

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACION

Artículo 1º) Quien desee edificar, demoler, o reformar un edificio deberá solicitar autorización a la Intendencia Departamental. Lo anterior es aplicable a las zonas urbanas, suburbanas o centros poblados y en zonas rurales del Departamento dentro de la faja comprendida entre el Océano Atlántico y mil metros al noroeste de la ruta 10, mil metros al oeste de la ruta 16 y mil metros al oeste de la ruta 9 en el tramo comprendido de Castillos a Chuy. También se deberá solicitar permiso dentro de los cincuenta metros a ambos lados de las restantes rutas nacionales y caminos departamentales. Sin perjuicio de lo dispuesto en los instrumentos de Ordenamiento Territorial.

(El presente Artículo está actualizado, fue modificado por Decreto Departamental N°5/2023 de fecha 25 de julio de 2023 – Resolución 2319/2023 – Publicación Diario Oficial N°31258 de fecha 13 de setiembre de 2023.)

Artículo 2º) El permiso para edificar, demoler o reformar un edificio, podrá ser solicitado:

- a) El propietario del inmueble en donde se realizan las obras, acreditando en legal forma la calidad que invoca;
- b) Por el titular de los derechos posesorios, siempre que los mismos resulten de escritura pública, con más de cinco años de antigüedad, inscrita 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 los derechos de superficie que hayan sido otorgados en escritura pública e inscritos en el registro respectivo.

Todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas para la realización de edificaciones de acuerdo con las normas de Ordenamiento Territorial.

(El presente Artículo está actualizado, fue modificado por Decreto Departamental N°5/2023 de fecha 25 de julio de 2023 – Resolución 2319/2023 – Publicación Diario Oficial N°31258 de fecha 13 de setiembre de 2023.)

Artículo 3º) El permiso de construcción se otorgará para realizar obras en un solo predio.

Si las obras ocuparan varios predios, se deberán previamente unificar los mismos ante la Dirección General de Catastro.

Artículo 4º) La solicitud de permiso de construcción se presentará por escrito en los sellados correspondientes, con los timbres respectivos debiéndose exhibir los

siguientes documentos: Planilla de Contribución Inmobiliaria vigente, Documento de Identidad. Si las obras se realizaran en un edificio de propiedad horizontal se exhibirá la planilla de Contribución Inmobiliaria vigente de la unidad correspondiente y el Reglamento de copropiedad autenticado. No se dará trámite a solicitud alguna en caso de que existiera una deuda u obligación para con el Municipio, sobre el inmueble donde se proyecta realizar las obras.

Artículo 5º) Toda solicitud deberá ser presentada con los planos correspondientes confeccionados en tela o material durable y con las copias correspondientes. El número de ejemplares, que se presentaran debidamente encarpados, será de tres o cuatro según la gestión estuviere en la jurisdicción de la Intendencia Municipal o de una Junta Local, respectivamente. La carpeta original quedará en poder de la Oficina Técnica Municipal Departamental. Las restantes carpetas se remitirán a la Oficina Departamental de Catastro, a la respectiva Junta Local si correspondiere y al interesado. Todas las piezas que se entreguen deberán estar firmadas por el propietario y por el técnico. Si las obras proyectadas superan los 100 metros cuadrados de construcción, será necesario la firma de un constructor responsable, en el momento de proceder al retiro del permiso de construcción. El constructor responsable deberá estar inscripto en el registro de constructores que a los efectos señalados llevará la Intendencia Municipal.

Artículo 6º) Las piezas gráficas que deberán ser presentadas, son las siguientes, distribuidas en una o más láminas:

1) Plano de ubicación, escala 1:1000, con indicación de distancia entre el eje del predio y la esquina más próxima; nombre de las calles; ancho de las vías públicas que enfrenta el predio; orientación.

2) Planta de predio, escala 1:200, con indicación de las medidas perimetrales del predio, afectaciones y retiros, posición de las construcciones, posición de las construcciones linderas o indicación de baldíos, posición de árboles de las vías públicas que enfrenta el predio, orientación.

3) Plantas de cada nivel, escala 1:50, estableciendo cotas parciales y totales, destinos de los locales, ancho de escaleras y dimensiones de los escalones, indicación de salientes con línea punteada, indicación de ductos.

4) Cortes, escala mínima 1:100, estableciendo alturas de locales, alturas de las salientes respecto de la vereda.

5) Fachadas escala 1:50 indicando, materiales de terminación.

6) Estructuras de hormigón armado u otro tipo.

7) Detalles constructivos si fueran necesarios a juicio de la Oficina Técnica.

8) Deberán hacerse constar además los siguientes datos: Número de sección judicial, número de carpeta catastral, número de padrón, Superficie del predio, superficie de las construcciones existentes, superficie de las construcciones proyectadas, nombre del propietario, nombre del técnico, planilla de valores declarados por nivel según destino, nombre del contratista si correspondiere. Estos datos deberán figurar en el ángulo inferior derecho de los planos y estos deberán doblarse en forma que queden visibles. El dibujo deberá ajustarse a las normas UNIT.

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



CUADRO DE VALORES DECLARADOS PARA LA EDIFICACIÓN	
CATEGORÍA	VALOR DECLARADO
<u>Viviendas</u>	
Vivienda económica	0.075 UR
Vivienda media	0.15 UR
Vivienda media con canalización para calefacción	0.175 UR
Vivienda media con calefacción eléctrica	0.20 UR
Vivienda confortable	0.30 UR
Vivienda suntuosa	0.325 UR
Gran residencia	0.35 UR
<u>Edificios de Industrias</u>	
Sencillos	0.075 UR
Medianos	0.15 UR
Confortables	0.175 UR
<u>Comercios</u>	
Económicos	0.075 UR
Medios	0.15 UR
Medios con canalización para calefacción	0.20 UR
Medios con calefacción eléctrica	0.30 UR
Confortables	0.30 UR
Hoteles, confiterías, sanatorios	0.30 UR
Salas de espectáculos	0.30 UR

Económicas

Superficie máxima: 60 m²

Superficie mínima: 32 m²

Los locales con que deberá contar como mínimo son: 3 locales habitables, 1 baño y 1 cocina. No deberán tener garaje, calefacción ni aire acondicionado.

Materiales : Cerramientos verticales: de mampostería de ladrillo o bloques de hormigón, Cerramientos horizontales: materiales livianos (chapas de fibrocemento o metálicas o similares). Terminaciones: Paredes revocadas interior y exteriormente. Pisos de baldosas calcáreas. Revestimientos de baño y cocina: estucado. Carpintería de pino brasil. Herrería común

Media

Locales: hasta 4 locales habitables, cocina, baño y baño de servicio. Agua fría y caliente. No deberán tener calefacción ni aire acondicionado. Materiales: Cerramientos verticales de: mampostería cerámica. Cerramientos horizontales: de hormigón armado, tejas o quinchas. Terminaciones: paredes, de ladrillo visto con juntas rehundidas o revocadas. Revestimientos de baños y cocina: azulejos baño 1.80 altura, cocina mínimo 4 hiladas sobre mesada: Las aberturas podrán contar con cortinas de enrollar o postigones.

Confortables

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



Locales: hasta 5 locales habitables, cocina, baño principal y baño de servicio, garaje, _Revestimientos: baño y _cocina: azulejos. Baños mínimo 1.80, cocina mínimo 4 hiladas sobre mesada.

Agua fría y caliente. Placares: Instalación para calefacción no centralizada.

Suntuosa

Locales: más de 5 locales habitables, habitación de servicio, cocina, baño principal, baño de servicio, garaje. Agua fría y caliente. Placares. Calefacción central o aire acondicionado.

Artículo 7º) Simultáneamente y cumpliendo los mismos requisitos de presentación estipulados en los artículos precedentes se entregarán planos de obras sanitarias que deberán ser firmados por el propietario, el técnico y el instalador sanitario. Esta última firma podrá agregarse en el momento de proceder al retiro del permiso de construcción.

Artículo 8º) Las obras podrán iniciarse en el momento que la Intendencia Municipal entregue al interesado la carpeta correspondiente. Si se desea comenzar los trabajos de excavaciones o cimentación antes de obtener el permiso de construcción correspondiente, se podrá solicitar un permiso previo a los efectos. Para efectuar tal solicitud se deberá presentar, título de propiedad y declaración jurada del técnico y propietario sobre las características del proyecto y sobre la adecuación total del mismo a la ordenanza General de la Construcción. En los casos en que se encuentren comprendidos en la ley de impacto ambiental deberá presentarse la autorización otorgada por el MVOTMA. Los planos definitivos serán entregados en un plazo máximo de 30 días a partir de la fecha de la autorización del permiso previo. El incumplimiento de lo manifestado en la declaración jurada generará sanciones para el técnico y propietario. El técnico será suspendido e inhabilitado para efectuar cualquier trámite por un período de 45 días. Al propietario se le aplicará una multa de 4 U.R. por metro cuadrado de construcción en infracción, tal construcción deberá ser demolida en forma inmediata.-

Artículo 9º) Toda solicitud de permiso de construcción que se gestione ante la Intendencia Municipal deberá llevar la firma del técnico responsable, Arquitecto o Ingeniero Civil, en planos, memorias y declaración jurada. El técnico responsable deberá estar inscripto en el Registro que llevará la oficina técnica. Dicha oficina llevará asimismo un registro de los permisos de construcción solicitados por cada técnico, mediante ficha.- Se admitirá a cada técnico un máximo de 15 firmas para obras nuevas y de 20 para ampliaciones y reformas que no superen los 32 metros cuadrados de edificación nueva o modificada.

Artículo 10º) Podrán admitirse apartamentos a la presente Reglamentación, siempre que los mismos no sean de mayor entidad y que el interesado los justifique

debidamente. Las solicitudes en tal sentido serán estudiadas e informadas por los técnicos respectivos y con la opinión del señor Intendente Municipal, pasarán a la Junta de Vecinos para su resolución. La Junta de Vecinos contará con un plazo de 45 días para pronunciarse. Si pasado ese plazo no hubiere adoptado Resolución, el señor Intendente podrá resolver al respecto.

INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 11°) Serán sancionados con multas equivalentes a las tasas de construcción, las infracciones que cometan los técnicos o las empresas constructoras. Asimismo podrán ser sancionadas con la suspensión temporal de su actuación ante el Municipio, cuya duración se determinará de acuerdo con la gravedad de la infracción. Además de las responsabilidades legales, el técnico será responsable directamente ante la Intendencia Municipal por cualquier infracción a las disposiciones vigentes que se cometan en la construcción de que se trate. (Presupuesto Quinquenal 1990-95.)

Artículo 12°) Si en el transcurso de la obra se introdujeran modificaciones que varían el concepto físico del permiso de construcción otorgado, éstas deberán ser regularizadas por medio de planos de acuerdo a obra, cuya presentación deberá realizarse en un plazo máximo de 15 días de efectuadas las modificaciones. Sin este requisito la Intendencia Municipal dispondrá la detención de las obras y en caso de que esta disposición no sea acatada, el Municipio empleará los recursos necesarios para impedir la continuación de las mismas. Del mismo modo, la Intendencia podrá disponer la suspensión de las obras si se constataran defectos en la construcción que amenace la seguridad y la reconstrucción con cargo al gestionante.

Artículo 13°) Las obras deberán iniciarse en un plazo de 6 meses siguientes a la fecha de expedición del permiso de construcción y no podrán ser suspendidas por un lapso mayor de 6 meses. En caso contrario el permiso de construcción perderá vigencia, debiendo el interesado gestionar su reválida, previo pago del 100% de recargo de los derechos que correspondieran por estudio de planos, en función de valores vigentes en el momento de la solicitud de reválida.

Artículo 14°) La carpeta con el permiso de edificación deberá encontrarse en la obra durante la construcción. Se colocará en un lugar visible de la obra, un cartel de medidas mínimas de 0,50m. por 1m. en el que figurarán los siguientes datos: Número de permiso de construcción y técnico. El incumplimiento de esta disposición aparejará la aplicación de sanciones progresivas a saber: 1U.R. la primera vez, 2U.R. a los 30 días, 5 U.R. a los 30 días siguientes y la paralización de la obra hasta tanto no sea cumplido el requisito. Dichas sanciones se deberán abonar en el momento de la solicitud de inspección final. (El presente Artículo está actualizado, fue modificado por Decreto 6/2000 de fecha 11 de diciembre de 2000.)

Artículo 15°) El interesado dispondrá de un plazo de 30 días para proceder al retiro del permiso de construcción, a contar de la fecha de su aprobación. Si vencido este plazo no ha sido retirado, La Intendencia Municipal notificará al interesado de que dispondrá de un último plazo de 30 días mas, al cabo del cual el permiso de construcción perderá vigencia, debiendo gestionarse su reválida.

Artículo 16°) Previo a la ocupación de un edificio, se deberá solicitar la inspección final de las obras correspondientes. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con un recargo anual y acumulativo de 1/5 sobre el monto de la Contribución Inmobiliaria del año anterior. La solicitud de inspección final deberá ser formulada por el técnico, cuando entienda que la obra ha sido terminada. Si la Intendencia Municipal constata la terminación de la obra se notificará al técnico de que consta con un plazo de 30 días hábiles para solicitar el correspondiente certificado de habilitación final.

Artículo 17°) Para los edificios contruidos con destino comercial o industrial se deberá gestionar un permiso de habilitación específico para el fin a que serán destinados, siendo requisito previo para la obtención del mismo, el contar con la habilitación final de obra otorgada por el Departamento de Arquitectura.-

Artículo 18°) Los predios con edificación inapropiada se gravarán con un recargo acumulativo anual equivalente a 50% del monto de la contribución Inmobiliaria correspondiente al año anterior. Por edificaciones inapropiadas se entienden aquellas que:

No cumplen con las ordenanzas Municipales en los siguientes aspectos:

- a) Invasión de retiros
- b) Incumplimiento de alturas
- c) Incumplimiento del F.O.S. reglamentario

Fincas ruinosas e insalubres.

Construcciones no regularizadas.

En todos los predios que se constate apartamiento a las normas de higiene y salubridad, se aplicará multa de acuerdo a la gravedad de la infracción cometida según lo estipulado en la resolución N° 559/84.

A todos los efectos se redactará un reglamento normatizando los casos y situaciones precedentemente indicadas.-

Artículo 19°) El incumplimiento de las disposiciones de la presente ordenanza dará motivo a la aplicación de sanciones a quien corresponda, por un monto acorde a la gravedad de la infracción. Las multas que se apliquen serán notificadas al interesado, quien dispondrá de un plazo de 30 días a partir de la notificación para realizar el pago, vencido el cual se aplicará sobre el importe de la misma un interés de mora del 3% mensual.-

TASAS Y DERECHOS

Artículo 20°) El interesado podrá solicitar a la Intendencia Municipal los niveles a los que se deberá ajustar el proyecto. En caso de no solicitarlos será de su cuenta y riesgo el nivel a que se ajuste la edificación. La Intendencia proporcionará el dato si se encuentra en condiciones de hacerlo cobrando por ello una tasa de 10% UR.

Artículo 21°) Las tasas se abonarán por servicios de contralor e inspección serán las siguientes:

- 1) Por demolición o cambio de techos se cobrará el 1(un) por ciento del valor de la unidad reajutable por metro cuadrado.
- 2) Por cambios de aberturas se cobrará por cada una el equivalente al 2%(dos por ciento) de la unidad reajutable.
- 3) Por ocupar la vereda con barreras se abonará una tasa mensual por metro de frente sobre la vía publica de 5% (cinco por ciento) de la unidad reajutable. En este caso quedará siempre una faja de vereda sin ocupar de 1 (un) metro de ancho.

Artículo 22°) Por concepto de estudio de planos se abonarán los siguientes derechos:

- 1) Por vivienda económica 0.075 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 2) Por vivienda media 0.15 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 3) Por vivienda media con canalización para calefacción 0.175 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 4) Por vivienda media con calefacción eléctrica 0.20 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 5) Por vivienda confortable 0.30 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 6) Por vivienda suntuosa 0.325 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 7) Por vivienda residencia 0.35 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 8) Por comercios económicos 0.075 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 9) Por comercios medios 0.15 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 10) Por comercios medios con calefacción canalizada 0.20 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 11) Por comercios Medios con calefacción eléctrica 0.30 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 12) Por comercios confortables 0.30 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.

- 13) Por hoteles, confiterías, sanatorios 0.30 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 14) Por salas de espectáculos 0.30 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 15) Por industrias sencillas 0.075 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 16) Por industrias medias 0.15 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 17) Por industrias confortables .175 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.

Artículo 23º) Por concepto de inspección final de obra se abonará los siguientes derechos:

- 1) Por vivienda económica 0.0375 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 2) Por vivienda media 0.075 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 3) Por vivienda media con canalización para calefacción 0.0875 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 4) Por vivienda media con calefacción eléctrica 0.10 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 5) Por vivienda confortable 0.15 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 6) Por vivienda suntuosa 0.1625 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 7) Por vivienda residencia 0.175 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 8) Por comercios económicos 0.0375 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 9) Por comercios medios 0.075 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 10) Por comercios medios con calefacción canalizada 0.10 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 11) Por comercios Medios con calefacción eléctrica 0.15 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 12) Por comercios confortables 0.15 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 13) Por hoteles, confiterías, sanatorios 0.15 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 14) Por salas de espectáculos 0.15 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 15) Por industrias sencillas 0.0375 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 16) Por industrias medias 0.075 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.
- 17) Por industrias confortables 0.0875 de la unidad reajutable por metro cuadrado de edificación.

Artículo 24°) Los valores a declarar por metro cuadrado de construcción serán ajustados anualmente por la Intendencia Municipal, sometiéndose a los trámites pertinentes para su aprobación.

NORMAS DE HIGIENE PARA LA VIVIENDA

Artículo 25°) Toda obra que se realice se ajustará estrictamente a las condiciones expresadas en esta ordenanza.

Artículo 26°) No se permitirá realizar obras en construcciones ya existentes que tiendan a aumentar las diferencias respecto a las disposiciones contenidas en la presente ordenanza.

Artículo 27°) Se admitirán obras en construcciones existentes si las mismas tienden a mejorar las condiciones de habitabilidad, debiendo ceñirse a un permiso de construcción autorizado por la Intendencia Municipal.

Artículo 28°) Todos los locales de un edificio, excepto los locales secundarios deberán estar iluminados y ventilados en forma directa desde la vía pública, patios, jardines u otros espacios exteriores libres. Las dimensiones de los vanos de iluminación y ventilación se indican en el artículo 36°. 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.

Artículo 29°) Los locales secundarios a que se refiere el artículo anterior son los siguientes: Despensas, toillettes(sin inodoro, ni orinales) vestuarios, armarios, depósitos y cualquier local destinado a actividades secundarias de dimensiones reducidas.

PATIOS

Artículo 30°) Patios principales son aquellos destinados a iluminación y ventilación de locales principales(dormitorios, comedores, estares, lugares de trabajo, etc.). Patios secundarios son aquellos destinados a iluminación y ventilación de locales

secundarios(cocinas, baños, escaleras, depósitos etc.). Los patios deberán estar libres de elementos que impidan su función.

Artículo 31º) 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.

1)El área de patios principales deberá ajustarse a la siguiente formula:

$$A=3/2 h$$

y el lado mínimo a la siguiente:

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

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

2)El área mínima para patios secundarios deberá ajustarse a la siguiente formula:

$$A=3/4 h$$

y el lado mínimo a la siguiente:

$$a= 1/20 h + 1.50 \text{ para } h \text{ menor o igual a } 20 \text{ metros}$$

$$a= 1/8 h \text{ para } h \text{ mayor de } 20 \text{ metros.}$$

Artículo 32) Las áreas y lados establecidos conservarán las medidas mínimas en toda su altura.

Únicamente se admitirán las siguientes excepciones:

1) Tabiques de altura máxima de 2.20m., siempre que las divisiones resultantes cumplan con las fórmulas establecidas en el artículo anterior para una planta de altura.

2) Escaleras de ancho igual a 55cm sin contrahuellas con barandas caladas.

3) Salientes de losas y antepechos hasta 10cm. 4) Cañerías de instalación sanitaria.

HABITACIONES

Artículo 33º) En las viviendas con un solo dormitorio, este tendrá un área mínima de 9m² con un lado mínimo de 2,80m. En las viviendas con más de un dormitorio, una de las habitaciones deberá tener un área mínima de 9m² con un lado mínimo de 2,60 y los otros como mínimo 7m² de área mínima, con un lado mínimo de 2,20 m. Todos los locales destinados a habitación tendrán una altura mínima de 2,40m. En los locales con techos inclinados, ésta será la altura promedio, con un mínimo de 2m. para pendientes menores o iguales

de 50% y de 1,50m. para pendientes mayores de 50%. Los locales de pasaje podrán tener una altura mínima de 2,20m,

Resolución 83/2021 - Decreto 10/2021 Junta Departamental de Rocha de fecha 16/11/2021

Resolución 2510/2021 Exp. 2570/2021 Gobierno Departamental de Rocha de fecha 01/12/2021

COCINAS

Artículo 34°) Las cocinas serán obligatorias en toda casa habitación. El área mínima de las cocinas será de 4m² y su lado mínimo de 1.50m. El área mínima podrá reducirse a 3m² y el lado mínimo de 1.50m si uno de los lados está totalmente abierto hacia otro local habitable. Si la vivienda se proyecta con un mueble cocina, éste podrá estar comprendido en un espacio cuya área mínima sea de 1.50m² y cuyo lado mínimo sea de 0.60m cumpliendo además con las siguientes condiciones: 1) Estará totalmente abierto por uno de sus lados mayores hacia otro ambiente habitable. 2) Ventilará directamente al exterior o a un ducto exclusivo para el local. En este último caso, el ducto tendrá una sección mínima de 30x30 cm o de 20x20 cm, si se utilizan elementos mecánicos para ventilación forzada. La altura mínima de las cocinas será de 2.20m.

