



PLAN ESPECIAL PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EDIFICACIÓN DEL

BALNEARIO SAN ANTONIO

Artículo 1º 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 2º 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 3º 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 4º 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 las 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 5º 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 6º 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 7º Autorización ambiental previa

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

Artículo 8º 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 9º 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 10º 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 11º Área mínima de solares edificables

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

Artículo 12º 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 13º 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 14º 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 15º Retiros

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

FRONTAL: 4 m
FONDO: 20%
LATERALES: Predios con frente de hasta 18,00 m: retiros bilaterales de

1 m y 3 m

Predios con frente mayor a 18,00 m: retiros bilaterales de 3 m.

Zona A

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

Zonas B y C

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

Artículo 16º Construcciones en retiros posteriores

Zona A

No se admite edificación de ningún tipo en retiro posterior

Zonas B y C

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

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

USOS DEL SUELO

Artículo 17º 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 18º 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 19º 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 20º 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 21º 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 22º 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 23º Pavimentos exteriores

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

Artículo 24º 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. No se admitirán este tipo de complejos en la zona A.

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

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Artículo 25º 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 26º 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

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 º. 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.