantas de albañilería de cada nivel a escala 1/50 con las siguientes indicaciones: destino de locales, acotados totales y parciales, niveles de piso terminados, ancho de escaleras, numeración de huellas e indicación de dimensiones



de huella y contrahuella, mesadas, artefactos sanitarios, expresión de volados y salientes en línea punteada, estacionamientos, caminería de acceso y espacios exteriores acondicionados.

- Alzados del proyecto. Fachadas a escala mínima 1/100 y Cortes a escala mínima 1/50. Se presentarán al menos cuatro alzados que deberán incluir la/s fachadas a la/s calle/s que incluya la propuesta, definidos de tal forma que permitan la total comprensión del proyecto. Se indicarán niveles de pisos, entresijos, techos, cielorrasos, tanques de agua, dinteles y todo otro elemento constructivo de interés. Las fachadas llevarán indicación de materiales de terminación.

- Cimentaciones y estructuras superiores a escala mínima 1/100 indicando sistema constructivo, materiales y predimensionado de piezas.

- Los planos deberán incluir un rótulo de acuerdo con el modelo que se adjunta en el anexo 2 que forma parte de la presente normativa, el cual se ubicará en ángulo inferior izquierdo de cada lámina. Además de la información incluida en el rótulo en las láminas se indicará la siguiente información: área a edificar o edificada por planta, área edificada o a edificar total, Factor de Ocupación del Suelo expresado en porcentaje, Factor de Ocupación Total expresado en porcentaje.

- En caso de ampliaciones se indicarán las áreas edificadas existentes que cuenten con permiso aprobado, incluyendo la fecha y número de expediente del mismo. Si existieren áreas a regularizar, las mismas se identificarán claramente en planos indicando año de edificación de estas.

- Los planos deberán tener la firma electrónica del profesional responsable de la obra y el propietario, con las contrafirmas correspondientes.

- En el caso de proyectos ubicados en ámbitos territoriales regulados por normativas específicas se podrán requerir documentos o gráficos adicionales que se agregarán al listado precedente.

Una vez que el Permiso de Construcción haya sido estudiado y no tenga observaciones de parte de los servicios técnicos de la Intendencia y por lo tanto esté en condiciones de ser aprobado se le comunicará al titular mediante vía electrónica.

Recibida tal comunicación el solicitante deberá abonar el saldo restante de la Tasa de Estudio de Proyecto e Inspecciones y presentar un juego de copias en papel de los recaudos gráficos efectivamente aprobados con la firma del propietario, técnico y los timbres profesionales correspondientes (1 por lámina). Para ello contará con un plazo de noventa 90 días calendario a partir de la fecha de la comunicación.

Cumplidos estos pasos el Permiso de Construcción se considerará aprobado y el gestionante retirará el juego de copias sellado y con firma del arquitecto/a representante de la oficina técnica de la Intendencia de Rocha.

## **ARTICULO 10. TASA DE ESTUDIO DE PLANOS E INSPECCIONES (TEI)**

**10.1.** Quien solicite un Permiso de Construcción deberá abonar una tasa de estudio, inspección y aprobación de planos y proyectos (TEI) quedando exceptuadas las viviendas de interés social incluidas en el numeral 10.5. Esta tasa incluye una inspección final de obra.

El 50% del monto total calculado se abonará al momento de iniciar el trámite de solicitud del Permiso correspondiente. El saldo restante se abonará al momento de quedar aprobado el Permiso por parte de la oficina técnica de Control Edilicio. El monto de tasa se calculará en función de la superficie a edificar y la categoría de la construcción de acuerdo con la siguiente fórmula.

**MONTO DE TASA ESTUDIO DE PROYECTOS E INSPECCIONES = AT x Ca x VD  
UR**

**AT:** Área total a edificar o edificada en caso de regularizaciones

**Ca:** Coeficiente de ajuste por superficie

**VD UR:** Valor Declarado expresado en UR por categoría de construcción

## 10.2. Metodología para el cálculo de Áreas edificadas o a edificar (AT)

Se discriminan las siguientes a los efectos del pago de las tasas:

- Áreas techadas interiores (incluyendo muros)
- Áreas exteriores techadas (aleros, galerías, volados mayores de un metro)
- Áreas exteriores semi cubiertas (pérgolas, sombráculos y similares)
- Balcones sin techo y piscinas

Forma de cómputo de áreas para el pago de tasas:

Áreas interiores: se computará el 100 % del área calculada.

Áreas exteriores techadas: se computará el 50% del área calculada

Áreas exteriores semi cubiertas, pérgolas, sombráculos sin techo continuo: se computará el 25% del área calculada.

Balcones sin techo y piscinas: se computará el 25% del área calculada.

El área total (AT) será la sumatoria de todos los parciales computados.

Una vez calculada el área total (AT) de la forma antes mencionada se aplicará adicionalmente un coeficiente de ajuste por superficie progresivo y escalonado de acuerdo al siguiente detalle:

Hasta 500 m<sup>2</sup>: 1

Por exceso de 501 a 1000 m<sup>2</sup>: 0.75

Por exceso de 1001 m<sup>2</sup>: 0.50

## 10.3. CATEGORÍAS DE CONSTRUCCIÓN

A los efectos de la definición del Valor Declarado a aplicar se definen las siguientes categorías de construcción:

### Categoría económica

En programas de vivienda individual, a los efectos de encuadrar en categoría económica las mismas deberán cumplir con las condiciones que se establecen a continuación.

Áreas máximas a edificar incluyendo muros:

- 1 dormitorio: máxima 36 m<sup>2</sup>
- 2 dormitorios: máxima 50 m<sup>2</sup>
- 3 dormitorios: máxima 65 m<sup>2</sup>
- 12 m<sup>2</sup> por cada nuevo dormitorio que se agregue
- 1 baño hasta 4 dormitorios
- No podrá contar con garaje ni otros locales adicionales.
- No se establecen áreas máximas de pérgolas o sombras.

En programas de vivienda colectiva no se podrá aplicar categoría económica.

En programas de destino logístico, industrial, comercial y otros similares a los efectos de encuadrar en categoría económica se deberán cumplir las condiciones que se indican a continuación.



La obra deberá tener las 3 condiciones siguientes: techo de chapa sin cielorraso, paredes simples (de chapa, madera, o similar sin revestimiento interior o simple de mampostería). Un solo baño. No se establecen limitaciones de área.

### **Categoría media**

En programas de vivienda individual, a los efectos de encuadrar en categoría media se deberán cumplir las condiciones que se establecen a continuación.

Áreas máximas a edificar incluyendo muros:

- 1 dormitorio: máxima 50 m<sup>2</sup>
- 2 dormitorios: máxima 80 m<sup>2</sup>
- 3 dormitorios: máxima 100 m<sup>2</sup>
- 15 m<sup>2</sup> por cada nuevo dormitorio que se agregue
- Máximo 2 baños hasta 3 dormitorios
- Máximo 3 baños para 4 o 5 dormitorios
- 1 barbacoa
- Área de garaje o depósito hasta 30 m<sup>2</sup>
- No se establecen áreas máximas de pérgolas o sombras.

En programas de vivienda colectiva, en general se aplicará categoría de construcción media.

En programas de destino logístico, industrial, comercial y otros similares se considerarán de categoría media aquellas obras que tengan las siguientes características constructivas:

- Techo de hormigón armado o liviano con cielorraso y material aislante.
- Paredes de mampostería de espesor hasta 30 cm, o sistema constructivo en seco con revestimiento interior y material aislante.
- No se establecen límites de área ni de cantidad de baños.

### **Categoría alta**

En programas de vivienda individual, a los efectos de encuadrar en categoría alta se deberán superar las condiciones máximas de áreas y destinos establecidas para categoría media.

En programas de destino logístico, comercial, industrial y otros similares no se incluye la categoría de construcción alta.

## **10.4. VALOR DECLARADO POR CATEGORÍA DE EDIFICACIÓN**

Construcción económica: 0.15 UR por todo concepto

Construcción media: 0.28 UR por todo concepto

Construcción alta: 0.38 UR por todo concepto

## **10.5. Control de Tasa y liquidación final**

Una vez que la solicitud de Permiso de Construcción es puesta a consideración de la oficina técnica de Control Edificio se realizará el control de la declaración y cálculo de Tasa de Estudio de Planos e Inspecciones (TEI).

Una vez culminado el proceso de aprobación de planos se deberá abonar el saldo pendiente de la TEI con los ajustes que correspondiere.

**10.6.** Los complejos de vivienda de programa MEVIR y sistema cooperativo estarán exoneradas del pago de la TEI, debiendo abonar una tasa de inicio del trámite

equivalente a 1,5 UR por unidad de vivienda proyectada que incluye la tramitación de Permiso de Construcción y Permiso de Instalaciones Sanitarias.

**10.7.** La TEI definida en los artículos precedentes incluye una inspección final de obra por parte del personal inspectivo de la Intendencia de Rocha, la cual se realizará a solicitud del gestionante cuando haya finalizado las obras de acuerdo con el proyecto aprobado.

En caso que durante la inspección final se encuentren diferencias y/o incumplimientos en relación a la normativa o al proyecto aprobado, no se otorgará la constancia de final de obra y se informará de las mismas al titular del trámite a los efectos de realizar las correcciones correspondientes.

A solicitud del gestionante se realizará la repetición de inspección final previo pago de 1.5 UR (una y media unidades reajustables) por cada nueva inspección que se requiera.

#### **Artículo 11. PERMISO DE INSTALACIONES SANITARIAS**

En forma simultánea a la tramitación del Permiso de Construcción y/o Regularización se deberá tramitar el Permiso de Instalaciones Sanitarias que deberá estar firmado por el gestionante, los técnicos e instalador sanitario según corresponda al tipo de proyecto de acuerdo con la normativa vigente. El Permiso de Instalaciones sanitarias se tramitará de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente: Ordenanza y Reglamento de Instalaciones Sanitarias del Departamento de Rocha.

#### **Artículo 12. INICIO ANTICIPADO DE OBRAS**

En términos generales las obras podrán iniciarse una vez que se haya aprobado el Permiso de Construcción correspondiente. Se considera aprobado un permiso cuando la oficina técnica de Control Edificio de la Intendencia haya otorgado el mismo y se haya completado el pago de la totalidad de la Tasa de Estudio de Planos e Inspecciones (TEI) definida en el artículo 10 de la presente ordenanza.

Podrá autorizarse el inicio anticipado de obras en forma previa a la obtención del Permiso de Construcción salvo en situaciones que la normativa nacional o departamental lo impida.

Los requisitos a exigir para la tramitación de tal solicitud son los siguientes:

- Realizar la solicitud para inicio anticipado de obras mediante trámite digital correspondiente.

- Declaración firmada por técnico responsable y propietario dejando constancia que la obra proyectada se ajusta a la normativa vigente y que en caso de tener observaciones realizará los ajustes correspondientes al proyecto.

El permiso habilita a realizar los siguientes rubros de obra:

- Demoliciones, que hayan sido comunicadas y cuenten con la autorización municipal correspondiente.

- Excavaciones

- Cimentaciones

En caso de que se hayan culminado los citados trabajos sin haberse aprobado el Permiso de Construcción de acuerdo a lo establecido al principio del presente artículo las obras deberán detenerse hasta que se haya cumplido este requisito.

El gestionante contará con un plazo máximo de 30 días calendario para la presentación del Permiso de Construcción, contados a partir de la fecha de otorgado el inicio anticipado.



El incumplimiento de lo anterior, debidamente notificado por el cuerpo inspectivo de la Administración podrá activar la aplicación de multas según se establece en la presente norma.

### **Artículo 13. REGISTRO DE TÉCNICOS Y CAMBIO DE FIRMA**

**13.1.** Toda solicitud de Permiso de Construcción deberá contar con un profesional que asumirá la responsabilidad técnica en representación del propietario de la obra. Para contar con habilitación de actuación el técnico deberá tener título universitario de Arquitecto o Ingeniero Civil.

**13.2.** A los efectos de la tramitación de permisos los técnicos deberán inscribirse en un registro que la Intendencia de Rocha llevará a tales fines.

**13.3.** Los profesionales deberán firmar los recaudos gráficos y escritos que correspondan en cada trámite.

**13.4.** Los técnicos podrán retirar su firma de un trámite en cualquier momento para lo que deberán presentar una nota firmada a la Intendencia de Rocha que se agregará al trámite. En tal caso la oficina técnica de la Intendencia notificará al propietario de la situación, quien deberá presentar una nueva representación técnica para dar continuidad al trámite en curso.

**13.5.** Los propietarios podrán deslindar en forma unilateral a un profesional de su representación técnica en cualquier trámite ante la Intendencia. En tal caso deberá comunicarlo por escrito a la Intendencia, a la vez que deberá presentar otro técnico sustituto quien deberá dar conformidad a la asunción de tal responsabilidad en el trámite en curso. La Intendencia notificará tal situación al técnico deslindado.

**13.6.** Pasados 10 años sin que un trámite haya finalizado, la firma técnica responsable caducará de oficio. Las obras en esta situación serán pasibles de la aplicación de las disposiciones tributarias que correspondan. En el caso de que una vez caducado una firma técnica se pretenda dar continuidad a la tramitación interrumpida, la responsabilidad podrá ser asumida por el mismo u otro técnico.

### **Artículo 14. INFRACCIONES Y SANCIONES**

Cuando se hayan iniciado y/o culminado obras sin el Permiso correspondiente se podrán aplicar las disposiciones del Presupuesto Quinquenal vigente.

En el caso de obras en ejecución sin Permiso de Construcción aprobado y sin autorización de inicio anticipado que sean detectadas y notificadas por los servicios inspectivos de Control Edificio de la Administración se otorgará un plazo de 30 días para ingresar la solicitud de permiso correspondiente.

Pasado ese plazo sin haber cumplido ese requisito, los padrones en que se ubican las mismas serán pasibles de la aplicación de multas.