BAÑOS

Artículo 35°) El cuarto de baño será obligatorio en toda casa habitación. Las instalaciones mínimas de que dispondrá serán: lavado, ducha e inodoro. El área mínima de los cuartos de baño será de 3m², y el lado mínimo de 1.40m. La altura mínima será de 2.20m. Si se proyectara más de un baño, uno de ellos podrá tener un área mínima de 1.40m² y un lado mínimo de 1m, con una altura mínima de 2.20m. Los edificios destinados a escritorios tendrán servicios higiénicos a razón de uno por unidad locativa, de un área máxima de 1.20m², y lado mínimo de 0.80 cm, con una altura mínima de 2.20. Los servicios higiénicos podrán disponerse agrupados en baterías a razón de una por piso como mínimo. La batería se compone de un baño para hombres y uno para mujeres, contando con un inodoro y un lavatorio por cada tres locales a que sirven. Los locales comerciales librados al uso público (bares, confiterías, cines, etc.) deberán contar con servicios higiénicos para ambos sexos.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Artículo 36°) Los locales de habitación y trabajo se iluminarán y ventilarán directamente de la vía pública, patios principales u otros espacios libres. El área de los vanos de iluminación y ventilación será 1/10 del área de los pisos. Esta área deberá aumentarse a 1/6 del área de los pisos, si la ventilación e iluminación se produce a través de logias, pórticos, porches u otros elementos; el ancho de éstos no podrá exceder la altura de los locales. Los antepechos de las ventanas no podrán estar por encima de 1.50 m. Los vanos deberán ser móviles por lo menos en un 50% de su área mínima. Las cocinas deberán ser ventiladas por un vano cuya área mínima será de 40 cm² o por medio de ductos verticales de sección mínima de 30x30 cm exclusivos para ventilación de las cocinas o 20x20 cm, si se emplean elementos mecánicos para ventilación forzada. La ventilación podrá realizarse por ductos horizontales de 20x20 cm, de acción mínima, conectados a ductos verticales de la misma sección de longitud máxima de 4m estando además provisto de elementos mecánicos para ventilación forzada. Los servicios higiénicos podrán ventilarse por medio de ductos exclusivos para ventilación, de un área mínima de 50 dm² (lado mínimo 35 cm). El extremo superior de estos ductos será totalmente abierto por cuatro lados y sobresaldrá 1,20 m por encima del nivel de la azotea más alta del edificio, si la misma no es transitable y de 2m. como mínimo en caso contrario. Los ductos adosados a muros medianeros podrán mantenerse abiertos en el lado correspondiente a dichos muros. Los servicios higiénicos tendrán una ventana de 20 cm², como mínimo, totalmente móvil y una abertura de ventilación permanente de 1 dm², como mínimo. El área mínima de los ductos para pasaje de cañerías sanitarias será de 50 dm², con un lado mínimo de 50 cm. Si un mismo ducto se utiliza para ventilación y pasaje de cañerías, tendrá un área mínima igual a la suma de las áreas mínimas exigidas para ambas funciones.

CORREDORES, PASAJES, GALERÍAS

Artículo 37°) El ancho mínimo de corredores, pasajes o galerías de circulación interior, será de 0.90m. En edificios colectivos, las circulaciones horizontales comunes tendrán un ancho mínimo de 1.10m cuando sirven hasta 4 unidades y de 1.20m para más de 4 unidades. Los pasajes, corredores y galerías se iluminarán cada 15m., como mínimo por medio de patios, cajas de escaleras, etc.

ESCALERAS:

Artículo 38°) Las dimensiones de las huellas y contrahuellas de las escaleras se regirán por la fórmula

Blondel: $2c + h = 64$ cm. (c = contrahuella; h = huella). Las alturas máximas de los escalones serán las siguientes: Casas unilaterales: 18 cm. Los edificios colectivos con ascensores 19 cm. En los edificios colectivos las escaleras tendrán un descanso como mínimo cada 17 escalones, de un ancho de 3 huellas. Las

escaleras curvas o poligonales serán compensadas, con su ancho mínimo determinado por la fórmula de Blondel, a 50 cm, del extremo más angosto del escalón. El ancho de este extremo será de 15 cm. El proyecto de las escaleras compensadas será acompañado de un detalle a escala 1:20. Los anchos mínimos de las escaleras serán los siguientes: Casas unifamiliares 0.80 m; edificios colectivos con ascensor 0.90 m y edificios colectivos sin ascensor 1.10m. En todos los casos, el paso o altura libre de las escaleras en todo su recorrido será de 2.10m. como mínimo. En edificios colectivos las escaleras se iluminarán directamente del exterior por medio de vanos cuya suma de áreas sea de 1/10 del desarrollo superficial de la escalera, como mínimo. Se admitirá iluminación cenital en escaleras, cuyo ojo sea de 1m², con un lado mínimo de 0.70m. En este caso la superficie de iluminación será de 20 dm², como mínimo. Se admitirán escaleras secundarias cuyos escalones sean de 0.20x0.20m. y un ancho mínimo de 0.55m., para servir locales secundarios como altillos, sótanos, etc. Las escaleras que sirvan a un solo local habitable podrán tener escalones hasta de 20x24 cm, y ancho de 70 cm. No se admiten escaleras marineras mas que para salvar desniveles entre azoteas o accesos a azoteas transitables. Los edificios colectivos con ascensor podrán tener escaleras iluminadas artificialmente, aisladas con muros y puentes cortafuego.

NORMAS ESPECIALES

Artículo 40°) Los edificios que se construyan en el Departamento de Rocha deberán cumplir con las normas especiales que se establecen en esta parte, de acuerdo a las regiones que se establecen en el Plano N° 1. En las regiones A1, A2, A3, A4 y A5, en todas las solicitudes de permisos de construcción que se presenten, la forestación existente será señalada en los planos, siendo obligatoria la reposición de un mínimo del 50% de las unidades eliminadas por razones de construcción de locales, instalaciones y otras causas justificadas. Se deberá prever estacionamientos en todos los casos, los cuales deberán indicarse en los planos respectivos.

El mínimo de plazas estará de acuerdo a la siguiente clasificación:

Viviendas unifamiliares:	1 estacionamiento por unidad
Viviendas colectivas:	1 estacionamiento por unidad
Hoteles:	70% del número de habitaciones
Complejos Turísticos:	1 estacionamiento por unidad habitacional
Comercios:	30% del área comercial incluidos depósitos

El otorgamiento de la habilitación final queda condicionado al cumplimiento de este artículo.

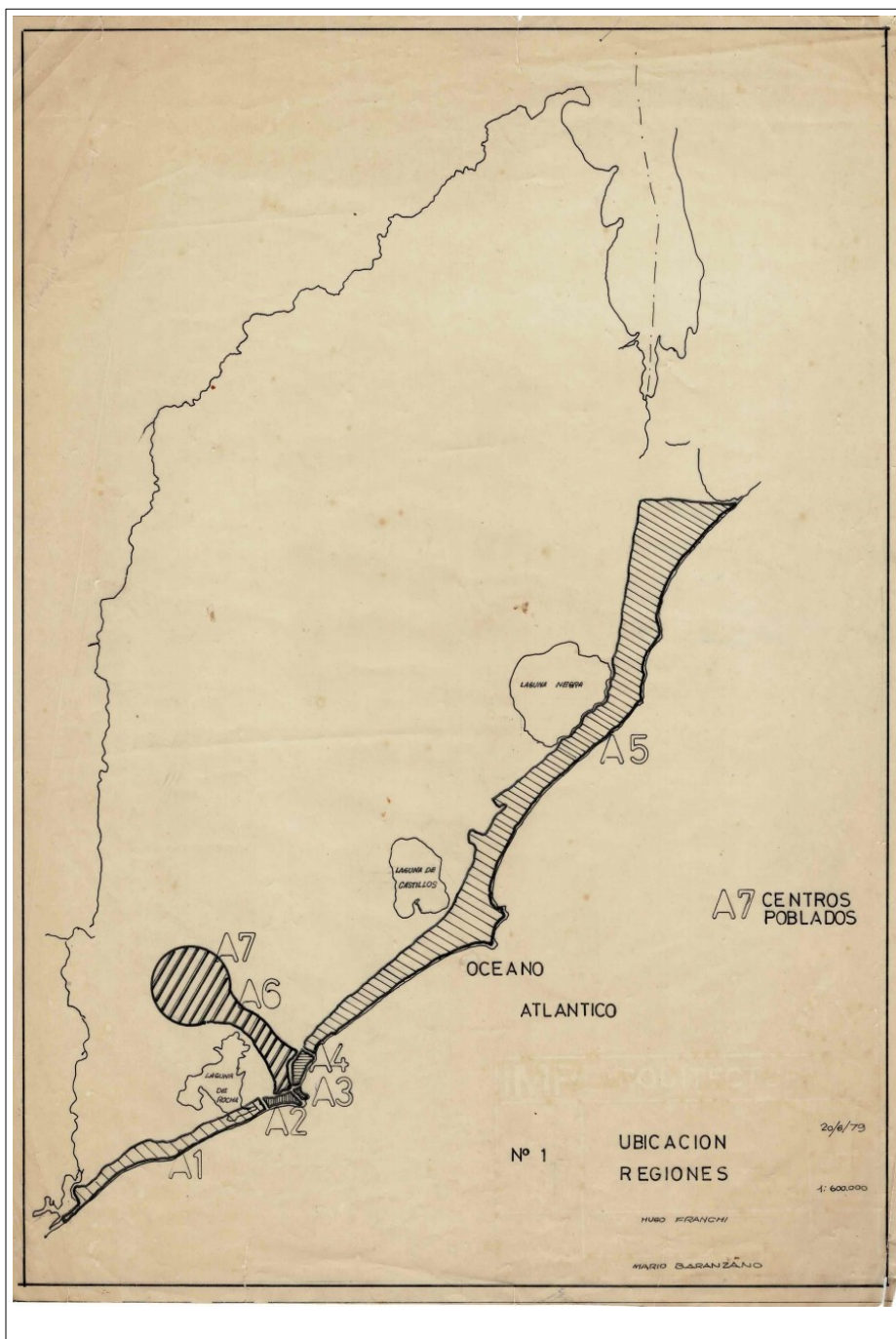
FRACCIONAMIENTOS

Artículo 40a) En ninguna de las regiones indicadas se admitirán nuevos fraccionamientos o subdivisiones de predios que dan como resultado otros predios de superficie menor a los 800 m². Todo nuevo fraccionamiento que se proyecte realizar deberá contar con el pavimento proyectado que deberá ser

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



aprobado por el Departamento de Vialidad y Pavimento de la Intendencia Municipal de Rocha. En todos los casos en que se realicen nuevos fraccionamientos, será obligatorio dotar el área fraccionar de los servicios de agua potable y luz eléctrica.



REGIÓN A 1

No se admiten en esta Región construcciones de viviendas económicas.

Artículo 40b) REGLAMENTACIÓN DE LA ZONA:

- a) Ocupación máxima del predio 40%
- b) Retiros: Frontal: 4m
- c) Altura máxima: 6m (planta baja y una planta alta) medida como máximo desde un plano situado a 1m, sobre el nivel natural del predio en el punto medio del frente o sobre el nivel natural del predio si el mismo se encuentra a mayor altura.
- d) Salientes: la saliente máxima admitida sobre el retiro frontal es de 1.20m. en toda la extensión del volumen edificado en planta alta. La altura máxima de las salientes sobre el nivel del cordón de la vereda en el punto medio del predio podrá ser de 2.50m.
- e) Acondicionamiento de retiros: el retiro frontal deberá estar enjardinado en un 60% del área. Se indicará en los planos la forestación existente y se obligará la reposición de las especies eliminadas por las construcciones señalándose asimismo en los planos.
- f) Estacionamientos a razón de uno cada dos unidades de apartamentos y uno cada tres habitaciones en caso de hoteles.

REGIÓN A 2

No se admiten en esta Región la construcción de viviendas económicas.

Artículo 41) USO DEL SUELO

41.1: 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 17°.

41.2: Régimen especial:

Se establece una zona habilitada para la instalación de otros usos del suelo no incluidos en el Artículo 41.1 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 17°.

41.3: Locales nocturnos para bailes:

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

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

41.4 Usos del suelo no previstos:

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

(Decreto N° 21/2007 de Junta Departamental de Rocha – Resolución N° 3721/2007 de Intendencia Municipal de Rocha – Publicación Diario Oficial, edición N° 27438 del 4 de marzo de 2008)

Artículo 42) ZONA A2-1 a) Ocupación máxima del predio: Predios cuyos frentes sean menores o iguales a 12m. o cuyas áreas sean menores o iguales a 300m²: 60% en planta baja y 50% si hay mas de una planta. Resto de los predios: 50% en planta baja y 40% si hay otras plantas. b) Retiros Frontal: 4m. Bilateral 1m. Fondo : lado mínimo del patio principal. c) Alturas: La altura máxima admitida es de 7m. (Planta baja y una planta alta). d) 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 mas alto del cordón de la vereda podrá ser de 2,50m. e) Acondicionamiento de retiros: El retiro frontal deberá ser enjardinado en un 60% del área como mínimo.
(Decreto 11/1999 – fecha 22/11/1999).

Artículo 43) – En los planos a presentar deberá incluirse el proyecto de enjardinado y uso del retiro frontal.-

ZONA A2-2(a)

- a) – Ocupación máxima del predio 60%
- b) – Retiros:
 - . Frontal: 4m.
 - . Laterales: No se admitirán
 - . Fondo: Lado mínimo del patio principal
- c) – Alturas:
 - .Mínima admitida: 7m. (planta baja y una planta alta)
 - .Máxima admitida: 12m. (planta baja y tres plantas altas)
- d) – Salientes:
 - .Máxima sobre el retiro frontal: 1,20m. en toda la extensión del volumen edificado en plantas altas.
 - .Altura mínima sobre el nivel del punto más alto del cordón de vereda: 2,50m.
- e) – Las edificaciones proyectadas deberán incluir comercios en un 60% del desarrollo de la fachada en planta baja y en un área mínima de 32m² en total. Cada local comercial podrá tener un mínimo de 16m². -
El sector de retiro afectado al uso comercial podrá enjardinarse en hasta un 50% del área correspondiente.-
- f) – 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.

Ocuparán un 60% del desarrollo de la fachada comercial como mínimo.

Los materiales a emplear serán solamente madera y teja francesa de color natural.

No se admitirá ningún tipo de cerramiento vertical, excepto barandas de madera calada de 1m. de altura como máximo.

No podrá existir un desnivel mayor de 0,60m. con respecto a la vereda (4 escalones).

La altura mínima será de 2,40m.

- g) La pendiente de los techos será de 30° a 40°.

ZONA A2 – 2 (b)

- a) – Ocupación máxima: 60%

- b) – Retiros:

Frontal: 4m.

Laterales: No se exigirán; de existir tendrán unilateral de 3m.

Retiro de fondo: Lado mínimo del patio principal.

- c) – Alturas:

Máxima: 12m.

- d) – 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 mas alto del cordón de la vereda podrá ser de 2,50m.

Se admitirán locales comerciales.

- e) – Construcciones en retiros frontales: Para ser admitidas deberán reunir las siguientes condiciones:

Tendrán destino comercial exclusivo para la exhibición de mercaderías y equipamiento para uso del 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.

Los materiales a emplear serán solamente madera, vidrio y teja francesa de color natural.

Se admitirán cerramientos verticales de madera y vidrio. Los paños de madera no podrán superar mas de 1m. de altura, quedando el resto libre o vidriado.

No podrá existir un desnivel mayor de 0,60m. con respecto a la vereda (4 escalones).

La altura mínima será de 2,40m.

La pendiente de los techos será de 30° a 40°.

Artículo 44°) ZONA A 2-3

- a) Ocupación máxima del predio: 50%.
- b) Retiros: frontal 5m. Lateral: predios con frente menor de 12m, bilateral de 1m. predios con frente entre 12 y 15m., unilateral de 3m. Predios con frente entre 15 y 18 m. lateral de 1 y 3m. Predios con frente mayores de 18m: bilateral de 3m. Fondo: 20%.
- c) Altura: la altura máxima admitida es de 7m.(planta baja y una planta alta)
- d) 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 e nivel del punto más alto del cordón de la vereda será de 2,50m.
- e) Acondicionamiento de retiros: El retiro frontal deberá estar enjardinado en un 80% de su área como mínimo.

Artículo 45°) ZONA A 2-4

- a) Ocupación máxima del predio: 65%
- b) Retiro
 - Frontal: 4m.
 - Bilateral: 1m.
 - Fondo: Lado mínimo del patio principal.
- c) Alturas: La altura máxima admitida es de 9m. (planta baja y dos plantas altas)
- d) 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.
- e) Acondicionamiento de retiros: El retiro frontal deberá estar enjardinado en un 80% de su área como mínimo.

Artículo 46°) ZONA A 2-5

- a) Ocupación máxima del predio: 40%.
- b) Retiros: frontal 5m. Laterales: predios con frente menor de 12m, bilateral de 1m. Predios con frente entre 12 y 15m, unilateral de 3m. Predios con frente entre 15 y 18m, laterales de 1 y 3m. Predios con frente mayor de 18m, bilateral de 3m. Fondo: 25%.
- c) Alturas: la altura máxima admitida es de 7m. (planta baja y una planta alta).
- d) Salientes: la saliente máxima sobre el retiro frontal admitida es de m1.20 en toda la extensión del volumen edificado en plantas altas. La altura mínima de las salientes sobre el nivel de punto más alto del cordón de la vereda podrá ser de 2.50m.
- e) Acondicionamiento de retiros: el retiro frontal deberá estar enjardinado en un 80% de su área como mínimo.
- f) Se admiten locales comerciales en las manzanas número: 68, 96, 100, 136 y 196.

Artículo 47°) ZONA A 2-6

- a) Ocupación máxima del predio: 30%
- b) Retiros:
 - Frontal: 5m.
 - Bilateral: 3m.
 - Fondo: lado mínimo del patio principal
- c) Alturas:
 - La altura máxima admitida será de 7m.
- d) 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 mas alto del cordón de la vereda podrá ser de 2,50m
- e) Acondicionamiento de retiros:
 - El retiro frontal deberá estar enjardinado en un 80% de su área como mínimo (Decreto 6/2000 de fecha 11 de diciembre de 2000.)

Artículo 48°) 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.

- a) Ocupación máxima del predio: 30 %.
- b) Retiros: frontal 4m. bilateral 3m. Fondo: lado mínimo del patio principal.
- c) 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.
- d) Salientes: la saliente máxima sobre el retiro frontal admitida es de 1.20mm. en toda la extensión del volumen edificado en planta alta. La altura mínima de las salientes sobre el nivel del punto más alto del cordón de la vereda podrá ser de 2.50m.
- e) Acondicionamiento de retiros: el uso de los retiros frontales se adecuará a las disposiciones Municipales que se reglamentarán. Tratándose de locales comerciales, el retiro frontal quedará librado al uso público, salvo el 40% del mismo que deberá estar enjardinado.

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 17° 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.
- 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 25metros.

e)- Saliente: La saliente máxima sobre retiro frontal admitida es de ,20m. En toda la extensión del volumen edificado en planta alta. La altura mínima de la saliente sobre el nivel del punto mas alto del cordón de la vereda podrá ser de 2,50m.

f)- Acondicionamiento de retiros:

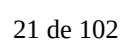
El retiro frontal deberá estar enjardinado en un 80% de su área como mínimo.

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

(Dec. 5/2012 – Exp. 1734/2012 Resol. N° 3944/2012)

Artículo 49°) Se modifica por Resolución N° 00503/80 de 17 de Abril de 1980.

Se deroga el texto original anulando la zona A2-7, y quedará redactada de la siguiente forma: las zonas A2-3 y A2-6 tendrán los, límites indicados en el plano adjunto rigiendo para ellas las disposiciones contenidas en los Art. 44 y 47 respectivamente.



ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



REGIÓN A 3:

No se admite en esta Región la construcción de viviendas económicas.

MODIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN N° 570/79 POR LA CUAL SE ESTABLECIÓ LA ZONA “NON EDIFICANDI”

Art. 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. -

Art. 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.-

Art. 3°- Zona 3 La Paloma (El Cabito)

1) Libérense de la prohibición de edificación los padrones Nos. que a continuación se detallan:

<u>CARPETA</u>	<u>MANZANA</u>	<u>PADRÓN</u>	<u>ÁREA</u>
16	54	505	850 m ²
	54	506	637 m ²
	54	507	562 m ²
	54	508	563 m ²
<u>CARPETA</u>	<u>MANZANA</u>	<u>PADRÓN</u>	<u>ÁREA</u>
16	54	509	563 m ²
	54	510	750 m ²
	54	511	1099 m ²
	54	512	1099 m ²
15	54	499	850 m ²
	54	767	722 m ²
	54	3464	594 m ²
	54	500	660 m ²
18	60	685	552 m ²
	60	867	559 m ²
	60	819	562 m ²
	60	754	562 m ²
	60	686	959 m ²
	60	687	668 m ²
	60	688	2249 m ²
	60	689	744 m ²
	60	638	1080 m ²
	60	1036	600 m ²
	60	716	3441 m ²
	60	1266	600 m ²
	60	1020	552 m ²
	60	1021	572 m ²

Art 4°. - Liberase 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:

- a) Deberán dejar liberados una franja mínima de 30 mts. con relación a la línea de máxima creciente.-
- b) La edificación deberá hacerse con una altura mínima de 1mt. sobre el nivel del Cero Warton (0.W), logrando esta forma natural o artificial.-
- c) 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.-
- d) Los padrones liberados total o parcialmente y que no sean edificados hasta el 31/12/83, quedarán afectados por impuesto de los baldíos a partir del 1/1/84.-

Artículo 50°) 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.

Artículo 51°) 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.-

REGIÓN A 4

No se admiten en esta Región la construcción de viviendas económicas.

Artículo 52°) ZONA A 4-1 (La aguada)

- a) Ocupación máxima del predio: 50%.
- b) Retiros:
 - frontal, 5m
 - lateral: predios con frente menor de 12m, bilateral 1m.
 - Predios con frente entre 12 y 15m unilateral de 3m.
 - Predios con frente entre 15 y 18m, laterales de 1 y 3m.
 - Predios con frente mayores de 18m, bilateral de 3m.
 - Fondo: 20%.
- c) Alturas: la altura máxima admitida es de 7m (planta baja y planta alta).
- d) 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 del punto más alto del cordón de la vereda podrá ser de 2.50 m.
- e) Acondicionamiento de retiros: el retiro frontal deberá estar enjardinado en un 80% de su área como mínimo.
- f) En su oportunidad se reglamentará el establecimiento de locales comerciales.

Artículo 53°) ZONA A 4-2 (Costa Azul)

a) Ocupación máxima del predio: Predios cuyos frentes sean menores o iguales de 12m o cuyas áreas sean menores o iguales a 300m²; 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.

b) Retiros:

frontal 4m

bilateral 1m.

c) 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).

d) 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 del punto más alto del cordón de la vereda podrá ser de 2.50m.

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

f) Estacionamiento: deberán disponerse áreas para estacionamiento a razón de una por cada dos unidades de apartamento y de cada tres habitaciones en caso de hoteles.

g) En su oportunidad se reglamentara el establecimiento de locales comerciales.

Artículo 54°) ZONA A 4-3 (comprendida entre Costa Azul y La Pedrera)

a) Ocupación máxima del predio 60%.

b) Retiros: frontal 4m, bilateral 1m.

Fondo: lado mínimo de patio principal.

c) Altura: la altura máxima admitida es de 7,50m. (Resol. 2752/2011 – Dec. 7/2011 – Exp. 2742/2742) .

d) Salientes: la saliente máxima sobre el retiro frontal admitida es de m1.20 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 m 2.50.

e) Acondicionamiento de retiros: el retiro frontal deberá estar enjardinado en un 80% de su área como mínimo.

f) Estacionamiento: de cada dos unidades de apartamentos y de una cada tres habitaciones en caso de hoteles.

g) Es su oportunidad se reglamentará el establecimiento de locales comerciales.

