

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

COOPERATIVAS DE VIVIENDA

18 DE JULIO

DEPARTAMENTO DE ROCHA

MEMORIA DE INFORMACIÓN

ABRIL 2026

Técnico Responsable: Arq. Giannina Demarco

SUMARIO

1	INTRODUCCIÓN	3
2	IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR.....	3
3	MEMORIA JUSTIFICATIVA	3
3.1	OBJETO	3
3.2	FUNDAMENTACIÓN DE LA SOLICITUD	5
3.3	INSERCIÓN TERRITORIAL.....	5
3.4	APTITUD DEL SUELO	5
3.5	VIABILIDAD DE SERVICIOS	6
4	DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	6
5	MARCO LEGAL	7
6	DIMENSIÓN FÍSICO-TERRITORIAL.....	7
6.1	ÁREA DE INFLUENCIA	7
6.2	TRÁNSITO Y VIALIDAD	8
6.3	SERVICIOS PÚBLICOS	10
7	DIMENSIÓN FÍSICO-NATURAL	10
7.1	MEDIO FÍSICO	10
7.1.1	<i>Clima</i>	<i>10</i>
7.1.2	<i>Geomorfología.....</i>	<i>11</i>
7.1.3	<i>Geología.....</i>	<i>12</i>
7.1.4	<i>Suelos.....</i>	<i>13</i>
7.1.5	<i>Hidrología e hidrogeología.....</i>	<i>13</i>
7.2	MEDIO BIÓTICO	13
7.2.1	<i>Flora.....</i>	<i>13</i>
7.2.2	<i>Fauna.....</i>	<i>17</i>
7.3	MEDIO SIMBÓLICO.....	17
7.3.1	<i>Paisaje.....</i>	<i>17</i>
7.3.2	<i>Aspectos patrimoniales.....</i>	<i>17</i>
8	DIMENSIÓN ECONÓMICO-SOCIAL.....	18
8.1	POBLACIÓN	18
8.2	ACTIVIDAD ECONÓMICA.....	19

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye el Programa de Actuación Integrada Abreviado, cuyo objetivo consiste en el cambio de categoría del suelo del Padrón Rural N° 70467, 5ª Sección Catastral del Departamento de Rocha, de rural con atributo potencialmente transformable, a urbano, para viabilizar la construcción de dos Cooperativas de Viviendas.

2 IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR

La titularidad del Padrón corresponde a Alejandra Mena Pons. En Anexo Gráfico y Documental se adjunta copia del Certificado Notarial de Propiedad.

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 Objeto

Al ubicarse dentro de la categoría de Suelo Rural con Atributo Potencialmente Transformable, este padrón es factible de transformación. Mediante este Programa de Actuación Integrada Abreviado, se solicita su cambio de categoría a Suelo Urbano, con el fin de implantar de dos Cooperativas de Viviendas.

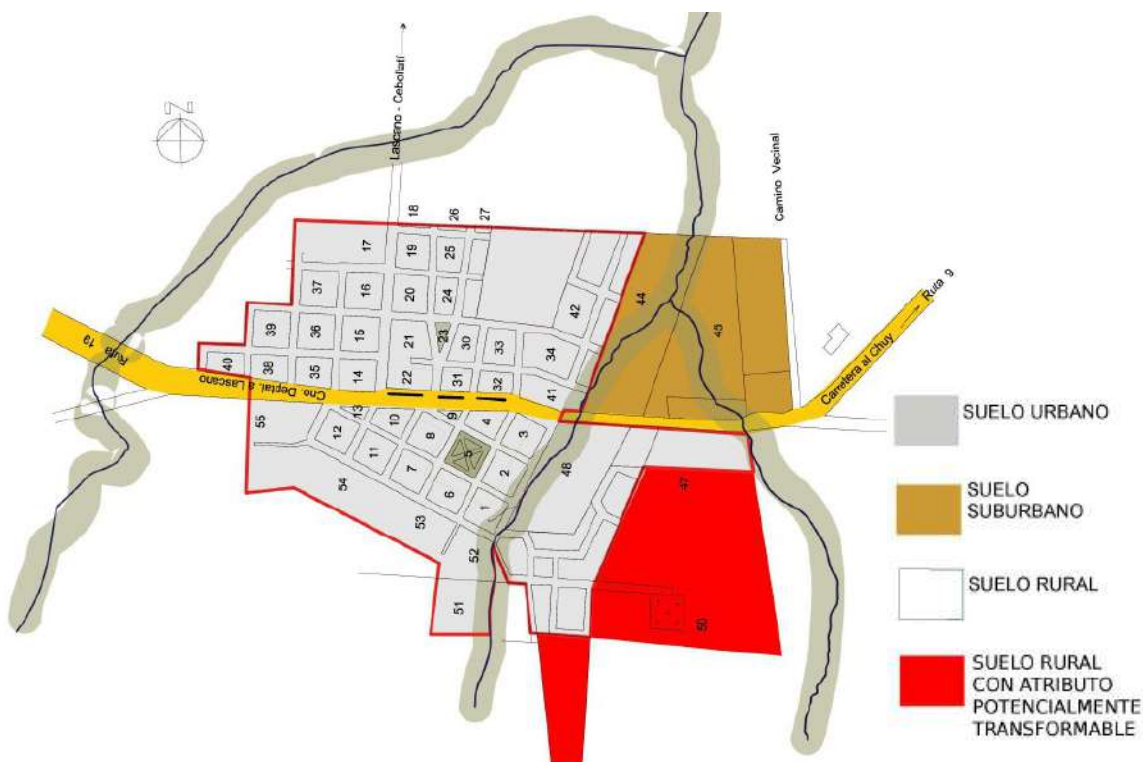


Figura 3-1. Categorización del Suelo de Villa 18 de Julio (Lámina 16, DDOT de Rocha).

El Programa de Actuación Integrada Abreviado es aplicable a un sector del territorio en el cual un instrumento de ordenamiento territorial departamental asignó el atributo de potencialmente transformable, según sus objetivos estratégicos, y además especificó la categoría de suelo a la que se transformará, el uso principal y las determinaciones respecto a las acciones que concretarán dicha transformación, con especial cuidado en los aspectos de factibilidad económico-financiera, social y físico-ambiental. Esta modalidad de PAI no requiere la aprobación de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) ni la expedición del Informe de Correspondencia respecto de las incidencias territoriales, mientras que sí requiere una única instancia de participación pública.

En este caso, las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de Rocha, categorizan esta porción de suelo con el Atributo de Potencialmente Transformable, lo que viabiliza la presentación de este PAI abreviado.