En el caso de que se ingrese un trámite de regularización de obras iniciadas sin Permiso de Construcción, y sin haber mediado comunicación de Inicio Anticipado de Obras, cuyo avance haya superado los rubros indicados en el artículo 12 de la presente ordenanza, detectadas y notificadas por el cuerpo inspectivo de la Intendencia serán pasibles de la aplicación de una multa equivalente al 100% de la Tasa de Estudio de Proyecto e Inspecciones definida en el artículo 10 de la presente ordenanza.

En el caso de la regularización voluntaria de obras realizadas sin Permiso de Construcción y antigüedad menor de 10 años se aplicará una multa equivalente al 50% del monto de la Tasa de Estudio de Proyecto e Inspecciones Dicha multa se abonará previamente a la aprobación del Permiso de Regularización.

#### **Artículo 15. TOLERANCIAS Y EXCEPCIONES**

Podrán admitirse tolerancias y/o excepciones a la presente normativa, en aspectos de escasa entidad, admitiéndose en esos casos sobrepasar los parámetros edificatorios en cantidad no superior a un 10% (diez) de los previstos para la zona de implantación, de acuerdo con el procedimiento correspondiente. Las solicitudes en tal sentido serán estudiadas e informadas por los técnicos respectivos y resueltas por el Intendente Departamental.

Excepciones. Podrán admitirse excepciones a la presente normativa de acuerdo con el procedimiento correspondiente. Las solicitudes en tal sentido serán estudiadas e informadas por los técnicos respectivos y con la opinión del Intendente Departamental pasarán a consideración de la Junta Departamental, la que deberá expedirse dentro del plazo de noventa días.

Transcurrido ese plazo sin que existiere pronunciamiento del legislativo departamental se considerará concedida la anuencia solicitada por el Intendente Departamental.

#### **Artículo 16. REGULARIZACIÓN DE OBRAS EN INFRACCIÓN**

La regularización de obras existentes terminadas, que incumplan disposiciones establecidas en la normativa podrán ser regularizadas, siempre y cuando cuenten con informe técnico urbanístico que indique que las mismas no tienen ocupaciones de espacios públicos, no configuran impactos urbanísticos ni ambientales inaceptables, y no generan afectación a terceros.

Las construcciones que cumplan estas condiciones y que mantengan infracciones a la normativa serán sancionadas con multas aplicables en el momento que se solicite su regularización.

Los criterios generales para la aplicación de multas serán los siguientes:

- Ocupación de retiro frontal: 5 UR por m<sup>2</sup> de superficie en infracción
- Ocupación de retiro lateral y/o de fondo: 3UR por m<sup>2</sup> de superficie en infracción.
- Factores de ocupación por encima del máximo admitido: 3 UR por m<sup>2</sup> de superficie en infracción
- Incumplimientos aceptables relacionados a la higiene y salubridad o aspectos internos de locales no incluidos en el artículo 17.2 de la presente ordenanza: 2 UR por m<sup>2</sup> de superficie en infracción.

Los montos resultantes del cálculo según lo dispuesto precedentemente se adecuarán en cada caso a la zona urbana donde se implanten las obras, mediante la aplicación de los coeficientes de ajuste que se establecen en el Anexo 1 que forma parte de la presente ordenanza.

#### **Artículo 17. TOLERANCIAS EN REGULARIZACIONES**

**17.1.** En el caso de obras a regularizar que contengan incumplimientos poco significativos a la normativa, en aspectos internos de la obra que no signifiquen alteración del espacio público ni afectación a terceros, tanto en la construcción como en instalaciones sanitarias, se autorizará la regularización solicitada, sin la aplicación de multas y dejando constancia escrita de las infracciones constatadas en informe técnico en el legajo del trámite. Dicho informe será notificado al propietario y profesional actuante. El propietario podrá optar por realizar las modificaciones



necesarias para cumplir con la normativa o mantener la situación existente asumiendo la responsabilidad por los posibles perjuicios que devengan de dichos incumplimientos y deslindando a la Administración de cualquier reclamo en la materia.

**17.2.** Se consideran incumplimientos poco significativos de la normativa de edificación, entre otros, los siguientes:

- Insuficiencia en los parámetros exigibles para locales (dimensiones mínimas tanto en horizontal como en vertical, área mínima) hasta un 10% por debajo de lo establecido. Esta tolerancia no se admitirá en obras realizadas con contenedores marítimos.

- Ancho, huella y contrahuella de escaleras: incumplimiento de hasta un 10% en más o en menos de las dimensiones reglamentarias requeridas.

- Áreas de iluminación y ventilación: incumplimiento de hasta un 10% de los requerimientos mínimos exigidos.

- Altura máxima de muros en retiros frontales obligatorios hasta un 50% por encima de la altura admitida en la normativa.

**17.3.** Tal como establece el Código Civil, en general no podrán abrirse ventanas ni balcones que den vista a las habitaciones y patios del predio vecino a menos que de una distancia de 3 metros.

En baños y cocinas no integradas con otros locales habitables se admitirán aberturas con una distancia menor a 3 metros del límite medianero siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Altura de antepecho no menor a 1,50 m medidos a partir del nivel de piso del local que ilumina

- Que la abertura sea de vidrio fijo, no transparente.

En el caso de regularización de obras existentes que tengan ventanas de locales habitables de cualquier tipo en planta baja, ubicadas en paredes no medianeras a una distancia menor a 3 metros del límite, podrá autorizarse la regularización siempre y cuando exista un tabique o pared medianera, de por lo menos 2,20 metros de altura medidos a partir del nivel de piso del local que tiene la ventana.

**17.4.** No se permitirá realizar obras en construcciones ya existentes, que contengan incumplimientos a la normativa que tiendan a aumentar las diferencias, respecto a las disposiciones contenidas en la presente ordenanza.

Se admitirán obras en construcciones existentes que aún sin cumplir estrictamente con la normativa tienden a mejorar las condiciones de habitabilidad.

## **Artículo 18. MODIFICACIONES DE PROYECTO EN OBRA**

Si en el transcurso de una obra, se realizaran modificaciones en relación al proyecto aprobado, previo a la solicitud de la Inspección Final, se deberá agregar gráfico veraz donde se indiquen las obras efectivamente realizadas, a los efectos de su registro en el expediente de Permiso de Construcción.

## **Artículo 19. INSPECCIÓN FINAL DE OBRAS**

Una vez finalizadas las obras en un padrón se deberá solicitar mediante trámite digital, la Inspección Final de las mismas por parte de los servicios técnicos de la Intendencia, con el objetivo de constatar la correspondencia con el proyecto aprobado. Para la realización de dicho trámite digital, se exigirá la constancia de que el propietario haya presentado la Caracterización Urbana correspondiente en la

Dirección Nacional de Catastro, a los efectos que esta dirección incorpore el nuevo valor real del inmueble.

## **Artículo 20. VIABILIDAD URBANÍSTICA DE DESTINOS NO RESIDENCIALES**

Con carácter general se autoriza en todos los centros urbanos los usos residenciales, gastronómicos y locales comerciales de abastecimiento cotidiano, con áreas de uso público que no superen los 200 m<sup>2</sup>.

Las edificaciones que se pretendan realizar, con destinos no incluidos en el párrafo anterior, deberán tramitar la viabilidad urbanística para el uso previsto. En esta categoría se incluyen locales destinados a industria, depósito, locales comerciales de características o áreas mayores a las antes mencionadas, locales bailables, entre otros.

Dicha Viabilidad se tramitará mediante un expediente específico para el que se requerirá la siguiente documentación:

- Documento que acredite la vinculación con el bien.
  - Nota de solicitud de Viabilidad Urbanística firmada por el interesado adjuntando como mínimo:
    - Destino y características funcionales del emprendimiento a realizar.
    - Padrón en el que se implantará la obra.
    - Gráficos de anteproyecto arquitectónico incluyendo: planta de ubicación, datos del padrón, planta de ocupación indicando retiros reglamentarios, 2 alzados.
- En caso que por la complejidad de la propuesta presentada se requiera más información de la misma, la Intendencia podrá requerirla, debiendo ser agregada a los efectos de la continuación del trámite.

## **Artículo 21. FINCAS RUINOSAS**

Además de lo establecido en el Artículo 620 del Código Civil, aquellos padrones que tengan construcciones, que como consecuencia de su falta de mantenimiento o reparaciones, se encuentren en estado de inestabilidad estructural, y por lo tanto representen un riesgo potencial y puedan causar daños graves a terceros, serán pasibles de la aplicación del Impuesto a la Edificación Inapropiada definido en el presupuesto quinquenal correspondiente.

La caracterización de un inmueble como finca ruinosa requerirá un informe técnico previo de la oficina de Arquitectura de la Intendencia, que fundamente tal condición y que se elevará a consideración del Intendente Departamental.

Previo a la aplicación de sanciones se deberá notificar al propietario del bien y se le otorgarán los plazos correspondientes para que ejerza sus eventuales defensas y/o plantee solucionar el problema.

El monto de las eventuales sanciones será establecido mediante Resolución fundada, será acorde a la gravedad de la situación y será debidamente comunicado al interesado, que podrá realizar los descargos y/o reclamaciones que considere del caso.

## **Artículo 22. PRESENCIA DE RECAUDOS GRÁFICOS EN OBRA**

Los planos aprobados deberán encontrarse disponibles en la obra durante el período que dure la construcción, a los efectos de ser exhibidos ante requerimiento del cuerpo inspectivo de la Intendencia de Rocha

Se deberá colocar en obra un cartel de dimensión mínima 0,15 m x 0,80 m donde conste el número de Permiso de Construcción.

## **Artículo 23. APLICACIÓN DE FACTORES DE OCUPACIÓN Y RETIROS**



**23.1.** El Factor de ocupación de Suelo (**FOS**) es el porcentaje del área total de un predio que se admite ser ocupada por construcciones. Comprende el área total cubierta incluyendo locales habitables y no habitables. No se computarán pavimentos, ni pérgolas, entendiéndose por tales a aquellas estructuras de sombra con cubiertas discontinuas o permeables, no incluyendo techado de ningún tipo. Tampoco se computarán piscinas a nivel de suelo natural, o que conformen volúmenes elevados sobre el terreno natural de una altura que no supere 1.20 m en promedio.

El Factor de Ocupación Total (**FOT**) es el porcentaje de áreas edificables totales sumando la totalidad de plantas proyectadas con relación al área total de un predio. No se computarán pavimentos, ni pérgolas, entendiéndose por tales a aquellas estructuras de sombra con cubiertas discontinuas o permeables, no incluyendo techado de ningún tipo. Tampoco se computarán piscinas a nivel de suelo natural, o que conformen volúmenes elevados sobre el terreno natural de una altura que no supere 1,20 m en promedio.

El Factor de Ocupación de Suelo Rústico (**FOSR**) es el porcentaje de suelo natural que se debe preservar sin construcciones ni alteraciones de tipo alguno, y se expresa como porcentaje con relación al área total de un predio.

**23.2.** Los criterios para la aplicación de los retiros establecidos se expresan en el

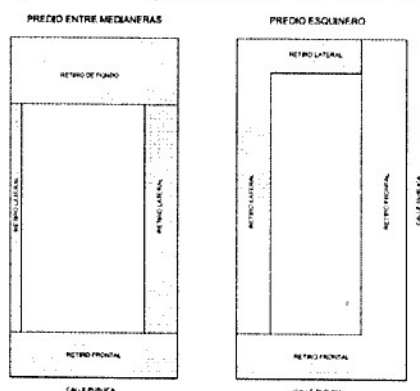


gráfico adjunto.

## Artículo 24. OTRAS TASAS

Además de las indicadas en el artículo 10 de la presente ordenanza se aplicarán las siguientes tasas por servicios de contralor e inspección para los trámites que a continuación se detallan:

Demoliciones: no se abonará tasa.

Cambio de aberturas: no se abonará tasa.

Por instalación de un módulo de andamios tubulares móviles en veredas, sin interrumpir la circulación de peatones, no se abonará tasa, debiendo estar señalizados y asegurados estructuralmente.

Por ocupación total de vereda impidiendo la circulación de peatones: 0.05 UR por metro lineal de vereda y por mes que se mantenga la ocupación. Por lapsos menores que un mes no se abonará tasa.

La disposición transitoria de material de obra en el espacio público, tanto en veredas como calles, no podrá exceder de 24 horas, debiendo ser retirados en ese lapso bajo apercibimiento de la aplicación de las sanciones que correspondan.

Se autorizará la instalación de volquetas para depósito de escombros.

## **Artículo 25. NIVEL DE UMBRAL**

El nivel de umbral de una construcción estará establecido en el proyecto que se presente ante la Intendencia de Rocha para su aprobación.

En ámbitos urbanos escasamente consolidados, con insuficiencia de infraestructura pública donde no existan puntos de referencia para su definición, como por ejemplo cordones y/o pavimentos en la vía pública, el técnico actuante, siempre que sea posible, deberá prever un nivel de umbral que contemple una elevación a futuro del nivel de la calle, para el caso que se construyan esas infraestructuras urbanas.

En zonas para las cuales, los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes establezcan normativas específicas con relación a los niveles de piso de las construcciones, los proyectos que se presenten deberán cumplir con las mismas a los efectos de su aprobación.

## **Artículo 26. EVACUACIÓN DE PLUVIALES Y PRESENCIA DE CAÑADAS**

**26.1.** En el caso de cañadas naturales permanentes, semi permanentes o no permanentes, pero que cumplan una función comprobada en el drenaje de una zona urbana y que discurran por predios privados, los propietarios no podrán realizar obras o rellenos que interrumpan el escurrimiento natural de las aguas. En caso que el propietario de un predio con esas características pretenda un mejor aprovechamiento del suelo, podrá proponer obras que lo permitan pero manteniendo el normal y suficiente escurrimiento de pluviales. En tal sentido y de acuerdo con las particularidades de cada caso, las oficinas técnicas de la Intendencia requerirán al particular, los estudios técnicos que correspondan a los efectos de garantizar el drenaje.