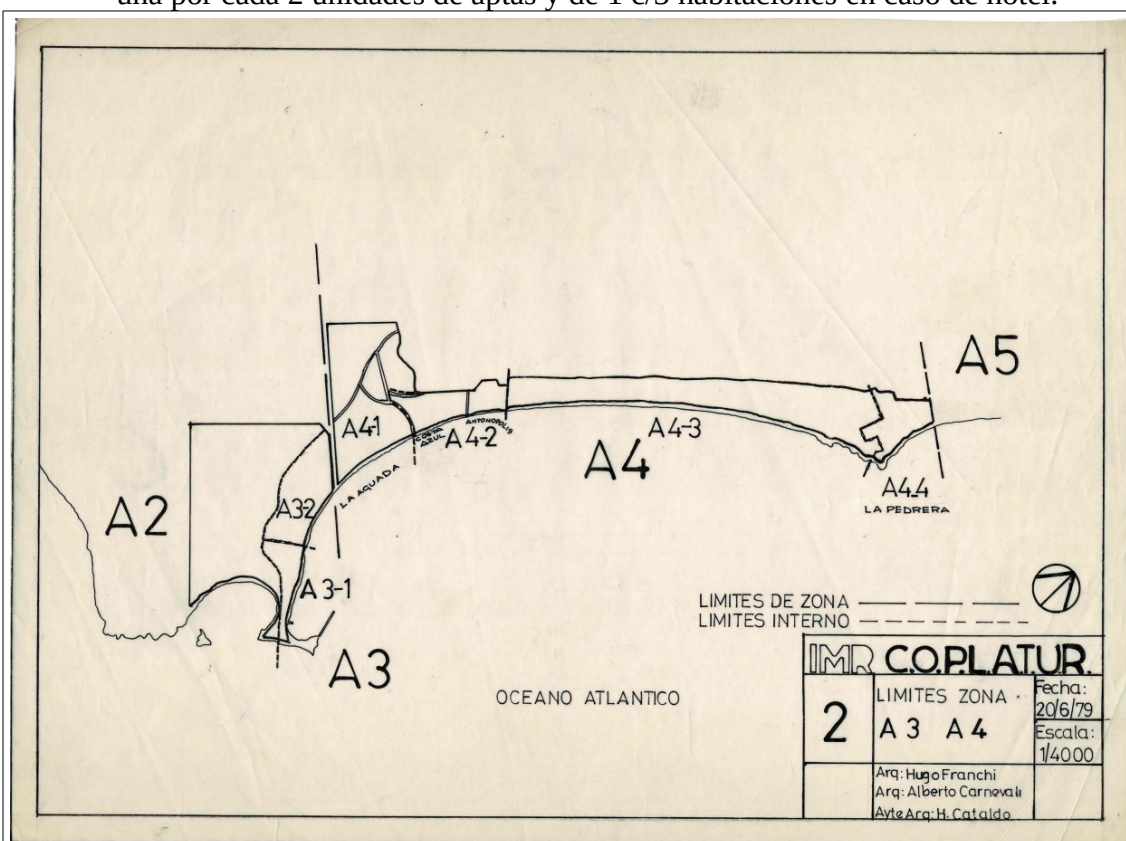
Artículo 55°) ZONA A 4-4 (La Pedrera)

a) Ocupación máxima del predio: Predios cuyos frentes sean menores o iguales a 12m o cuyas áreas sean menor o igual a 300m² 60% en planta baja y 50% si existe mas de una planta. Resto de los predios: 50% en planta baja y 40% si hay otras plantas.

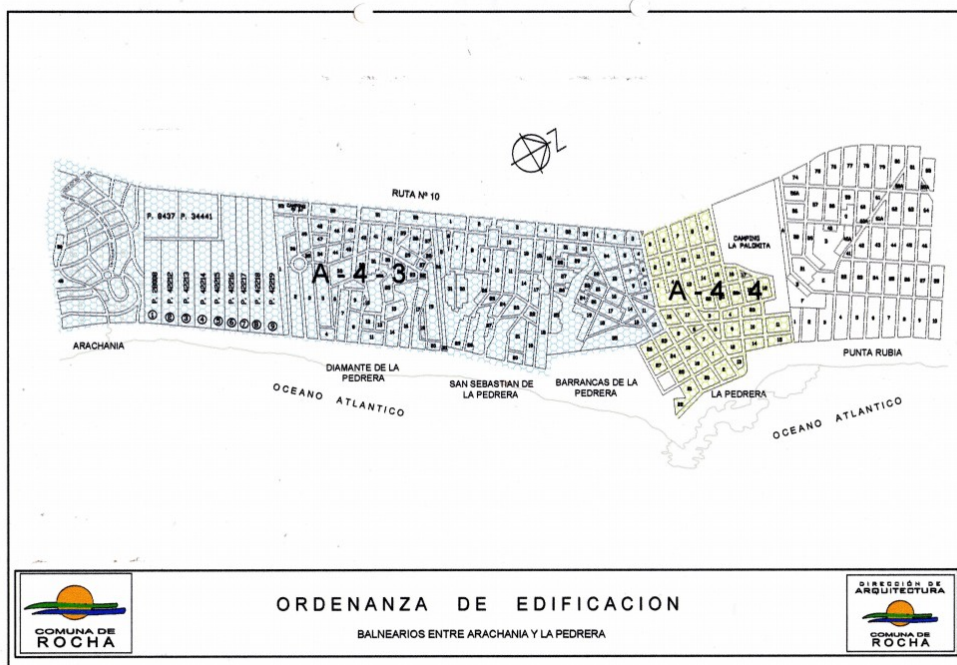
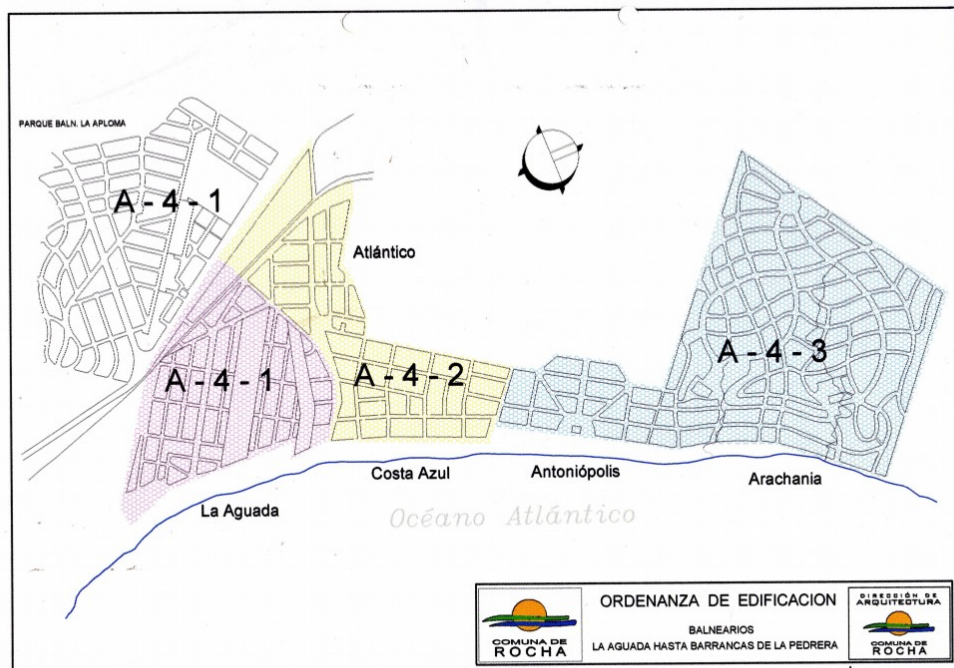
b) Retiros:

- frontal: 4m

- bilateral: 1m
- c) Altura: Altura máxima admitida 7m, planta baja y 1 planta alta En caso que la planta baja sea libre (excepto de elementos de apoyo de las otras plantas) la altura máxima podrá ser de 10m.(2 planta alta)
- d) 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 mas alto del cordón de la vereda podrá ser de 2.50m.
- e) Acondicionamiento de retiros: retiro frontal enjardinado en 60% de su área como mínimo.
- f) Estacionamiento: deberán disponerse áreas para estacionamientos a razón de una por cada 2 unidades de aptas y de 1 c/3 habitaciones en caso de hotel.



ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



REGION A 5

Esta región continuará rigiéndose por las disposiciones vigentes hasta la incorporación de nuevas normas a dictarse.

Fraccionamientos balnearios que accedan a las costas del Océano Atlántico.

Retiros:

frontal: 4m

bilateral: 1m

fondo: 20%

Alturas: Altura máxima 7m.

Ocupación: 40% del predio

REGIÓN A 6

Artículo 56°)

Área comprendida a 1500 metros a ambos lados de la Ruta 15 comprendida entre el cruce de la Ruta 15 y 10 y Km 27, 500 de Ruta 15 (Escuela Agraria). Zona de Chacras. Toda edificación que se encuentre a una distancia igual o menor a los 50 metros de la Ruta 15, deberá cumplir con la Ordenanza General para la Edificación. No se admitirán nuevos fraccionamientos que den como resultado predios cuya área sea menor de 4 Ha, excepto en el área que se establece a continuación para la implantación de Industrias. Esta última estará delimitada en una faja de terreno de aproximadamente trescientos cincuenta hectáreas de extensión, delimitada por el oeste y por el sudeste, respectivamente, por las Rutas 15 y 10, con un frente de unos cuatro kilómetros sobre la última Ruta mencionada y en el caso de Industrias menores, en un área de aproximadamente ciento cincuenta hectáreas ubicadas al oeste de la Ruta 15, atravesada por el arroyo La Palma y un frente de unos dos kilómetros sobre la Ruta mencionada.

REGIÓN A 7 CIUDAD DE ROCHA

Artículo 57°) Zona A_7_1 CENTRO

FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (F:O:S:) : 100%

RETIRO FRONTAL

Con carácter general no se admiten retiros frontales en obras cuya altura se 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.

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



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 m² y un frente mínimo de 10 metros.

(Resol. 3600/2016 – Exp. 3373/2016 – 23/11/2016) .

Artículo 58º) 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 m² y un frente mínimo de 10 metros.

(Resol. 3600/2016 – Exp. 3373/2016 – 23/11/2016) .

Artículo 59º) Zona A_7_3 BARRIOS (PRIMERA EXPANSIÓN)

FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (F.O.S.): 70%

RETIRO FRONTAL

Se exige un retiro obligatorio de 4 metros como mínimo.

RETIRO LATERAL

Se establecen retiros laterales en 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 m²
- 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 m² y un frente mínimo de 10 metros.

En predios sin red de saneamiento en el frente se admite un área mínima de 400 m² y un frente mínimo de 10 metros.

(Resol. 3600/2016 – Exp. 3373/2016 – 23/11/2016) .

Artículo 60º) Zona A_7_4 BARRIOS (SEGUNDA EXPANSIÓN)

FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (F.O.S.): 60%

RETIRO FRONTAL

Se exige un retiro obligatorio de 4 metros como mínimo.

RETIRO LATERAL

Se establecen retiros laterales en 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 m²
- 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 m² y un frente mínimo de 10 metros.

En predios sin red de saneamiento en el frente se admite un área mínima de 400 m² y un frente mínimo de 12 metros.

(Resol. 3600/2016 – Exp. 3373/2016 – 23/11/2016) .

Artículo 61º) Zona A_7_5 ÁREA DE RESERVA

FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (F:O:S:) : 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 m²
- 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 m² y un frente mínimo de 25 metros.

(Resol. 3600/2016 – Exp. 3373/2016 – 23/11/2016) .

Artículo 62°)

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.

A los efectos de la división de suelo en la ciudad de Rocha no es aplicable el área mínima establecida en artículo 40-a de la presente Ordenanza, sino que regirán los mínimos establecidos en los artículos 57° a 61°.

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.

(Resol. 3600/2016 – Exp. 3373/2016 – 23/11/2016) .

Artículo 63°) DISPOSICIONES GENERALES

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. Respecto a instalaciones sanitarias regirán las disposiciones vigentes y en lo no previsto por éstas se aplicará, en lo que corresponda la Ordenanza de Montevideo.

ALTURAS

- 1) Se deberá mantener el perfil natural de los terrenos, con excepción de aquellos que queden por debajo del nivel de la calle, donde se relleno será opcional hasta un nivel similar al de la calle.
- 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.-
- 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.
- 4) Las chimeneas o ductos podrán superar la altura máxima a construir.
- 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 las mismas.

6) En aquellos terrenos cuyo nivel supere en 1m. el 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 conjuntamente con la solicitud de permiso de construcción.-

GARAGES

Todos los edificios que se construyan en el Departamento y que se destinen a cualquier forma de vivienda colectiva bajo el régimen de propiedad horizontal o de rentas hoteles, moteles o similares deberán disponer en el predio en que se emplacen áreas de estacionamiento o garajes en la siguiente relación: uno por cada dos unidades de apartamentos y uno por cada tres habitaciones como mínimo, en caso de hoteles o similares. El área de estacionamiento no será inferior a 10m² y deberá ser libre en los espacios de circulación y maniobra que permitan un fácil acceso a los mismos. En el caso de hoteles, se puede organizar el estacionamiento en forma tal que para retirar un auto puedan moverse otros. En el caso de edificios de apartamentos u hoteles que se amplíen y que no cuenten con estacionamiento o garaje o los tengan en cantidad insuficiente, se exigirá estacionamiento o garajes de acuerdo con las cantidades establecidas como mínimo.

En caso que el destino del edificio sea Industria o comercio, podrá exigirse estacionamiento o garajes, si a juicio de las oficinas técnicas es pertinente y en función de su carácter y ubicación. Podrán ocuparse solo con estacionamiento los retiros frontales en forma parcial y con informe favorable de las oficinas técnicas de acuerdo con las zonas de implantación. Los accesos a los garajes en aquellos predios que sean frentistas a más de una vía pública deberán hacerse por aquella que soporte una menor intensidad de tránsito. Las alturas mínimas de locales destinados a garajes deberán ser de 2.10m. siendo esta altura libre medida debajo del nivel del fondo de las vigas.

ASCENSORES

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.

DESTINO DE LOS EDIFICIOS

Todo edificio que no esté destinado exclusivamente a comercios o habitación, ya fueren Industrias propiamente dichas, talleres, aserraderos, fábricas de materiales de construcción, barracas, etc. deberá requerir autorización mediante un escrito, previamente a la presentación de planos. En él se detallará:

A) DESTINO

B) UBICACIÓN:

- 1) Calle
- 2) Padrón
- 3) Sección judicial

- 4) Manzana
 - 5) Inmueble propio o arrendado
 - C) **DIMENSIONES:**
 - 1) Área de terreno
 - 2) Edificación existente con nivel y total
 - 3) Edificación a construir
 - D) **OBSERVACIONES:**
 - 1) Cantidad de operarios y empleados
 - 2) Turnos
 - 3) Destino de los linderos
 - 4) Número y tipo de máquinas
 - 5) Número de calderas y chimeneas
 - 6) Materiales primas empleadas, proceso de elaboración.
 - 7) Eliminación de aguas servidas
- Dicha solicitud será informada conjuntamente por las Direcciones de Arquitectura e Higiene y resuelta por la Intendencia.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cuando una obra por sus características constructivas, forma materiales, volumen o destino declarado o presuntivo, no ésta de acuerdo al 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 constatare 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, sin perjuicio de las medidas o sanciones que correspondan.

SUB ESTACIÓN DE U.T.E

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.

(Resolución N° 00486/80 de 15/4/80).

HOTELES

Sin perjuicio de la ampliación de las normas especificadas en las distintas zonas para la construcción de hoteles, regirán las siguientes normas complementarias:

ENTRADA:

La entrada principal para pasajeros podrá ser cubierta, siendo de hasta 2.50 m de ancho y pudiendo llegar hasta el límite del predio con la zona de la vereda.

HABITACIONES:

Las superficies de los dormitorios deberán ser, como mínimo de 16m² para habitaciones dobles y 10m² para individuales en Hoteles de lujo; 13m² para

habitaciones dobles y 8m² para las individuales en Hoteles de 1^{ra} Categoría; 12m² para habitaciones dobles y 7m² para las individuales en Hoteles de 2^{da} Categoría “A” : 11m² para habitaciones dobles y 7m² para las individuales en Hoteles de 2^{da} Categoría “B”, y 10m² para las habitaciones dobles y 7m² para las individuales en Pensiones de 1^{ra} y 2^{da} Categorías; ajustándose según su categoría en los casos de Hoteles Residenciales, Paradores y Moteles.

BAÑOS PRIVADOS:

La superficie mínima deberá ser de 2,50m² y el lado mínimo de 1,30m excepto en los hoteles de Lujo, Hoteles, Hoteles Residenciales, Paradores y Moteles de 1^{ra} Categoría, en los que deberán ajustarse a lo establecido en el Decreto del Poder Ejecutivo N°721/972 de 8 de noviembre de 1972.

BAÑOS COMUNES:

Los hoteles que además de tener habitaciones con baño privado tengan habitaciones con baños colectivos; deberán instalar éstos a razón de uno por cada dos habitaciones; debiendo tener cada uno, como mínimo, una superficie de 3m² y lado mínimo de 1,40m.

BAÑOS GENERALES:

Los Hoteles, Hoteles Residenciales, Paradores y Moteles dispondrán de baños generales independientes para damas y caballeros según lo establecido en el mencionado Decreto N° 721/972; debiendo estar ubicados en los espacios de uso común y no pudiendo esas superficies ser inferiores a 3 m² ni su lado menor, inferior a 1,40m.

ESTARES:

Deberán tener salones de estar, en los que podrá incluirse la recepción o conserjería, y su superficie mínima será de 1,50 m² por cada habitación destinada a alojamiento, excepto en los Hoteles de Lujo, Hoteles, Hoteles Residenciales, Paradores y Moteles de 1^{ra} Categoría en los que se ajustará a lo establecido en el Decreto N° 721/972 ya mencionado. A los efectos de determinar lugares de estacionamiento a cantidad de garajes, las “suites” se computarán como una habitación. En los casos en que la topografía del predio presente características especiales (pendientes o desniveles muy pronunciados) e inclusive cuando los predios sean frentistas a dos calles, la solución arquitectónica deberá plantearse con documentación necesaria incluyéndose altimetría del terreno, para que el Departamento de Arquitectura pueda apreciar si se respeta el espíritu de la Ordenanza en todos sus aspectos y fundamentalmente en lo que se refiere a la altura.

ACLARACIONES RESPECTO A RETIROS

Artículo 64°)

- 1) Predios inaprovechables: Cuando en un predio de superficie útil, con motivo de la aplicación de los retiros vigentes, resulta inferior al área edificable del solar tipo de la zona, se podrán ocupar con construcciones los retiros

laterales y si fuese necesario los posteriores, hasta alcanzar dicha área edificable.

2) Reforma o ampliaciones en edificios afectados por retiros: En los casos que se proyecte reformar o ampliar un edificio afectado por retiro frontal y el mismo se halla ubicado entre otro también afectado y uno que cumple el retiro vigente (o que se encuentre libre de construcciones) se permitirá el mantenimiento del mismo, siempre que no provoque molestias visuales a este último por hallarse alejado de ese una magnitud igual o mayor a las del retiro, con carácter precario y revocable y mediante anotación en el título de propiedad de bien de la obligación del propietario de librar de construcciones la zona de retiro frontal demoliendo a su costo las obras existentes que la ocuparan al proyectar cualquier tipo de reforma se debe retirar a la alineación reglamentaria. Esta concesión se limita a una sola vez para cada predio.

3) Construcciones en predios afectados por servidumbre “non edificandi”. En las áreas de retiro frontal podrán construirse cornisas, balcones, marquesinas y demás cuerpos salientes. El vuelo máximo de esos elementos se medirá normalmente a la alineación oficial de la línea de retiro y podrá alcanzar los valores límites establecidos. Los toldos que se coloquen en esta área deberán organizarse sin soportes y su altura sobre el nivel natural del terreno en la zona de implantación no será en ningún punto inferior a 2.20 m. Sobre la acera se admitirá un vuelo máximo de 15 cm para las salientes. Cuando se proyecten obras de reforma en edificios existentes, total o parcialmente afectados por servidumbre de retiro frontal, se autorizará en dicha área la ejecución de los trabajos que a continuación se mencionarán, siempre que el volumen y carácter de los mismos no signifique un cambio total del destino del edificio y su monto no exceda del 25% del valor que correspondería a la totalidad del área del retiro frontal tomando como precio unitario el correspondiente de la escala de valores mínimos admitidos para la estimación del valor declarado en las solicitudes de Permiso de Construcción. En el área de retiro frontal solamente se autorizarán las siguientes obras; a) Cambio de revoques exteriores y/o interiores e incorporación de materiales de revestimiento. b) Colocación, retiro o cambio de cielorrasos de materiales livianos fácilmente desmontables. c) Construcción, modificación o demolición de tabiques interiores sin incorporación de elementos resistentes auxiliares. d) Apertura, cierre o modificación de vanos interiores no de fachada y trabajos necesarios para la colocación de cortinas de enrollar, rejas de seguridad parasoles, toldos o elementos similares de cierre. e) Colocación, retiro o modificación de vidrieras vitrinas fijas o móviles e instalaciones comerciales de carácter desmontable. f) Colocación, retiro o modificación de letreros y luminosos adosados a las fachadas o normales a las mismas y toldos o marquesinas que no estén constructivamente vinculados a la estructuración del edificio. g) Ejecución de pinturas, hendidos y empapelados en muros exteriores e interiores tabiques, techos y cielorrasos. h) Impermeabilización y refacción de cubiertas, sin incorporación de elementos resistentes. y) Cambio o reparación de pavimentos y volados de balcones, terrazas y azoteas, manteniendo del mismo tipo de material y la organización constructiva existente. Solamente en el caso de que se estimen imprescindibles por las precarias condiciones de estabilidad o habitabilidad del edificio y para permitir su uso en debidas condiciones de seguridad e higiene, se admitirán

otros trabajos diferentes de los enumerados, como recimentaciones, enlavadados y obras similares, siempre que ellas no tengan carácter de consolidación general del edificio ni lleven a su perduración.

4) Queda terminantemente prohibida la ejecución de cualquier obra que aumente la superficie edificada en la zona de retiro frontal.

5) Cuando en los predios afectados por servidumbre de retiro frontal existan construcciones ejecutadas sin autorización Municipal y sin respetar el retiro que regía en la fecha en que se realizaron, se exigirá, para su regularización y obtención del correspondiente permiso de construcción, la remodelación que las ajuste al retiro vigente.

6) Retiro en pasajes peatonales o espacios libres. Para todos los predios ubicados en zonas donde rijan servidumbre “non edificandi” y que lindan con pasajes peatonales o con espacios libres, se exigirá un retiro de cuatro metros a partir de esos límites sin perjuicio de los que correspondan por la zona.

7) Podrán construirse en el retiro lateral, entradas a cubierto, guarda coches, pérgolas y otros elementos arquitectónicos similares, cuyos techos no sean transitables y que tengan sus fachadas anterior, posterior y lateral, totalmente caladas y sin cerramiento alguno. Podrá ocuparse hasta un 25% de áreas del retiro lateral y en una longitud máxima de tres veces el ancho del mismo.