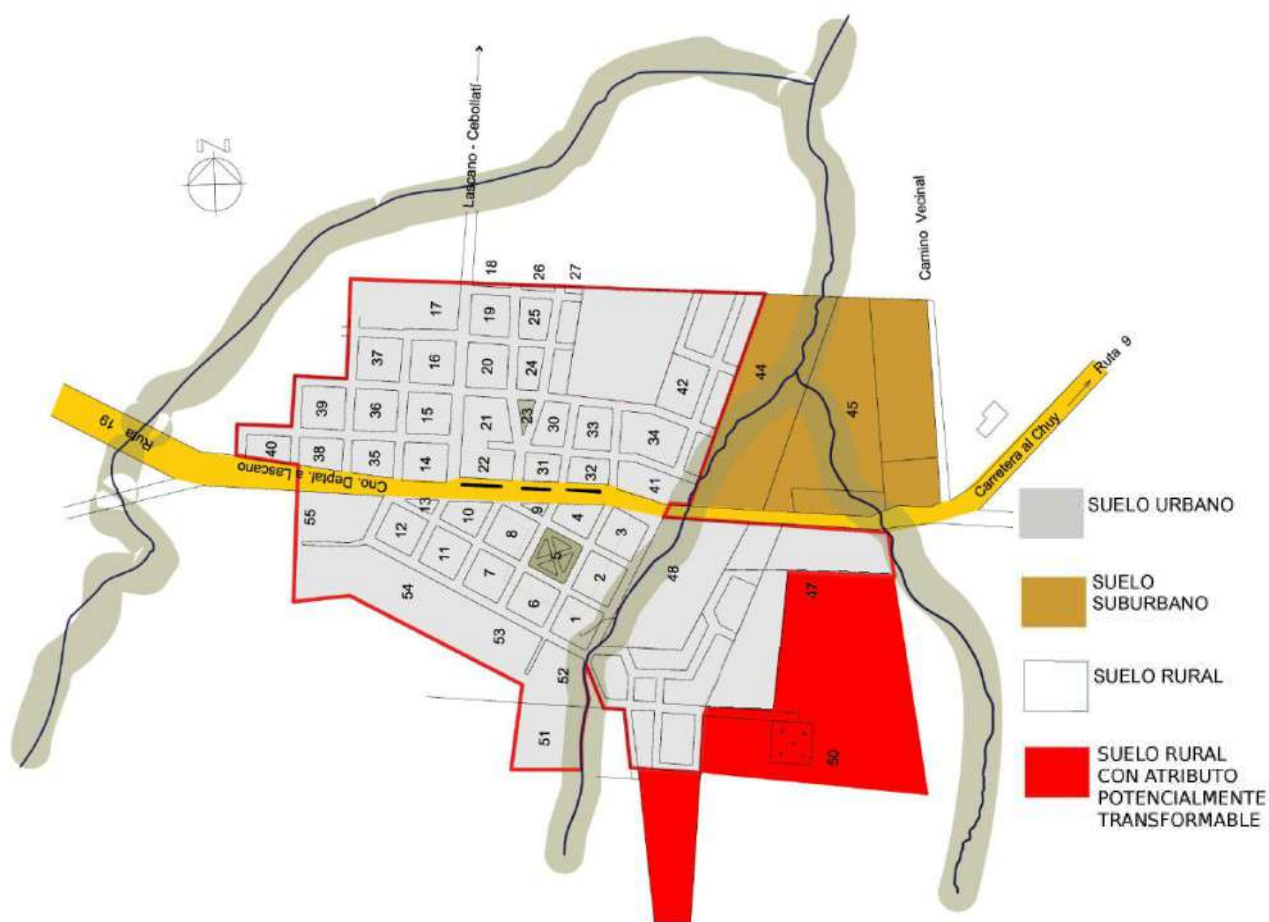


Figura 3-2. Categorización del Suelo Propuesta para Villa 18 de Julio.

3.2 Fundamentación de la solicitud

Se constata una demanda sostenida y no satisfecha de suelo urbano apto para programas de vivienda cooperativa en la región.

En el área de influencia, no se identifican predios disponibles con condiciones adecuadas (dimensión, localización y viabilidad de servicios) para el desarrollo de este tipo de emprendimientos.

Sumado a esto, existe un número significativo de familias interesadas en integrarse a cooperativas de vivienda, las cuales actualmente no cuentan con alternativas reales de acceso a suelo urbanizado.

En este contexto, la propuesta se posiciona como una respuesta concreta a una problemática territorial y social vigente, alineada con políticas públicas de acceso a la vivienda.

3.3 Inserción territorial

El padrón objeto de actuación presenta condiciones favorables para su incorporación al sistema urbano de la localidad, ya que:

- es lindero al área consolidada de la localidad 18 de Julio;
- presenta accesibilidad adecuada a través de la red vial existente; y
- se encuentra a razonable distancia de equipamientos y servicios básicos.

Por lo tanto, la actuación propuesta se configura como una expansión lógica y controlada del tejido urbano, evitando procesos de dispersión territorial.

3.4 Aptitud del suelo

El predio presenta las siguientes condiciones, compatibles con el uso residencial:

- Topografía adecuada para urbanización
- Condiciones de drenaje favorables
- Ausencia de restricciones ambientales significativas

No se identifican incompatibilidades con el cambio de uso propuesto.

3.5 Viabilidad de servicios

La transformación del suelo se plantea en condiciones de factibilidad técnica para la provisión de infraestructuras básicas:

- Abastecimiento de agua potable: el predio cuenta con red de OSE frentista al predio por la calle de 15 m que conecta con calle Ludovina Rodríguez (nota de viabilidad de suministro en trámite).
- Energía eléctrica: factibilidad de conexión a red de UTE existente frentista al predio, tanto por calle Gregorio García como por la calle de 15 m que conecta con la calle Ludovina Rodríguez (nota de viabilidad de suministro en trámite).
- Saneamiento: implementación de soluciones individuales según normativa vigente.
- Accesibilidad vial: conexión a trama existente, con previsión de adecuaciones si fueran necesarias.

La propuesta contempla que el desarrollo se ejecute en dos etapas y de forma coordinada con la provisión de servicios.

4 DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación o Unidad de Actuación, define la porción de territorio sobre la cual regirá lo establecido en el presente instrumento de ordenamiento territorial.

La Unidad de Actuación objeto de transformación, comprende el Padrón Rural N° 70467, con un área de 2 Há 9613 m², en la periferia SE de la localidad 18 de Julio.

Esta Unidad de Actuación incluye dos fracciones sobre las que se implantarán dos cooperativas de viviendas:

- la primera fracción, con un frente de 152 m sobre la calle Gregorio García y acceso por la calle de 15 m que conecta con la calle Ludovina Rodríguez; y
- la segunda, con acceso por la calle de 15 m que conecta con la calle Ludovina Rodríguez.

Sobre las mismas se proyectan 50 y 30 viviendas respectivamente, caminería interna y sus respectivos salones comunales¹.

¹ Ver Plano del Proyecto en Anexo Gráfico

5 MARCO LEGAL

El siguiente listado enumera la normativa aplicable al PAI, tanto a nivel nacional como departamental:

Alcance	Norma	Descripción
Nacional	Ley 18308	Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible
Nacional	Ley 16466	Ley de Evaluación de Impacto Ambiental
Nacional	Ley 19525	Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible
Nacional	Ley 17283	Ley General de Protección del Ambiente
Departamental	Decreto 03/14	Directrices Departamental de Rocha

Tabla 1. Marco legal aplicable.

6 DIMENSIÓN FÍSICO-TERRITORIAL

La localidad de 18 de Julio, también conocida como San Miguel, se ubica hacia el noreste del departamento de Rocha, próxima al Arroyo San Miguel y a escasos 2 km de la frontera con Brasil. Es atravesada por la Ruta 19, 8 km al Oeste de la localidad del Chuy y aproximadamente 18 km al sureste de San Luis al Medio.

6.1 Área de influencia

El polígono del área de estudio se definió en función de la estructura catastral de la periferia SE de la localidad de 18 de Julio y de su estructura eco-paisajística.

Esta área de influencia comprende padrones rurales y suburbanos, con vocación principalmente residencial de baja densidad. La localidad cuenta con un complejo de viviendas de MEVIR, unos 200m al SO del predio. En el predio lindero hacia el N, se está construyendo una Cooperativa de Viviendas. El cementerio de la localidad se localiza continuando por calle Gregorio García, inmediatamente después del predio. Dentro de esta área de influencia y más allá de los límites urbanos, las actividades predominantes son de chacra.

La Unidad de Actuación específica del PAI en cuestión, está delimitada por el Padrón Rural N° 70467, en el límite Sureste de la localidad. Limita al Norte con la Cooperativa de Viviendas ya mencionada, en proceso de construcción, al Oeste con padrones urbanos de uso residencial, al Este con el padrón rural 2746 y al Sur con la calle Gregorio García.



Figura 6-1. Área de influencia inmediata y ámbito de aplicación del PAI

6.2 Tránsito y vialidad

La red vial de 18 de Julio se conforma en su gran mayoría con calles de balasto y un sector con pavimentación bituminosa en el complejo MEVIR II. Se accede a través de la Ruta Nacional N° 19, que cuenta con pavimento asfáltico en buen estado de conservación.



Figura 6-2. Ruta Nacional N° 19 a la altura de 18 de Julio, acceso desde Chuy.

El área de actuación presenta excelente accesibilidad, desde la calle Gregorio García, con pavimento de balasto y cuentas revestidas de pasto, en buen estado de mantenimiento.



Figura 6-3. Calle Gregorio García a la altura del predio.

6.3 Servicios Públicos

El área de actuación cuenta con servicios públicos de agua potable y electricidad, sin necesidad de ampliar las redes existentes.

OSE cuenta con red de 75mm por la calle de 15 m que conecta con la calle Ludovina Rodriguez.