**26.2.** En el caso de la existencia de depresiones o zonas bajas sin drenaje, en el interior de manzanas, que generen acumulación de aguas en los predios que la conforman, se autorizará el relleno a los efectos de conducir las aguas hacia la vía pública.

**26.3.** En términos generales se priorizará que la evacuación de pluviales de un predio se realice hacia la vía pública, por lo cual en el proyecto deberán preverse los niveles correspondientes para las construcciones a realizar.

En caso de que, para cumplir esa condición, se requieran rellenos mayores de 2 metros a partir de los niveles existentes en un predio, los profesionales de la oficina técnica de Control Edificio podrán intercambiar criterios con el técnico actuante del proyecto, a los efectos de evaluar la solución con menor impacto urbano o ambiental posible.

**26.4.** En el caso de predios ubicados en áreas urbanas de topografía caracterizada por pendientes importantes, o que presenten otras particularidades que imposibiliten evacuar las pluviales hacia la vía pública, se aplicará lo dispuesto en el artículo 22 del Código de Aguas. Dicha norma dispone que se deberá permitir el escurrimiento natural, impidiendo el represamiento de aguas en un predio lindero ubicado aguas arriba. Por lo tanto, en el caso de realizar obras que puedan obstaculizar el drenaje, como, por ejemplo, muros medianeros, se deberá prever dispositivos que permitan el pasaje de aguas en secciones dimensionadas adecuadamente.

**26.5.** En aplicación de lo establecido en el Artículo 619 del Código Civil, todo propietario debe disponer los techos de su edificio de manera que las aguas pluviales caigan en su terreno con salida o sin ella a la calle. Siempre que sea



posible, en función de la topografía del terreno, se buscará que la evacuación de los techos en su totalidad o en su mayor parte se realice hacia la vía pública.

**26.6.** Estarán exentos de la condición de evacuar pluviales hacia la vía pública, aquellos proyectos implantados en terrenos por cuyo interior discurren, cursos o cañadas naturales, en cuyo caso se podrá conducir las pluviales hacia los mismos.

**26.7.** En el caso de presentarse situaciones o proyectos que no se ajusten a lo previsto precedentemente, y que puedan generar situaciones urbanísticas graves con relación al escurrimiento de pluviales, se propiciará el intercambio técnico entre la Intendencia y el particular, para encontrar una solución adecuada.

## **Artículo 27. ACCESIBILIDAD UNIVERSAL**

**27.1.** Los proyectos de obra nueva con destino a locales comerciales, desarrollados en planta baja y con acceso de público, deberán contemplar la accesibilidad universal eliminando o minimizando las barreras arquitectónicas. En ese sentido, se preverán al menos, los anchos de vanos adecuados y la inexistencia de escalones que impidan el paso de una silla de ruedas. Se admitirán tolerancias al respecto en el caso de reforma de edificios existentes en que pueda justificarse la imposibilidad estructural o arquitectónica.

**27.2.** En proyectos de obra nueva destinados a servicios gastronómicos, además de lo indicado en el numeral anterior, se incluirá un baño apto para ser usado por personas que se trasladen en sillas de ruedas. Se admitirán tolerancias al respecto en el caso de reforma de edificios existentes en que pueda justificarse la imposibilidad o inconveniencia estructural o arquitectónica.

**27.3.** En proyectos de vivienda colectiva de carácter permanente, que impliquen veinte o más unidades, al menos una de cada veinte viviendas estará proyectada con criterios de accesibilidad universal, contando con anchos de paso en puertas adecuados, baño acondicionado para ingreso con silla de ruedas y al menos un dormitorio accesible.

**27.4.** En proyectos de complejos de alojamiento turístico desarrollados en las localidades costeras, que impliquen veinte o más unidades, al menos una de cada veinte unidades estará proyectada con criterios de accesibilidad universal, contando con anchos de paso en puertas adecuados, baño acondicionado para ingreso con silla de ruedas y al menos un dormitorio accesible.

## **Artículo 28. CLASIFICACIÓN DE LOCALES EN PROGRAMAS DE VIVIENDA**

Los locales por su destino e importancia se clasifican en:

- Locales principales habitables: dormitorio, estar y otros locales que por su uso y tiempo de permanencia presentan características similares como, oficinas, aulas, locales de venta, etc.
- Locales principales de servicio: baños y cocinas.
- Locales secundarios: vestidores, lavaderos, pasillos, zaguanes, escaleras, garajes, depósitos, salas de máquinas, despensas, sótanos, miradores, halles, palliers y otros de similares características.

## **Artículo 29. CONDICIONES GENERALES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN**

Todos los locales principales habitables de un edificio destinado a vivienda, y las cocinas deberán estar iluminados y ventilados en forma directa o indirecta hacia espacios exteriores abiertos, tales como la vía pública, patios, jardines, espacios de retiro u otros espacios similares. Las dimensiones de los vanos de iluminación y ventilación se indican en el artículo 37. No podrán ventilarse estos locales por medio de claraboyas o banderolas, debiendo hacerlo por ventanas o puertas vidriadas. El desnivel entre los pisos de los espacios de ventilación e iluminación y el local que se sirven no podrá ser mayor a 1.50 metros.

Para los baños no se exigirá iluminación natural, siendo obligatoria su ventilación por vano directo a espacio libre o por ducto.

Para los locales secundarios, no se exigirá ventilación e iluminación natural desde el espacio exterior.

### **Artículo 30. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN INDIRECTAS**

Se considera iluminación y ventilación indirecta, cuando un local reciba aire y luz a través de espacios cubiertos. Se definen como espacios cubiertos las logias, galerías, aleros, pórticos o similares, que tienen como característica estar ampliamente abiertos por uno de sus lados a espacio libre o patio

### **Artículo 31. ESPACIOS ABIERTOS Y PATIOS**

Son los espacios que sirven de fuente de iluminación y ventilación a los diferentes locales de un edificio. A modo de ejemplo se citan, patios, fondos, zonas de retiro, vía pública y otros espacios a cielo abierto, siendo los patios los que requieren de condiciones particulares.

Los patios se clasifican en:

Principales: son aquellos destinados a iluminación y ventilación de locales principales habitables (dormitorios, comedores, estares, lugares de trabajo, etc.), así como al resto de los locales de un edificio

Secundarios: son aquellos destinados a iluminación y ventilación exclusiva de locales principales de servicio (cocinas, baños), y locales secundarios. Los patios deberán estar libres de elementos que impidan su función.

### **Artículo 32. DIMENSIONES MÍNIMAS DE PATIOS**

A: área mínima del patio.

a: lado mínimo del patio.

h: altura del patio medida desde el piso del local más bajo a ventilar o iluminar, hasta el pretil inclusive.

**32.1.** El área mínima de patios principales deberá ajustarse a la siguiente fórmula:

$$A = 3/2 h$$

El lado mínimo se ajustará a la siguiente fórmula:

$$a = 1/10 h + 2 \text{ m para altura igual o menor de 20 m}$$

$$a = 1/5 h + 2 \text{ m para altura mayor de 20 m}$$

**32.2.** El área mínima de patios secundarios deberá ajustarse a la siguiente fórmula:

$$A = 3/4 h$$

$$a = 1/20 h + 1,50 \text{ m para altura igual o menor de 20 m}$$

$$a = 1/8 \text{ para altura mayor de 20 m}$$

### **Artículo 33.**



**33.1.** Las áreas y los lados establecidos conservarán las medidas mínimas en toda la altura. Únicamente se admitirán las siguientes excepciones:

- a) Tabiques de altura máxima 2,20 m., siempre que las divisiones cumplan con las fórmulas establecidas en el artículo anterior para una planta de altura o tengan 6 m<sup>2</sup> y 2 m. de lado mínimo.
- b) Escaleras livianas de ancho igual a 55 sin contrahuellas y barandas caladas.
- c) Cañerías de instalación sanitaria.

**33.2.** A los efectos de determinar la altura para el dimensionado de un patio rodeado de construcciones de distintas alturas, se calculará el promedio de las alturas proyectadas.

#### **Artículo 34. DIMENSIONES DE LOCALES PRINCIPALES HABITABLES**

En programas de vivienda los locales principales habitables definidos en el artículo 28 de la presente ordenanza (estar, dormitorio, similares), cumplirán las siguientes condiciones:

- Al menos un local principal habitable tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 2,60 metros.
- El dormitorio principal tendrá como mínimo un área de 9 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 2,60 metros.
- Los dormitorios adicionales tendrán como mínimo 7 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 2 metros.
- La altura mínima de las habitaciones será de 2,40 metros para techos horizontales.
- En caso de techos inclinados con pendientes iguales o menores de 50% deberá tener una altura promedio mínimo de 2,40 metros, con un mínimo de 2 metros.
- En caso de techos inclinados con pendientes mayores de 50% la altura mínima será 1,50 metros.

#### **Artículo 35. REQUERIMIENTOS PARA COCINAS**

Las cocinas serán obligatorias en toda casa habitación.

**35.1.** El área mínima de las cocinas será de 4m<sup>2</sup> y su lado mínimo de 1.50m cuando se trate de locales independientes. En este caso las cocinas deberán tener ventilación directa o indirecta.

**35.2.** En el caso de cocinas semi integradas, el área mínima de las mismas podrá reducirse a 3 m<sup>2</sup> y el lado mínimo de 1,50 m., si uno de los lados está comunicado con un local habitable contiguo mediante una abertura de 1.40 m como mínimo. Deberán contar con ventilación directa o indirecta.

**35.3.** En el caso de cocinas integradas totalmente en espacios de comedor y/o estar, se exigirá que el espacio destinado al equipamiento propio de la misma (mesada + cocina o similar), tenga un área mínima de 1,20 m<sup>2</sup>. Deberá tener una mesada de 1,20 m de largo como mínimo equipada con pileta. En este caso la cocina podrá ventilarse a través de los vanos del local al cual está integrada.

**35.4.** En el caso de edificios construidos con destinos no residenciales, que cuenten con espacios tipo kitchenette o tisanería donde no se elaborarán alimentos, no se

exigirá iluminación ni ventilación natural. Dichos locales deberán ventilarse a través de ductos de al menos 30 x 30 cm de sección o a través de extractores.

### **Artículo 36. REQUERIMIENTOS PARA BAÑOS**

El cuarto de baño será obligatorio en toda casa habitación.

**36.1.** Las instalaciones mínimas de que dispondrá serán: lavabo, ducha e inodoro. El área mínima de los cuartos de baño será de 3 m<sup>2</sup>, y el lado mínimo de 1,20 m. La altura mínima será de 2,20 m.

Si en una vivienda se proyectara más de un baño, uno de ellos deberá cumplir los requerimientos antes mencionados y el otro podrá tener un área mínima de 1,40 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 0,90 m, con una altura mínima de 2,20 m.

**36.2.** En edificios que se pretendan construir con destino a oficinas se incluirán servicios higiénicos a razón de uno por unidad locativa, de un área mínima de 1,20 m<sup>2</sup>, y lado mínimo de 0,90 m, con una altura mínima de 2,20 m. Los servicios higiénicos podrán disponerse agrupados en baterías a razón de una por piso como mínimo. La batería se compone como mínimo de dos baños independientes, contando en total con un inodoro y un lavatorio por cada tres locales a que sirven. Los inodoros podrán estar separados en cubículos de dimensiones mínimas 0.75 x 1.10 m.

**36.3.** Los locales comerciales con espacios destinados a uso público para actividades gastronómicas o recreativas (restaurantes, bares, pubs, salas de eventos, etc.), en general deberán contar como mínimo con dos baños independientes, equipados con inodoros y lavamanos como mínimo definiéndose las cantidades y superficies en función de la capacidad de carga prevista en cada caso. Dichos baños deberán cumplir con criterios de accesibilidad para personas con discapacidades motrices.

### **Artículo 37. PARÁMETROS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES**

Los locales habitables principales de viviendas se iluminarán y ventilarán directa o indirectamente a espacios exteriores abiertos tal como se indica en el artículo 29 de la presente ordenanza.

**37.1.** El área mínima de los vanos será 1/10 del área del local cuando la vinculación con el exterior se realice en forma directa. Esta área mínima deberá aumentarse a 1/6 del área del local, si la ventilación e iluminación se realiza en forma indirecta a través de logias, pórticos, porches u otros elementos.

**37.2.** La altura máxima de los antepechos de ventanas, que sirvan de ventilación a dichos locales, no podrá superar 1.50 m medidos desde el nivel de piso del local considerado. Los vanos serán móviles para permitir la ventilación en un 50% de su área como mínimo.

**37.3.** Ventilación de cocinas en locales independientes y semi integradas: vano de área mínima 0.40 m<sup>2</sup>.

**37.4.** Ventilación de baños: vano de área 0,20 m<sup>2</sup> totalmente movable, ducto de 20 x 20 cm como mínimo o extractor de diámetro 100 mm como mínimo.



**37.5.** Ventilación de salones de venta comerciales con acceso de público: vano de superficie mínima de 1/40 de la superficie del local o ventilación forzada por medio de extractor acorde.

### **Artículo 38. CORREDORES, PASAJES, PASILLOS**

El ancho mínimo de corredores, pasajes o galerías de circulación interior será de 0,80 m. En edificios colectivos, las circulaciones horizontales comunes tendrán un ancho mínimo de 1,10 m cuando sirven hasta 4 unidades, y de 1,20 m para más de 4 unidades. Los pasajes, corredores y galerías se iluminarán cada 15 m. como mínimo, por medio de patios, cajas de escaleras, etc.

### **Artículo 39. ESCALERAS**

Las dimensiones de las huellas y contrahuellas de las escaleras se regirán por la fórmula de Blondel:  $2 C + H = 64 \text{ cm}$ .

C: contrahuella      H: huella

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Altura máxima de escalones o contrahuella: 18 cm

Dimensión mínima de huella: 28 cm

Ancho mínimo: en viviendas unifamiliares 0,80 m, edificios colectivos con ascensor 0,80 m, edificios colectivos sin ascensor 1,00 m.

Luz de paso: 2,10 m.

Descansos: se exigirá un descanso como mínimo cada 17 escalones cuya longitud mínima en general será igual o mayor al ancho de la escalera.