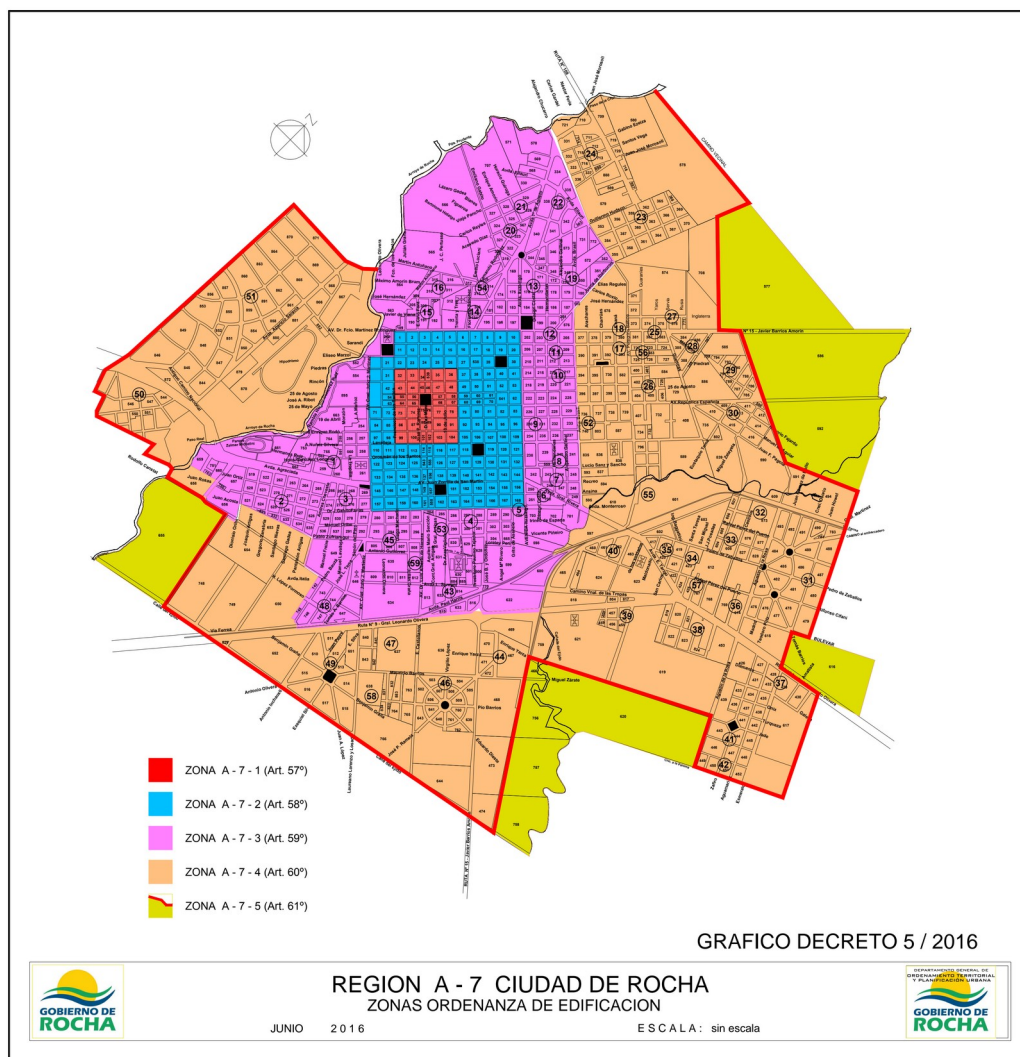
8) Ocupación de retiros en subsuelos. Las zonas “non edificandi” podrán ser ocupadas por subsuelos salvo determinación expresa en contrario en las siguientes condiciones. En caso de retiros laterales y de fondo, la parte superior del techo del subsuelo no podrá superar la cota de 1 metro respecto al 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 0.50 m. por debajo del nivel de vereda.

9) Retiros en caminos Departamentales serán de 15 metros, fuera de los límites de las zonas urbanizadas.

10) Retiros laterales. Se puede ocupar un retiro lateral y de fondo para la construcción de garajes o construcciones secundarias hasta una superficie de 36m², no pudiendo sobrepasar la altura máxima de dicha construcción la medida de 3m., para terrenos menores de 15m. de frente se exigirá un retiro unilateral de 2m. pudiendo ocupar el otro retiro hasta una altura máxima de 3m.

Artículo 65º) Lo no modificado en la presente Ordenanza sobre la materia a que ella se refiere, continuará rigiéndose por las normas legislativas Departamentales ya existentes.

Artículo 66º) Esta Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su promulgación.



LASCANO

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

**FRACCIONAMIENTOS Y CENTROS POBLADOS DEL
DEPARTAMENTO, NO INDICADOS EN ZONAS
ESPECÍFICAS**

Retiros:

- Frontal: 4 mts.
 - Lateral: bilateral de 1mts.
 - Posterior: 20% del fondo libre
- Alturas: máxima 7,00 mts.
Ocupación máxima: 40% del área total

- Retiros a Ruta nacional N° 9: 40mts.(salvo zonas sub urbanas específicamente indicadas.)
- Retiros a restantes Rutas Nacionales: 25mts. (salvo zonas sub urbanas específicamente indicadas.)
- Retiros a caminos departamentales: 15mts.

VIVIENDAS ECONÓMICAS

Establécense 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

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



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.

ZONA A7-3.- Las fajas delimitadas por las siguientes calles: Calle Ansina a acera Sur desde Hernandarias hasta Avda. Ituzaingó 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. Ituzaingó y por ésta hacia el Noroeste hasta limite 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.-

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DE VECINOS A LOS DIECISIETE DÍAS DEL MES DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UNO.- Juan P. Rigamonti Presidente.- José M Lema.- Secretario General.

INTENDENCIA MUNICIPAL DE ROCHA

Rocha, 30 de julio de 1981

Resolución N° 00847/81

VISTO: estas actuaciones que fueran remitidas a consideración de la Junta de Vecinos;

ATENTO: a lo dictaminado por el referido Órgano Legislativo, el Intendente Municipal.

RESUELVE:

1°- Cúmplase la Resolución de la Junta de Vecinos de fecha 17/6/81.-

2°- Anotase, efectúense las comunicaciones correspondientes, diligenciado, vuelva al Despacho.- Cnel. Pereira Soares- Intendente Municipal.- Tte. Cnel. (R) Juan J. Gargiulo.- Secretario General.-

BARRA DE VALIZAS

DECRETO N° 9/997

Artículo N° 1) El área de ocupación del suelo para los predios de hasta 400m² inclusive no superará el 30% de la superficie total.
Para predios con superficies mayores este porcentaje será del 25%.
Para las plantas altas la construcción no podrá superar el 65% de la planta baja.

Artículo N° 2) Las construcciones respetarán los siguientes retiros:

- a) Frontal: Será de 4 metros, salvo que alguno de los predios linderos se encuentre edificado con un retiro frontal menor de 3 metros. En tal caso será de un metro más que el retiro menor de las viviendas linderas. Dicho retiro estará enjardinado en un 50% como mínimo.
- b) Lateral : Los predios de más de 15 metros de frente tendrán retiros bilaterales de 3 metros.
Los predios con frente de entre 12 y 15 metros inclusive, tendrán retiro bilateral de un metro y 3 metros indistintamente como mínimo.
Los de menos de 12 metros de frente tendrán retiro unilateral de tres metros.
- c) De fondo : El retiro de fondo deberá ser un 15% como mínimo del largo promedio del terreno.

Artículo N° 3) La altura de las construcciones no podrá superar los 7,50m.

Artículo N° 4) Se deberá mantener la topografía general existente, con excepción de los terrenos cuyo nivel sea menor que el nivel de la calle.

Artículo N° 5) Los materiales de construcción a utilizar serán: piedra, ladrillo, madera, bloques de hormigón o ticholos.
Las cubiertas se aceptarán de quinchá, losa de hormigón y/o cubierta liviana.

Artículo N° 6) Los techos deberán ser cubiertas inclinadas con un mínimo de 30% de pendiente. Solo podrá admitirse otro tipo de cubierta si no supera el 30% del área de la construcción.

Artículo N° 7) En el caso de las barbacosas o similares, las mismas no podrán superar los 25m² debiendo respetar el retiro frontal y uno de los laterales, pudiendo ocupar el otro y el retiro de fondo.

Artículo N° 8) La construcción de la cochera deberá respetar el retiro frontal pudiendo ocupar el retiro lateral si es abierta.

Artículo N° 9) Las edificaciones que se levanten bajo el régimen de propiedad horizontal deberán construirse a razón de una unidad de vivienda cada 250 m² para unidades mayores de 60m² de superficie total de edificación.

Artículo N° 10) Los cercos serán contruidos según las siguientes características:

- a) En el retiro frontal con una altura máxima de 60cm. Exceptuando los alambrados de hilo que podrán tener una altura máxima de 1.30m.
- b) En las restantes líneas perimetrales con una altura máxima de 1.80m hasta la línea de retiro frontal.

Los materiales admitidos serán alambrados de tejido de hilo, madera, vegetal o mampostería. Los muros que utilicen este último no podrán sobrepasar los 60cms.

Artículo N° 11) Solo podrá colocarse cartelería correspondiente a locales comerciales.

Los materiales a utilizar serán madera o similar, preferentemente artesanales y de proporciones acordes. No se admitirán carteles luminosos.

Artículo N° 12) Se deberán disponer áreas para estacionamiento a razón de una cada dos unidades de habitación en un mismo padrón.

DISPOSICIÓN FINAL DE EFLUENTES SANITARIOS Y EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES

Artículo N°13) No se permitirá la evacuación de efluentes sanitarios a la vía pública, ya sean de viviendas familiares como así también de locales comerciales.

Artículo N° 14) Las unidades de tratamiento de efluentes se ubicarán preferentemente en los frentes de los terrenos. En caso de no ser posible, deberá ser en los retiros laterales y lo más próximo al frente que sea admisible. Debiéndose prever las posibles entradas de barométricas.

Artículo N° 15) Para las viviendas familiares se implementará el sistema de infiltración al terreno.

Las unidades deberán ser:

- a) Fosa Séptica y b) Pozo filtrante con manto de piedra.

En el caso de los locales comerciales deberá analizarse específicamente la problemática de cada uno de ellos, debiendo presentarse la solución propuesta por parte de los interesados.

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



Artículo N° 16) La extracción de agua de la napa freática (cachimbas, pozos, etc.) deberá realizarse para el caso de viviendas familiares a una distancia no menor a los 16 metros de la zona de infiltración de los efluentes
En el caso de los locales comerciales que tengan una mayor demanda de agua y por consiguiente mayor volumen de efluentes a disponer, se deberá analizar cada situación en forma particular.

Artículo N° 17) Todo lo no especificado en este decreto se regirá por lo establecido en las ordenanzas generales en vigencia en el departamento.

Artículo N° 18) El no cumplimiento de las normas establecidas en esta ordenanza habilitará a la Intendencia Municipal de Rocha a adoptar las medidas necesarias a los efectos de eliminar dicha infracción.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- A) Los titulares de las construcciones existentes en el Balneario Barra de Valizas tendrán un plazo de un año desde la firma de la escritura de compra - venta del solar para efectuar la regularización de dichas viviendas en todos los aspectos, especialmente la disposición final de los efluentes sanitarios.
- B) Quienes se acojan a la regularización antes expresada estarán exonerados de los tributos municipales que gravan la construcción.
- Asimismo estarán exonerados de cumplir con los retiros, alturas y porcentajes de edificaciones si las viviendas hubieren sido construidas antes del 31 de agosto de 1996. Vencido el plazo de un año establecido en la disposición A) no regirán las precitadas exoneraciones.
- C) En aquellos casos en que deba producirse la reubicación de las viviendas afectadas por la urbanización, se proporcionarán por la Intendencia Municipal de Rocha, prototipos de viviendas acordes a la vivienda a reubicar.

SALA DE SECCIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE ROCHA

Rocha, seis de octubre de mil novecientos noventa y siete.

Gustavo Shaban Pintos- Presidente Heber Melo – Secretario

INTENDENCIA MUNICIPAL DE ROCHA

Resolución N° 2589/97 de fecha 27 de octubre de 1997

Publicación Diario Oficial: Edición 24929 de fecha diciembre 10 de 1997.

BALNEARIO SAN ANTONIO

Artículo 1° Delimitación

La presente ordenanza se aplicará en el polígono del fraccionamiento balneario San Antonio, plano registrado con el número 218/46 y su proyección hasta la ribera del océano Atlántico.

Artículo 2° Principios rectores. Remisión

Para el ordenamiento de referencia se aplicará lo dispuesto por el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Sustentable de la Costa de Rocha (Decreto departamental 12/2003). Aquellos aspectos que no estén contemplados en las disposiciones antes mencionadas, ni en la presente ordenanza, se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza General de Edificación del departamento de Rocha.

DIVISIÓN DE SUELO

Artículo 3° Área mínima de solares

Considerando la importante magnitud de suelo fraccionado existente y con el objetivo de disminuir el número de solares, se alentará la eliminación y/o la fusión de los mismos, no admitiéndose el reparcelamiento que genere predios independientes de superficie menor de 800 metros cuadrados.

ZONIFICACIÓN

Artículo 4° Clasificación primaria de suelos

Se establece la siguiente clasificación primaria de suelos:

Zona A- Área de Protección Costera

Comprende las manzanas número 22, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 30, 31, 36, 40, 44, 45, 46, 59, 60, 61, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 y 90 del plano registrado con el número 218/46, las cuales se encuentran en la primera línea respecto a la costa. Las disposiciones dentro de dicha área tienen como fin establecer un régimen de uso del suelo compatible con la conservación de la dinámica costera.

Zona B – Área de Transición

Comprende la manzanas 21, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 29, 34, 35, 39, 42, 43, 55, 56, 57, 58, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 y 79. Las disposiciones en dicha zona tienen como fin amortiguar los efectos del desarrollo urbano sobre la costa del balneario.

Zona C – Área de Desarrollo Urbano

Comprende todas las restantes manzanas del fraccionamiento

ÁREA DE PROTECCIÓN COSTERA

Artículo 5° Desafectación

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

Artículo 6° Dinámica costera

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

Artículo 7° Autorización ambiental previa

En los predios ubicados en la Faja de Defensa de Costas definida por el artículo 153 del Código de Aguas y sus modificativos, toda edificación que se pretenda realizar, cuando sea admitida por la presente ordenanza, requerirá el cumplimiento de lo dispuesto por el literal 1 del Artículo 6° de la Ley N° 16.466 del 19/01/94, su decreto reglamentario N° 435/994 del 21/09/94, lo dispuesto por el decreto N° 59/992 del 10/02/92 y demás normativas vigentes.

Artículo 8° Condiciones especiales de edificación

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

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

Toda solicitud de permiso de construcción o proyecto que se presente ante el Municipio será estudiado en forma interdisciplinaria coordinada entre las diferentes Direcciones Municipales involucradas que analizarán la propuesta teniendo en cuenta el objetivo expresado en la presente ordenanza de protección de la faja costera, compatibilizándola en la medida de lo posible con los intereses de los propietarios de las fracciones involucradas.

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

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

A. Sólo se otorgarán permisos de construcción en los padrones frentistas a la Avenida San Martín o a las calles que comunican a la misma con la calle costanera desafectada.

B. Se establece un retiro mínimo *non edificandi* de 10 m medido desde el límite Sureste de las manzanas de la zona A (límite de propiedad de los padrones ubicados sobre la playa) hacia el continente.

C. Los requisitos expresados en la presente ordenanza para la zona A en otros artículos de este decreto departamental y los demás que en carácter general se disponen para todo el fraccionamiento.

SECTORES ESPECIALES

Artículo 9° Drenajes de pluviales

A los efectos de asegurar el escurrimiento superficial natural de aguas pluviales del área, no podrá interrumpirse y/o modificarse con construcciones o rellenos el curso natural de cañadas o drenajes que sean parte del sistema general de escurrimiento.

Artículo 10° Bosque nativo

Se propenderá a mantener la superficie que actualmente ocupa el bosque nativo en su estado natural. Con carácter general se prohíbe el talado de dichos ejemplares. La IMR podrá autorizar el corte selectivo de ejemplares vegetales autóctonos en aquellos predios cuya superficie se encuentre parcial o totalmente ocupada por bosque nativo, y que el mismo impida un uso racional del suelo para la edificación. Para solicitar esta autorización, previo a la solicitud de permiso de construcción se tramitará un permiso de corte de árboles, para lo cual se deberá presentar la un plano de relevamiento de los ejemplares existentes a talar.

APROVECHAMIENTOS EDIFICATORIOS

Artículo 11° Área mínima de solares edificables

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

Artículo 12° Frentes mínimos

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

Artículo 13° Factores de ocupación

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

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

En la Zona A, al fusionarse solares de la zona de exclusión (no construibles) con solares del sector habilitado para edificaciones, se considerará la superficie total del padrón resultante a efectos de calcular el FOS y FOT, debiéndose respetar los retiros establecidos.

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

Artículo 14° Régimen general de alturas

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

Artículo 15° Retiros

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

FRONTAL:	4 m
FONDO:	20%
LATERALES:	Pedios con frente de hasta 18,00m. retiros bilaterales de 1m y 3m
	Pedios con frente mayor a 18,00 m: retiros bilaterales de 3m.

Zona A

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

Zonas B y C

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

Artículo 16° Construcciones en retiros posteriores

Zona A

No se admite edificación de ningún tipo en retiro posterior

Zonas B y C

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

- Superficie máxima edificada en el retiro de fondo 30 m²
- No ocupar los retiros laterales.
- Altura máxima: 3 m.

USOS DEL SUELO

Artículo 17° Régimen general

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

En la zona C se admitirán los usos residenciales, gastronómicos, recreativos y comerciales para abastecimiento diario (panaderías, almacenes, carnicerías, farmacias,

verdulerías, boutiques, venta de artesanías, papelerías, quioscos, bazares y programas de características similares).

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

Artículo 18° Usos del suelo no previstos

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

MOVIMIENTOS DE SUELO

Artículo 19° Niveles naturales de terreno

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

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

Artículo 20° Plano de altimetría y amojonamiento

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

ACONDICIONAMIENTO EXTERIOR

Artículo 21° Cercos

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

a) Materiales

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

b) Alturas máximas

En las zonas B y C, la altura máxima será en retiros frontales 0,60 m y en medianeras de 1,6 m. Se admitirá altura mayor de cerco en medianeras solamente si se trata de cerco vivo con especies propias de la zona.

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

Artículo 22° Jardinería

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

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

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

Artículo 23° Pavimentos exteriores

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

Artículo 24° Complejos turísticos

En programas de residencia colectiva de tipo complejo de cabañas, apartamentos o similares, que se encuentren implantados en padrones individuales, se admitirá como máximo una unidad de alojamiento cada 200 m² de terreno.

a) Complejos se cabañas o apartamentos de alquiler. Las unidades deberán tener como mínimo 36 m² de terreno y además cumplir con todos los requerimientos establecidos para viviendas en la Ordenanza General de Edificación. Deberán cumplir además:

- 1) Unidades aisladas de alojamiento: máximo una unidad cada 200m² de terreno.
- 2) Unidades de alojamiento apareadas en conjuntos de dos conformando un volumen único: máximo una unidad cada 150m² de terreno.
- 3) Unidades de alojamiento agrupadas en conjuntos de tres o más conformando un volumen único: Máximo una unidad cada 100 m² de terreno.

Solo se admitirán este tipo de complejos en las zonas B y C del balneario.

b) Hoteles y similares

Deberán cumplir con todo lo establecido por el artículo N° 63 de la Ordenanza General de Edificación, admitiéndose en las zonas A, B y C del balneario.

c) Apart Hoteles

d) Para considerarse Apart Hotel, deberá cumplir con las siguientes condiciones.

- 1) Mínimo 4 unidades independientes de alojamiento de 25m² cada una
- 2) Las restantes condiciones exigidas para hoteles en el artículo 63° de la Ordenanza General de Edificación.

Se admitirá este tipo de programa en todas las zonas del balneario.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Artículo 25° Tendido subterráneo

El tendido eléctrico para cada edificación deberá ser realizado en forma subterránea a partir del tendido ya existente en el sitio y de acuerdo a la normativa vigente.

Artículo 26° Instalaciones sanitarias de evacuación

En tanto no existan soluciones colectivas de saneamiento en el área la evacuación de aguas servidas se realizará de acuerdo a la Ordenanza de Instalaciones Sanitarias, excepto la deposición final, debiendo utilizarse depósitos impermeables de capacidad adecuada a la escala del proyecto.

Artículo 27° Instalaciones sanitarias de abastecimiento

En tanto el abastecimiento de agua no sea realizado por OSE, el abastecimiento para cada edificación será responsabilidad del propietarios mediante pozos individuales o colectivos, los cuales deberán estar a la mayor distancia posible de pozos negros.

Artículo 28° Deposición final de residuos

El servicio de recolección de residuos domiciliarios podrá ser brindado por la Intendencia Municipal de Rocha o mediante soluciones privadas acordadas con ésta. Hasta tanto la demanda del servicio no justifique la recolección en el sitio, los propietarios deberán disponer de los residuos en los sitios de recolección municipal más cercanos.

CONTROL AMBIENTAL

Artículo 29°. Objetivo

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

El objetivo es procurar una base de datos que permitan obtener la información necesaria para poder monitorear los efectos en el ambiente respecto de la aplicación del presente plan.

Artículo 30°. Implementación

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

Artículo 31°. Tasa de Monitoreo Ambiental

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

Sujeto Pasivo: los propietarios de los bienes inmuebles edificables ubicados entre la Avenida San Martín y la playa y los que de ellos se deriven.

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

Alícuota 0.5 U.R. por metro cuadrado de construcción aprobada, hasta un máximo de 90 U.R. por unidad de vivienda unifamiliar

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



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

Artículo 32°. Servidumbre de acceso y estudio

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

Artículo 33°. Reporte de actividades y resultado del monitoreo

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

Artículo 34 °. Disposición transitoria

Se establece un plazo de doscientos cuarenta días calendario a partir de la promulgación del presente Plan, para que los propietarios de las construcciones existentes en el balneario San Antonio soliciten la regularización de las mismas, con sujeción a la Ordenanza General de Edificación del Departamento.

JUNTA DEPARTAMENTAL DE ROCHA

Resolución N° 13/2007 de fecha, cuatro de setiembre de dos mil siete.

INTENDENCIA MUNICIPAL DE ROCHA

Resolución N° 2787/2007 de fecha 27 de setiembre de 2007

Publicación Diario Oficial

Edición 27340 de fecha octubre 10 de 2007.

PUNTA DEL DIABLO

Artículo 1°. Delimitación

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

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

Artículo 2°. Principios rectores . Remisión

Para el ordenamiento de referencia se aplicarán los principios rectores y los criterios de ordenación formulados en el Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Turístico de Punta del Diablo, oportunamente aprobados por los organismos involucrados, así como lo dispuesto por el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Sustentable de la Costa de Rocha (decreto departamental 12/2003).

Tales principios y los emergentes de esta ordenanza se aplicarán para resolver las cuestiones que puedan suscitarse en la instrumentación de sus disposiciones.

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

CLASIFICACIÓN PRIMARIA DEL SUELO

Artículo 3°. Objetivos de la clasificación del suelo

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

Artículo 4°. Clasificación primaria del suelo

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

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

DIVISIÓN DE SUELO

Artículo 5°. Fraccionamientos existentes

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

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

Artículo 6°. Excepciones en la división del suelo

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

- a) Las manzanas 1, 2 y 4 del fraccionamiento Coronilla del Mar y las manzanas 24 y 25 del fraccionamiento Aldea del Mar, que conforman la **Unidad de Actuación Especial**

Casco Histórico, cuya configuración podrá ser establecida de acuerdo a un proyecto urbano de detalle que promoverá la Intendencia Municipal de Rocha.