En cuanto al servicio de UTE, existen redes tanto por calle Gregorio García como por la calle de 15 m que conecta con la calle Ludovina Rodriguez.

Cabe subrayar que se están gestionando las viabilidades de suministro frente a ambos organismos.

18 de Julio no cuenta con red de saneamiento, por lo que la propuesta contemplará la previsión de sistemas individuales para cada unidad.

La zona cuenta con recolección de residuos domiciliarios a cargo de la Intendencia de Rocha.

7 DIMENSIÓN FÍSICO-NATURAL

La Unidad de Actuación integra la unidad paisajística Planicies del Este, que consiste en un paisaje de relieve aplanado, donde existen remanentes de bañado junto a llanuras.

El terreno consiste en un trapecio de 282 m de largo y un ancho promedio de 105 m. Actualmente es un terreno baldío cubierto de vegetación.

El terreno presenta una pendiente diagonal homogénea, del orden del 1,5%, registrando un desnivel aproximado de 3,50m entre los vértices SE y NO.

7.1 Medio Físico

7.1.1 Clima

El clima de esta zona del país presenta temperaturas por debajo de la media a nivel nacional, con un valor promedial en el entorno de los 16°C. El carácter costero del departamento de Rocha supone una estabilidad térmica característica de las zonas litorales.

En referencia a las precipitaciones, también se ubican dentro de los mínimos nacionales, en el entorno de los 1.100 mm.



Figura 7-2. Vista general del terreno.



Figura 7-1. Aguada existente en la esquina noroeste del predio.

7.1.2 Geomorfología

El terreno se localiza en el sector SE de la localidad. Presenta una topografía con escasa pendiente en sentido SE/NO, del orden del 1,5%, homogénea a lo largo de todo el predio, descendiendo aproximadamente 3,5m m hacia la esquina NO.

En el punto más bajo del predio, existe una pequeña depresión, conformada artificialmente, con el fin de brindar agua a animales del propietario.

7.1.3 Geología

El sustrato geológico del entorno se compone de riolitas, dacitas y micropegmatitas, con estructura en derrame o filones, del Cretácico Inferior, correspondientes a la formación Arequita, de edad Mesozoica, sobre la que se expanden sedimentos limo-arcillosos, arenosos, a veces conglomerados, depósitos de turbas de la Formación Actual, sedimentos arenosos a gravillosos, con lechos intercalados de cantos, arcillas y limos de color gris de la formación Villa Soriano, del Cuaternario Holoceno y lodolitas y areniscas arcillosas muy finas de colores pardos, de la Formación Dolores, del Cuaternario Pleistoceno.

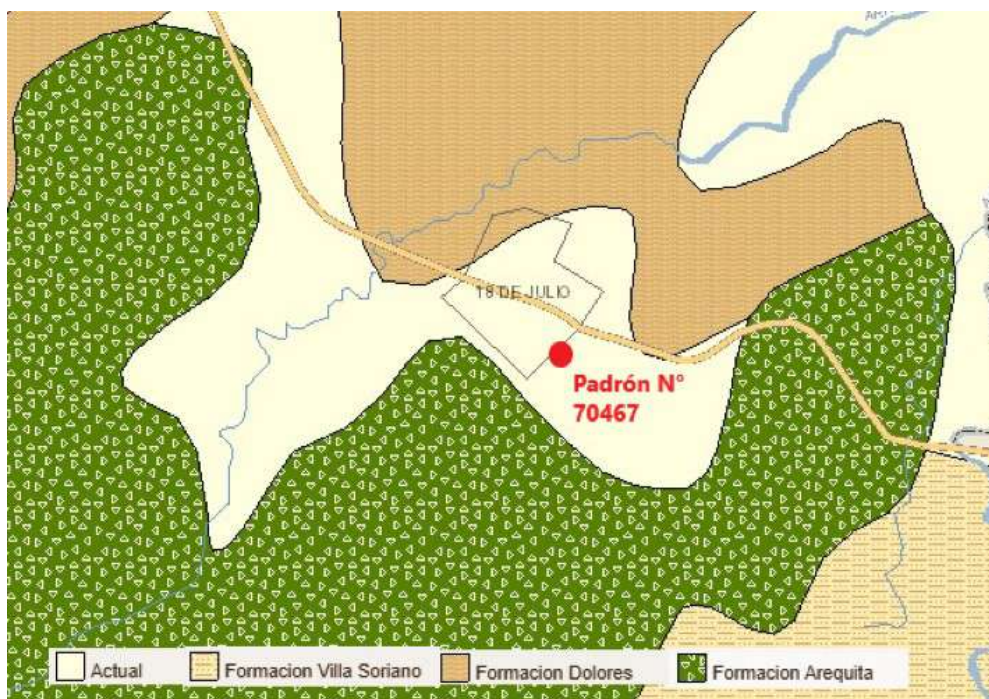


Figura 7-3. Mapa geológico del área de estudio (Fuente: Visualizador geológico minero DINAMIGE).

7.1.4 Suelos

En relación a los tipos de suelo, el área de estudio está integrada por Litosoles Dístricos Úmbricos/Ócricos con afloramientos rocosos, de la Unidad de Carapé, y Gleysols Lúvicos Melánicos Típicos, de la Unidad San Luis².

7.1.5 Hidrología e hidrogeología

El predio se localiza en el extremo suroriental de la cuenca de la Laguna Merín, en el límite con la cuenca del Océano Atlántico, unos 1600m al Oeste del arroyo San Miguel.

Se ubica sobre la Unidad Hidrogeológica Neoproterozoico (NP), compuesta por esquistos, micaesquistos, bancos y lentes de dolomitas, filitas, cuarcitas, metaareniscas, anfíbolitas, neises y granitos, muy próxima a la Unidad Chuy. Su importancia hidrogeológica es muy baja. Los caudales específicos en general son inferiores a 0,50 m³/h/m y el residuo seco promedio es del orden de los 600 mg/l³.

7.2 Medio biótico

7.2.1 Flora

El predio presente un ambiente de pradera, que limita con un entorno urbano, totalmente intervenido.

² Información extraída de la Carta de Reconocimiento de Suelos del Uruguay, MGAP, 1976

³ Información extraída del Mapa Hidrogeológico del Uruguay. DINAMIGE, 2003



Figura 7-4. Vista general del predio.

La especie predominante es la carqueja (*Caccharis trimera*), que tapiza prácticamente todo el predio, con algunas otras especies intercaladas, como senecios selloi y cardilla, propias de las praderas.

El sustrato herbáceo se compone de gramilla, poleos menta, redonditas de agua y otras malezas, como yerba de la víbora, entre otras.



Figura 7-5. Sustrato herbáceo.

Acompañando el cerco al Este del predio, se identificaron ejemplares de sucará o espina corona (*Xylosma tweediana*).



Figura 7-6. Cerco Este con sucará.

Sobre el lindero Norte hay un sector con ejemplares de eucaliptos adultos y jóvenes.



Figura 7-8. Pequeño monte de eucaliptus sobre el lindero Norte.



Figura 7-7. Totoras.

Se detectaron también ejemplares de totora en los sectores más bajos del predio.

7.2.2 Fauna

Al tratarse de un entorno fuertemente intervenido, la fauna natural del predio, como mulitas o apereás, convive con animales domésticos como perros y gatos callejeros que merodean por la zona, así como con caballos que actualmente habitan el sector norte del predio, al cobijo de los eucaliptus presentes en esa zona.

En relación a la avifauna, es la característica de las praderas: palomas, gorriones, horneros, etc.

En cuanto a los invertebrados, existe variedad de insectos y arácnidos, así como coleópteros y ortópteros.

7.3 Medio simbólico

7.3.1 Paisaje

La Unidad de Actuación integra la unidad paisajística Planicies del Este, que consiste en un paisaje de relieve aplanado, donde existen remanentes de bañado junto a llanuras.

El paisaje circundante presente características propias de un área suburbana. Hacia el Oeste y Norte, el entorno es urbano, con viviendas unifamiliares y una cooperativa de vivienda en construcción hacia el lindero Norte. Al Sur y Este, el paisaje es rural. El cementerio de la localidad se ubica muy próximo, continuando por la calle Gregorio García, inmediatamente después del padrón en estudio.