Escaleras compensadas: los escalones cumplirán la fórmula de Blondel, debiendo tener el ancho calculado por este método a 50 cm del extremo más angosto del escalón.

Se admitirán escaleras secundarias o de servicio, cuyos escalones sean de 22 x 22 cm y 55 cm de ancho para acceder exclusivamente a locales secundarios, como depósitos, azoteas, attillos o similares.

Se admitirán escaleras con escalones de 24 x 20 de huella y contrahuella y 65 cm de ancho cuando sirvan a un solo local habitable, que será computado como parte del área de la vivienda, a los efectos de cumplir con los mínimos establecidos.

### **Artículo 40. ESTACIONAMIENTOS**

Los proyectos deberán prever espacios destinados al estacionamiento de vehículos motorizados, que se graficarán en los recaudos de proyecto, cuya cantidad mínima se definirá de acuerdo con el uso del suelo previsto a partir de los siguientes criterios:

- Vivienda individual unifamiliar: uno por unidad
- Vivienda colectiva: uno cada dos unidades
- Complejos turísticos de viviendas autónomas: uno cada dos unidades
- Hotelería: uno cada tres unidades
- Espacios comerciales y de servicios: se determinarán de acuerdo con la actividad a desarrollar en los mismos buscando no generar impactos en el entorno urbano.

Los retiros frontales se podrán ocupar hasta un 50% de su superficie, con sitios de estacionamiento con la condición de que estos no sean techados.

Dimensiones mínimas de unidad de estacionamiento: 2,25 m x 4,50 m

### **Artículo 41. DISPOSICIONES GENERALES Y COMPLEMENTARIAS**

Para todos los casos que no hayan sido contemplados en la presente reglamentación, se aplicarán las disposiciones o normas que establezcan sobre el particular las Ordenanzas del Departamento de Montevideo.

## **ALTURAS**

**41.1.** En áreas urbanas no consolidadas o de escasa consolidación, con topografía de fuertes pendiente y/o con presencia de desagües o cañadas, que cumplan una función en el drenaje de una zona más amplia, se procurará mantener esencialmente el perfil natural de los predios. Para el estudio y aprobación de proyectos de construcción que se presenten en predios con estas características, y que por razones fundadas impliquen rellenos de importancia, en general se aplicarán los criterios establecidos en el artículo 26 de la presente ordenanza. Cuando se planteen situaciones no previstas se aplicarán criterios técnicos que tengan por objetivo evitar impactos urbanos o ambientales negativos.

**41.2.** En terrenos de menos de 15m de frente, la altura se medirá a partir del nivel del cordón de la vereda o en su defecto del nivel del eje de la calle frente al punto medio del predio. -

**42.3.** En terrenos mayores de 15m de frente, y a los efectos de determinar la altura máxima admitida en cada zona, se trazará una línea auxiliar paralela al cordón de la vereda con la altura correspondiente a cada zona, o en su defecto al perfil del eje de la calle, la cual no podrá ser superada por las construcciones en ningún punto del desarrollo de las fachadas.

**41.4.** Las chimeneas o ductos podrán superar la altura máxima a construir.

**41.5.** La altura máxima definida para cada zona podrá ser superada para la construcción de accesos a azoteas, pérgolas construidas con materiales livianos y tanques de agua, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

Que su área no exceda un 10% del área de la planta inmediata inferior.

Que dichas construcciones se retiren del plano de cada fachada en una distancia igual o mayor a la altura de estas.

**41.6.** En aquellos terrenos cuyo nivel supere en 1m el nivel de la calle, la altura de las construcciones proyectadas se medirá a partir del punto medio de la línea frontal de propiedad. En estos casos se deberá presentar un plano de relevamiento altimétrico con referencia al nivel de la calle, firmado por Ingeniero Agrimensor. Dicho plano se presentará con la solicitud de permiso de construcción.

## **ASCENSORES**

**41.7.** Todo edificio con planta baja y más de tres plantas altas, deberá contar con servicio de ascensor, el que se ajustará a las disposiciones que en la materia rigen en la Ordenanza de la Intendencia de Montevideo.

## **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

**41.8.** Cuando una obra por sus características constructivas, formas materiales, volumen o destino declarado o presuntivo, no ésta de acuerdo con el carácter residencial o la jerarquía de la zona donde se implante, la Intendencia podrá denegar dicha solicitud. Asimismo, podrá paralizar los trabajos de un permiso que hubiera sido autorizado, si constatará en el proceso de ejecución de la obra, un



cambio en cualquiera de los aspectos señalados anteriormente y que contraviniese el carácter residencial de la zona, ello sin perjuicio de las medidas o sanciones que correspondan.

### **SUB ESTACIÓN DE U.T.E**

**41.9.** Cuando fuera necesario la instalación de una sub-estación de UTE, y siempre que por razones de proyecto u otras causas justificadas, no pudiera ser ubicada respetando los retiros reglamentarios, podrá tolerarse la ocupación parcial de los retiros laterales o de fondo.

### **HOTELES**

**41.10.** Se define como hoteles, apart hoteles y similares a todos módulos con destino a habitación transitoria, integrados a servicios dependientes, conformados en uno o más edificios que funcionan bajo una misma administración. Sin perjuicio de la aplicación de normas específicas que pudieren regir en determinados ámbitos territoriales, en general para la construcción de hoteles u apart hoteles o similares, regirán las siguientes disposiciones complementarias.

#### **AREA DE RECEPCIÓN**

Deberán contar con un local de recepción y registro de pasajeros de 10 m<sup>2</sup> de área mínima, y un baño de uso general equipado con inodoro y lavatorio.

#### **-HABITACIONES**

Superficie mínima 10 m<sup>2</sup>, lado mínimo 2,75 m, altura mínima 2,40 m, iluminación y ventilación según artículo 37.

#### **-BAÑOS PRIVADOS**

Contarán con lavabo, inodoro, bidet individual o integrado y ducha. Ancho mínimo 1,20 m, dimensiones mínimas de ducha 0,80m x 0,70m. La iluminación y ventilación se regirán según artículo 37.

#### **-BAÑOS COMPARTIDOS PARA HABITACIONES**

Hasta 10 camas: 2 baños independientes equipados cada uno con 1 inodoro, 1 lavabo y 1 ducha, Ancho mínimo 1,20 m.

De 11 a 25 camas: 2 baños independientes equipados cada uno con 2 lavamanos, 2 inodoros y 2 duchas.

De 25 a 50 camas: 2 baños independientes equipados cada uno con 3 inodoros, 3 lavabos y 3 duchas.

### **HOSTELS**

Se aplicará la ordenanza específica aprobada a los efectos de su regulación.

### **COMPLEJOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO**

**41.11.** Se definen como complejos de alojamiento turístico a aquellos conjuntos compuestos por uno o más edificios, conformados por unidades de habitación autónomas, destinadas al alojamiento temporal de turistas o visitantes, y que no cuentan con servicios generales a diferencia de la hotelería. Se definen como unidades de habitación autónoma a aquellas que están compuestas por los siguientes locales o espacios como mínimo: dormitorio, estar, cocina y baño.

Cada una de las unidades de alojamiento deberá cumplir con las siguientes condiciones mínimas:

-Cantidad mínima de unidades: 2

-Área total mínima de cada unidad: 25 m<sup>2</sup>

-Cocina: cumplirá con lo dispuesto en Artículo 35.

-Baño: cumplirá con lo dispuesto en Artículo 36.

-Dormitorio y Estar: se dispondrán en el espacio aplicando criterios de funcionalidad pudiendo conformar un monoambiente. Contemplarán espacio suficiente para una cama de dos plazas, circulaciones adecuadas, espacio de guardado y estar.

-Iluminación y ventilación: cumplirán lo dispuesto en el Artículo 37.

## **EFICIENCIA ENERGÉTICA**

**41.12.** En proyectos de construcción o reforma de edificios con destino a hoteles, clubes deportivos y centros de asistencia de salud se aplicará lo dispuesto en la Ley 18.585 del 18/09/2009 con relación a la eficiencia energética de los edificios.

## **CERCOS**

**41.13.** En las áreas urbanas que, por razones ambientales o paisajísticas, se hayan establecido prohibiciones o limitantes en cuanto al cercado de predios, se mantendrán las disposiciones vigentes.

En áreas urbanas no comprendidas en el párrafo anterior, en las que se exijan retiros frontales obligatorios se podrán construir cerramientos en el límite frontal de la propiedad, y en los laterales hasta el límite del retiro frontal con las siguientes características:

Muro ciego hasta una altura máxima de 1 metro a partir del nivel de terreno.

Por encima de esa altura y hasta una altura máxima de 2,10 m se podrá colocar cerramiento liviano calado con un 80% como mínimo de transparencia.

## **42. CONSTRUCCIONES EN RETIROS**

**42.1.** Predios inaprovechables: cuando por motivo de la aplicación de disposiciones especiales, tales como por ejemplo el mantenimiento y retiro de cañadas en un predio, el área edificable resultante estuviera por debajo de la de un solar característico de la zona, se podrá autorizar la ocupación total o parcial de los retiros laterales y/o de fondo de tal forma de compensarlo por la afectación urbanística establecida. Para obtener tal autorización, el propietario deberá solicitarla con los fundamentos del caso, y deberá contar con un informe favorable de la oficina técnica competente de la Intendencia.

**42.2.** Construcciones en retiro frontal: En las áreas de retiro frontal podrán construirse cornisas, balcones, aleros, marquesinas y demás cuerpos salientes volados o en ménsula que no superen 1,50 m medidos a partir de la línea de retiro. Lo anterior es aplicable, salvo que existan disposiciones específicas diferentes para el ámbito urbano donde se ubica la obra.

Cuando en el retiro frontal se proyecten pavimentos exteriores tipo deck o similares, a los efectos de ser considerados pavimentos y no volúmenes configurando invasiones, la altura promedio de estos en relación con el nivel de terreno sobre el que se proyectan no podrá exceder 1 metro ni la máxima superar 1,50 m.

**42.3.** En proyectos de reforma de edificios existentes que mantengan ocupaciones de los retiros frontales vigentes realizadas con anterioridad, no se admitirá el aumento de la superficie en invasión.

**42.4.** En los retiros laterales se admitirá la construcción de accesos techados, cocheras, galerías, guardacoches, pérgolas y otros elementos arquitectónicos similares a partir de la línea de retiro frontal hacia el fondo del predio. En tal caso dichas cubiertas cumplirán las siguientes condiciones:

Cerramiento frontal y posterior: libre o con cerramientos calados con una opacidad máxima de 50%



Altura máxima: 3,50 m

Área máxima ocupada: 25 % del área de retiros laterales

Longitud máxima de la cubierta: 8 m

Lo indicado anteriormente es independiente de la ocupación o no de retiro de fondo de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 42.5.

**42.5.** En retiros de fondo se admitirá la construcción de locales secundarios, locales de servicio y parrilleros o similares techados que deberán cumplir las siguientes condiciones:

-Área máxima de retiro ocupada: 36 m<sup>2</sup>

-Altura máxima promedio: 3,00 m

-Altura máxima techo inclinado: 3,50 m

Lo indicado anteriormente es independiente de la ocupación o no de retiros laterales de acuerdo dispuesto en el numeral 42.4.

**42.6.** Ocupación de retiros en subsuelos. Los retiros podrán ser ocupados por subsuelos, salvo determinación expresa en contrario en las siguientes condiciones. En caso de retiros laterales y de fondo, la parte superior del techo del subsuelo no podrá superar la cota de 1 metro respecto al terreno lindero. Si el nivel del lindero fuese inferior al nivel de calle, no podrá superar en 1 metro el nivel de calle. En caso de retiros frontales, la parte superior del techo del subsuelo, deberá estar a 0.20 m por debajo del nivel de vereda.

**42.7.** En urbanizaciones con sendas peatonales, a los efectos de la aplicación de retiros, las mismas se considerarán en forma similar a las calles vehiculares, rigiendo los retiros frontales establecidos para el ámbito territorial que corresponda.

### **Artículo 43. PRESERVACIÓN DEL CIELO OSCURO NATURAL**

Se define como cielo oscuro natural aquel que brilla únicamente debido a la emisión de moléculas de la atmósfera terrestre y al brillo de fuentes de luz tenue como la llamada luz zodiacal, la Vía Láctea y a la luz de objetos astronómicos difusos.

La preservación del cielo oscuro está relacionada a la regulación de la contaminación lumínica.

Se entiende por contaminación lumínica a la emisión excesiva o inadecuada de luz artificial, que genere cambios inconvenientes en el paisaje nocturno natural.

A los efectos de procurar compatibilizar la preservación de los cielos oscuros naturales, con las necesidades de iluminación necesarias para el desarrollo de las diversas actividades presentes en el territorio, se comete a la Intendencia de Rocha la elaboración de una normativa específica que incorpore al menos los siguientes aspectos: zonificación, definición de criterios de iluminación para cada zona y los mecanismos de gestión y control de aplicación.

### **Artículo 44. FRACCIONAMIENTOS**

**44. 1. DEFINICIONES.** En consonancia con las definiciones del artículo 7 del decreto reglamentario de la Ley 18308 (decreto 523/009), a los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, se consideran nuevos fraccionamientos, únicamente aquellos que generen superficies de uso público destinadas al tránsito, y subdivisión a las divisiones de lotes preexistentes, cuando estas no generen superficies de uso público destinadas al tránsito.

**44.2.** Las disposiciones siguientes son aplicables a las áreas del territorio departamental no incluidas en otros instrumentos de ordenamiento territorial vigentes.

**44.3.** Para las localidades del interior del departamento que no conforman balnearios con costa al Océano Atlántico (Rocha, Lascano, Castillos, Chuy, 19 de Abril, 18 de Julio, San Luis, Cebollatí y Velázquez), salvo que existan disposiciones en contrario en la normativa específica de la localidad regirán las siguientes condiciones:

Los suelos para dividir con destino a fraccionamiento deberán estar categorizados como urbano o suburbano.