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

ZONA DE PROTECCIÓN DE LA COSTA

Artículo 7°. Área de protección costera (Zonas A y B)

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

Artículo 8°.

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

Artículo 9°.

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

Artículo 10°.

En los predios ubicados en la Faja de Defensa de Costas definida por el artículo 153 del Código de Aguas y sus modificativos, toda edificación que se pretenda realizar, cuando sea admitida por la presente ordenanza, requerirá el cumplimiento de lo dispuesto por el literal 1 del Artículo 6° de la Ley N° 16.466 del 19/01/94, su decreto reglamentario N° 435/994 del 21/09/94, lo dispuesto por el decreto N° 59/992 del 10/02/92 y demás normativas vigentes.

APROVECHAMIENTOS EDIFICATORIOS

Artículo 11°. Factores de ocupación

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



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

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

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

ZONA C_Área de Desarrollo Urbano Costero

ZONA D_Área Urbanización Primaria

ZONA E_Área Urbanización Secundaria

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

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

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

En las manzanas números 155, 156, 157 y 158 del plano registrado con el número 675/48 y las manzanas 159, 160, 161, 162, 163, 238, 239, 240, 241, 242 del plano registrado con el número 846/49 (pertenecientes a las zonas A y B de playa La Viuda), a los efectos de promover la fusión de padrones y el acceso a los predios por la calle paralela la Rambla General Artigas se establece el siguiente régimen:

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

Artículo 12°. Régimen general de alturas

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



Con carácter general se admitirá una altura máxima de 7,50 mts. en todas las zonas de la localidad. En caso de terrenos cuyo nivel sea inferior al nivel de la calle, la altura se considerará a partir del nivel de calle previsto. En caso de terrenos cuyo nivel natural sea superior al nivel de calle, la altura no podrá superar el plano paralelo al terreno separado de este 7.50mts.

En caso de cubiertas inclinadas, se admitirá superar dicho plano en un valor equivalente al 10% de la altura máxima, en una superficie máxima de 30% de dicha cubierta (modificación presupuestal 2008/2010 - Decr. 2/2008 de fecha 08/01/2008 - Publicación Diario Oficial- Edición 27409 de fecha enero 08 de 2008).

Artículo 13°. Régimen especial de alturas

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

- a) Área máxima de cada planta por micro-torre 40 m²
- b) FOS20%
- c) FOT60%
- d) Retiro frontal 6m

Artículo 14°. Retiros

ZONA	FRONTAL	FONDO	LATERAL	OBSERVACIONES
A	12 m (*)	6m	Bilateral 3m	Gálibo 3m planta alta hacia la costa
B	4m	20%	Bilateral 3m	
C	4m	20%	Ver Art.15°	
D	4m	20%	Ver Art.15°	
E	4m	20%	Ver Art.15°	
F	Proyecto especial	Proyecto especial	Proyecto especial	

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

Artículo 15°. Retiros laterales

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

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

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

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

Artículo 16°. Zona de cubiertas inclinadas

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

Artículo 17°. Construcciones en retiros

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

- a. Superficie máxima edificada en el retiro de fondo 30 m²
- b. No ocupar los retiros laterales.
- c. Altura máxima: 3 m.

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

USOS DEL SUELO

Artículo 18°. Régimen general

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

Artículo 19°. Régimen especial

Se establece una zona habilitada para la instalación de otros usos del suelo no incluidos en el artículo 17° de la presente ordenanza, tales como barracas, depósitos de mercaderías varias, talleres, lavaderos de vehículos, expendios de gas, áreas comerciales mayores de 300 m², áreas de campamento y otros programas de características similares. (ver gráfico N° 4).

Artículo 20°. Locales nocturnos para bailes

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

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

Artículo 21°. Usos del suelo no previstos

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

MOVIMIENTOS DE SUELO

Artículo 22°. Niveles naturales de terreno

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

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

Artículo 23°. Plano de altimetría y amojonamiento

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

ACONDICIONAMIENTO EXTERIOR

Artículo 24°. Cercos

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

a) Materiales

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

b) Alturas máximas

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

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

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

Artículo 25°. Jardinería

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

Artículo 26°. Pavimentos exteriores

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

Artículo 27°. Complejos turísticos

a) Complejos de cabañas o apartamentos para alquiler

Las unidades deberán tener como mínimo 36 m² y además deberán cumplir con todos los requerimientos establecidos para viviendas en la Ordenanza General de Edificación.

Deberán cumplir además:

a.1) Unidades aisladas de alojamiento: máximo una unidad cada 150 m² de terreno.

a.2) Unidades de alojamiento apareadas en conjuntos de dos conformando un volumen único: máximo una unidad cada 120 m² de terreno.

a.3) Unidades de alojamiento agrupadas en conjuntos de tres o más conformando un volumen único: máximo una unidad cada 100 m² de terreno.

b) Hoteles y similares

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

c) Apart hoteles

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

c.1) Mínimo 4 unidades independientes de alojamiento de 25 m² cada una.

c.2) Las restantes condiciones exigidas para hoteles en el artículo 63° de la Ordenanza General de Edificación. (modificación presupuestal 2008/2010 - Decr. 2/2008 de fecha 08/01/2008 - Publicación Diario Oficial- Edición 27409 de fecha enero 08 de 2008).

Artículo 28°. Predios non edificandi

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

(modificación presupuestal 2008/2010 - Decr. 2/2008 de fecha 08/01/2008 - Publicación Diario Oficial- Edición 27409 de fecha enero 08 de 2008).

JUNTA DEPARTAMENTAL DE ROCHA

Decreto 13/2006 del veintiocho de noviembre de dos mil seis.

Mary Nuñez González - Presidente Heber Melo – Secretario

INTENDENCIA MUNICIPAL DE ROCHA

Resolución N° 3695/2006 de fecha 05 de diciembre de 2006

Publicación Diario Oficial

Edición 27148 de fecha diciembre 27 de 2006.



Punta del Diablo - Gráfico N°1



Punta del Diablo - Gráfico N°2



Punta del Diablo - Gráfico N°3



Punta del Diablo - Gráfico N°4



Punta del Diablo - Gráfico N°5

BARRA DE CHUY

BALNEARIO BARRA DE CHUY:- Normas especiales:- No se admite vivienda económica.-

Retiros:- Retiro Frontal: 4m

Retiro frontal hacia predios fiscales: 7m.

Retiro frontal hacia ruta de acceso: 7m.

Retiros laterales:-

Predios con frente hasta de 12m: bilateral de 1m.

Predios con frente entre 12 y 15m. unilateral de 3m.

Predios con frente entre 15 y 18m. lateral de 1 y 3m.

Predios mayores de 18m. bilateral de 3m.

Retiro de fondo:- 20%

Altura:- Altura máxima 7m.- Planta baja y planta alta (viviendas)

Hoteles: Planta baja y 2 plantas altas.-

Ocupación de predio:- Máxima 50% del predio.-

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 todos los retiros que será indicado en los planos y que cubrirá como mínimo un 60% de dicho retiro.-

Se indicará en los planos la forestación existente y se obligará la reposición de las especies eliminadas por la construcción señalándose así mismo en los planos.-

Garajes:- Es obligatorio disponer de estacionamientos o garajes a razón de cada 3 habitaciones en caso de hoteles o similares. Deberá disponerse área para estacionamiento a razón de 1 cada 2 unidades de apartamentos.-

Fraccionamientos:- No se admiten fraccionamientos menores a 800m².

CHUY

Región C7.- (CENTRO POBLADO- villa Chuy)

Sub-Zona C7 -1

Ocupación máxima del predio 60%.

Retiros:- Sólo se exige retiro posterior del 40%.-

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 a excepción de los predios con frente a la plaza de Chuy que debe ser 6m. (planta baja y 1 planta alta).

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.

Ochavas:- En todos los edificios que se construyan en predios esquineros deberán realizarse ochavas de 3m.- Igualmente deberá construirse ochavas de 3m en todos los edificios existentes que no la tengan, otorgándose un plazo, para ello, de 12 meses aparte de la vigencia de esta norma.-

Estacionamiento:- Deberá disponerse área para estacionamiento a razón de 1 cada 2 unidades de apartamentos y 2 cada 3 habitaciones en caso de hoteles o similares.-

Fraccionamientos:- No se admiten nuevos fraccionamientos o subdivisiones de predios que den como resultado otros predios de superficie menor a 300m² y con frente menor a 10m.

Sub.Zona C7-2.-

Ocupación máxima del predio:- 60%

Retiros:- Frontal: -4m.

Unilateral: 2m

Posterior: 20%

Altura máxima admitida de 7m (planta baja - 1 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 60% del área como mínimo.

Estacionamiento.- Deberá disponerse área para estacionamiento a razón de 1 cada 2 unidades de apartamentos y 1 cada 3 habitaciones en caso en caso de hoteles o similares.-

Fraccionamientos.- No se admiten nuevos fraccionamientos o subdivisiones de predios que den como resultado otros predios de superficie menos a 300 m² y con frente menor a 10m.-

Se permite construcción de vivienda económica especial.-

Sub-Zona C7-3.-

Ocupación máxima del predio 50%

Retiros: Frontal de 4m.- Sobre Ruta 9: 10m

Retiros laterales: Predios con frente de 12m: bilateral de 1m.-

Predios con frente entre 12 y 15 m: unilateral de 3m.

Predios con frente entre 15 y 18 m: lateral de 1 y 3m.-

Predios mayores de 18 m: bilateral de 3m.

Posterior: 20%

Alturas máximas: 7m.-

Podrá igualmente construirse vivienda colectiva con no menos de 20 unidades, permitiéndose hasta 9m de altura.-

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 80% del área como mínimo.-

Estacionamientos: Deberá disponerse área para estacionamiento a razón de 1 cada 2 unidades de apartamentos y 1 cada 3 habitaciones en caso de hoteles o similares.-

Fraccionamientos: Mínimo 500m².-

Sub-Zona C7-4.-

Ocupación máxima del predio 40%

Retiro Frontal 4m. sobre Ruta 9: 10m.

Retiros laterales: En predios de 12m. de frente: Bilateral de 1m
 Predios con frente entre 12 y 15m: Unilateral de 3m.
 Predios con frente entre 15 y 18m. lateral de 1 y 3m
 Predios mayores de 18m: bilateral de 3m.

Posterior: 20% como mínimo.-

Altura máxima admitida: 7m.

Podrán igualmente construirse bloques de viviendas colectivas con no menos de 20 unidades permitiéndose en ese caso hasta 9m. de altura.-

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 80% del área como mínimo.-

Estacionamiento: deberá disponerse área para estacionamiento a razón de 1 cada 2 unidades de apartamentos y 1 cada 3 habitaciones en caso de hoteles o similares.-

Fraccionamientos.- Mínimo: 500m².

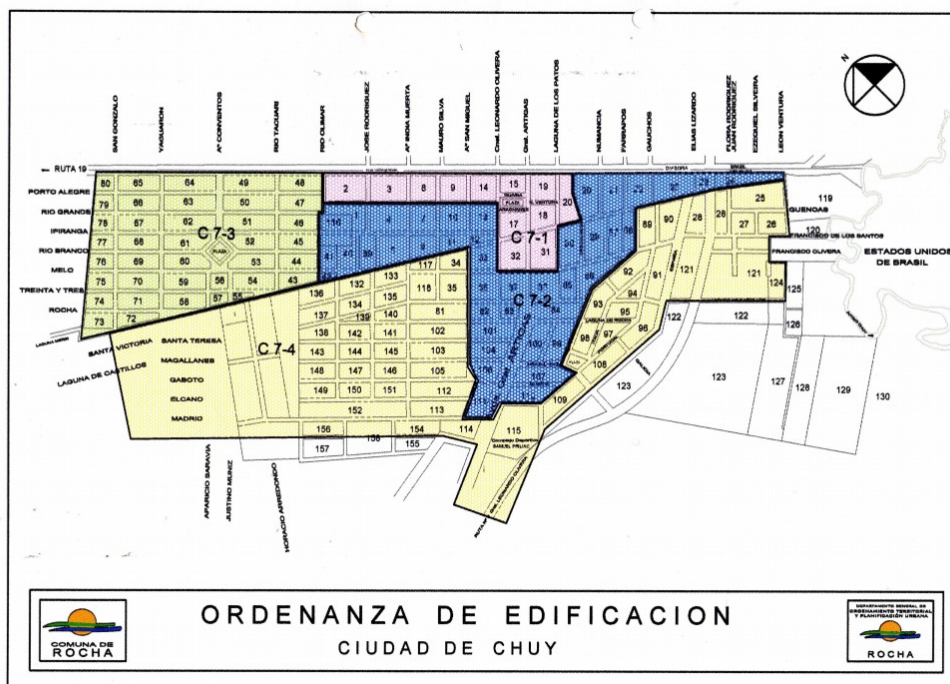
Zona C7-5.-

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.-

No se admitirán fraccionamientos que den como resultado predios menores a 2hás.

Las disposiciones precedentes entrarán en vigencia al día siguiente de su promulgación.-
SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DE VECINOS, a diecisiete días del mes de junio de mil novecientos ochenta y uno Juan P. Rigamonti- Presidente- José M. Lema Secretario General.



ORDENANZA DE EDIFICACIÓN PARA BALNEARIO AGUAS DULCES

a) Los materiales a utilizar deberán ser acordes con los tradicionales empleados en la zona: piedra, ladrillo (visto, pintado o revocado), bloques de hormigón revocados, ticholos revocados, madera, costaneros, troncos.- (Los revoques pintados). -

- b) Las cubiertas podrán ser de quincha, losa de hormigón con revestimiento de tejas, plaquetas o similar y fibrocemento de los siguientes tipos: Canal 86, tejas tuilex, tejas planas, onda gigante (perfil 12)

La circulación se organizará según las siguientes normas:

- Avenidas de 30, 40 y 50 m llevarán sendas peatonales a ambos lados de 1m. de ancho a una distancia mínima del predio de 3m..
- Calles menores de 30m. llevarán sendas peatonales a ambos lados de 1m. de ancho a una distancia mínima del predio de 1m.
- Calles peatonales con sendas centrales de 3m. resto enjardinado.-

66 de 102

aprobada será la guía de continuación de las demás, debiendo tener continuidad de niveles y de ancho con las sendas medianeras.-

El material a emplearse será de hormigón, que se realizará en paños de 0,50m x 1m, como mínimo.-

La senda deberá ser realizada sin interferencia con la forestación que será conservada en su totalidad.-

Art. 3° Localización Comercial

Excepto en la zona 2, se permitirá únicamente locales comerciales de abastecimiento cotidiano y su ubicación deberá ser aprobado previamente por la Intendencia Municipal de Rocha.-

Art. 4° Estacionamientos.-

Se deberán disponer áreas para estacionamiento a razón de una cada dos unidades de habitación en un mismo padrón.-

A los efectos de la aplicación de las normas especiales para esta área, se divide la misma en las zonas indicadas en el plano adjunto.-

Art. 5° Zona 1 (entre Avenida y Rambla).-

a) Ocupación máxima del predio: 50%

b) Retiros: frontal 4m.-

lateral: predios con frente entre 10 y 12 m unilateral de 2 m

Predios con frente entre 12 y 15 m, unilateral de 3m.

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

Predios con frente mayores de 18m. bilateral de 3m.

Fondo: 20% del largo del predio.-

Sobre la senda peatonal el retiro será de 2m

c) Altura: la altura máxima admitida es de 7m. medida como máximo desde un punto situado a 0.50m. sobre el nivel de vereda en el punto medio del frente o sobre el nivel natural del predio, si el mismo se encuentra a mayor altura.-

d) la cubierta deberá ser inclinada a un ángulo igual o mayor a 30°.-

e) Acondicionamiento de retiros: El retiro frontal estará enjardinado en un 80% como mínimo.-

Art. 6° Zona 2.-

Se establece como zona comercial:

a) Ocupación del predio: 70% para comercio y vivienda o comercio.-

Ocupación del predio para vivienda: 40%

Retiros: No existe retiro frontal

Lateral: predios con frente entre 10 y 12 m. unilateral de 2 m.

Predios con frente entre 12 y 15m unilateral de 3m

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

Predios con frentes mayores de 18 m. bilateral de 3m.

Fondo: 20% de largo del predio.-

b) Altura: La altura máxima será de 9 m. (planta baja y 2 pisos) medida como máximo desde un punto situado a 1 m sobre el nivel de la vereda en el punto

medio del frente o sobre el nivel natural del predio, si el mismo se encuentra a mayor altura.-

Art. 7° Zona 3.-

Corresponde las avenidas de 30, 40 y 50 m de ancho que se urbanizarán según Art. 2° inciso a).-

a) Ocupación del predio: 60%

b) Retiros: No existe retiro frontal.-

Lateral:

predios con frente entre 10 y 12 m. unilateral de 2 m.

Predios con frente entre 12 y 15 m unilateral de 3 m.

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

Predios con frente mayores de 18m, bilateral de 3 m.

Fondo: 20 % del largo del predio.-

c) Altura: La altura máxima será de 9 m. (planta baja y 2 pisos) medida como máximo desde el punto situado a 1 m. sobre el nivel de la vereda en el punto medio del frente o sobre el nivel natural del predio, si el mismo se encuentra a mayor altura.-

Art. 8°- Zona 4.-

a) Ocupación máxima del predio: 40 %

b) Retiros:

Frontal:5m

Lateral:

predios con frente entre 10 y 15m unilateral de 2 m

Predios con frente entre 12 y 15 m. unilateral de 3m.

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

Predios con frente mayores de 18 m. bilateral de 3m.

Posterior: 20 % del largo del predio.-

En las sendas peatonales el retiro será de 2 m.

c) Altura: la máxima admitida es de 9m. (planta baja y 2 pisos) medida como máximo desde un punto situado a m. 0.50 sobre el nivel de la vereda en el punto medio del frente o sobre el nivel natural del predio, si el mismo se encuentra a mayor altura.-

d) Acondicionamiento de retiros: 80 % enjardinado.-

Todo lo no especificado se regirá por la Ordenanza General de Edificación para el Departamento, vigente.-

NORMAS TRANSITORIAS.-

Se proyectarán para toda el área dos prototipos de viviendas por el Departamento de Arquitectura de la Intendencia Municipal de Rocha, de uno de dos dormitorios que serán entregados a aquellos compradores que poseen vivienda sin que esto signifique planos de vivienda económica.-

Se destinarán prototipos de vivienda económica para aquellos que teniendo vivienda actualmente, justifique que pueden acogerse a ese beneficio.-

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



Los adquirentes de viviendas existentes tendrán un plazo de 180 días a partir de la firma del compromiso de compraventa para efectuar la regularización de dicha vivienda acogándose a los beneficios siguientes:

Se le exonerará de retiros, alturas, etc. Si se comprueba la existencia de dicha vivienda con anterioridad a la firma del compromiso

Pasados los 180 días, deberán ajustarse a las reglamentaciones vigentes.-

Art. 9° Las disposiciones precedentes entrarán en vigencia a los 10 (diez) días de haber sido publicadas en el Diario Oficial.- SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DE VECINOS DE ROCHA, a 1° de setiembre de 1982.- Juan P Rigamonti- Presidente, José M. Lema- Secretario General.-



CASTILLOS

COMPLEMENTO PARA LA EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE CASTILLOS.-

Art. 1° Se divide Castillos en tres zonas que se delimiten según plano adjunto.-

Art. 2° Zona B7-1 (Centro).-

- a) Ocupación máxima del predio 80 %
- b) No se exigen retiros.-
- c) Alturas: Máxima 27m. (planta baja y 9 plantas) con un predio mínimo de 500 m² con un gálibo de 45°.-
- d) Se exigirá ochava de 3m. en los predios esquineros en planta baja.-
- e) 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.-
- f) No se admiten viviendas económicas.-
- g) Fraccionamientos: No se admiten nuevos fraccionamientos que den predios menores de 300 m², ni frente menor de 10 m.
- h) Estacionamientos o Garajes: Deberán disponer en el predio, uno por cada tres unidades de habitación.-

Art. 3° Sobre 19 de Abril se establece un mínimo de 6 m de altura.-

Art. 4° Zona B7-2 (Intermedia).-

- a) Ocupación máxima del predio 60 %, siendo permitido un 70% para comercio frentista a la calle Rocha.-
- b) Retiros: frontal 2 m
laterales:
 - predios con frentes menores de 10 m, sin retiro
 - predios con frentes entre 10 y 12 m, unilateral de 2m
 - predios con frentes entre 12 y 15 m, unilateral de 3m
 - predios con frentes entre 15 y 18 m bilateral de 1 y 3 m
 - predios con frentes mayores de 18 m. bilateral de 3m.
- Fondo: 20 % del predio
- c) Altura: máxima 12 m (4 plantas)
- b) Salientes: La saliente máxima admitida es de 2 m. con una altura mínima tomada sobre el punto más alto del cordón de la vereda de m 2.50.-
- e) Fraccionamientos: No se admiten nuevos fraccionamientos que den predios menores de 400 m² ni frente menor de 10 m.
- f) Estacionamientos o garajes: Deberán disponer en el predio uno por cada tres unidades de habitación.-

Art. 5° Zona B7- 3.1 (Suburbana)

- a) Ocupación máxima del predio: 40 %
- b) Retiros: frontal 4m.
Laterales:
 - predios con frente menores de 10 m. sin retiro.-

Pedios con frente entre 10 y 12 m. unilateral de 2m.
Pedios con frente entre 12 y 15 m unilateral de 3m.
Pedios con frente entre 15 y 18 m. bilateral de 3m y 1m.-
Pedios con frente mayor de 18 m bilateral de 3m.

Fondo: 20 %

- c) Altura máxima: 7 m.-
- d) Fraccionamientos: No se admitirán nuevos fraccionamientos que den predios menores de 800 m² ni frente menor de 15m.

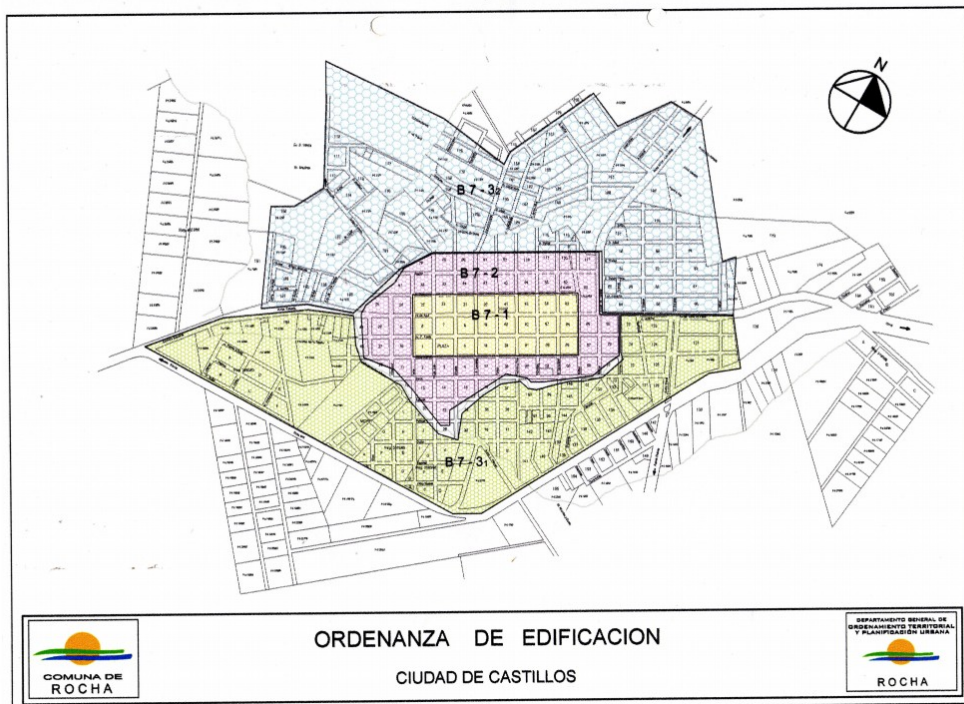
Art. 6° Zona B 7-3.2 (suburbana)

- a) Ocupación máxima del predio 50%
- b) Retiros: frontal 4m
laterales:
 - predios con frente menor de 10 m sin retiro.
 - predios con frentes entre 10 y 12 unilateral de 3 m.
 - Pedios con frentes entre 12 y 15 m unilateral de 3m.
 - Pedios con frente entre 15 y 18 m bilateral de 1 y 3 m.-
 - Pedios con frentes mayores de 18 m bilateral de 3 m,
- Posterior: 20%
- c) Altura máxima 7 m
- d) Fraccionamientos: No se admiten nuevos fraccionamientos que den predios menores de 500 m², ni frente menor de 12 m.