7.3.2 Aspectos patrimoniales

A 1 km del área de proyecto, se localiza el Fuerte de San Miguel, monumento histórico nacional, que integra el Parque Nacional de Reserva de Fauna y Flora de San Miguel.

El Museo de historia militar del Fuerte alberga uniformes y prendas militares, premios y condecoraciones, todo tipo de armamento, así como réplicas de utensilios y enseres del período colonial.

En las proximidades se encuentra un cementerio histórico y el museo criollo, en el que se exhibe una diligencia de 1816 y una carreta de 1880, además de un rancho de barro y paja tradicional, reproducción de una pulpería antigua.

Dentro del polígono no se detectan sitios de interés patrimonial.

8 DIMENSIÓN ECONÓMICO-SOCIAL

El Departamento de Rocha constituye sin dudas uno de los principales departamentos del país en lo que a oferta turística se refiere, caracterizándose por ofrecer un entorno más agreste y natural, junto a importantes referentes históricos del país, como la Fortaleza de Santa Teresa y el Fortín de San Miguel.

La historia de la villa 18 de Julio está íntimamente ligada al Fuerte San Miguel, edificado en la época colonial, en la primera mitad del siglo XVIII, siendo la edificación más antigua del Departamento de Rocha. Su reconstrucción, a partir del año 1933, revitalizó la industria de la piedra, haciendo surgir a los llamados “picapedreros”, escultores de piedra locales, que participaron activamente durante las obras.

8.1 Población

En base a datos del Censo 2023, la localidad de 18 de Julio cuenta con una población de 1153 habitantes y 575 viviendas. Al comparar estos valores con los del Censo 2011, la localidad ha experimentado un crecimiento tanto en población como en número de viviendas, del 18% y 22% respectivamente.



Figura 8-1. Plaza homenaje a los antiguos picapedreros de la villa

8.2 Actividad económica

Las actividades productivas de la zona se focalizan en la producción arrocerá y la ganadería extensiva.

La proximidad de la localidad del Chuy también promueve la ocupación de mano de obra de la localidad, asociada a su actividad comercial y de servicios.

La cercanía del Parque Nacional de Reserva de Fauna y Flora de San Miguel, ha permitido también el desarrollo del turismo natural e histórico. En el año 2006 comenzó a desarrollarse el proyecto de “Capacitación e integración de la comunidad local en la gestión del Parque Nacional San Miguel, con el fin de involucrar a la localidad en la gestión del Parque, brindándoles formación como guías para conducir e informar a turistas y visitantes.



Figura 8-2. Fortín de San Miguel (foto Nicolás Galli).

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

COOPERATIVAS DE VIVIENDA

18 DE JULIO

DEPARTAMENTO DE ROCHA

MEMORIA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

ABRIL 2026

Técnico Responsable: Arq. Giannina Demarco

SUMARIO

1	OBJETIVO.....	3
2	ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	4
3	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	5
3.1	FRACCIONAMIENTO	5
3.2	MEMORIA CONSTRUCTIVA	5
3.3	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	6
3.3.1	<i>Agua Potable</i>	<i>6</i>
3.3.2	<i>Saneamiento.....</i>	<i>6</i>
3.3.3	<i>Energía eléctrica y alumbrado público</i>	<i>6</i>
3.3.4	<i>Red de ANTEL.....</i>	<i>6</i>
3.3.5	<i>Drenaje pluvial.....</i>	<i>6</i>
3.3.6	<i>Áreas comunes y red vial.....</i>	<i>7</i>
4	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	7
5	ANÁLISIS DE IMPACTOS AMBIENTALES	8
5.1	METODOLOGÍA.....	8
5.2	IDENTIFICACIÓN DE ACTIVIDADES DEL PROYECTO	8
5.3	IDENTIFICACIÓN DE ASPECTOS AMBIENTALES	8
5.4	IDENTIFICACIÓN DE ASPECTOS Y RIESGOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS	9
5.4.1	<i>Fase de construcción.....</i>	<i>9</i>
5.4.2	<i>Fase de operación</i>	<i>10</i>
5.5	INTERACCIÓN DEL PROYECTO CON EL MEDIO	10
5.5.1	<i>Presencia física del emprendimiento.....</i>	<i>11</i>
5.5.2	<i>Afectación a la vegetación presente en el predio</i>	<i>11</i>
5.5.3	<i>Emisiones líquidas.....</i>	<i>11</i>
5.5.4	<i>Tránsito inducido por el desarrollo del proyecto</i>	<i>11</i>
5.5.5	<i>Emisiones sólidas.....</i>	<i>12</i>
5.5.6	<i>Presión sobre las infraestructuras urbanas</i>	<i>12</i>
5.6	MEDIDAS DE MITIGACIÓN	12
6	ANEXO GRÁFICO Y DOCUMENTAL	13

1 OBJETIVO

El presente documento constituye el Programa de Actuación Integrada Abreviado, cuyo objetivo consiste en la transformación del suelo del padrón rural N° 70467, 5ª Sección Catastral del Departamento de Rocha, ubicado sobre el tramo final de la calle Gregorio García, de la localidad de 18 de Julio, para viabilizar la construcción de dos Cooperativas de Viviendas.

El Programa de Actuación Integrada Abreviado es aplicable a un sector del territorio en el cual un instrumento de ordenamiento territorial departamental asignó el atributo de potencialmente transformable, según sus objetivos estratégicos, y además especificó la categoría de suelo a la que se transformará, el uso principal y las determinaciones respecto a las acciones que concretarán dicha transformación, con especial cuidado en los aspectos de factibilidad económico-financiera, social y físico-ambiental. Esta modalidad de PAI no requiere la aprobación de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) ni la expedición del Informe de Correspondencia respecto de las incidencias territoriales, mientras que sí requiere una única instancia de participación pública.

En este caso, las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de Rocha, categorizan esta porción de suelo con el Atributo de Potencialmente Transformable, lo que viabiliza la presentación de este PAI abreviado.

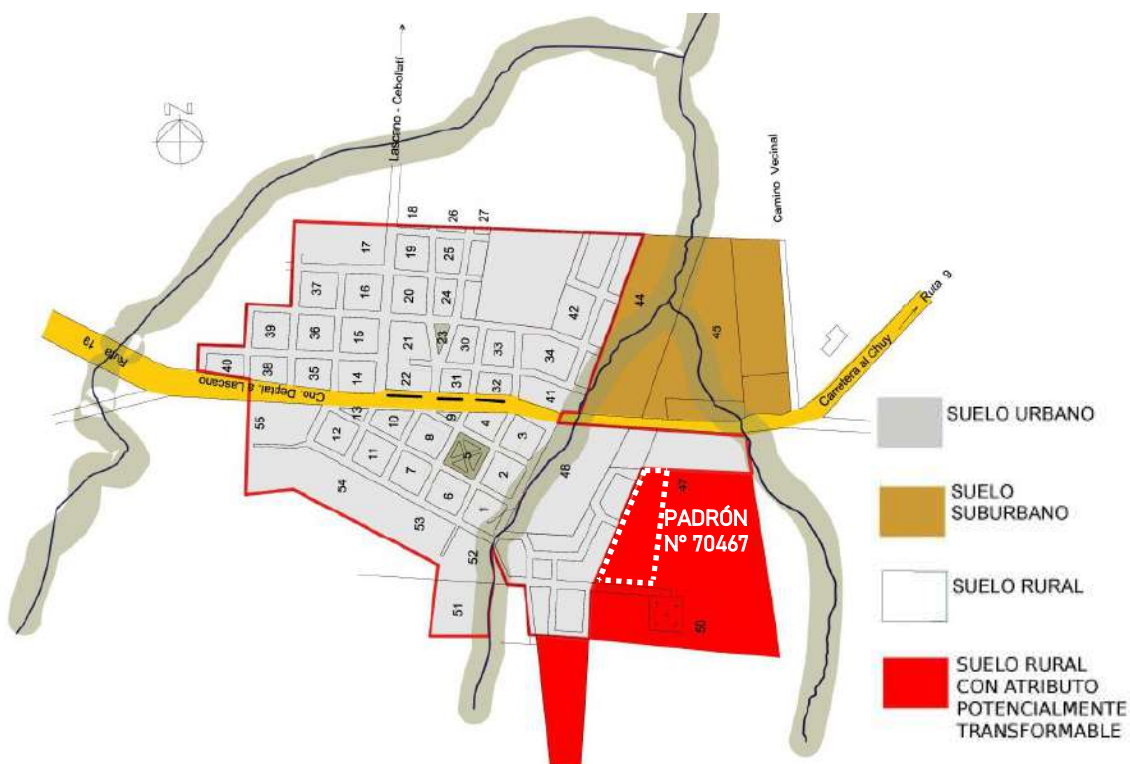


Figura 1-1. Categorización del Suelo Actual de la Villa 18 de Julio (Lámina 16, DDOT de Rocha).