En predios con la red de saneamiento en el frente, se admite un área mínima de 300 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 10 metros para los solares a crearse.

En predios sin red de saneamiento en el frente, se admite un área mínima de 400 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 12 metros para los solares a crearse.

**44.4.** Para las localidades balnearias con costa sobre el Océano, salvo que existan disposiciones en contrario en la normativa vigente se podrán realizar nuevos fraccionamientos cumpliendo las siguientes condiciones:

Los suelos deberán estar categorizados como urbano o suburbano.

Área mínima de predios 600 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de predios 15 m.

Hasta un 20% de solares que se creen se admitirá tolerancia de 5%

**44.5.** Para el caso de nuevas urbanizaciones en suelos actualmente de categoría rural para cuya concreción se requiera la aprobación de un Programa de Actuación Integrada (PAI) u otro instrumento de ordenamiento territorial se podrán exigir condiciones específicas distintas a las anteriores.

**44.6.** Para todas las localidades del departamento, excepto para las costeras al Océano Atlántico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 16 de la Ley 10723, cuando se trate de programas de viviendas de interés social, urbanización y/o mejoramiento barrial, se podrán admitir nuevos fraccionamientos con superficies y frentes menores a los especificados anteriormente.

**44.7. Subdivisiones:** Para lotes existentes en cualquier localidad donde aplica la presente ordenanza, que hayan sido creados antes de la entrada en vigencia de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, se admitirán subdivisiones por las cuales resulten predios con dimensiones menores a las exigidas en los artículos 44.3 y 44.4, dentro de los mínimos de la normativa nacional, si en la manzana ya existieren predios con superficie y frentes menores u otras fundadas razones. Quedan exceptuados de esta disposición los predios incluidos en suelo urbano del balneario La Paloma, donde regirán los artículos 44.4 en general, y 44.8.1 y 44.8.2 para los polígonos que los mismos definen.

**44.8.** Además de lo establecido con carácter general en el numeral 44.4., en el caso del balneario La Paloma se establecen las siguientes disposiciones complementarias:

**44.8.1.** En el polígono delimitado por Calle Paloma, Avenida Sagitario, calle Costanera y Avenida Central se podrán autorizar subdivisiones de predios existentes cumpliendo las siguientes condiciones:

-Área mínima de solares a crear: 500 m<sup>2</sup>



-Frente mínimo: 12 m

**44.8.2.** En el polígono correspondiente a las Zonas A-2-1, A-2-2, A-2-3 y A-2-4 en general se podrán autorizar subdivisiones de predios existentes por las que resulten predios con superficie mínima de 400m<sup>2</sup> y frente mínimo de 12m.

Asimismo, se podrán admitir superficies y frentes menores, dentro de los mínimos de la normativa nacional, si en la manzana ya existieran predios con superficie y frentes menores o fundadas razones.

**44.9.** En el caso de determinadas áreas del departamento que se encuentren sin dividir en la actualidad y que por razones fundamentadas técnicamente se consideren vitales para evitar inundaciones, facilitando los drenajes pluviales de zonas más amplias, se podrán exigir condiciones distintas a las establecidas en los artículos precedentes, que sean específicas a cada caso que pueda plantearse.

**44.10.** Para la aprobación de nuevos fraccionamientos, se solicitarán todos los recaudos exigidos por la normativa nacional vigente: Ley de Centros poblados y Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (N°18308) y decretos reglamentarios. Para las subdivisiones en predios creados en antiguos fraccionamientos que, por su antigüedad, al momento de su aprobación no se hubieran tomado los recaudos necesarios para garantizar la presencia de servicios e infraestructura mínima, o con el paso del tiempo hubieran cambiado las condiciones topográficas o comportamiento de cursos de aguas, podrán exigirse condiciones especiales e incluso condicionarse la subdivisión a la dotación de dichos servicios.

## **PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE EDIFICACIÓN**

### **Artículo 45. BALNEARIO LA PALOMA**

No se admiten en esta Región la construcción de viviendas por el sistema de Plano Económico.

#### **45.1. USO DEL SUELO**

- Régimen general:

En todas las zonas se admitirán los usos residenciales, gastronómicos, recreativos y de comercios de abastecimiento diario (panaderías, almacenes, carnicerías, supermercados de superficie menor de trescientos metros cuadrados farmacias, verdulerías, boutiques, venta de artesanías, papelerías, kioscos, bazares y programas de características similares).

Los programas no residenciales deberán solicitar la viabilidad urbanística conforme al artículo 20 de la presente ordenanza.

- Régimen especial:

Se establece una zona habilitada para la instalación de otros usos del suelo no incluidos en el régimen general indicado en el artículo precedente de la presente ordenanza, tales como barracas, depósitos de mercaderías varias, talleres, lavaderos de vehículos, expendios de gas y otros programas de características similares (Ver gráfico uso de suelos).

Los programas no residenciales deberán solicitar la viabilidad urbanística conforme al artículo 20 de la presente ordenanza.

- Locales nocturnos para bailes:

La Intendencia Departamental de Rocha, podrá negar el permiso de funcionamiento o revocar la habilitación concedida de entender que por su magnitud u otras

características puede representar una distorsión grave para la zona de implementación. Por tal motivo, dentro de las áreas urbanas, los locales para bailes se autorizarán por un año, con carácter precario y revocable, pudiéndose además exigir la implementación de soluciones constructivas con el objetivo de optimizar el funcionamiento o mitigar sus externalidades negativas bajo apercibimiento de clausura en caso de incumplimiento.

- 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.

## 45.2. ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA

A los efectos de la aplicación de los parámetros de edificación se establece la siguiente zonificación de acuerdo con lo indicado en el plano correspondiente (Plano N° 3). El cual forma parte de la presente normativa.

### ZONA A2-1

- Ocupación: Ocupación de Suelo (FOS): Predios cuyos frentes sean menores o iguales a 12m o cuyas áreas sean menores o iguales a 300m<sup>2</sup>: 60% en planta baja y 50% si hay más de una planta. Resto de los predios: 50% en planta baja y 40% si hay otras plantas.
- Retiros. Frontal: 4m. Bilateral 1m. Retiro de Fondo: lado mínimo del patio principal.
- Alturas: La altura máxima admitida es de 7m. (Planta baja y una planta alta).
- Salientes: La saliente máxima sobre el retiro frontal admitida es de 1,20m en toda la extensión de las plantas altas. La altura mínima de las salientes sobre el nivel del punto más alto del cordón de la vereda podrá ser de 2,50m.
- Acondicionamiento de retiros: El retiro frontal deberá ser enjardinado en un 60% del área como mínimo.

### ZONA A2-2(a)

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): Máximo 60%

Se podrá construir la superficie equivalente al FOS máximo en cada una de las plantas altas que se proyecten.

Retiros:

-Frontal: 4m.

-Laterales: No se exigirán

-Fondo: Lado mínimo del patio principal

Alturas:

-Máxima admitida: 12m (planta baja y tres plantas altas)

-Altura mínima sobre el nivel del punto más alto del cordón de la vereda, 2,50 mts.

Salientes:

-Máxima sobre el retiro frontal: 1,20m en toda la extensión del volumen edificado en plantas altas.

Construcciones en retiros frontales. Para ser admitidas deberán reunir las siguientes condiciones:

- Tendrán destino comercial exclusivo para exhibición de mercaderías y equipamiento para uso público. Deberá solicitarse permiso Municipal ante el Departamento de Arquitectura, adjuntándose proyecto



arquitectónico con firma técnica. Dicho permiso de aprobarse tendrá carácter precario y revocable.

- El sistema constructivo por emplear será de características livianas. Los materiales por emplear serán solamente madera y techo liviano (chapas o tejas), no admitiéndose la construcción de losas de hormigón.
- La fachada a la calle, en caso de tener cerramiento, deberá ser vidriado en un 70% como mínimo.
- La altura mínima sobre la calle será de 2.60 m. Estarán constituidos por una única planta baja.
- Los desagües pluviales de techos no podrán ser en caída libre sobre la línea de propiedad.

## **ZONA A2-2 (b)**

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): máximo 60%

Se podrá construir la superficie equivalente al FOS máximo en cada una de las plantas altas que se proyecte.

Retiros:

-Frontal: 4m.

-Laterales: No se exigirán.

-Fondo: Lado mínimo del patio principal.

Alturas:

Máxima: 9 m (1 planta baja y 2 plantas altas)

Salientes:

Máxima sobre el retiro frontal: 1,20m en toda la extensión del volumen edificado en plantas altas.

La altura mínima de las salientes sobre el nivel del punto más alto del cordón de la vereda podrá ser de 2,50m.

Se admitirán locales comerciales.

Construcciones en retiros frontales. Para ser admitidas deberán reunir las siguientes condiciones:

- Tendrán destino comercial exclusivo para exhibición de mercaderías y equipamiento para uso público. Deberá solicitarse permiso Municipal ante el Departamento de Arquitectura, adjuntándose proyecto arquitectónico con firma técnica. Dicho permiso de aprobarse tendrá carácter precario y revocable.
- El sistema constructivo por emplear será de características livianas. Los materiales por emplear serán solamente madera y techo liviano (chapas o tejas), no admitiéndose la construcción de losas de hormigón.
- La fachada a la calle, en caso de tener cerramiento, deberá ser vidriado en un 70% como mínimo.
- La altura mínima sobre la calle será de 2.60 m. Estarán constituidos por una única planta baja.
- Los desagües pluviales de techos no podrán ser en caída libre sobre la línea de propiedad.

## **ZONA A 2-3**

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): máximo 50%.

Factor de Ocupación Total (FOT): máximo 100%

Retiros:

Frontal 5m.

Laterales: Predios con frente menor o igual que 12m, bilateral de 1m. Predios con frente entre 12 y 15m inclusive, unilateral de 3m. Predios con frente entre 15 y 18 m inclusive, bilateral de 1m y 3m. Predios con frente mayor de 18m, bilateral de 3m. Fondo: 20%.

Altura:

Máxima admitida: 7m (planta baja y una planta alta).

Salientes: La saliente máxima sobre el retiro frontal admitida es de 1,20m en toda la extensión del volumen edificado en plantas altas. La altura mínima de las salientes sobre el nivel del punto más alto del cordón de la vereda será de 2,50m.

Acondicionamiento de retiros: El retiro frontal deberá estar enjardinado en un 70% de su área como mínimo.

## ZONAA 2-4

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): máximo 65%

Retiros

Frontal: 4m.

Bilateral: 1m.

Fondo: Lado mínimo del patio principal.

Alturas: Máxima admitida: 9m (una planta baja y dos plantas altas)

Salientes:

La saliente máxima admitida sobre el retiro frontal es de 1,20m en toda la extensión del volumen edificado en plantas altas.

La altura mínima de las salientes sobre el nivel del punto más alto del cordón de la vereda podrá ser de 2,50m.

Acondicionamiento de retiros: El retiro frontal deberá estar enjardinado en un 70 % de su área como mínimo.

## ZONAA 2-5

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): máximo 40%.

Factor de Ocupación Total (FOT): máximo 80%

Retiros:

Frontal 5m.

Laterales: Predios con frente menor o igual de 12m, bilateral de 1m. Predios con frente entre 12 y 15m inclusive, unilateral de 3m. Predios con frente entre 15 y 18m inclusive, bilateral de 1m y 3m. Predios con frente mayor de 18m, bilateral de 3m.

Fondo: 20%.

Alturas:

Máxima admitida: 7m (planta baja y una planta alta).



Salientes: la saliente máxima sobre el retiro frontal admitida es de 1.20m en toda la extensión del volumen edificado en plantas altas. La altura mínima de las salientes sobre el nivel de la planta baja es de 2.50m.

Acondicionamiento de retiros: el retiro frontal deberá estar enjardinado en un 70% de su área como mínimo.

Se admiten locales comerciales en las manzanas número: 68, 96, 100, 136 y 196.

#### ZONAA 2-6

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): máximo 30%.

Factor de Ocupación Total (FOT): máximo 60%

Retiros:

Frontal: 5m

Lateral: bilateral 3 m

Fondo: 20%

Altura

Máxima admitida: 7m (1 planta baja y una planta alta).

Salientes: la saliente máxima admitida sobre el retiro frontal es 1.20m en toda la extensión del volumen edificado en planta alta. La altura mínima de la saliente sobre el nivel de la planta baja es 2.50 m.

Acondicionamiento de retiros: el retiro frontal deberá estar enjardinado en un 70% de su área como mínimo.

#### 43.3. MANZANAS 65, 214 y 215

Manzana 65:

Las únicas construcciones que se admitirán serán aquellas afectadas al servicio de playas, tales como bares, confiterías, restaurantes, etc.

Factor de Ocupación de Suelo (FOS): 30 %.

Retiros:

Frontal 4m.

Lateral: bilateral de 3m.

Fondo: lado mínimo del patio principal.

Alturas: se admite únicamente una planta baja o una planta alta (7m) en caso de que la planta baja sea libre excepto de elementos de apoyo de la planta alta.

Salientes: la saliente máxima sobre el retiro frontal admitida es de 1.20m en toda la extensión del volumen edificado en planta alta. La altura mínima de las salientes sobre el nivel de piso de la planta baja será de 2.50m.

Acondicionamiento de retiros: el uso de los retiros frontales se adecuará a las disposiciones Municipales que se reglamentarán.

Manzana 214 y 215:

Los usos de suelo admitidos serán:

Locales para servicios de playa tales como bares, confiterías, restaurantes, etc. y residencial turístico de carácter colectivo con un mínimo de 3

unidades. Para los usos no residenciales se deberá tramitar la viabilidad según el artículo 20 de la presente ordenanza.

a) Para los locales para servicio de playa y para uso no residencial turístico de carácter colectivo:

FOS: 40%

FOT: 80%

b) Retiros

Frontal: 5m.

Lateral: bilateral: 3m.