Art. 7° 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.-

Art. 8° Fuera de las zonas señaladas anteriormente se considera zona rural y se registrá de acuerdo con las leyes específicas.-

Art. 9° Esta Ordenanza entrará en vigencia diez (10) días después de efectuada su publicación en el Diario Oficial SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DE VECINOS, a los tres días del mes de noviembre de mil novecientos ochenta y dos- Juan P Rigamonti Presidente, José M Lema Secretario Gral.



DISPOSICIÓN FINAL DE EFLUENTES SANITARIOS Y EVACUACIÓN PLUVIAL

I)- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°)- La presente ordenanza corresponde las disposiciones de carácter general que regirán en la ejecución de las obras de disposición final de efluentes sanitarios y evacuación de pluviales en todo el ámbito departamental.

Particularmente se pondrá especial cuidado en los complejos de viviendas, hoteles, complejos turísticos, servicios de salud, lugares de enseñanza, restaurantes, estaciones de servicios de automotores, industrias, oficinas públicas, lugares de uso público en general, etc.

Artículo 2°)- Todos los complejos de viviendas con frente a vías públicas en donde no exista sistema de saneamiento, deberán evacuar en el mismo sus aguas servidas.

El incumplimiento de lo anterior será sancionado con una multa de 30 UR(treinta unidades reajustables) que se aplicarán al padrón respectivo y previa notificación.

Artículo 3°)-En el caso de obras de saneamiento nuevas, se concederá un plazo de dieciocho meses a partir de la habilitación de las mismas para proceder a la conexión respectiva. Transcurrido dicho plazo la Intendencia podrá prohibir la existencia de depósitos fijos impermeables (pozos negros, fosas sépticas, etc.) No podrán acogerse al plazo anteriormente indicado los hospitales, sanatorios, institutos de enseñanza, organismos públicos industrias y todas aquellas instituciones que a juicio de la oficina competente deban conectarse en forma inmediata,

II)- DISPOSICIÓN FINAL DE LOS EFLUENTES

II. 1 – Zonas donde existe saneamiento

Artículo 4°)- Todos los complejos de viviendas, hoteles, restaurantes, estaciones de servicio y los que, a juicio de la Intendencia, sea pertinente deberán ejecutar las obras respectivas para conectarse al saneamiento en aquellas ciudades donde el mismo exista

Artículo 5°)- Las opciones por orden de prioridad, de conexión a la red de saneamiento son las siguientes:

- a) Conexión por gravedad a la red de alcantarillado.
- b) Conexión por bombeo.

Artículo 6°)- Para el caso de conexión por gravedad como principio general, no se admitirán colectores de tipo provisorio, sino que se propenderá a ejecutar colectores que formen parte de los planos definitivos ya sean de la Intendencia o de OSE.

Artículo 7°)- De no existir dichos planes, el propietario presentará ante la oficina competente los proyectos ejecutivos de los colectores, los que deberán contar con el aval de un ingeniero civil.

En términos generales se deberá cumplir con las especificaciones técnicas siguientes:

- a) Profundidad mínima del zampeado: 1.50mts.
- b) Diámetro mínimo: 150mm.
- c) Tensión tractiva mínima: 1.5 pascales

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

Artículo 8°)- El uso de las conexiones no será de uso exclusivo, sino que se permitirá las conexiones de viviendas, siempre que técnicamente sea posible.

Artículo 9°)- Conexión al sistema de alcantarillado mediante bombeo. Los desagües de los locales o terrenos que no se puedan ser evacuados por gravedad a los colectores, se deberán hacer mediante la utilización de bombas. La responsabilidad de la operación y mantenimiento de las estaciones de bombeo será del organismo del propietario de la red de saneamiento. A tales efectos se exigirá en la tramitación del permiso de construcción la constancia de dicho organismo en que se acepta dicha operación.

Artículo 10°)- Deberá estudiarse cuidadosamente la disposición de los efluentes en los casos de parada de bomba, ya sea por cortes de energía o mantenimiento de las instalaciones, de forma tal que no genere.

Será obligatoria la instalación del doble equipo de bombeo.

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

Artículo 11°)- Los pozos de bombeo se proyectarán según los criterios usuales de diseño. Se pondrá particular cuidado en el tiempo de parada de bombas, como así también en la capacidad del depósito, de manera tal que el líquido no entre en descomposición.

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

II . 2) - Disposición final en los casos en que no exista saneamiento o la conexión al mismo sea inviable

Artículo 12°)- Ante tal situación se presentarán las siguientes opciones:

- a) – Vertimiento a cursos de agua.
- b) - Infiltración al terreno.

La opción cámara impermeable con desagote periódico mediante barométrica se permitirá solo en casos sumamente justificados, debiéndose cuantificar correctamente el período de limpieza, como así también el impacto que esta operación genera en el entorno.

Artículo 13°)- Para el caso de vertimiento a curso de agua se deberán construir las unidades de tratamiento respectivas, de manera de dar cumplimiento al

decreto 253/79 y sus modificaciones. La oficina Municipal competente evaluará la conveniencia de dicha situación teniendo en cuenta:

- a) Actividades de la zona de descarga.
- b) Actividades aguas debajo de la zona de descarga.
- c) Relación entre el caudal vertido y el caudal de estiaje del curso.

Artículo 14°)- En el caso de infiltración al terreno se deberá presentar información sobre:

- a) Características del terreno en lo referente a su permeabilidad, de manera de obtener la relación de volumen de vertido por unidad de superficie.
- b) Profundidad de la capa freática.
- c) Distancia de la zona de infiltración a pozo que sirvan para la extracción de agua potable.
- d) Distancia de líneas medianeras.

Artículo 15°)- Los proyectos referidos a los artículos 14 y 15 que superen a las seis unidades (viviendas) o de un consumo similar, deberán estar realizadas por ingenieros civiles.

Artículo 16°)- El proyecto que se presente de acuerdo al artículo anterior, deberá estar especificado para el caso de construcciones bajo el régimen de propiedad horizontal en el reglamento de la misma.

En tal situación se exigirá que las unidades de tratamiento o la zona de infiltración al terreno estén en bienes de uso común.

Artículo 17°)- Las unidades de disposición final de las aguas servidas (fosas Sépticas, pozos negros, etc.) de los domicilios, deberán ejecutarse indefectiblemente al frente de las correspondientes edificaciones, de manera de facilitar la conexión al saneamiento en el momento en el que el mismo se ejecute.

III) – EVACUACIÓN DE PLUVIALES

III . 1) – A nivel domiciliario

Artículo 18°)- Todas las fincas están obligadas a evacuar las aguas pluviales hacia las calzadas, no permitiéndose bajo ningún concepto la evacuación hacia terrenos linderos.

Artículo 19°)- Queda absolutamente prohibido evacuar aguas pluviales en las instalaciones sanitarias, con la única excepción de que el sistema existente sea el de alcantarillado unitario.

Artículo 20°)- La Intendencia Municipal podrá exigir mínimos de piso definitivo de las viviendas planteándose los siguientes casos:

- a) En las zonas donde existe cordón cuneta y no son consideradas críticas desde el punto de vista de los desagües pluviales se exigirá un mínimo de 18 centímetros de diferencia sobre el nivel superior del cordón.
- b) En las zonas donde no existe cordón, el departamento competente de la Intendencia, en función de los estudios de los desagües pluviales que se estén realizando, deberá suministrar el nivel de piso correspondiente. El mismo se podrá referir a mojones que se instalen en la zona.

III . 2) A nivel urbano

Artículo 21°)- Toda solicitud de fraccionamiento deberá contener un anteproyecto del escurrimiento de las aguas pluviales en forma tal de que todos los solares tengan la facilidad de evacuar sus aguas pluviales hacia las calzadas, colectores o drenajes existentes. Dicho anteproyecto deberá estar realizado por ingeniero civil, el que a su vez, deberá presentar un análisis de costos de las obras.

Artículo 22°)- La Intendencia Municipal de Rocha podrá negar los amanzanamientos que se encuentren en zonas inundables o sean considerados insalubres para vivienda.

Artículo 23°)- Se condicionará la aprobación de los fraccionamientos a que los drenajes (cañadas, arroyos) existentes, así como todos los terrenos en los que se ubique la red futura de evacuación sean propiedad Municipal, en una faja no menor a los veinte metros.

En función de la magnitud de las cañadas y/o arroyos, se implementarán preferentemente parques lineales a lo largo de los mismos por lo que el ancho indicado podrá ser ampliado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 24°)- Lo expuesto en el artículo 20 literal b) se aplicará en lo inmediato en los Barrios Ravera y Manuel Francisco López de la ciudad de Rocha, como así también en el Barrio Jesús Fernández de la ciudad de Chuy.

Sala de secciones de la junta Departamental de Rocha, a 15 de junio de 1998.-

Ordenanza para contenedores en el Departamento de Rocha

Artículo 1º) Toda construcción ya sea tradicional, prefabricada o con elementos que resultaren adecuados para ello, deberán en forma previa al inicio de la misma, obtener el permiso de construcción en forma, ante las dependencias de la Intendencia Departamental de Rocha.

Artículo 2º) Los contenedores marítimos, serán considerados construcciones prefabricadas y deberán cumplir con la Ordenanza General de Edificación, en todo lo que no sea modificado por la presente. No se admitirán tolerancias en área altura o lado mínimo de locales habitables.

Artículo 3º)

- a) En la zona balnearia no se admitirá su uso, salvo en los sitios que específicamente resulten del presente decreto.
- b) La presente prohibición será pasible de excepción siempre y cuando el proyecto de vivienda a construir cumpla con la exigencia de presentar un trámite previo en consulta a la intendencia, el que incluirá los planos del proyecto, plantas y alzados a los efectos de evaluar los aspectos arquitectónicos, urbanísticos y estéticos tanto individual como colectivamente de la obra. En ese proceso la Intendencia a través de sus departamentos técnicos, podrá sugerir modificaciones en cuanto a diseño y terminaciones. Una vez obtenida la eventual excepción de viabilidad. Se deberá seguir con el trámite normal de permiso de construcción. Para esto, el Departamento de Arquitectura de la intendencia deberá elaborar un punteo de criterios básicos a exigir para la eventual evaluación previa de los proyectos.
- c) La presente prohibición solo opera en las zonas balnearias del Departamento de Rocha, quedando habilitada la construcción con contenedores bajo el régimen de la Ordenanza de Edificación en todo el resto del territorio Departamental tal cual lo establecido ut supra.

Artículo 4º) Para el programa de vivienda en las localidades del Departamento de Rocha se admitirá el uso de contenedores

marítimos de forma total o parcial de acuerdo a la zonificación adjunta

Artículo 5º) En aquellos casos, que el proyecto se encuentre en zona habilitada para el uso de contenedores, se considerarán para la aprobación del mismo, las características constructivas, materiales de terminación(texturas y colores) y su relación con el entorno. En este aspecto la construcción:

- a) Deberá cumplir con los requisitos mínimos de higiene establecidos por la ordenanza vigente
- b) Deberá adecuarse a la edificación circundante y al paisaje existente y deseable en función de las características ambientales de la zona.
- c) La autorización estará condicionada a que se realice el buen mantenimiento de la construcción. En caso de que se detecte la falta de mantenimiento del conjunto, la Intendencia podrá revocar la autorización e intimar al retiro de los contenedores y demás instalaciones, debiendo dejarse el predio parqueizado. El incumplimiento de lo dispuesto podrá generar la aplicación de sanciones.

Artículo 6º) En las zonas de vivienda económica se admitirá el uso de contenedores con área correspondiente a un contenedor (28 mts.²) admitiéndose como lado mínimo el ancho del contenedor. En estos casos solo se admitirá una vivienda por padrón. Así mismo, se habilita el uso de contenedores para Barrio Parque (La Paloma), Atlántico (La Paloma), Barrio Capacho (la Coronilla).

Artículo 7º) En aquellos casos, en que se constate la instalación de contenedores, sin la aprobación municipal correspondiente, de acuerdo con la Ordenanza General de Construcción, se aplicará el impuesto a la edificación inapropiada hasta tanto sea retirado el contenedor del padrón o se gestione la aprobación correspondiente. La intendencia intimará al retiro del contenedor del padrón con un plazo de 30 días, en caso de no verificarse el retiro en el plazo determinado la Intendencia se verá facultada a actuar de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 10 del presente decreto.

Artículo 8º) Para el traslado de los contenedores se deberá coordinar el ingreso con la Dirección de Tránsito, de manera que esta indique

cuáles son los días de la semana, horarios y camino autorizado para que circule el transporte del contenedor.

Artículo 9º) Modifíquese el Artículo 33 de la Ordenanza General de Edificación sobre “habitaciones”, el que quedará redactado de la siguiente manera: “Artículo 33 – En las viviendas con un solo dormitorio, este tendrá un área mínima de 9m² con un lado mínimo de 2,80m. En las viviendas con más de un dormitorio, una de las habitaciones deberá tener un área mínima de 9m² con un lado mínimo de 2,60 y los otros como mínimo 7m² de área mínima, con un lado mínimo de 2,20 m. Todos los locales destinados a habitación tendrán una altura mínima de 2,40m. En los locales con techos inclinados, ésta será la altura promedio, con un mínimo de 2m. para pendientes menores o iguales de 50% y de 1,50m. para pendientes mayores de 50%. Los locales de pasaje podrán tener una altura mínima de 2,20m,”

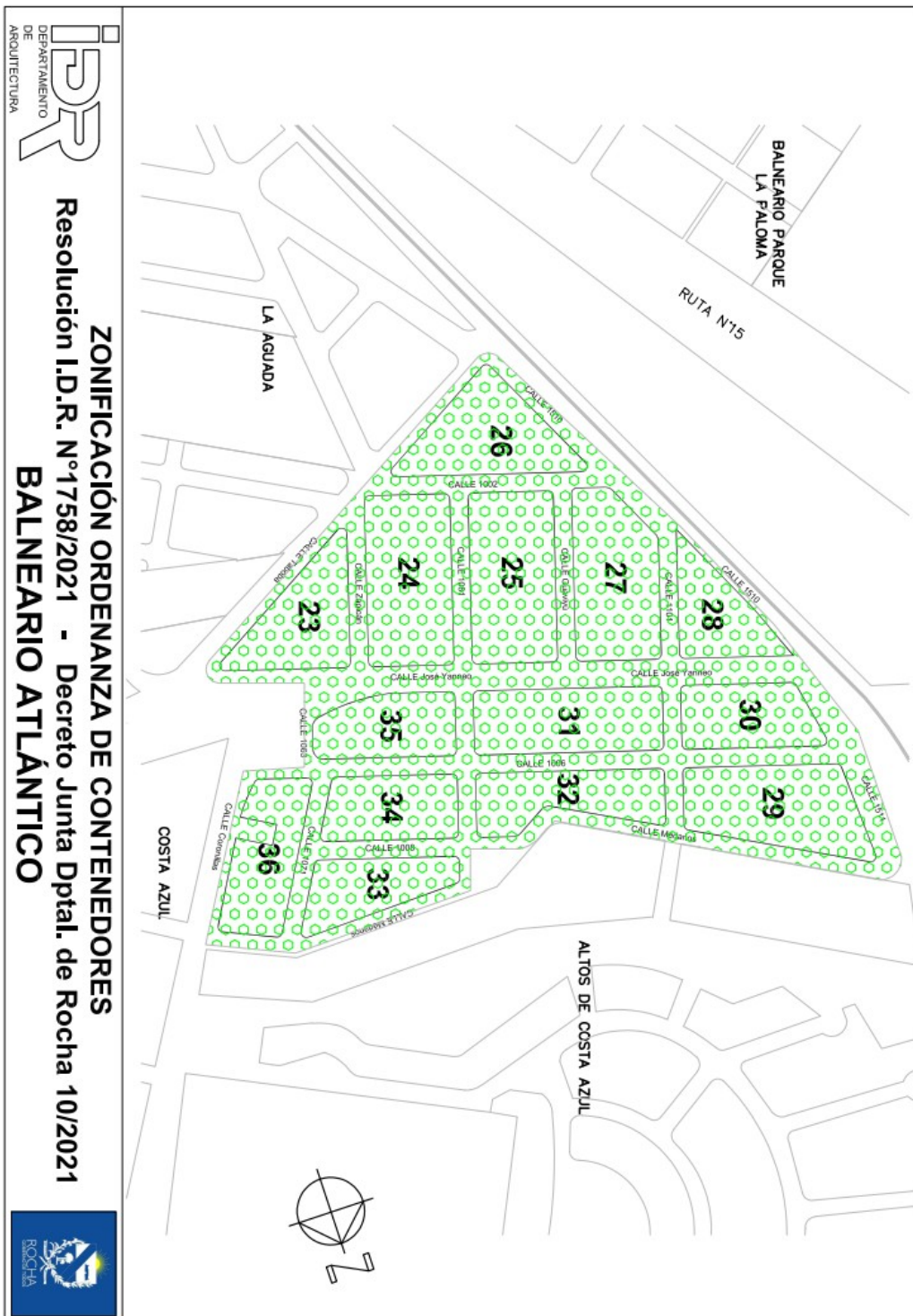
Artículo 10º) La Dirección de Ordenamiento Territorial por medio de la División Planificación Territorial y Urbanística; en coordinación con la División Jurídica en caso de verificarse la instalación de contenedores sin permiso, dará inicio de acciones administrativas y/o judiciales según corresponda, de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 numeral 43 literal b) de la Ley N°9515 en la redacción dada por el artículo 83 de la Ley N°18308 y en los artículos 14, 38 y 69 del mismo cuerpo normativo.

Disposición transitoria: A partir de la promulgación del presente Decreto y por un plazo de 6(seis) meses, prorrogables a criterio de la Administración, aquellas edificaciones compuestas por contenedores marítimos con destino a casa habitación, que acredite haberse instalado en forma previa al 25 de enero de 2021, que se presenten a regularizar las obra sin permiso de construcción, y que estén compuestas por un solo contenedor, no llegando al mínimo habitable establecido por la ordenanza, o al ancho mínimo de habitación, no serán gravadas con recargo de tasas ni multas previstas en la Ordenanza de Construcción.

Resolución 83/2021 - Decreto 10/2021 Junta Departamental de Rocha de fecha 16/11/2021

Resolución 2510/2021 Exp. 2570/2021 Gobierno Departamental de Rocha de fecha 01/12/2021