2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

La Unidad de Actuación objeto de transformación, comprende el padrón rural N° 70467, de la 5ª Sección Catastral del Departamento de Rocha, con un área de 2 Há 9613 m², localizado sobre la manzana N° 47, en la periferia SE de la localidad 18 de Julio.

Esta Unidad de Actuación incluye dos fracciones sobre las que se implantarán dos cooperativas de viviendas:

- la primera fracción, con un frente de 152 m sobre la calle Gregorio García y acceso por la calle de 15 m que conecta con la calle Ludovina Rodríguez; y
- la segunda, con acceso por la calle de 15 m que conecta con la calle Ludovina Rodríguez.

Sobre las mismas se proyectan 50 y 30 viviendas respectivamente, caminería interna y sus respectivos salones comunales.

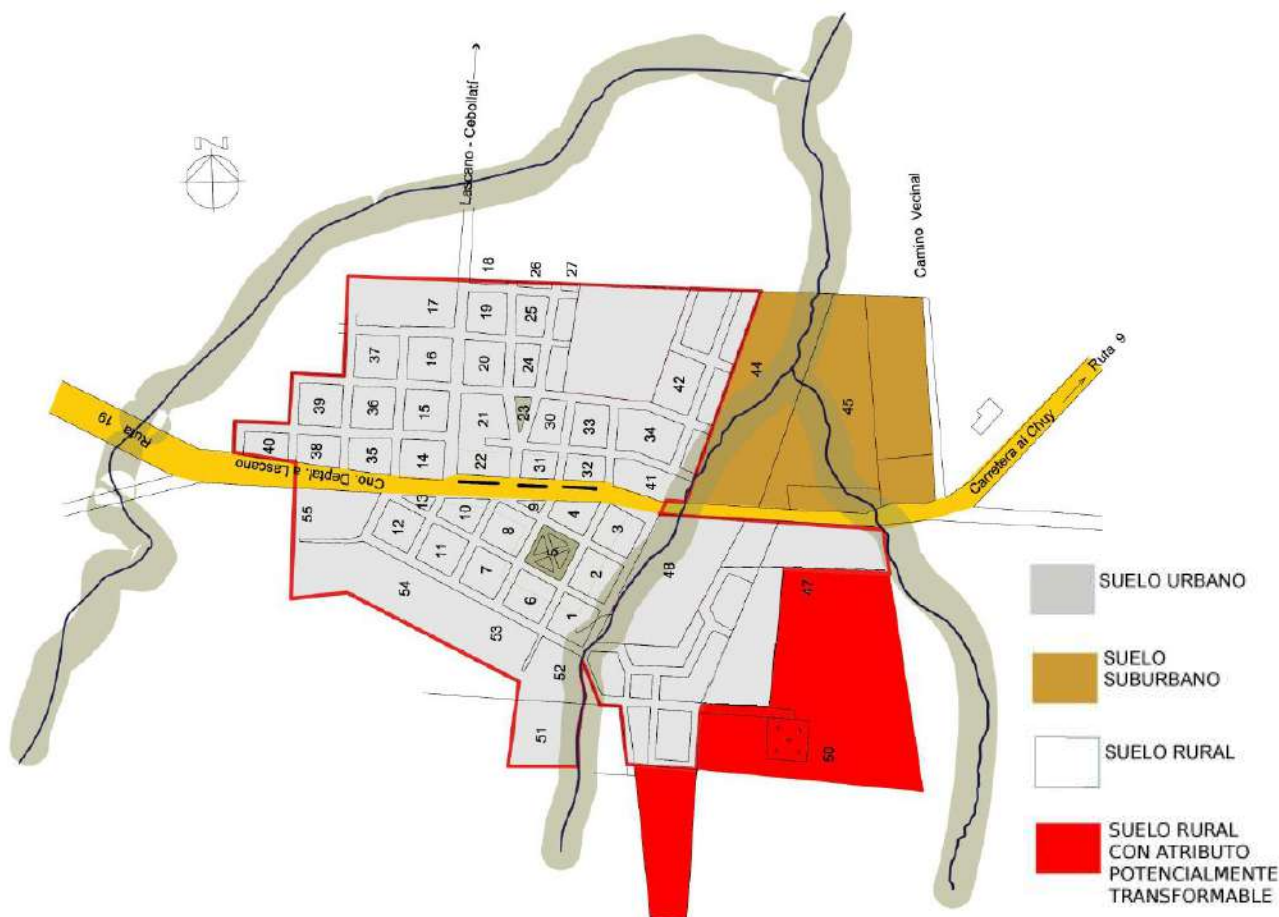


Figura 0-2. Categorización del Suelo Propuesta para la Villa 18 de Julio.

3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto incluye dos cooperativas de viviendas a implantarse sobre el Padrón Rural N° 70467, a ejecutar en dos etapas.

3.1 Fraccionamiento

El Padrón Rural N° 70467 se dividirá en dos fracciones¹, sobre las que se implantarán las dos cooperativas de vivienda respectivamente:

- Fracción A, de 17.896 m², y
- Fracción B, de 11.717 m².

La primera fracción tiene un frente de 152 m a la calle Gregorio García, de pavimento de balasto. Contará con un segundo acceso por la calle de 15 m que conecta con la calle Ludovina Rodríguez, con pavimento de balasto y red de agua. Esta fracción alojará 50 viviendas que tendrán acceso a través de dos calles vehiculares internas y contará con un salón comunal frentista a la calle Gregorio García.

La Segunda fracción tiene acceso por la Calle Ludovina Rodríguez y por la calle de 15 m que conecta con la calle Ludovina Rodríguez, ambas con pavimento de balasto y red de agua. Esta fracción alojará 30 viviendas y un salón comunal, que tendrán acceso a través de dos calles vehiculares internas.

3.2 Memoria constructiva

Se proyecta construir viviendas de una planta de 2, 3 y 4 dormitorios, desarrolladas en bloques de a dos con acceso desde las calles vehiculares internas.

Dadas las características del terreno, la cimentación será de platea de hormigón armado y estructura mixta de muros portantes, vigas y pilares de hormigón armado.

Los muros interiores serán de ladrillo con cubierta de Isopanel, pavimentos cerámicos y aberturas de aluminio y madera.

¹ Ver en Anexo Gráfico y Documental Plano de Mensura y Fraccionamiento y Planos de Proyecto.

3.3 Infraestructuras de servicios

La Unidad de Actuación cuenta con servicios de infraestructura urbana frentistas al predio, lo que asegura un correcto suministro al emprendimiento.

3.3.1 Agua Potable

El predio cuenta con red de OSE desde la calle de 15m que conecta con la calle Ludovina Rodriguez.

La red de agua interna comprende la ejecución de aproximadamente 600 ml de caño de 75 mm por las calles vehiculares internas.

La viabilidad de suministro se encuentra en trámite.

3.3.2 Saneamiento

El servicio de saneamiento interno se realizará a través de Fosas Sépticas individuales de 3 m³ y depósitos impermeables individuales de 5 m³, ubicados frente a cada vivienda y salón comunal

3.3.3 Energía eléctrica y alumbrado público

La red de energía eléctrica comprende la construcción del tendido por las veredas de las calles vehiculares internas para conectarse a la red existente de UTE en las calles públicas frentistas.

La viabilidad de suministro se encuentra en trámite.

El alumbrado para las calles vehiculares internas y el área de recreación consta de postes con luminarias que se conectan de forma subterránea llegando a los nichos de medidores frente a las calles públicas.

3.3.4 Red de ANTEL

La red de telefonía comprende el tendido por la vereda de las calles vehiculares. Dicho tendido llega hasta las calles públicas.