Fondo: 20%

No se permitirá ningún tipo de construcciones en zonas de retiro.

c) Altura: 7 metros conformados por 2 plantas (planta baja y planta alta).

d) Longitud máxima del volumen edificado: La proyección sobre la traza de la rambla será de 25 metros.

e) Saliente: La saliente máxima sobre retiro frontal admitida es de 1,20m en toda la extensión del volumen edificado en planta alta. La altura mínima de la saliente sobre el nivel de planta baja será de 2,50m.

f) Acondicionamiento de retiros:

El retiro frontal deberá estar enjardinado en un 80% de su área como mínimo

g) Los muros de separación entre predios, del predio con las calles circundantes y entre unidades dentro de un mismo predio deberán ser de material liviano o vegetal, con una altura máxima de 2m.

#### **Artículo 46. PADRONES COSTEROS NON EDIFICANDI**

MODIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN N° 570/79 POR LA CUAL SE ESTABLECIO LA ZONA "NON EDIFICANDI"

La determinación de las zonas que a continuación se expresan se encuentran graficadas en el plano correspondiente que forma parte de la presente normativa.

##### **46.1. Zona 1 Costa Azul**

Se mantiene la declaración de "non edificandi" por ser predios donde se plantean una o todas las condiciones establecidas en la Resolución N° 570/79. -

##### **46.2. Zona 2 La Paloma (Bahía Chica)**

Se mantiene la declaración de "non edificandi" por encontrarse los predios afectados por la línea de máxima creciente o muy próximos a ella.

##### **46.3. Zona 3 La Paloma (El Cabito)**

Libérense de la prohibición de edificación los padrones que a continuación se detallan:

CARPETA	MANZANA	PADRÓN	ÁREA
16	54	505	850 m <sup>2</sup>
	54	506	637 m <sup>2</sup>
	54	507	562 m <sup>2</sup>
	54	508	563 m <sup>2</sup>
CARPETA	MANZANA	PADRÓN	ÁREA



16	54	509	563 m <sup>2</sup>
	54	510	750 m <sup>2</sup>
	54	511	1099 m <sup>2</sup>
	54	512	1099 m <sup>2</sup>
15	54	499	850 m <sup>2</sup>
	54	767	722 m <sup>2</sup>
	54	3464	594 m <sup>2</sup>
	54	500	660 m <sup>2</sup>
18	60	685	552 m <sup>2</sup>
	60	867	559 m <sup>2</sup>
	60	819	562 m <sup>2</sup>
	60	754	562 m <sup>2</sup>
	60	686	959 m <sup>2</sup>
	60	687	668 m <sup>2</sup>
	60	688	2249 m <sup>2</sup>
	60	689	744 m <sup>2</sup>
	60	638	1080 m <sup>2</sup>
	60	1036	600 m <sup>2</sup>
	60	716	3441 m <sup>2</sup>
	60	1266	600 m <sup>2</sup>
	60	1020	552 m <sup>2</sup>
	60	1021	572 m <sup>2</sup>

**46.4.** Libérase de la prohibición de edificación los padrones Nos. 801, 2141, 2142 y 2248 de la manzana N° 65 siempre que se cumplan las siguientes condiciones:  
 -Deberán dejar liberados una franja mínima de 30 m con relación a la línea de máxima creciente.  
 -La edificación deberá hacerse con una altura mínima de 1m sobre el nivel del Cero Wharton logrando esta forma natural o artificial.  
 Para que se conceda el permiso de construcción deberán presentar el perfil del terreno y la línea de máxima creciente certificada por la Dirección de Hidrografía.-

#### **Artículo 47. PADRONES PÚBLICOS DEL ÁREA PORTUARIA DE LA PALOMA Y ADYACENCIAS**

La determinación de las zonas que se indican a continuación se expresa en el plano correspondiente que forma parte de la presente normativa.

##### **ZONA A 3-1**

(Zona Industrial del Puerto) Las construcciones que se realicen en esta zona deberán ajustarse a una reglamentación especial que será dictada en su oportunidad.

##### **ZONA A 3-2**

(Comprendida entre el Puerto y La Aguada) Zona Industrial del Puerto. Las construcciones que se realicen en esta zona deberán ajustarse a una reglamentación especial que será dictada en su oportunidad.

#### **Artículo 48. BALNEARIO LA AGUADA**

La determinación de las zonas que se indican a continuación se expresa en el plano correspondiente que forma parte de la presente normativa.

No se admiten en esta Región la construcción de viviendas por el sistema de Plano Económico.

#### **ZONAA 4-1 (La aguada)**

Factor de Ocupación de Suelo (FOS): máximo 50%

Factor de Ocupación Total (FOT): máximo 100%

Retiros:

Frontal: 5m

Lateral: predios con frente menor o igual a 12m, bilateral 1m; predios con frente entre 12 y 15m inclusive, unilateral de 3m; predios con frente entre 15 y 18m inclusive, bilateral de 1 y 3m.; predios con frente mayor de 18m, bilateral de 3m.

Fondo: 20%.

Alturas: la altura máxima admitida es de 7m (planta baja y planta alta).

Salientes: la saliente máxima sobre el retiro frontal admitida es de 1.20 m en toda la extensión del volumen edificado en plantas altas. La altura mínima de las salientes sobre el nivel de planta baja será de 2.50 m.

Acondicionamiento de retiros: el retiro frontal deberá estar enjardinado en un 70% de su área como mínimo.

En su oportunidad se reglamentará el establecimiento de locales comerciales.

### **Artículo 49. BALNEARIO COSTA AZUL**

La determinación de las zonas que se indican a continuación se expresa en el plano correspondiente que forma parte de la presente normativa.

No se admiten en esta Región la construcción de viviendas por el sistema de Plano Económico.

#### **ZONAA 4-2 (Costa Azul)**

Factor de Ocupación (FOS y FOT): Predios cuyos frentes sean menores o iguales a 12m o cuyas áreas sean menores o iguales a 300m<sup>2</sup>; máximo 60% en planta baja y máximo 50% si hay más de una planta. Resto de los predios: 50% en planta baja y 40% si hay otras plantas.

Retiros

Frontal: 4m

Lateral: bilateral 1m.

Alturas: la altura máxima permitida es de 7m (planta baja y una planta alta). En caso de que la planta baja sea libre (excepto de elementos de apoyo de las otras plantas) la altura máxima podrá ser de 10m (dos plantas altas).

Salientes: la saliente máxima sobre el retiro frontal admitida es de 1.20 m en toda la extensión del volumen edificado en plantas altas. La altura mínima de las salientes sobre el nivel de planta baja será de 2.50m.



Acondicionamiento de retiros: el retiro frontal deberá estar enjardinado el 60% de su área como mínimo.

#### **Artículo 50. BALNEARIOS ANTONIÓPOLIS, ARACHANIA, DIAMANTE DE LA PEDRERA, SAN SEBASTIÁN DE LA PEDRERA Y BARRANCAS DE LA PEDRERA**

La determinación de las zonas que se indican a continuación se expresa en el plano correspondiente que forma parte de la presente normativa.

No se admiten en esta Región la construcción de viviendas por el sistema de Plano Económico.

**ZONAA 4-3** (comprendida entre Costa Azul y La Pedrera)

Factor de Ocupación de Suelo (FOS): máximo 60%

Factor de Ocupación Total: 120 %

Retiros

Frontal 4m

Lateral: bilateral 1m.

Fondo: lado mínimo de patio principal.

Altura: la altura máxima admitida es de 7,50m.

Salientes: la saliente máxima sobre el retiro frontal admitida es de 1.20m en toda la extensión del volumen edificado en plantas altas. La altura mínima de las salientes sobre el nivel de planta baja será de 2.50m.

Acondicionamiento de retiros: el retiro frontal deberá estar enjardinado en un 70% de su área como mínimo.

#### **Artículo 51. BALNEARIO LA PEDRERA**

La determinación de las zonas que se indican a continuación se expresa en el plano correspondiente que forma parte de la presente normativa.

No se admiten en esta Región la construcción de viviendas por el sistema de Plano Económico.

**ZONAA 4-4** (La Pedrera)

Factores de Ocupación (FOS y FOT): predios cuyos frentes sean menores o iguales a 12m o cuyas áreas sean menor o igual a 300m<sup>2</sup> 60% en planta baja y 50% si existe más de una planta. Resto de los predios: 50% en planta baja y 40% si hay otras plantas.

Retiros

Frontal: 4m

Lateral: bilateral de 1m

Altura: Máxima admitida 7m, planta baja y 1 planta alta. En caso de que la planta baja sea libre (excepto de elementos de apoyo de las otras plantas) la altura máxima podrá ser de 10m (2 plantas altas)

Salientes: la saliente máxima sobre el retiro frontal admitida es de 1.20m en toda la extensión del volumen edificado en plantas altas la altura mínima de las salientes sobre el nivel de planta baja será de 2.50m.

Acondicionamiento de retiros: retiro frontal enjardinado en 60% de su área como mínimo.

## **Artículo 52. COMPLEMENTO NORMATIVO PARA BALNEARIOS**

**52.1.** Los siguientes parámetros rigen para los fraccionamientos: Las Maravillas, La Coronilla, Ampliación de la Coronilla, barrios Capacho y Pereyra.

Retiros:

Frontal: 4m

Lateral: bilateral de 1 m.

Fondo: 20%

Alturas: Altura máxima 7m

Factor de Ocupación de Suelo (FOS): máximo 40%

Factor de Ocupación Total (FOT): máximo 80%

**52.2.** En el balneario La Esmeralda se aplicarán los siguientes retiros:

Frontal: 4m.

Lateral: predios con frente menor o igual a 12m, bilateral 1m; predios con frente entre 12 y 15m inclusive, unilateral de 3m; predios con frente entre 15 y 18m inclusive, bilateral de 1 y 3m.; predios con frente mayor de 18m, bilateral de 3m.

Fondo: 20%.

## **Artículo 53. CIUDAD DE ROCHA**

La determinación de las zonas que se indican a continuación se expresa en el plano correspondiente que forma parte de la presente normativa.

### **Zona A\_7\_1 CENTRO**

Factor de Ocupación de Suelo (FOS):100%

Retiro Frontal

Con carácter general no se admiten retiros frontales en obras cuya altura sea igual o inferior a 12 metros.

En predios de frentes iguales o mayores que 30 metros se admiten retiros frontales voluntarios, no obligatorios.

Retiro Lateral

No se exigen retiros laterales.

Retiro de Fondo

No se exige.

Altura máxima



Se establece una altura máxima de 12 metros para toda la zona.

#### División de Suelo

Para la creación de nuevos predios independientes se establece un área mínima de 300 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 10 metros.

#### Zona A\_7\_2 CENTRO (1º EXPANSIÓN)

Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.): 100%

#### Retiro Frontal

No se establece retiro frontal obligatorio, admitiéndose retiros voluntarios.

#### Retiro Lateral

No se exigen retiros laterales.

#### Retiro de Fondo

No se exigen en construcciones cuya altura sea igual o menor que 9 metros. En construcciones cuya altura sea mayor que 9 metros, los volúmenes que superen esa altura deberán dejar un retiro de fondo de 5 metros.

#### Altura máxima

Se establece una altura máxima de 18 metros para toda la zona.

#### División de Suelo

Para la creación de nuevos predios independientes se establece un área mínima de 300 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 10 metros.

#### Zona A\_7\_3 BARRIOS (PRIMERA EXPANSIÓN)

Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.) : máximo 70%

#### Retiro Frontal

Se exige un retiro obligatorio de 4 metros como mínimo.

#### Retiro Lateral

Se establecen retiros laterales con relación a la dimensión de frente de los predios:  
Predios con frentes menores o iguales que 10 metros: no se exigen retiros  
Predios con frentes mayores que 10 metros: bilateral de 1 metro.

#### Retiro de Fondo

20% de la profundidad del predio.

#### Altura máxima

Con carácter general se admite una altura máxima de 18 metros.

En toda la zona se admiten construcciones de altura mayor que 18 metros e inferior que 30 metros, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones especiales:

- ☐ Superficie mínima del predio: 1200 m<sup>2</sup>
- ☐ Frente mínimo del predio: 25 metros
- ☐ F.O.S. Máximo: 70%
- ☐ Retiros bilaterales: 6 metros
- ☐ Retiro frontal: 6 metros

- Retiro de fondo: 20% de la profundidad del predio
- Deberán conectarse obligatoriamente a la red de saneamiento.

#### División de Suelo

Para la creación de nuevos predios independientes se establecen las siguientes condiciones:

En predios con la red de saneamiento en el frente se admite un área mínima de 300 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 10 metros.

En predios sin red de saneamiento en el frente se admite un área mínima de 400 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 10 metros.

#### Zona A\_7\_4 BARRIOS (SEGUNDA EXPANSIÓN)

Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.): máximo 60%

#### Retiro Frontal

Se exige un retiro obligatorio de 4 metros como mínimo.

#### Retiro Lateral

Se establecen retiros laterales con relación a la dimensión de frente de los predios:

Predios con frentes menores o iguales que 12 metros: bilateral de 1 metro

Predios con frentes mayores que 12 metros: bilateral de 1 metro y 3 metros. Deberán conectarse obligatoriamente a la red de saneamiento.

#### Retiro de Fondo

20% de la profundidad del predio.

#### Altura máxima

Para programas de vivienda. Se admite una altura máxima de 7,50 metros, con un máximo de 2 plantas.

Para programas comerciales, industriales, logística se admite una altura máxima de 10 metros.

En toda la zona se admiten construcciones de hasta 18 metros de altura, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones especiales:

- Superficie del predio: 1500 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo del predio: 30 metros
- F.O.S. Máximo: 60%
- Retiros bilaterales: 6 metros
- Retiro frontal: 6 metros
- Retiro de fondo: 20% de la profundidad del predio
- Deberán conectarse obligatoriamente a la red de saneamiento.

#### División de Suelo

Para la creación de nuevos predios independientes se establecen las siguientes condiciones:

En predios con la red de saneamiento en el frente se admite un área mínima de 300 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 10 metros.

En predios sin red de saneamiento en el frente se admite un área mínima de 400 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 12 metros.