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN

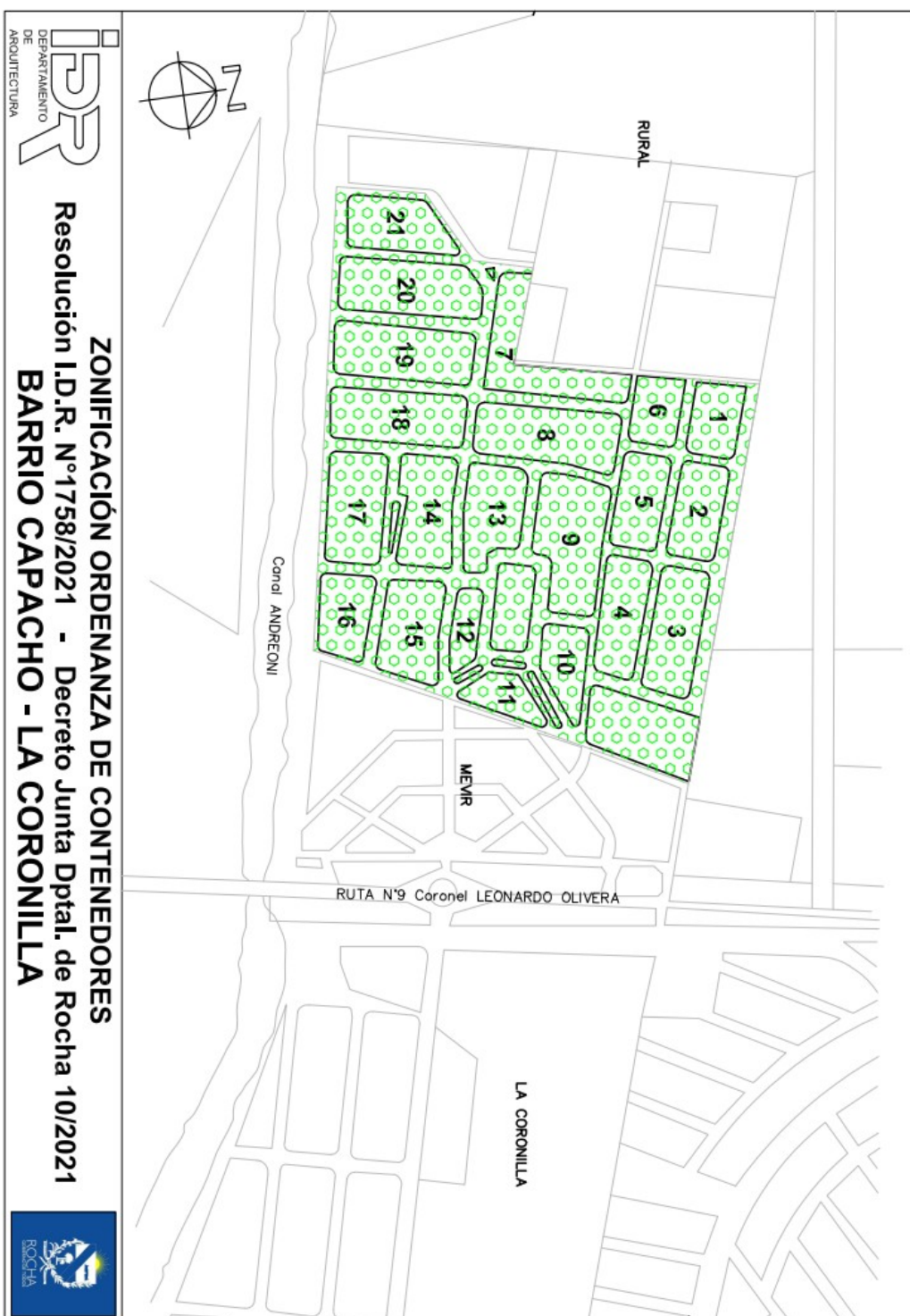


ISF
DEPARTAMENTO
DE
ARQUITECTURA

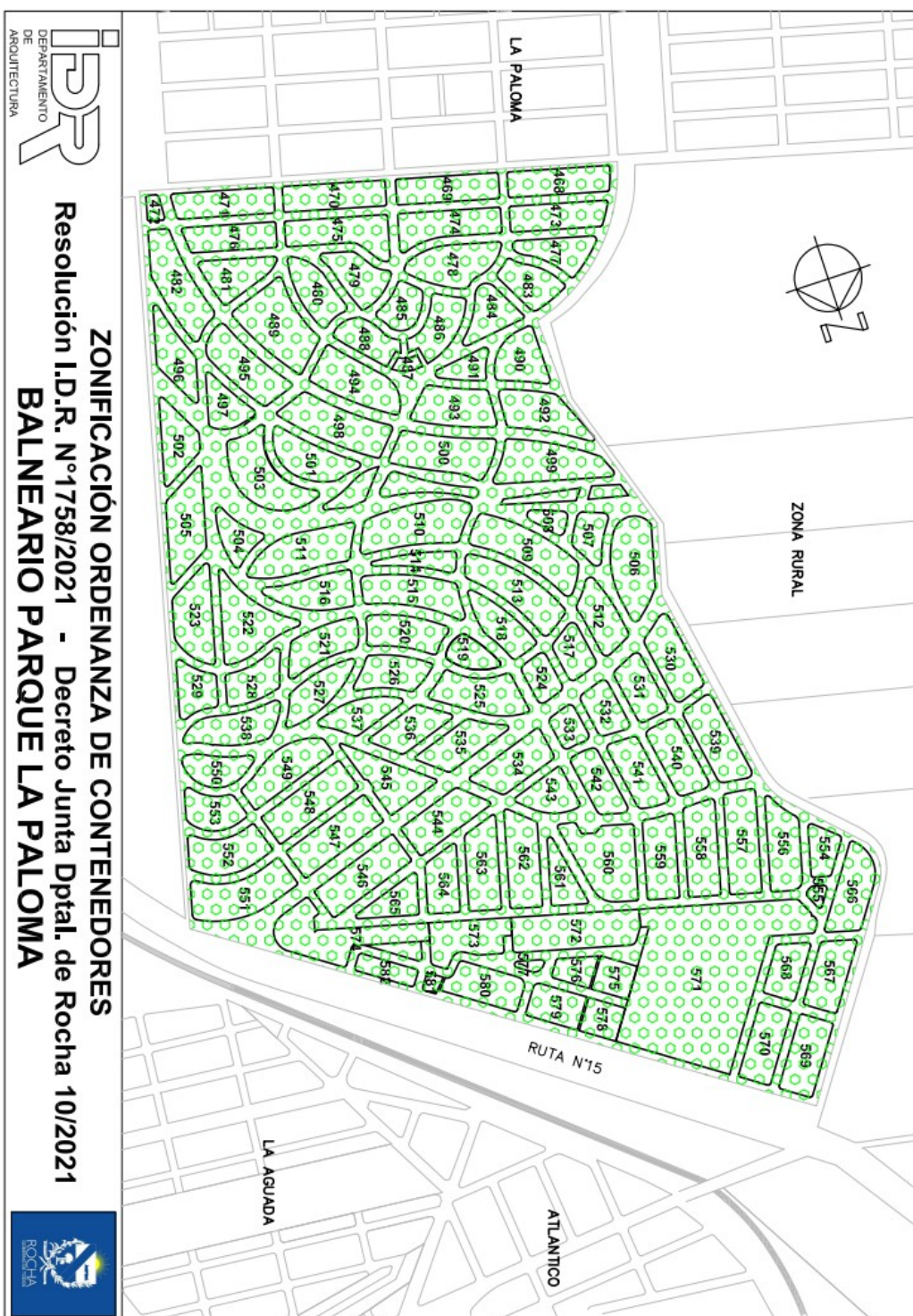
ZONIFICACIÓN ORDENANZA DE CONTENEDORES
Resolución I.D.R. N°1758/2021 - Decreto Junta Dptal. de Rocha 10/2021
BALNEARIO ATLÁNTICO



ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



PROYECTO DE DECRETO DEPARTAMENTAL

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

BALNEARIOS PUNTA RUBIA Y SANTA ISABEL DE LA PEDRERA

3 de julio de 2023

Antecedentes

- Los fraccionamientos Punta Rubia y Santa Isabel de La Pedrera fueron realizados en los años 1955 y 1964 respectivamente. Ambos tuvieron una escasa consolidación durante muchos años, habiéndose acelerado la construcción en la última década.
- La normativa vigente aplicable a estos balnearios data de la década del 70, época en la cual la costa no tenía el desarrollo urbanístico ni el interés y la valorización que hoy se registra. En la normativa vigente Punta Rubia y Santa Isabel de La Pedrera están dentro de la Región A5, incluida en el Artículo 55 de la Ordenanza General de Edificación. Los parámetros urbanísticos aplicables están contenidos en un artículo único, son mínimos y excesivamente genéricos, sin distinción de zonas ni particularidades territoriales por lo que no garantizan un desarrollo urbanístico de calidad ni una adecuada conservación del paisaje y demás recursos ambientales, en particular la costa.

Para mencionar sus extremos más negativos se señala que la normativa vigente establece que se puedan dejar retiros bilaterales de 1m y autoriza en FOS de 40% y un FOT de 80% en todos los solares sin distinción.

- A partir de la deficiencia normativa constatada y teniendo en cuenta las nuevas dinámicas y requerimientos para el desarrollo urbano costero es que se elabora la presente propuesta.

- El presente texto tiene como antecedente técnico el borrador elaborado por la Dirección General de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Rocha de fecha 17 de noviembre de 2017, a partir del cual se profundizan los distintos aspectos y se conforma la presente propuesta final.

Características Generales del tramo urbano

Los balnearios Punta Rubia y Santa Isabel de La Pedrera más allá de sus características propias pueden considerarse parte de un conjunto más amplio que incluye al balneario La Pedrera como núcleo urbano ya consolidado y con buena dotación de servicios e infraestructuras que en la actualidad es referente de la zona.

Del punto de vista espacial estos balnearios se encuentran insertos en un paisaje más amplio que constituye la costa oceánica de Rocha y su concepción está explicitada en el Plan Los Cabos.

Desde la Ruta 10, el acceso al balneario La Pedrera constituye un punto de inflexión límite y articulador entre una ruta con carácter suburbano, como lo constituye el tramo comprendido entre la ruta 15 hasta dicho acceso y una ruta 10 con predominancia del paisaje natural, caracterizada por una alternancia de planicies con presencia del océano, y zonas arboladas plantadas, fundamentalmente de pinos y/o eucaliptus de diferentes especies, comprendida entre el acceso a La Pedrera y la ruta 16 de acceso al balneario Aguas Dulces.

Desde esta visión, Punta Rubia aparece con una fuerte continuidad con La Pedrera hacia el noreste. Santa Isabel constituye un límite espacial para esa continuidad, que conforma el tupido bosque de pinos que la caracteriza.

Desde su recorrido interno, paralelo a la ruta y al océano, se aprecia una fuerte continuidad espacial entre el sector sureste de Punta Rubia, Santa Isabel y el límite sur oeste de Tajamares de la Pedrera, caracterizado fundamentalmente por la presencia de grandes cárcavas contenidas en el interior de los balnearios, sin llegar a la costa.

Desde la costa se observa la continuidad que marca la playa y el sistema dunar asociado.

Podemos entonces hablar de continuidades y rupturas, de semejanzas y diferencias que son en definitiva las características fundamentales del paisaje de la costa rochense y constituyen su principal atractivo a conservar y desarrollar en estos planes.

Análisis de situación y criterios de propuesta para balneario Punta Rubia

El balneario **Punta Rubia** se encuentra ubicado entre la Ruta Nacional 10 y la costa oceánica, a 12 km. de la intersección de las rutas 10 y 15, contiguo al balneario La Pedrera.

Tiene un desarrollo de 1 km.600 m. paralelo a la costa y la ruta, y una profundidad aproximada de 1 km.200 m.

Constituye en la actualidad la zona de crecimiento del balneario La Pedrera una centralidad muy importante de la costa del departamento.

Tiene una superficie total de 203 hás. 8395m² y 3594 solares con un promedio de 385 m² de superficie y un ancho mayoritario de 8.65 m.

La superficie total de solares es de 138 hás. 2376 m² (67.8% del total que incluye 6 predios de dimensiones mayores a una hectárea) y la de calles y espacios libres es de 65 hás. 6018 m² (32.2% del total).

El fraccionamiento original del balneario Punta Rubia constituye una cuadrícula cuyo diseño no contemplo los distintos sectores del territorio sobre el que se implanta así como tampoco consideró de forma alguna sus características paisajísticas y topográficas, principalmente las cárcavas, cubriendo la totalidad del predio disponible.

La superficie destinada a solares, la cantidad de solares y el desarrollo de la trama vial son muy altos. No cuenta con ningún espacio libre, parque o plaza destinado al uso público a excepción de la playa.

La pequeña superficie y ancho de los predios cuyo extremo más grave es la existencia de alrededor de 1500 solares con frentes de entre 8,65m a 9 m y 620 solares cuyos frentes van de 9m a 10m. De consolidarse la urbanización en su diseño original, daría como resultado un conjunto urbano excesivamente denso y abigarrado, conformando un paisaje muy diferente al actual y en definitiva al que espera y busca la población permanente y la que desea vacacionar allí.

Cabe destacar que gran cantidad de esos solares extremadamente pequeños están ubicados en la franja costera y en particular dentro de la Faja de Defensa de Costas que configura el principal valor turístico y ambiental de la zona.

A los efectos de proteger el atractivo paisaje y conservar el ambiente, resulta imprescindible disminuir drásticamente la cantidad de predios y ensancharlos mediante la fusión de solares en los sectores más críticos del fraccionamiento que son: la ruta, la zona de cárcavas y la franja costera.

En esos sectores a través de la normativa se establece la exigencia de fusionar solares a los efectos de la edificación en los casos de solares de frentes menores de 13 m.

A su vez se determina que en la zona central o intermedia del balneario se pueda edificar en cualquiera de los solares originales del fraccionamiento como forma de disminuir la cantidad de predios afectados por la normativa, buscando concentrar las restricciones en las áreas más frágiles ambiental y paisajísticamente.

Teniendo en cuenta la estructura actual de las manzanas se establece una zonificación y se definen parámetros edificatorios aplicables para cada zona los efectos de inducir un desarrollo urbano de menor densidad y mayor sustentabilidad ambiental.

En la normativa propuesta se incluyen disposiciones constructivas específicas en relación a las edificaciones que se realicen en zona de cárcavas y en la Faja de Defensa de Costas con el objetivo de lograr un uso del suelo compatible con la conservación del ambiente.

Análisis Situación y criterios de propuesta para Balneario Santa Isabel de La Pedrera

El balneario **Santa Isabel de La Pedrera** se encuentra ubicado entre la Ruta Nacional 10 y la costa oceánica, a 12 km. de la intersección de las rutas 10 y 15, contiguo al balneario Punta Rubia.

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



Tiene un desarrollo de 1 km.800 m. paralelo a la costa y la ruta, y una profundidad promedio de 1 km.300 m.

Tiene una superficie total de 224 hás. 5.958m² y 956 solares con un promedio de 550 m² de superficie. La superficie total de solares es de 107 hás. 3.602 m² (47.8% del total), de los cuales 16 hás. 4.475 (7.3%) corresponde a grandes predios, y la de calles y espacios libres es de 100 hás. 5.831 m² (44.8% del total), siendo el resto reservado para servicios públicos.

El diseño original constituye una cuadrícula que ha tenido en cuenta los distintos sectores y sus características paisajísticas y topográficas, principalmente las cárcavas, dejando un importante espacio libre de lotes en las mismas. Los solares creados originalmente tienen dimensiones adecuadas con frentes de 16 m o mayores y áreas mayores de 500 m² en todos los casos.

La superficie destinada a solares y su cantidad y el desarrollo de la trama vial son adecuados a las características paisajísticas del lugar.

Constituye junto con el balneario San Antonio el límite nor-este del continuo de balnearios de trazados en damero, aprobados hace más de 40 años, que cubre la costa desde La Paloma, y forma parte de una sub-zona que tiene como centro de servicios al balneario La Pedrera.

Posee una cantidad importante de propietarios de predios, con una baja ocupación y pocas construcciones.

Del punto de vista espacial, observado desde la ruta, Santa Isabel constituye un cambio en el paisaje por la presencia de un importante monte de pinos que constituye un atractivo mojón en el trazado de la ruta.

En su interior se aprecia una fuerte continuidad espacial con Punta Rubia y con el límite sur- oeste de Tajamares de la Pedrera, por la presencia de grandes cárcavas contenidas en el interior de los balnearios. Desde la costa se observa la continuidad que marca la playa, las dunas asociadas y los desagües de las cárcavas de su interior.

La cantidad y dimensiones de solares se consideran razonables en general a diferencia de lo observado para el balneario Punta Rubia. Por lo tanto en este caso no se proponen medidas que obliguen a la fusión de solares a excepción de un sector menor enclavado en un área de cárcavas para el cual se requerirá la fusión de 2 solares como mínimo.

La normativa propuesta tiene como objetivo conservar y desarrollar las atractivas características paisajísticas del balneario. Para ello se propone ajustar los parámetros de edificación a los efectos de alcanzar una densidad de ocupación de suelo adecuada.

Se identifican dos zonas críticas a los efectos de la consolidación urbanística: las cárcavas y la franja próxima a la costa.

En la normativa propuesta se incluyen disposiciones constructivas específicas en relación a las edificaciones para esas zonas con el objetivo de lograr un uso del suelo urbano de tal forma que sea compatible con la conservación del ambiente.

Sistema Circulatorio

La propuesta incluye una categorización de vías de circulación cuyos objetivos son los siguientes:

- Tener un diagnóstico general de los aspectos funcionales del sistema

circulatorio e identificar los principales conflictos o situaciones particulares al respecto.

- Ordenar con mayor racionalidad las prioridades de apertura y mantenimiento de calles, así como de la asignación de recursos a esos efectos.
- Preservar características paisajísticas y ambientales destacadas.
- Lograr una integración vial interna con el balneario La Pedrera, lo que permitirá mejorar la seguridad vial y el acceso a servicios turísticos.

Artículo 1. OBJETIVO

El presente decreto sustituye las ordenanzas de edificación anteriores aplicables hasta la fecha actual en los balnearios Punta Rubia y Santa Isabel de la Pedrera, con el objetivo de inducir una consolidación urbanística sustentable que sea compatible con la conservación ambiental y el desarrollo y mantenimiento de la infraestructura urbana.

Artículo 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las disposiciones del presente decreto se aplican a los fraccionamientos Punta Rubia y Santa Isabel de la Pedrera según planos que se indican a continuación.

- Balneario Oceánico Punta Rubia: Plano del Ing. Agrim. Eduardo Álvarez, Registro N° 1399 del 12 de mayo de 1955 de la Dirección de Catastro y Administración de Inmuebles Nacionales.
- Santa Isabel de La Pedrera: Plano del Ing. Agrim. Nelson Soria, Registro N° 3146 del 10 de abril de 1964 de la Dirección de Catastro y Administración de Inmuebles Nacionales.

Artículo 3. DISPOSICIONES GENERALES

- En los predios ubicados en la Faja de Defensa Costera se deben mantener las características topográficas naturales propias del sistema dunar del que forman parte, no admitiéndose movimientos de suelo que impliquen rellenos y/o desmontes.

En el resto de los predios del fraccionamiento, en general se deberán mantener las características naturales de los predios en cuanto a topografía y especies vegetales, admitiéndose los movimientos de tierra (rellenos, desmontes) mínimos imprescindibles para realizar las obras en condiciones razonables (como pueden ser la evacuación de pluviales, la generación de planos para el apoyo de plateas, pisos, etc). La solicitud de Permiso de Construcción deberá ir acompañada por un plano de relevamiento planialtimétrico y certificado de deslinde y amojonamiento del predio con firma de Ingeniero Agrimensor. En caso de predios con cañadas o cárcavas, se deberán graficar las mismas en el mencionado plano indicando su ubicación, dimensiones y altimetría. En los planos de proyecto de albañilería se expresará el

tratamiento del predio en cuanto a la altimetría prevista referida a los niveles relevados por el Ingeniero Agrimensor, las áreas exteriores pavimentadas y el acondicionamiento paisajístico.

- Con el objetivo de mantener el sistema natural de desagües de los terrenos se afectan por “servidumbres naturales de acueducto” conforme al art. 74º del Código de Aguas, Decreto-Ley Nº 14.859 del 15 de diciembre de 1978 los padrones atravesados o contiguos a cauces de agua o cañadas existentes. Los propietarios de predios afectados podrán plantear medidas que respetando establecido en el punto anterior posibiliten la realización de las construcciones proyectadas. Las medidas proyectadas deberán contar con la aprobación de los servicios técnicos que correspondan previo a su ejecución.
- Se define “Factor de Ocupación del Suelo Rústico” (FOSR) de un predio a la relación entre el área admitida de transformación de las características del suelo y de vegetación existente incluyendo las edificaciones y pavimentos exteriores, y el área total del predio. Se expresará en porcentaje.
- Se identifica a las cárcavas existentes en el fraccionamiento como una característica del terreno consecuencia de la erosión del suelo que plantea obstáculos de alta complejidad para la correcta consolidación urbanística. Sin perjuicio de ello y en atención a que existen diferentes grados de consolidación del proceso erosivo y gran cantidad de padrones y propietarios afectados, aquellos que pretendan tramitar un Permiso de Construcción en predios ubicados dentro de la zona de cárcavas, deberán cumplir con las condiciones que se establecen en los artículos **7.4 y 9.3** de la presente normativa. La Intendencia de Rocha no asume ninguna responsabilidad sobre los perjuicios que puedan ocasionar los procesos erosivos a futuro sobre las edificaciones oportunamente autorizadas ni se compromete a la realización de obras tendientes al mantenimiento o protección de construcciones de particulares.
- En caso predios que contengan parcialmente cárcavas se establece un retiro de 10m al borde de las mismas para las edificaciones que se realicen, sin perjuicio de los retiros que se establezcan específicamente para cada zona en los límites de los predios.
- A los efectos de la buscar la sustentabilidad ambiental, funcional y material del sistema circulatorio la Intendencia de Rocha no realizará la apertura, construcción y mantenimiento de las calles para tránsito vehicular no comprendidas en la red vial definida en el plano adjunto.
- Las áreas mínimas de predio establecidas para cada zona, tendrán una tolerancia de hasta un 5 %.
- La altura máxima admitida de las construcciones que se proyecten se considerará a partir del nivel de la calle frentista al predio o en su defecto del nivel del sector de predio donde se implantará la construcción.
- En caso de predios con frentes a más de una calle, incluyendo predios esquinas, se aplica la misma normativa sobre retiros para los frentes.

- En caso de solicitarse autorización para usos del suelo no previstos en el presente decreto se realizará un trámite previo de viabilidad urbanística de implantación de acuerdo a lo establecido en el Art. 17º de la Ordenanza General de Edificación.

Artículo 4. RED VIAL

Se define una trama de calles y sendas jerarquizada a partir del trazado del proyecto original, estableciendo prioridades en materia de apertura y conservación a asumir por la Intendencia. Dicha disposición se expresa gráficamente en el Plano 1 que integra la presente ordenanza.

4.1. Red Vial Principal Vehicular

Serán calles de 7m de ancho de calzada pavimentada en balasto o pavimento consolidado replanteadas a eje del espacio calle previsto en el plano de fraccionamiento. Se establece su apertura, consolidación y mantenimiento como Prioridad 1 para la Intendencia de Rocha.

4.2. Red Vial Secundaria Vehicular

Serán calles de 5m de ancho de calzada pavimentada en balasto o pavimento consolidado. Su replanteo no necesariamente estará en el eje de la calle prevista en el fraccionamiento sino que se realizará buscando preservar la vegetación preexistente que se considere de interés mantener por razones paisajísticas, pudiendo tener sinuosidades y/o cambios de dirección. Se establece su apertura, consolidación y mantenimiento como Prioridad 2 para la Intendencia de Rocha.

4.3. Red de Sendas Vecinales

Serán sendas peatonales y/o vehiculares tipo trillos cuyo uso fundamental será el acceso puntual a cada uno de las viviendas a partir de las redes viales principal y secundaria. Serán sendas de 2.50 m de ancho máximo. No serán realizadas por la Intendencia y deberán trazarse y construirse de acuerdo a las especificaciones que se indicará la Dirección de Obras de la Intendencia de Rocha, teniendo especial cuidado en el mantenimiento general de la topografía del lugar y la vegetación existente.

4.4. Calles en la Faja de Defensa Costera

Con carácter general no se autorizará la apertura ni pavimentación de calles ubicadas en la Faja de Defensa de Costas definida en el artículo 153 del Código de Aguas y sus modificativos.

En caso que por razones de interés general la Intendencia de Rocha pueda establecer la necesidad de apertura de algún tramo deberá solicitar la autorización

correspondiente a la autoridad ambiental nacional competente según lo dispuesto por el literal 1 del Artículo 6º de la Ley Nº 16.466 del 19/01/94 y su decreto reglamentario Nº 435/994 del 21/09/94, Nº 349/005 del 21 de setiembre de 2005, lo dispuesto por el decreto Nº 59/992 del 10/02/92 y demás normativas vigentes.

4.5. Vía de Límite Vehicular y Estacionamiento

En concomitancia con la Resolución del MVOTMA del 6 de febrero de 1996 que establece la prohibición de circulación y demás normativa nacional en relación a obras en la Faja de Defensa de Costas, la presente normativa establece limitantes a la apertura de calles y por lo tanto a la circulación vehicular en el espacio correspondiente a la mencionada Faja. Estas disposiciones implican que las construcciones de particulares que se realicen en dicha Faja no dispongan de acceso vehicular hasta los respectivos padrones, lo que tiene como consecuencia la posibilidad que los vehículos de propietarios en esa condición deban quedar estacionados en el espacio público.

En respuesta a esa problemática se dispone que la calle señalada en plano como Vía de Límite Vehicular y Estacionamiento - de 17 m de ancho total en el fraccionamiento original - al momento de su ejecución tenga un diseño tal que incluya espacio para estacionamiento además de las sendas de circulación vehicular y peatonal.

4.6. Conexión con La Pedrera

A partir de la desafectación como calle vehicular de la rambla costanera proyectada en el fraccionamiento original con el objetivo de la conservación del sistema dunar, se establece la necesidad y conveniencia de concretar una comunicación vial de carácter público inexistente en la actualidad entre los fraccionamientos La Pedrera y Punta Rubia.

Teniendo en cuenta la inexistencia de tierra de propiedad pública para la implementación de la mencionada vía de circulación, se comete a la Intendencia de Rocha a la realización de los estudios y acciones correspondientes alcanzar una solución viable a la problemática planteada.