3.3.5 Drenaje pluvial

La red de pluviales comprende la ejecución de cañerías y cordones cuneta para lograr la correcta evacuación por las calles vehiculares. El acceso de vehículos a la calle vehicular será a través de alcantarillas de caños de hormigón de 50 cm de diámetro.

Las pendientes del terreno y las características del suelo, permite minimizar los movimientos de suelo. El drenaje del predio acompañará la pendiente natural, conduciendo las aguas pluviales hacia el punto más bajo del predio, para disponerlas a la red local de la calle de 15m que conecta con la calle Ludovina Rodriguez.

3.3.6 Áreas comunes y red vial

Comprende la caminería y jardinería. El área común de recreación y estacionamientos será de balasto y comprende un área aproximada de 3600 m².

Las calles vehiculares internas serán de balasto compactado de 6 m de ancho y longitud aproximada de 100 m.

Los desmontes serán los mínimos necesarios para conformar las bases y sub bases de la caminería y las plateas de fundación de las construcciones.

4 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Los parámetros normativos que se proponen para esta Unidad de Actuación están alineados con lo establecido en la Ordenanza General de Edificación de Rocha para "*Fraccionamientos y Centros Poblados del Departamento, no indicados en zonas específicas*" (pág. 38), con excepción del retiro de fondo, que se propone de 7,50m, de forma de viabilizar el programa propuesto. Ellos son:

- Retiros:
 - o Frontal: 4 m
 - o Lateral: bilateral de 1 m
 - o Fondo: 7,50m
- Alturas:
 - o Altura máxima 7,50 m
- Ocupación máxima: 40% del área total

5 ANALISIS DE IMPACTOS AMBIENTALES

5.1 Metodología

La metodología utilizada para la identificación y evaluación de los impactos se basó en el tipo de actividades involucradas en el proyecto, su relación con el ambiente y la capacidad del medio ambiente receptor para absorber los posibles impactos.

El análisis consistió en identificar y listar las actividades del proyecto susceptibles de producir impactos en las fases de construcción y operación. A continuación se identificaron los aspectos ambientales de cada una de ellas y su interacción con el entorno, para finalmente determinar los riesgos ambientales de significación.

5.2 Identificación de actividades del proyecto

De acuerdo a la metodología definida se procedió a identificar las actividades que componen el Proyecto.

Para la **fase de construcción** fueron identificadas como actividades que potencialmente pudieron interactuar con el medio ambiente receptor las siguientes:

- a) Limpieza del terreno y replanteo
- b) Movimientos de suelo
- c) Ejecución de plateas y estructuras de hormigón armado
- d) Rellenos y compactación para la caminería
- e) Construcción de las viviendas y tendido de redes internas
- f) Recomposición del medio

Para la **fase de operación** se identificó la siguiente actividad que potencialmente pudiera interactuar con el medio ambiente receptor:

- g) Habitación de las viviendas
- h) Tránsito vehicular interno

5.3 Identificación de aspectos ambientales

Siguiendo con la metodología definida, se procedió a identificar los siguientes aspectos ambientales de interés para el Proyecto.

- Presencia física del emprendimiento

- Afectación a la vegetación presente en el predio
- Emisiones líquidas
- Tránsito inducido por el desarrollo del proyecto
- Emisiones sólidas
- Presión sobre las infraestructuras urbanas

5.4 Identificación de aspectos y riesgos ambientales significativos

Se identificaron luego los impactos y riesgos ambientales de interés para el Proyecto.

5.4.1 Fase de construcción

Limpieza del terreno y replanteo

Esta actividad conlleva el manejo de materiales orgánicos, interactuando con el medio físico: vegetación existente y suelo.

Movimientos de suelo

Para la conformación de bases y subbases para la caminería y plateas, y la excavación para redes internas y depósitos impermeables individuales se identifican como aspectos ambientales emergentes, el manejo de materiales inertes y de escorrentía superficial y la generación de ruido de la maquinaria involucrada.

Ejecución de plateas y estructuras de hormigón armado

Se identifican como aspectos ambientales los vertidos de la elaboración del hormigón, la generación de residuos inertes y emisiones líquidas y el consumo de agua y áridos.

En los dos primeros aspectos la interacción se da directamente con el recurso suelo pudiéndose generar alteraciones en sus propiedades.

El consumo de agua y áridos deriva en una demanda agregada.

Rellenos y compactación para la caminería

Para esta actividad será necesario el relleno de balasto y su compactación. Se identifican como aspectos ambientales emergentes, el manejo de materiales inertes, el consumo de agua y áridos y la generación de ruido.

Construcción de las viviendas y tendido de redes internas

Se identifican como aspectos ambientales los vertidos de la elaboración de los morteros de toma, la generación de residuos inertes y emisiones líquidas, el consumo de agua y áridos, y la generación de ruido.

La interacción con el suelo podría generar alteraciones en sus propiedades. El consumo de agua y áridos deriva en una demanda agregada.

Recomposición del medio

Esta actividad podría modificar las líneas de escorrentía y derivar en la generación de procesos erosivos.

5.4.2 Fase de operación

Habitación de las viviendas

La habitación determina necesariamente los siguientes aspectos ambientales: emisión de efluentes líquidos, generación de residuos sólidos y presencia física del emprendimiento. Estos aspectos podrían derivar en la contaminación del suelo y del agua y un aumento de presión sobre las infraestructuras urbanas existentes.

Tránsito vehicular interno

Se identifica como aspecto ambiental más relevante derivado de esta actividad, la generación de tránsito inducido, que deriva en dos interacciones posibles con el medio antrópico. Una de ellas sería con la población en tanto podría implicar un incremento en la accidentabilidad y la segunda sería una posible presión sobre la infraestructura.

5.5 Interacción del proyecto con el medio

De acuerdo a las actividades involucradas en las distintas fases del proyecto y a la consideración de los posibles impactos ambientales que pudieran producirse, se elaboró la siguiente evaluación de los aspectos ambientales detectados.



Figura 5-1. Construcciones en el lindero Oeste.

5.5.1 Presencia física del emprendimiento

El proyecto se inserta en la periferia de la ciudad. Linda hacia el Norte y Oeste con terrenos urbanos, mientras que al Sur y Este los padrones son rurales. Continuando por calle Gregorio García, se localiza el cementerio de la localidad.

Actualmente se encuentra en construcción una cooperativa de viviendas en el padrón lindero hacia el Norte, conformada por bloques de 2 pisos.

El proyecto propuesto se encuentra alineado con las características de la ocupación del suelo del entorno urbano, por lo que se descarta la ocurrencia de este impacto ambiental,

5.5.2 Afectación a la vegetación presente en el predio

Del relevamiento de la vegetación existente en el predio, no se detectaron ejemplares de interés.

El proyecto planteado propone preservar los ejemplares de eucaliptus existentes en el sector Norte del predio, así como también cumplir con la ordenanza que exige 1 árbol cada 75m².

Se entiende que se trata de un impacto negativo muy poco significativo.

5.5.3 Emisiones líquidas

Los efluentes generados durante la etapa de construcción (en particular el lavado de herramientas utilizadas para la elaboración de hormigón), se colectará para su correcta disposición en sitio destinado para tal fin, de forma de evitar la generación de procesos erosivos.

Las aguas pluviales se conducirán a través de cordones cuneta al sistema de drenajes de la localidad, evitando la generación de procesos erosivos.

Se entiende que se trata de un impacto negativo muy poco significativo.

5.5.4 Tránsito inducido por el desarrollo del proyecto

Fue identificada la ocurrencia de este impacto tanto durante la etapa de construcción como durante la operación. Analizada su ocurrencia, se concluye que se trata de un impacto negativo muy poco significativo.

5.5.5 Emisiones sólidas

Los residuos sólidos que se generen durante la etapa de obra, tales como restos de materiales, cortes y podas de vegetación, se almacenarán en recipientes adecuados y se dispondrán en el vertedero municipal correspondiente.

El material de construcción se acopiará separado del suelo mediante tabiques o lonas, y se cubrirá con lonas o elementos apropiados que impidan su dispersión.

Durante la fase de operación se prevé la generación de residuos domésticos, cuya disposición final se realizará en concordancia con la red de recolección de la Intendencia.