## Zona A\_7\_5 ÁREA DE RESERVA

Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.): máximo 40%

### Retiro Frontal

Se exige un retiro obligatorio de 4 metros como mínimo.

### Retiro Lateral

Se establecen retiros bilaterales de 3 metros.

### Retiro de Fondo

20% de la profundidad del predio.

### Altura máxima

Para programas de vivienda. Se admite una altura máxima de 7,50 metros, con un máximo de 2 plantas.

Para programas comerciales, industriales, logística se admite una altura máxima de 10 metros.

En toda la zona se admiten construcciones de hasta 18 metros de altura, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones especiales:

- ☐ Superficie del predio: 1200 m<sup>2</sup>
- ☐ Frente mínimo del predio: 25 metros
- ☐ F.O.S. Máximo: 60%
- ☐ Retiros bilaterales: 5 metros
- ☐ Retiro frontal: 5 metros
- ☐ Retiro de fondo: 20% de la profundidad del predio
- ☐ Deberán conectarse obligatoriamente a la red de saneamiento.

### División de Suelo

Para la creación de nuevos predios independientes se establece un área mínima de 2.000 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 25 metros.

52.1. En predios de la ciudad de Rocha frentistas a cualquiera de las calles divisorias de zonas, excepto la divisoria entre A\_7\_4 y A\_7\_5, el propietario podrá optar por utilizar la normativa de cualquiera de las zonas que separa la mencionada calle.

Se entiende por predio independiente aquel que ha sido deslindado o amojonado, o aquel que es objeto definido como unidad propia de una traslación de dominio, o del Resultado de una división jurídica.

## Artículo 54. CIUDAD DE LASCANO

La determinación de las zonas que se indican a continuación se expresa en el plano correspondiente que forma parte de la presente normativa.

Zona U1: Manzanas N°1 a N° 60

### Retiros:

Frontal: no se exige

Lateral: no se exige

Posterior: 20% del fondo libre  
Alturas: 4,70 mts. en el límite frontal  
Ocupación máxima: 40% del área total

Zona U3: Manzanas restantes

Retiros:  
Frontal: 4 mts.  
Lateral: unilateral de 2mts.  
Posterior: 20% del fondo libre  
Alturas: máxima 7,00 mts.  
Ocupación máxima: 40% del área total

## **Artículo 55. BALNEARIO BARRA DEL CHUY**

Comprende los fraccionamientos Puimayen, Barra del Chuy y Barra Uruguay.  
No se admite en esta Región la construcción de viviendas por el sistema de Plano Económico.

Retiros  
Frontal: general 4m  
Frontal: hacia predios fiscales: 7m.  
Frontal: hacia ruta de acceso: 7m.  
Laterales: Predios con frente menor o igual de 12m: bilateral de 1m. Predios con frente entre 12 y 15m inclusive: unilateral de 3m. Predios con frente entre 15 y 18m inclusive: bilateral de 1 y 3m. Predios con frentes mayores de 18m: bilateral de 3m.  
Fondo: 20%

Altura: máxima 7m. Planta baja y planta alta.

Factor de Ocupación de Suelo (FOS): máximo 50%.  
Factor de Ocupación Total (FOT): máximo 100%

Salientes: Salientes y cuerpos salientes de 1.25m en toda la extensión del volumen edificado en planta alta sobre el retiro frontal con una altura mínima de 2.50m sobre el terreno.

Acondicionamiento de Retiros: Será obligatorio el acondicionamiento de jardinería en el retiro frontal y que cubrirá como mínimo un 60% de la superficie de dicho retiro.

## **Artículo 56. CIUDAD DE CHUY**

La determinación de las zonas que se indican a continuación se expresa en el plano correspondiente que forma parte de la presente normativa.

### **ZONA C 7 -1**

Factor de Ocupación de Suelo: máximo 100%.  
Se podrá construir un área equivalente al 100% en todas y cada una de las plantas altas que se proyecten.  
Retiros: No se exigen



Alturas: La altura máxima admitida para predios con frente a la Avda. Internacional, Plaza de Chuy y Avda. de penetración Gral. Artigas es de 12 metros (Planta baja y 3 plantas altas).

Alturas mínimas no se exigen.

Salientes: La saliente máxima admitida sobre la vía pública será de 1.20 m en toda la extensión del volumen edificado en plantas altas. La altura mínima de la saliente sobre el nivel del punto más alto del cordón de la vereda será de 2,50m.

Fraccionamientos: - No se admiten nuevos fraccionamientos o subdivisiones de predios que den como resultado otros predios de superficie menor a 300m<sup>2</sup> y con frente menor a 10m.

### **ZONA C 7-2**

Factor de Ocupación de Suelo (FOS): máximo 60%

Factor de Ocupación Total (FOT): máximo 120 %

Retiros:

Frontal: 4m.

Lateral: unilateral de 2m

Posterior: 20%

Altura: máxima admitida de 7m (planta baja y una planta alta)

Salientes. La saliente máxima admitida sobre el retiro frontal es de 1.20m en toda la extensión del volumen edificado en plantas altas. La altura mínima de las salientes tomada sobre el nivel del punto más alto del cordón de la vereda podrá ser de 2.50m.

Acondicionamiento de retiros. El retiro frontal deberá estar enjardinado en un 50% del área como mínimo.

Fraccionamientos. - No se admiten nuevos fraccionamientos o subdivisiones de predios que den como resultado otros predios de superficie menos a 300 m<sup>2</sup> y con frente menor a 10m.

Se permite construcción de vivienda por el sistema de plano económico.

### **ZONA C 7-3**

Factor de Ocupación de Suelo (FOS): máximo 50%

Factor de Ocupación Total (FOT): máximo 100%

Factor de Ocupación Total (FOT): 150% en vivienda colectiva de hasta 20 unidades.

Retiros

Frontal: 4m. Sobre Ruta 9: 10m

Laterales: Predios con frente menor o igual de 12m: bilateral de 1m. Predios con frente entre 12 y 15 m inclusive: unilateral de 3m. Predios con frente entre 15 y 18 m inclusive: bilateral de 1 y 3m. Predios mayores de 18 m: bilateral de 3m.

Posterior: 20%

Altura: máxima general 7m.

Se admitirán hasta 9 m de altura en proyectos de vivienda colectiva con no menos de 20 unidades.

Salientes. La saliente máxima admitida es de 1.20m sobre el retiro frontal en toda la extensión del volumen edificado en plantas altas. La altura mínima de las salientes sobre el nivel del punto más alto del cordón de la vereda podrá ser de 2.50m.

Acondicionamiento de los retiros: El retiro frontal deberá estar enjardinado en un 60% del área como mínimo.

#### **ZONA C 7-4**

Factor de Ocupación de Suelo (FOS): máximo 40%

Factor de Ocupación Total (FOT): máximo general 80%

Factor de Ocupación Total (FOT): 120% en vivienda colectiva de hasta 20 unidades.

Retiros

Frontal: general 4m. Sobre Ruta 9: 10m.

Retiros laterales: Predios de 12m o menos de frente: bilateral de 1m. Predios con frente entre 12 y 15m inclusive: unilateral de 3m. Predios con frente entre 15 y 18m inclusive: bilateral de 1 y 3m. Predios con frente mayor de 18m: bilateral de 3m.

Posterior: 20% como mínimo.

Altura: máxima general 7m.

Se admitirán hasta 9 m de altura en proyectos de vivienda colectiva con no menos de 20 unidades.

Salientes: La saliente máxima admitida es de 1.20m sobre el retiro frontal en toda la extensión del volumen edificado en plantas altas. La altura mínima de las salientes sobre el nivel del punto más alto del cordón de la vereda puede ser de 2.50m.

Acondicionamiento de los retiros: El retiro frontal deberá estar enjardinado en un 60% del área como mínimo.

#### **ZONA C 7-5**

Zona de auto abastecimiento.

Toda edificación que se encuentre a una distancia igual o menor a 50m de la Ruta 9 deberá cumplir con la Ordenanza General para Edificación.

### **Artículo 57. CIUDAD DE CASTILLOS**

La determinación de las zonas que se indican a continuación se expresa en el plano correspondiente que forma parte de la presente normativa.

#### **ZONA B 7-1 (Centro)**

Factor de Ocupación de Suelo: máximo 80 %.

Retiros: se exigen retiros.

Alturas: Máxima 27m. (planta baja y 9 plantas) con un predio mínimo de 500 m<sup>2</sup> con un gálibo de 45°.

Sobre 19 de Abril se establece un mínimo de 6 m de altura



En predios esquineros se exigirá ochava de 3m en la planta baja.

Salientes: la saliente media admitida es de 1,20 m con una mínima tomada sobre el punto más alto del cordón de la vereda de 2,50m.

No se admiten viviendas por el sistema de plano económico.

#### **ZONA B7-2 (Intermedia)**

Factor de Ocupación de suelo (FOS): máximo general 60 %, siendo permitido un 70% para proyectos comerciales en predios frentistas a la calle Rocha.

Factor de Ocupación Total (FOT): 240%

Retiros

Frontal 2 m

Laterales: Predios con frentes menores o iguales a 10 m: no se exige. Predios con frentes entre 10 y 12 m inclusive: unilateral de 2 m.. Predios con frentes entre 12 y 15 m inclusive: unilateral de 3m. Predios con frentes entre 15 y 18 m inclusive: bilateral de 1 y 3 m. Predios con frentes mayores de 18 m: bilateral de 3m.

Fondo: 20 %

Altura: máxima 12 m (4 plantas)

Salientes: La saliente máxima admitida es de 2 m con una altura mínima de 2,50m tomada sobre el punto más alto del cordón de la vereda.

#### **ZONA B 7- 3.1 (Suburbana)**

Factor de Ocupación de Suelo (FOS): máximo 40 %

Factor de Ocupación Total (FOT): 80%

Retiros

Frontal: 4m

Laterales: Predios con frente menores o igual a 10 m: no se exigen. Predios con frente entre 10 y 12 m. unilateral de 2m. Predios con frente entre 12 y 15 m unilateral de 3m.

Predios con frente entre 15 y 18 m. bilateral de 3m y 1m.- Predios con frente mayor de 18 m bilateral de 3m.

Fondo: 20 %

Altura máxima: 7 m.

#### **ZONA B 7-3.2 (suburbana)**

Factor de Ocupación de Suelo (FOS): máximo 50%

Factor de Ocupación Total (FOT): 100%

Retiros

Frontal 4m

Laterales: Predios con frente menor o igual a 10 m: no se exigen. Predios con frentes entre 10 y 12 inclusive: unilateral de 3 m. Predios con frentes entre 12 y 15 m inclusive: unilateral de 3m. Predios con frente entre 15 y 18m inclusive: bilateral de 1 y 3 m. Predios con frentes mayores de 18 m: bilateral de 3 m.

Posterior: 20%

Altura: máxima 7 m

Se declara zona de retiro especial a una franja de 30 m. tomando como eje el centro de las cañadas en el momento actual, señaladas en el plano adjunto.

#### **Artículo 58. CENTROS POBLADOS Y FRACCIONAMIENTOS DEL DEPARTAMENTO, NO INDICADOS EN ZONAS ESPECÍFICAS**

En los casos que no existan parámetros edificatorios definidos en normativas específicas se aplicarán los siguientes:

Retiros

Frontal: 4 m  
Lateral: bilateral de 1m  
Posterior: 20%  
Alturas: máxima 7m

Factor de Ocupación de Suelo (FOS): máximo 40%

#### **Artículo 59. RETIROS FRONTALES A RUTAS NACIONALES**

Fuera de las áreas urbanas y suburbanas se regirá por la normativa nacional correspondiente de acuerdo a la categoría de la ruta.

En áreas urbanas y suburbanas se aplicarán los retiros que se indican a continuación.

En programas de vivienda:

Ruta 9 frente a las ciudades de Rocha y Chuy: 7 metros

Resto de las localidades sobre Ruta 9: 5 metros

Retiro a las demás rutas en todas las localidades: 5 metros

En programas no residenciales que requieran viabilidad urbanística de implantación tales como depósitos, comercios y otros similares se podrán exigir retiros mayores aplicables a cada situación particular, para considerar el acceso, maniobra y/o estacionamiento de vehículos a los efectos de la prevención de accidentes y el mantenimiento de las condiciones de seguridad.

En esos casos, una vez obtenida la viabilidad de la Intendencia y previo a la tramitación del Permiso de Construcción el gestionante deberá tramitar el permiso de acceso desde la ruta ante el Ministerio de Transporte y Obras Públicas. Se deberá agregar dicho permiso al expediente.

#### **Artículo 60. SISTEMA DE PLANO ECONÓMICO PARA VIVIENDA**

##### **VIVIENDAS ECONÓMICAS**

Se establecen dos Categorías de Viviendas Económicas para construirse en las Zonas A 7.2- A 7.3- A 7.4 y A 7.5 de acuerdo con lo cual se especifica a continuación:

Categoría A, con techo de fibrocemento de 1, 2 y 3 dormitorios es para realizar en las zonas A 7.4 y A 7.5.

Categoría B, Vivienda Económica Especial con techo de losa de hormigón armado, para realizar en zona intermedia que comprende parte de las Zonas que se expresan y delimitan a continuación:

ZONA A7-2- En las fajas delimitadas por las siguientes calles: Avda. Martínez Rodríguez acera Sur desde Leonardo Olivera Hasta Avda. Brasil por ésta en acera Oeste desde Martínez Rodríguez hasta Avda. Rivera, por esta hasta la calle Hernandarias por esta acera Este hasta Sarandí, por esta acera Norte hasta



Leonardo Olivera, por esta acera Este desde 25 de Mayo hasta Orosmán de los Santos por ésta hasta Cnel. Julio J Martínez, por esta acera hasta la calle Pablo Zufriategui, por ésta hasta calle Andrés Cheveste acera Este hasta su intersección con Orosmán de los Santos y ésta intercepta a Monzón; por Monzón dos cuadras acera Este hasta José E Rodó; por esta acera Sur hasta Avda. Julio J Martínez por esta acera Este hasta 25 de Mayo acera Sur y por ésta hasta Cnel. Leonardo Olivera.