- En conocimiento de la presente normativa los propietarios que soliciten Permiso de Construcción en los predios afectados quedarán expresamente notificados de las condiciones establecidas en relación a la red vial.

Artículo 5. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

- **Tendido de redes**

Las empresas, públicas y privadas, estatales y no estatales, que presten servicios para el tendido de redes de energía eléctrica de media y baja tensión, alumbrado, telefonía, televisión por cable, datos y todas aquellas que se proyecten en el futuro, deberán coordinar con la Intendencia de Rocha los tendidos a realizar, previo a la instalación, a efectos de dar efectivo cumplimiento a las normas nacionales o departamentales de ordenamiento territorial aplicables.

- **Instalaciones sanitarias**

La evacuación de aguas servidas se realizará de acuerdo a la Ordenanza de Instalaciones Sanitarias del Departamento de Rocha.

- **Abastecimiento de agua**

La conexión a la red de abastecimiento de agua de OSE será obligatoria. En caso de no existir red de OSE el abastecimiento para cada edificación será responsabilidad del propietario mediante pozos individuales o colectivos de acuerdo a la normativa vigente. En proyectos de desarrollo turístico residencial se deberán prever los espacios necesarios a los efectos de instalar las infraestructuras de almacenamiento, tratamiento, bombeo, etc., de agua potable.

- **Disposición final de residuos sólidos**

El servicio de recolección de residuos domiciliarios será brindado directamente por la Intendencia de Rocha o mediante soluciones privadas acordadas por ésta.

Art. 6. AUTORIZACIÓN AMBIENTAL PREVIA

En los predios ubicados en la Faja de Defensa de Costas definida por el artículo 153 del Código de Aguas y sus modificativos, toda edificación que se pretenda realizar, cuando sea admitida por la presente ordenanza, requerirá el cumplimiento de lo dispuesto por el literal 1 del Artículo 6º de la Ley Nº 16.466 del 19/01/94 y su decreto reglamentario Nº 435/994 del 21/09/94, Nº 349/005 del 21 de setiembre de 2005, lo dispuesto por el decreto Nº 59/992 del 10/02/92 y demás normativas vigentes.

Artículo 7. ZONIFICACIÓN BALNEARIO PUNTA RUBIA

Se establece la siguiente zonificación a los efectos de la definición de los aprovechamientos edificatorios y usos del suelo. La misma se expresa gráficamente en el Plano 2 que forma parte de la presente ordenanza.

7.1. Zona Adyacente a la Ruta

Comprende las manzanas 74 hasta la 83 inclusive y de la 88 a la 95 inclusive.

- Se admite con carácter general el uso habitacional individual o colectivo, incluyendo hoteles, apart-hoteles, etc. y gastronómico. Para otros usos se deberá tramitar la viabilidad urbanística correspondiente en trámite previo al Permiso de Construcción.

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



- Condicionantes para predios. A los efectos del otorgamiento de Permiso de Construcción los predios deberán cumplir por lo menos una de las siguientes condiciones:
 - Tener un frente de 13 metros como mínimo
 - Tener un área mínima de 500 m².
- Aprovechamientos edificatorios. Se aplicarán los siguientes parámetros.

FOS	FOT	FOSR	Altura máxima admitida
15%	30%	30%	2 plantas 7 m máx. cumbreras

- Retiros:
 - o frontal sobre la ruta 10: 15m.
 - o frontal sobre otras calles: 4m.
 - o bilaterales en predios con frente sobre la ruta 10: 5m.
 - o bilaterales en predios con frentes sobre otras calles: 3m.
 - o posterior: 20% de la profundidad del predio
- Condiciones de los volúmenes a construir en predios con frente a la ruta 10: No podrán tener un frente sobre la ruta mayor a 10 m y ningún lado podrá superar los 15m. En caso de proyectos con volúmenes independientes, la distancia entre volúmenes dentro de un mismo predio no podrá ser menor a 6 m en relación a su proyección sobre la ruta y en ninguna dirección podrá ser inferior a los 4m.
- Cercos:
Los cercos frontales, los laterales y posteriores solo podrán ser vegetales o de materiales livianos, con una altura máxima de 1.60 m en medianeras y 0.80 m en frentes.

7.2. Zona Intermedia

Comprende las manzanas: 21, 22, 38 a 41, 56 a 59; manzanas A y B; y 28 a 37.

- Se admite con carácter general el uso habitacional individual o colectivo, incluyendo hoteles, apart-hoteles, etc. y gastronómico. Para otros usos se deberá tramitar la viabilidad urbanística correspondiente en trámite previo al Permiso de Construcción.
- Condiciones para predios: se otorgarán Permisos de Construcción en los solares del fraccionamiento original.
- Condiciones de edificabilidad: se aplicarán los siguientes parámetros de acuerdo a las dimensiones del frente de los predios.

Frente predio	FOS	FOT	FOSR	Altura máxima ad-
---------------	-----	-----	------	-------------------

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



				mitida
Menor que 13 m	20%	30%	50%	2 plantas 7 m máx. cumbrera
Mayor que 13 m	30%	45%	50%	2 plantas 7 m máx. cumbrera

- Retiros:
 - o frontal: 4m.
 - o para predios con frentes menores o iguales a 13 mts: bilateral de 3m y 1m
 - o para predios con frentes mayores a 13 mts: bilateral de 3m
 - o posterior: 20% de la profundidad del predio.
- Cercos:

Los cercos frontales, los laterales y posteriores solo podrán ser vegetales o de materiales livianos, con una altura máxima de 1.60 m en medianeras y 0.80 m en frentes.

7.3. Zona centro

Comprende las manzanas: 23 a 27, 42 a 45 y 60 a 63.

- Se admite con carácter general el uso habitacional individual o colectivo, incluyendo hoteles, apart-hoteles, etc. y gastronómico. Para otros usos se deberá tramitar la viabilidad urbanística correspondiente en trámite previo al Permiso de Construcción.

En las manzanas 42 y 43, 60, 60A, 61 y 61A se permite la instalación de servicios de abastecimiento cotidiano compatibles con el uso habitacional y que deben cumplir con la normativa establecida para la zona, en cuanto a factores de ocupación, retiros y altura y con la ordenanza departamental específica para cada actividad.

- Condiciones para predios: se otorgarán Permisos de Construcción en los solares del fraccionamiento original.
- Condiciones de edificabilidad: se aplicarán los siguientes parámetros de acuerdo a las dimensiones de los predios.

Área de predio	FOS	FOT	FOSR	Altura máxima admitida
Menos de 1000 m ²	30%	45%	60%	2 plantas 7 m máx. cumbrera

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



Más de 1000 m ²	40%	60%	60%	2 plantas 7 m máx. cumbrera
----------------------------	-----	-----	-----	--------------------------------

- Retiros:
 - o frontal: 4m.
 - o se podrá optar por bilateral de 2m o bilateral de 3m y 1m
 - o posterior: 15% de la profundidad máxima del predio.
- Cercos:

Los cercos frontales, los laterales y posteriores solo podrán ser vegetales o de materiales livianos, con una altura máxima de 1.60 m en medianeras y 0.80 m en frentes.

7.4. Zona Intermedia con predominancia de Cárcavas

Comprende las manzanas ocupadas en su totalidad o en gran parte de su superficie por cárcavas: manzanas 46 a 55, 64 a 73, 84 a 87 y el predio G.

- Se admite con carácter general el uso habitacional individual. Para otros usos se deberá tramitar la viabilidad urbanística correspondiente en trámite previo al Permiso de Construcción.
- Condiciones de edificabilidad:

Área mínima de los predios	Lado mínimo de los predios	FOS	FOT	FOSR	Altura máxima admitida
1000m ²	25m	10%	15%	30%	2 plantas 7m máx. cubreras

- Retiros:
 - o frontal: 8 m
 - o bilaterales: 4m
 - o posterior: 20% de la profundidad del predio.

Para **construcciones a realizarse dentro de las cárcavas** se establecen las siguientes disposiciones:

- Se definirá dentro del polígono delimitado por los retiros una plataforma con una superficie máxima de 300m², sobre-elevada mediante pilastras que la separen del terreno natural y permitan el libre escurrimiento de las aguas de pluviales. El nivel de dicha plataforma estará 50cm sobre el punto más alto del sector de suelo sobre el que se proyecta la plataforma. Todas las construcciones estarán contenidas en ella, incluyendo terrazas, parrillero, espacios de servicio, etc. En caso de conjuntos de unidades habitacionales u otros usos que puedan admitirse, cada edificio cumplirá con este requisito, debiendo ser la distancia mínima entre las plataformas de 4m. y entre los

edificios de 6m. En este caso la sumatoria de las áreas de plataformas no podrá superar el FOSR establecido para la zona.

- No se admiten cercos de ningún tipo a excepción de alambrado de delimitación.
- No se permite la introducción dentro del predio no comprendido en la plataforma, de ninguna planta nativa o exótica.
- Las construcciones no podrán comprometer el cauce natural de desagüe de la cárcava.

7.5. Zona Costa Oceánica

Comprende la zona de dunas y desembocaduras de cañadas y desagües naturales del terreno, nexo y continuidad de la playa y el sector de praderas.

Comprende las manzanas: 1 a 20

- Se admite exclusivamente el uso habitacional. El destino habitacional unifamiliar se admite con carácter general. En caso de proyectarse un uso habitacional colectivo (hotel, apart hotel, complejo turístico, etc.) se deberá realizar un trámite previo de viabilidad en el cual se evaluarán las externalidades ambientales y urbanísticas derivadas de la propuesta y la conveniencia o no de la implantación.
- Condicionantes para predios. A los efectos del otorgamiento de Permiso de Construcción los predios deberán cumplir por lo menos una de las siguientes condiciones:
 - Tener un frente de 15 metros como mínimo
 - Tener un área mínima de 500 m²
- Condiciones de edificabilidad. Se aplicarán los siguientes parámetros

FOS	FOT	FOSR	Altura máxima admitida
15%	25%	30%	2 plantas 7 m máx. cumbre

- Retiros:
 - o frontal: en general 4m.
 - o frontal para predios de la primera línea frente al mar: 8 m
 - o bilaterales: 3m y 1m
 - o posterior: 20% de la profundidad del predio.
- Cercos:

Para predios ubicados fuera de la Faja de Defensa de Costas los cercos frontales, los laterales y posteriores solo podrán ser vegetales o de materiales livianos, con una altura máxima de 1.60 m en medianeras y 0.80 m en frentes.

- Ubicación relativa a la Faja de Defensa de Costas: En el plano de relevamiento, deslinde y amojonamiento con firma de Ingeniero Agrimensor requerido en el artículo 3° de la presente ordenanza, cuando se refiera a predios ubicados en la Zona Costa Oceánica deberá certificarse específicamente su inclusión o no dentro de la Faja de Defensa de Costas realizando las indicaciones gráficas correspondientes.

Para los predios ubicados en la Faja de Defensa de Costas se establecen las siguientes disposiciones constructivas:

- Se definirá dentro del polígono delimitado por los retiros una plataforma con una superficie máxima de 150m², sobre-elevada mediante pilastras que la separen del terreno natural. El nivel de dicha plataforma estará a una distancia de 50 cm sobre el nivel del punto más alto del sector de terreno sobre el que se proyecta la misma. Todas las construcciones estarán contenidas en dicha plataforma, incluyendo terrazas, parrillero, espacios de servicio, etc. En caso de conjuntos de unidades habitacionales u otros usos que puedan admitirse, cada edificación cumplirá con este requisito. En tal caso la sumatoria de áreas de plataformas no podrá superar el FOSR establecido para la zona.
- Solamente se admiten cercos tipo alambrado.
- No se permite la introducción dentro del predio no comprendido en la plataforma, de ninguna planta nativa o exótica.
- Condiciones de los volúmenes a construir: ningún lado podrá superar los 12m. La distancia entre volúmenes separados dentro de un mismo predio no podrá ser menor a 4 m. en ninguna dirección.

8. PREDIOS DE GRANDES DIMENSIONES DE PUNTA RUBIA

Comprende a las fracciones C, D, E, F y G del fraccionamiento original.

En caso de presentar proyectos de nuevos fraccionamientos con creación de nuevos solares en las mencionadas fracciones se deberán presentar proyectos integrales que cumplirán con las siguientes condiciones:

- El 20% (veinte por ciento) de la superficie estará destinada a espacio público tipo parque, plaza o en su defecto calles según lo que indique la Intendencia de Rocha a los efectos de mejorar las condiciones de conectividad y desarrollo urbano en general.
- Frente mínimo de predios creados: 15 metros
- Área mínima de predio creados: 600 m²
- En los predios creados se aplicarán los parámetros edificatorios establecidos por la presente ordenanza para la zona en que se implanta.

Artículo 9. ZONIFICACIÓN BALNEARIO SANTA ISABEL DE LA PEDRERA

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



Se establece la siguiente zonificación a los efectos de la definición de los aprovechamientos edificatorios y usos del suelo. La misma se expresa gráficamente en el Plano 3 que forma parte de la presente ordenanza.

9.1. Zona Adyacente a la Ruta

Comprende las manzanas 1 a 3, 18 a 23, 31 a 40, 49 a 52, 68 a 75, 97 a 112.

- Se admite con carácter general el uso habitacional individual o colectivo, incluyendo hoteles, apart-hoteles, etc. y gastronómico. Para otros usos se deberá tramitar la viabilidad urbanística correspondiente en trámite previo al Permiso de Construcción.
- Condiciones para predios: se otorgarán Permisos de Construcción en los solares del fraccionamiento original.
- Aprovechamientos edificatorios. Se aplicarán los siguientes parámetros.

FOS	FOT	FOSR	Altura máxima admitida
15%	30%	30%	2 plantas 7 m máx. cumbres

- Retiros:
 - o frontal sobre la ruta 10: 15m.
 - o frontal sobre otras calles: 4m.
 - o bilaterales en predios con frente sobre la ruta 10: 5m.
 - o bilaterales en predios con frentes sobre otras calles: 3m.
 - o posterior: 20% de la profundidad del predio
- Condiciones de los volúmenes a construir en predios con frente a la ruta 10: No podrán tener un frente sobre la ruta mayor a 10 m y ningún lado podrá superar los 15m. En caso de proyectos con volúmenes independientes, la distancia entre volúmenes dentro de un mismo predio no podrá ser menor a 6 m en relación a su proyección sobre la ruta y en ninguna dirección podrá ser inferior a los 4m.
- Cercos:
Los cercos frontales, los laterales y posteriores solo podrán ser vegetales o de materiales livianos, con una altura máxima de 1.60 m en medianeras y 0.80 m en frentes.

9.2. Zona Intermedia

Comprende las manzanas: 6 a 9, 12 a 15, 24 y 25, 28 y 29, 42 y 43, 46 y 47, 55 y 56, 60 a 63, 81 a 84, 89 a 91, 126 a 129, 134 a 137 y 139 a 141.

- Se admite con carácter general el uso habitacional individual o colectivo, incluyendo hoteles, apart-hoteles, etc. y gastronómico. Para otros usos se de-

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



berá tramitar la viabilidad urbanística correspondiente en trámite previo al Permiso de Construcción.

En las manzanas 62y 63, 81y 82 se permite la instalación de servicios de abastecimiento cotidiano compatibles con el uso habitacional y que deben cumplir con la normativa establecida para la zona, en cuanto a factores de ocupación, retiros y altura y con la ordenanza departamental específica para cada actividad.

- Condiciones para predios: se otorgarán Permisos de Construcción en los solares del fraccionamiento original.
- Aprovechamientos edificatorios. Se aplicarán los siguientes parámetros.

FOS	FOT	FOSR	Altura máxima admitida
30%	45%	50%	2 plantas 7 m máx. cumbrera

- Retiros:
 - o frontal: 4m.
 - o bilaterales: 3m
 - o posterior: 20% de la profundidad del predio.
- Cercos:

Los cercos frontales, los laterales y posteriores solo podrán ser vegetales o de materiales livianos, con una altura máxima de 1.60 m en medianeras y 0.80 m en frentes.

9.3. Zona Intermedia con predominancia de Cárcavas

9.3.1. Zona fraccionada en proyecto original en predios pequeños

Comprende las manzanas ocupadas en su totalidad o en gran parte de su superficie por cárcavas y fraccionada en predios pequeños: manzanas 4, 5, 16, 17, 30, 41, 48, 53, 54, 64 a 67, 76 a 80, 92 a 96, 113 a 125 y 138.

Se admite exclusivamente el uso habitacional de carácter unifamiliar o colectivo incluyendo hoteles, apart-hoteles, hostales o similares en las condiciones que se establecen más adelante.

- Condiciones de edificabilidad

Área mínima de los predios	Lado mínimo de los predios	FOS	FOT	FOSR	Altura máxima admitida
1000m ²	25	10%	15%	30%	7m 2 plantas

- Retiros:

- o frontal: 8m
- o bilaterales: 4m
- o posterior: 20% de la profundidad del predio.

Para **construcciones a realizarse dentro de las cárcavas** se establecen las siguientes disposiciones:

- Se definirá dentro del polígono delimitado por los retiros una plataforma con una superficie máxima de 300m², sobre-elevada sobre pilastras que la separen del terreno natural y permitan el libre escurrimiento de las aguas de pluviales. El nivel de dicha plataforma estará 50cm sobre el punto más alto del sector de suelo sobre el que se proyecta la plataforma. Todas las construcciones estarán contenidas en ella, incluyendo terrazas, parrillero, espacios de servicio, etc. En caso de conjuntos de unidades habitacionales u otros usos que puedan admitirse, cada edificio cumplirá con este requisito, debiendo ser la distancia mínima entre las plataformas de 4m. y entre los edificios de 6m. En este caso la sumatoria de las áreas de plataformas no podrá superar el FOSR establecido para la zona.
- No se admiten cercos de ningún tipo a excepción de alambrado de delimitación.
- No se permite la introducción dentro del predio no comprendido en la plataforma, de ninguna planta nativa o exótica.
- Las construcciones no podrán comprometer el cauce natural de desagüe de la cárcava.

9.3.2. Zona de cárcavas fraccionada en proyecto original en grandes predios

Comprende los predios señalados como A, B, C, D, E y F en el plano de fraccionamiento original.

Solo pueden ser objeto de proyectos unitarios no permitiéndose su fraccionamiento en predios de área inferior a 10.000 m². Se deberá realizar un trámite previo de viabilidad en cumplimiento de la normativa vigente. En tal trámite la Intendencia podrá exigir toda la información que considere conveniente en relación a las características físicas del predio.

Debido a la presencia de importantes cárcavas, en el trámite de viabilidad se analizará la compatibilidad de la propuesta urbanística presentada en función de las características específicas del suelo en el que se implantaría pudiendo exigirse modificaciones significativas e incluso a negarse la propuesta.

La Intendencia podrá solicitar la inclusión de calles u otros espacios públicos tipo plaza, parque o similar que entienda de interés a los efectos de la conectividad o de la dotación de infraestructuras o equipamientos urbanos.

Se admitirá en general el uso habitacional de carácter unifamiliar o colectivo, incluyendo hoteles, apart-hoteles, etc. y servicios gastronómicos. Para otros usos se deberá tramitar la viabilidad urbanística correspondiente en trámite previo al Permiso de Construcción.

- Aprovechamientos edificatorios. Se aplicarán los mismos parámetros establecidos para la zona en artículo 9.3.1.

Para **construcciones a realizarse dentro de las cárcavas** se establecen las siguientes disposiciones:

- Se definirá dentro del polígono delimitado por los retiros una plataforma con una superficie máxima de 300m², sobre-elevada sobre pilastras que la separen del terreno natural y permitan el libre escurrimiento de las aguas de pluviales. El nivel de dicha plataforma estará 50cm sobre el punto más alto del sector de suelo sobre el que se proyecta la plataforma. Todas las construcciones estarán contenidas en ella, incluyendo terrazas, parrillero, espacios de servicio, etc. En caso de conjuntos de unidades habitacionales u otros usos que puedan admitirse, cada edificio cumplirá con este requisito, debiendo ser la distancia mínima entre las plataformas de 4m. y entre los edificios de 6m. En este caso la sumatoria de las áreas de plataformas no podrá superar el FOSR establecido para la zona.
- No se admiten cercos de ningún tipo a excepción de alambrado de delimitación.
- No se permite la introducción dentro del predio no comprendido en la plataforma, de ninguna planta nativa o exótica.
- Las construcciones no podrán comprometer el cauce natural de desagüe de la cárcava.

9.4. Zona Costa oceánica

Comprende la zona de dunas y desembocaduras de cañadas de desagües naturales del terreno.

Comprende las manzanas: 10, 11, 26, 27, 44, 45, 57 a 59, 85 a 88 130 a 133 y 143.

- Se admite exclusivamente el uso habitacional. El destino habitacional unifamiliar se admite con carácter general. En caso de proyectarse un uso habitacional colectivo (hotel, apart hotel, complejo turístico, etc.) se deberá realizar un trámite previo de viabilidad en el cual se evaluarán las externalidades ambientales y urbanísticas derivadas de la propuesta y la conveniencia o no de la implantación en relación a la capacidad de carga del sistema.
- Condicionantes para predios. Se otorgarán Permisos de Construcción en los solares del fraccionamiento original.
- Condiciones de edificabilidad. Se aplicarán los siguientes parámetros

FOS	FOT	FOSR	Altura máxima admitida
15%	25%	30%	2 plantas 7 m máx. cumbrera

- Retiros:
 - o frontal: en general 4m.

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN



- o frontal para predios de la primera línea frente al mar: 8 m
- o bilaterales: 3m y 1m
- o posterior: 20% de la profundidad del predio.
- Cercos:

Para predios ubicados fuera de la Faja de Defensa de Costas los cercos frontales, los laterales y posteriores solo podrán ser vegetales o de materiales livianos, con una altura máxima de 1.60 m en medianeras y 0.80 m en frentes.

- Ubicación relativa a la Faja de Defensa de Costas: En el plano de relevamiento, deslinde y amojonamiento con firma de Ingeniero Agrimensor requerido en el artículo 3° de la presente ordenanza, cuando se refiera a predios ubicados en la Zona Costa Oceánica deberá certificarse específicamente su inclusión o no dentro de la Faja de Defensa de Costas realizando las indicaciones gráficas correspondientes.

Para los predios ubicados en la Faja de Defensa de Costas se establecen las siguientes disposiciones constructivas:

- Se definirá dentro del polígono delimitado por los retiros una plataforma con una superficie máxima de 150m², sobre-elevada mediante pilastras que la separen del terreno natural. El nivel de dicha plataforma estará a una distancia de 50 cm sobre el nivel del punto más alto del sector de terreno sobre el que se proyecta la misma. Todas las construcciones estarán contenidas en dicha plataforma, incluyendo terrazas, parrillero, espacios de servicio, etc. En caso de conjuntos de unidades habitacionales u otros usos que puedan admitirse, cada edificación cumplirá con este requisito. En tal caso la sumatoria de áreas de plataformas no podrá superar el FOSR establecido para la zona.
- Solamente se admiten cercos tipo alambrado de delimitación.
- No se permite la introducción dentro del predio no comprendido en la plataforma, de ninguna planta nativa o exótica.
- Condiciones de los volúmenes a construir: ningún lado podrá superar los 12m. La distancia entre volúmenes separados dentro de un mismo predio no podrá ser menor a 4 m. en ninguna dirección.