Se descarta la ocurrencia de este impacto.

5.5.6 Presión sobre las infraestructuras urbanas

El predio cuenta con redes de OSE y de UTE frentistas al predio y se están gestionando las respectivas notas de viabilidad.

Se descarta la ocurrencia de este impacto.

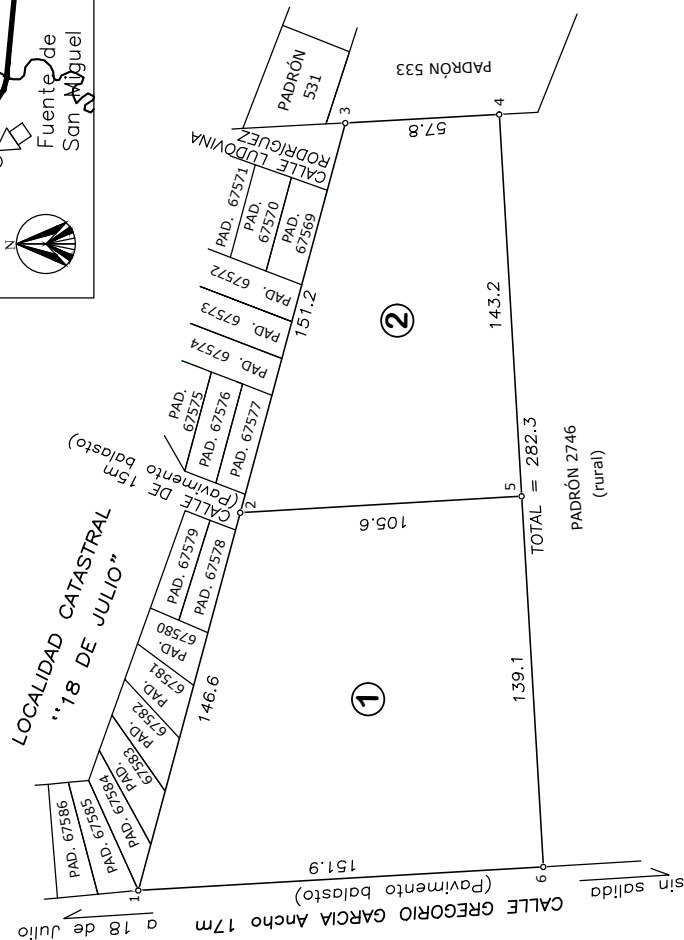
5.6 Medidas de mitigación

Si bien los impactos identificados son de baja significación, a efectos de su minimización, se han proyectado las siguientes medidas de mitigación:

- Cumplir con la normativa departamental.
- Evitar procesos erosivos.
- Correcta conformación de las pendientes del terreno.
- Ejecución de calles con cordón cuneta para direccionamiento de las aguas pluviales.
- Acopio de las emisiones líquidas durante la ejecución de las obras de hormigón, para su correcta disposición.
- Colocación de tabiques y lonas para el acopio de los materiales de la obra, para evitar su arrastre y dispersión por vientos y lluvias.
- Disposición final de residuos sólidos a la red municipal.
- Respetar vías y ordenanzas de tránsito.
- Tramitación de las notas de viabilidad de suministro ante OSE y UTE.
- Vaciado periódico de los depósitos impermeables individuales.

6 ANEXO GRÁFICO Y DOCUMENTAL

- Plano Proyecto de Fraccionamiento Padrón Rural N° 70467
- Plano General del Proyecto de Cooperativas de Vivienda
- Relevamiento planialtimétrico Padrón Rural N° 70467
- Lámina Propuesta para Recategorización de Suelo para Villa 18 de Julio.
- Certificado Notarial de Propiedad del Padrón Rural N° 70467 a nombre de Alejandra Mena Pons.



Fracción	Área
1	1Há.7906m ²
2	1Há.1707m ²
Área Total	2Há.9613m ²

Vértice	X	Y
1	0.0	151.7
2	141.5	113.5
3	287.5	74.1
4	290.7	16.5
5	147.7	8.1
6	8.9	0.0



Departamento PARAJE	ROCHA SAN MIGUEL	ÁREA MEDIDA 2Has.9613m ²
Seccion Catastral Lámina Catastral Cuadrículas	5 B23B C3	ÁREA TITULADA 2Has.9613m ²

- Sucesores de Enrique Doribal Olazabal Sosa-

Nelson Soria Graña
INGENIERO AGRIMENSOR
(Mat. No. 776)

ANTECEDENTES

GRAFICO	Fracción 3R del plano de Agrimensor Luis Carballo inscripto con Nro. 38 el 5 de marzo de 1945.-
---------	---

Fracción 2 del plano de Ing. Agrim. Martha Graña, inscripto con Nro. 15802 el 5 de febrero de 2026.-

1

DOMINIAL	Sucesión IUE: 2 100732/2024
----------	-----------------------------

NOTAS

FIRMA PROPIETARIO:

Valor Catastral Total: 24383\$ (Dec.334/25)

Dirección Nacional de Catastro (Registro)

DIRECCION NACIONAL DE CATASTRO

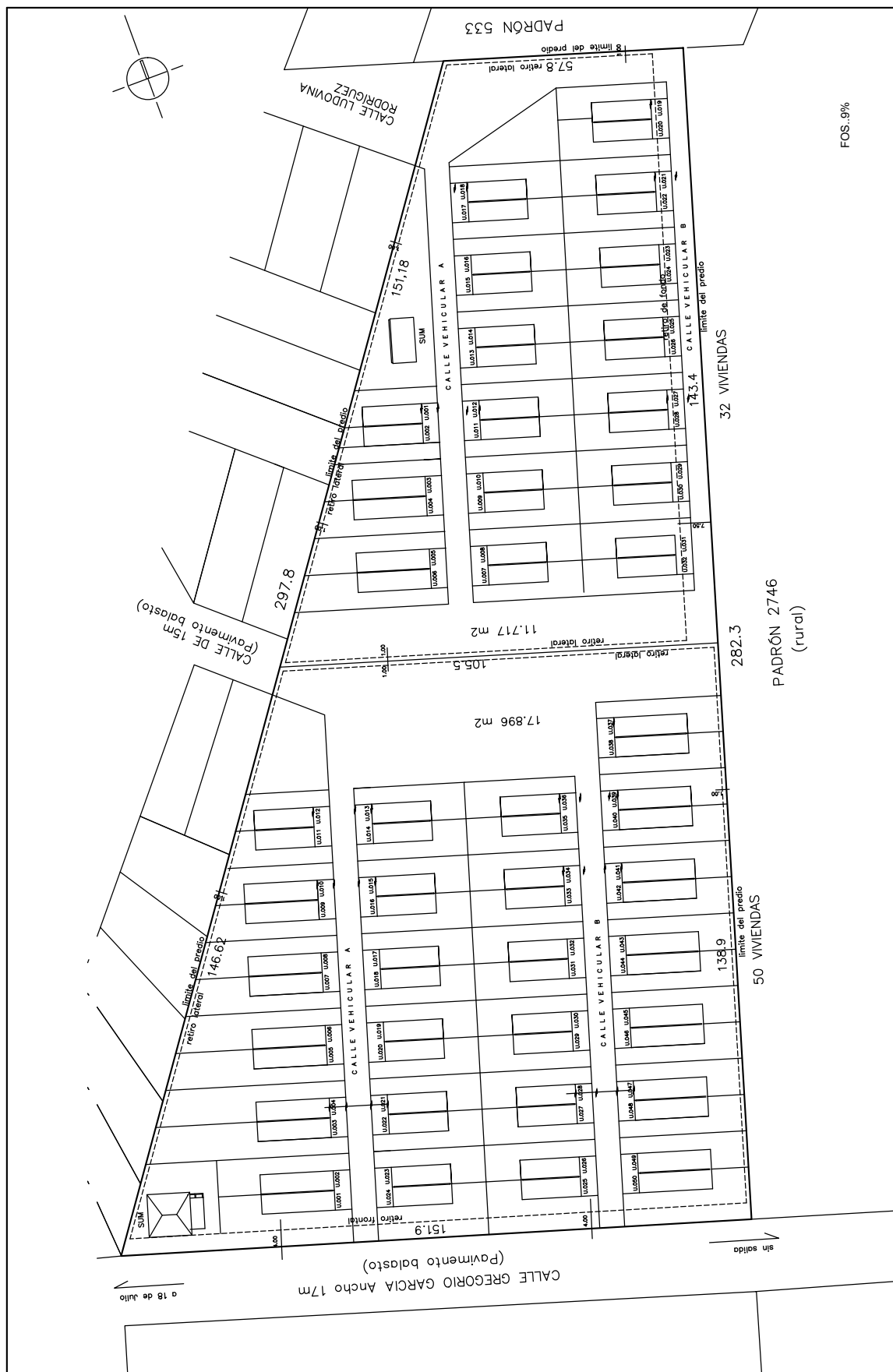
COTEJO Y REGISTRO DE PLANOS

OFICINA DELEGADA DE ROCHA

Cotejado sin observaciones, y cumplidas las disposiciones vigentes, se inscribe con el N° _____

