

En todas las franjas con el atributo de potencialmente transformable se admitirán divisiones de suelo que no creen predios independientes de área inferior a las 5 hectáreas debiendo tener frente a un camino público.

A los efectos de la autorización para construir viviendas unifamiliares se deberán cumplir las siguientes condiciones.

UH* / 5 hás	Área mínima de predios	FOS	FOT	Altura máxima
2	5 hás	5%	10%	7,5m - 2 plantas

* Unidades Habitacionales

Podrán realizarse proyectos de desarrollo turístico residencial hasta en un 20% del área de cada tramo, que impliquen divisiones de suelo en predios menores de 5 hectáreas, incluyendo los que se realicen bajo el régimen de propiedad horizontal (Ley N° 17.292 y concordantes), debiendo cumplir los siguientes parámetros:

Predios con superficies comprendidas entre 5 y 300 hectáreas

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

* Unidades Habitacionales

En el caso de hotelería y similares, se aplicará el mismo FOS, FOT y altura, no limitándose el número de unidades. Se deberá tramitar ante la Intendencia de Rocha la viabilidad del proyecto, previamente a la obtención del permiso de construcción.

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

Para la determinación del uso del suelo y los aprovechamientos edificatorios de los padrones ubicados en el área Paisaje Protegido Laguna de Rocha entre la ruta 15 y el arroyo La Palma, la ribera de la Laguna de Rocha y el límite del área suburbana o urbana de La Paloma se estará a lo dispuesto en el Art.25°.1 del presente Decreto Departamental.

Para los predios con frente al Arroyo Valizas se establece un retiro para la edificación de 50 mts. medidos desde el límite del álveo del arroyo según lo dispuesto en la ley 14.859 (Código de Aguas), arts. 35 y 36.

Los predios con tributo de potencialmente transformable localizados al sur este de la ruta 10, el océano Atlántico y los límites del Plan y no comprendidos en el artículo 25 para áreas protegidas, se registrarán por lo establecido en el artículo 23 de este documento para las áreas reservadas al Turismo de baja intensidad

AREAS.

- Total: 18.562 há (incluye franja de 1.000 m de ancho al noroeste de R. 9 con 109 há)
- Área con destino logístico: 1.131 há
- Área con destino a turismo de baja intensidad en paisaje protegido Laguna de Rocha: 3.755 há
- Área con destino a turismo de baja intensidad al sueste de R. 10 y camino a La Laguna: 3.932 há
- Área con destino a turismo de baja intensidad al noroeste de R. 10: 8.950 há



ATRIBUTO DE
POTENCIALMENTE
TRANSFORMABLE
(ARTÍCULO 14)

área polígono:
109.298 ha

lámina

07