



0002446

RESOLUCION N° /2016.

Rocha,

23 AGO 2016

VISTO: el estudio y revisión de la normativa referida a la construcción y fraccionamiento de predios en la ciudad de Rocha;

CONSIDERANDO: que se hace necesario modificar los artículos 57, 58, 59, 60, 61 y 62 de la Ordenanza de Construcción;

que a tales efectos se entiende pertinente enviar el Proyecto con las modificaciones a la Junta Departamental de Rocha;

ATENTO: a lo expuesto, y a sus facultades;

EL INTENDENTE DEPARTAMENTAL DE ROCHA

RESUELVE:

1º) Enviar a la Junta Departamental de Rocha el siguiente Proyecto de Decreto:

- MODIFICACION de los ARTICULOS 57°, 58°, 59°, 60°, 61°, y 62° de la ORDENANZA GENERAL DE CONSTRUCCION

REGIÓN A_7 CIUDAD DE ROCHA

Artículo 57º) 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 sea igual o inferior a 12 metros.

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

RETIRO LATERAL

No se exigen retiros laterales.

RETIRO DE FONDO

No se exige.



ALTURA MÁXIMA

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

DIVISIÓN DE SUELO

Para la creación de nuevos predios independientes se establece un área mínima de 300 m² y un frente mínimo de 10 metros.

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.

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.

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.

Artículo 61º) Zona A_7_5 AREA 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.

Artículo 62º)

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 57º a 61º.

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.

2º)Regístrese, y remítase.

APH/jo

ING. GABRIEL TINAGLINI
SECRETARIO GENERAL
INTENDENCIA DPTAL. DE ROCHA

ANIBAL PEREYRA HUELMO
INTENDENTE DPTAL. DE ROCHA