**ZONAA7-3.-** Las fajas delimitadas por las siguientes calles: Calle Ansina a acera Sur desde Hernandarias hasta Avda. Itzaingó por esta acera Este hasta límite zona A7-3 y por línea límite zona A7-3 con espacios verdes hasta intersección Avda. Rivera y Brasil.-

Calle Leonardo Olivera acera Oeste, desde O de los Santos hasta Pablo Zufriategui, por esta acera Este hasta Avda. Julio J Martínez acera este hasta calle Orosmán de los Santos y por ésta hasta calle Leonardo Olivera.- **ESPACIOS VERDES.-** Zona Oeste.- Las fajas delimitadas por las siguientes calles: Desde Avda. Brasil, acera Este hasta Avda. Peregrina Balboa por esta acera Sur hasta trazado de AFE continuando esta línea de AFE, hacia el Suroeste hasta prolongación de Avda. Itzaingó y por ésta hacia el Noroeste hasta límite con zona A7-3; por línea límite zona A7-3 hacia el Norte hasta intersección de Avda. Rivera con Avda. Brasil Avda. Brasil

**ESPACIOS VERDES Zona Sur:** Las fajas delimitadas por las siguientes calles: Prolongación Avda. Julio J Martínez desde Pablo Zufriategui hasta calle Sur de Cementerio Local y por esta hacia el Oeste hasta calle Andrés Cheveste, acera Este hasta Pablo Zufriategui y por ésta acera Sur, hasta Julio J Martínez.

Los Proyectos de las dos categorías de Viviendas Económicas, serán suministrados por la Intendencia Municipal de Rocha.

Los valores de los mismos serán los siguientes:

Categoría A: 1 dormitorio-----	1 ½ U.R
Categoría A: 2 "-----	2 U.R
Categoría " : 3 "-----	2 ½ U.R
Categoría B: 1 "-----	2 ½ U.R
Categoría B: 2 "-----	3 U.R
Categoría B: 3 "-----	4 U.R


Cuando se solicita ampliación de la vivienda primaria debe abonar la diferencia de U.R correspondiente a la capacidad que solicita. Lo mismo para cambiar de categoría.

#### **Artículo 61. DEROGACIÓN.**

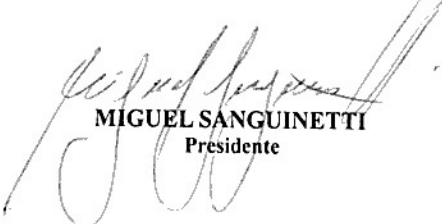
Derógase la actual Ordenanza General de Construcción del Departamento, la que se sustituye por las normas de la presente Ordenanza.

No obstante lo dispuesto en el numeral anterior, los expedientes y trámites promovidos con anterioridad a la aprobación de la actual normativa, y que no hayan concluido, continuarán rigiéndose por las normas que se derogan.

**Artículo 62.** Regístrese, remítase a la Intendencia Departamental de Rocha.-

  
JUAN C. NAVARRO  
Secretario General



  
MIGUEL SANGUINETTI  
Presidente



## GOBIERNO DEPARTAMENTAL DE ROCHA

RESOLUCIÓN N° 003656 /2024  
Rocha, 20 DIC 2024

Expediente N° 2024-3431

**VISTO:** la Resolución N° 2646/2024 de fecha 16/09/2024, a través de la cual se remite a la Junta Departamental de Rocha a consideración el Proyecto de Decreto de la Ordenanza General de Construcción;

**RESULTANDO:** que la Junta Departamental de Rocha se expide favorablemente a través del Decreto Departamental N° 11/2024 de fecha 10/12/2024;

**CONSIDERANDO:** que corresponde proceder en consecuencia;

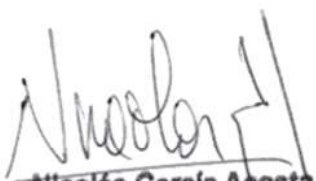
**ATENTO:** a ello y a sus facultades;

### EL INTENDENTE DEPARTAMENTAL DE ROCHA RESUELVE :

1º) Promulgar el Decreto Departamental N° 11/2024 de fecha 10/12/2024 la Ordenanza General de Construcción, cuyo texto sito de fojas 52 a 94 forman parte de la presente Resolución.-

2º) Regístrese, publíquese y tome conocimiento el Departamento de Arquitectura y Control de Edificación. Diligenciado, archívese.-

NGA/rg

  
Nicolás García Acosta  
Intendente Departamental  
de Rocha

  
Valentín Martínez  
Secretario General  
I.D.R.





-vigencia Decreto 11/2024 (Ordenanza General Construcción)

## ROCHA

Rocha, 4 de febrero del 2025

DECRETO N° 1/2025

VISTO: la Resolución N° 43 de fecha 10 de enero del corriente año de la Intendencia Departamental de Rocha, contenida en el expediente N° 3431/2024

RESULTANDO que por la misma, remite a consideración de este Legislativo iniciativa para prorrogar por el término de 90 días, a contar de su correspondiente publicación, la entrada en vigencia del decreto N° 11/2024 (Ordenanza General Construcción)

CONSIDERANDO el informe producido por la comisión de Legislación y Reglamento Integrada de fecha 15/01/2025 por el cual se aconseja al Plenario acceder a lo solicitado por el Ejecutivo Departamental

ATENTO a lo actuado por el Plenario en su sesión del día de la fecha

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE ROCHA

Por 29 votos a favor en 29 ediles presente aprobó el siguiente

### DECRETO

I)-Establecer que la vigencia del Decreto N° 11 de fecha 10 de diciembre del año 2024 (Ordenanza General Construcción) ocurrirá a los 90 (noventa) días contados a partir de su correspondiente publicación en el Diario Oficial

II)- Regístrese, remítase a la Intendencia Departamental de Rocha.-

  
JUAN C. SAVARRO  
Secretario General



  
MIGUEL SANGUINETTI  
Presidente



**GOBIERNO DEPARTAMENTAL DE ROCHA**

Expediente 2024-3431

Resolución N° **000294** /2025

Rocha; 14 FEB 2025

**VISTO:** la Resolución N.º 43/2025 de fecha 10 de enero de 2025 por la cual se remiten las presentes actuaciones a la Junta Departamental de Rocha a los efectos de que la misma apruebe una complementaria del Decreto 11/2024 de fecha 10/12/2024 relacionado al texto de la nueva Ordenanza General de Construcción; prorrogando su entrada en vigencia por el plazo de noventa días a contar de la publicación de la misma en el Diario Oficial;

**RESULTANDO:** que La Junta Departamental de Rocha por Decreto N.º 1/2025 de fecha 4 de febrero de 2025 se expide de conformidad respecto a la solicitud de aprobación promovida por el Ejecutivo Departamental;

**CONSIDERANDO:** que corresponde proceder en consecuencia;

**ATENTO:** a sus facultades;


**EL INTENDENTE DEPARTAMENTAL DE ROCHA**

**RESUELVE:**

1º) Promulgar el Decreto N.º 1/2025 de 4 de febrero de 2025, por el cual se establece que la vigencia del Decreto N.º 11/2024 de fecha 10 de diciembre del año 2024, del texto sito de fojas 52 a 94 de la Ordenanza General de Construcción que forman parte de la presente resolución, ocurrirá a los 90 (noventa) días contados a partir de su correspondiente publicación en el Diario Oficial.

2º) Regístrese, pase a la Secretaría de Comunicaciones para su publicación, siga para su conocimiento y demás fines pertinentes al Departamento de Arquitectura y Control de Edificación. Cumplido, archívese.-

FRL/mmp

  
Nicolás García Acosta  
Intendente Departamental  
de Rocha

  
Valentín Martínez  
Secretario General  
I.P.R.



## INTENDENCIA DE ROCHA

9

## Resolución 294/025

Promúlgase el Decreto Departamental 1/2025, de fecha 4 de febrero de 2025, por el que se establece la vigencia del Decreto Departamental 11/2024, de fecha 10 de diciembre de 2024, relativo a la Ordenanza General de Construcción.

(2.602\*R)

**GOBIERNO DEPARTAMENTAL DE ROCHA**  
**Expediente Nº 2024-3431**

Resolución Nº 000294 /2025

Rocha; 14 de Febrero de 2025

**VISTO:** la Resolución N.º 43/2025 de fecha 10 de enero de 2025 por la cual se remiten las presentes actuaciones a la Junta Departamental de Rocha a los efectos de que la misma apruebe una complementaria del Decreto 11/2024 de fecha 10/12/2024 relacionado al texto de la nueva Ordenanza General de Construcción; prorrogando su entrada en vigencia por el plazo de noventa días a contar de la publicación de la misma en el Diario Oficial;

**RESULTANDO:** que La Junta Departamental de Rocha por Decreto N.º 1/2025 de fecha 4 de febrero de 2025 se expide de conformidad respecto a la solicitud de aprobación promovida por el Ejecutivo Departamental;

**CONSIDERANDO:** que corresponde proceder en consecuencia;  
**ATENTO:** a sus facultades;

**EL INTENDENTE DEPARTAMENTAL DE ROCHA**

**RESUELVE:**

1º) Promulgar el Decreto N.º 1/2025 de 4 de febrero de 2025, por el cual se establece que la vigencia del Decreto N.º 11/2024 de fecha 10 de diciembre del año 2024, del texto sito de fojas 52 a 94 de la Ordenanza General de Construcción que forman parte de la presente resolución, ocurrirá a los 90 (noventa) días contados a partir de su correspondiente publicación en el Diario Oficial.

2º) Regístrese, pase a la Secretaría de Comunicaciones para su publicación, siga para su conocimiento y demás fines pertinentes al Departamento de Arquitectura y Control de Edificación. Cumplido, archívese.-

**Nicolás García Acosta, Intendente Departamental de Rocha;**  
**Valentín Martínez, Secretario General, I.D.R.**

Junta Departamental de Rocha

Rocha, 4 de febrero del 2025  
DECRETO Nº 1/2025

**VISTO:** la Resolución Nº 43 de fecha 10 de enero de 1 corriente año de la Intendencia Departamental de Rocha, contenida en el expediente Nº 3431/2024

**RESULTANDO** que por la misma, remite a consideración de este Legislativo iniciativa para prorrogar por el término de 90 días, a contar de su correspondiente publicación, la entrada en vigencia del decreto Nº 11/2024 (Ordenanza General Construcción)

**CONSIDERANDO** el informe producido por la comisión de Legislación y Reglamento Integrada de fecha 15/01/2025 por el cual se aconseja al Plenario acceder a lo solicitado por el Ejecutivo Departamental

**ATENTO** a lo actuado por el Plenario en su sesión del día de la fecha

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE ROCHA  
Por 29 votos a favor en 29 ediles presente aprobó el siguiente

## DECRETO

I)- Establecer que la vigencia del Decreto Nº 11 de fecha 10 de diciembre del año 2024 (Ordenanza General Construcción) ocurrirá a los 90 (noventa) días contados a partir de su correspondiente publicación en el Diario Oficial

II)- Regístrese, remítase a la Intendencia Departamental de Rocha.-  
**MIGUEL SANGUINETTI, Presidente; JUAN C. NAVARRO, Secretario General.**

**PROPUESTA DE NUEVA**  
**ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN**

**Artículo 1. OBJETO.**

La Ordenanza de Edificación constituye el marco normativo que regula de forma sistémica y para todo el territorio del Departamento de Rocha, las condiciones a que deben ceñirse las actuaciones de construcción y de desarrollo urbanístico incluyendo además aspectos básicos de habitabilidad, seguridad e higiene exigibles a las edificaciones según su localización y destino.

**Artículo 2. ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Toda persona física o jurídica que desee **construir** obra nueva, **ampliar** o **reformular** un edificio deberá tramitar, en forma previas al inicio de obras, un Permiso de Construcción ante la Intendencia Departamental.

**2.1. Ampliación y/o reforma.** Se considera **ampliación y/o reforma** a toda obra que:

- Implice aumento de la superficie edificada total en el plano horizontal o vertical mediante la construcción de nuevos locales o ampliación de los existentes.

- Incluya cambio en la ubicación de baños y cocinas existentes.

- Contenga la construcción de losas de hormigón armado.

- Implice la modificación de fachadas en ámbitos urbanos con protección o interés patrimonial.

**2.2. Refacción y mantenimiento.** Se consideran obras de **refacción y mantenimiento** aquellas que no estando incluídas en la lista precedente impliquen:

- Sustitución total o parcial de techo liviano existente por nuevo techo liviano con los mismos u otros materiales incluyendo modificaciones de pendientes que no generen la creación de nuevos locales en planta superior.

- Cambios de aberturas por otras similares o diferentes excepto en fachadas de ámbitos patrimoniales.

- Cambios o colocación de pisos o revestimientos interiores o exteriores.

- Cambios de terminaciones de fachada excepto en ámbitos patrimoniales.

- Renovación de baños y cocinas existentes incluyendo modificación de ubicación de artefactos, mesadas, placares, etc.

- Demolición o construcción parcial o total de separaciones internas.

- Construcción de cercos de cerramiento que cumplan con las disposiciones de altura establecidas en la normativa vigente.

Para estas obras se exige únicamente una **comunicación** ante la Intendencia que podrá realizarse mediante trámite digital por el titular del inmueble y sin requerimiento de técnico responsable. Dicho formulario será derivado al Departamento de Arquitectura, oficina técnica de Control Edilicio, a los efectos de que el personal de inspectivo tome conocimiento de las obras a realizar.

**2.3. Demoliciones. Comunicación y solicitud de autorización previa.** Para la realización de **demoliciones** se requiere realizar de forma previa una **comunicación** y solicitud de autorización mediante trámite digital ante la Intendencia por el titular del inmueble. Dicha comunicación será recibida por la oficina técnica de Control Edilicio, quien tendrá treinta días para expedirse, vencidos los cuales de no existir pronunciamiento, se entenderá autorizada.

**Artículo 3.**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 14 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Ley Nº 18.308) el