Se fijaron timbres de la Caja de Jubilaciones y Pensiones
de Profesionales Universitarios por \$ _____
Rocha, _____

TECNICO _____ JEFE DE REGISTRO _____



REGIONE LOMBARDIA	DALE GREGORIO GARCIA 01/12/2000		PARTE	ROOM
NUMERO 858	SUP. 29.63	FINITA - 20/04/2000		
P.LANO				
PLANO . GENERAL				
TEGICO	FINITA	SEC.	1500	
GIANNINA DEMARCO		LAVAZZA PF		
		A01		

[illegible]

PROPUESTA DE RECATEGORIZACIÓN DE SUELO PADRÓN N° 70467 DE RURAL CON ATRIBUTO POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE A URBANO

REFERENCIAS

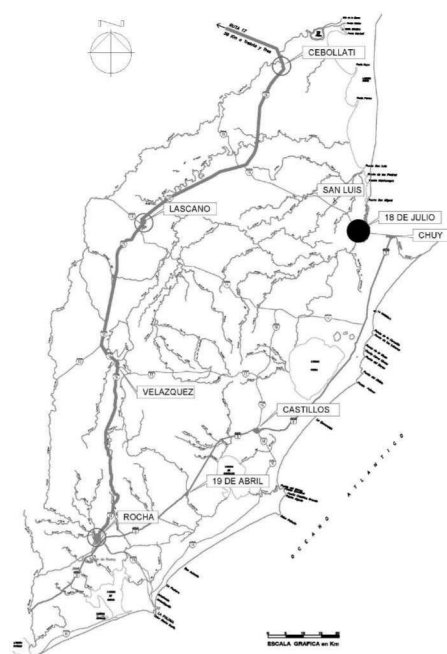
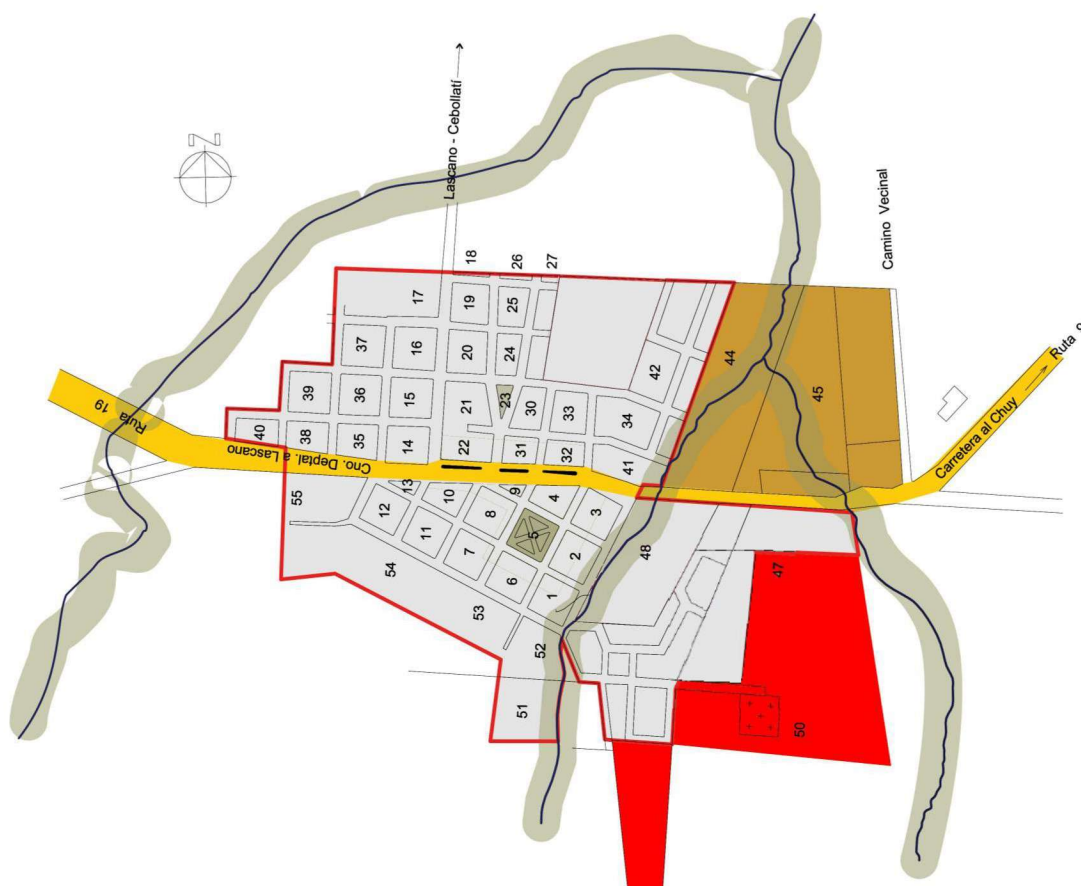
-  SUELO URBANO
-  SUELO SUBURBANO
-  SUELO RURAL
-  SUELO RURAL CON ATRIBUTO POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE

PUEBLO
18 DE JULIO

lámina

1P

Abril 2026





HW Nº 238249



ESC. LUCIA TORRES EGUREN - 18776/5

LUCIA TORRES EGUREN, ESCRIBANA PUBLICA, CERTIFICO QUE: I)

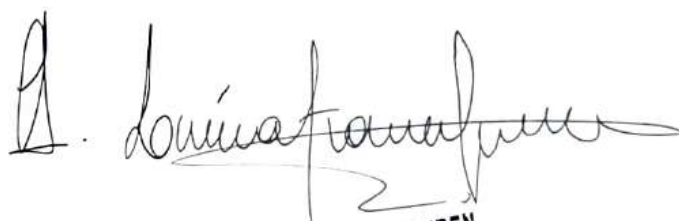
Alejandra MENA PONS, es oriental, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 3.350.352-6, domiciliado en Gregorio García sin número esquina Arachanes de Villa 18 de Julio departamento de Rocha, soltera es propietaria del padrón rural número **SETENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE (70467)**, antes en mayor área padrón 8524 ubicado en el departamento de Rocha. **II- Procedencia:** I- Alejandra Mena Pons en igual estado civil hubo los derechos hereditarios en la sucesión de Enrique Doribal Olazabal Sosa por Cesión de Derechos Hereditarios de Carlos Mauricio Velazquez Fernández, según Escritura Publica que celebro la Escritura Pública Lucía Torres Eguren el 27 de enero de 2025, cuya primera copia fue inscripta en el Registro Nacional de Actos Personales con el numero 1927 el 30 de enero de 2025. II- Enrique Doribal Olazabal Sosa falleció intestado en la ciudad de Montevideo el día 25 de noviembre de 1985, la sucesión se tramitó ante el Juzgado Letrado de primera instancia de Chuy de Segundo turno, a cual fue inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de Rocha con el numero 1530 el día 21 de abril de 2025, por auto numero 1126/2024 de fecha 3 de diciembre de 2024 se declaro judicialmente abierta la sucesión, se realizaron las publicaciones de estilo, se incluyo el bien de referencia (padrón 8524 rural de Rocha) y por auto número 150/2025 de fecha 10 de marzo de 2025 se declaró únicos y universales herederos del causante a sus hijos Enrique Isabelino y Modesto Marcos Olazabal Fernández, sin perjuicio de la cesiones de derechos hereditarios operadas a favor de Carlos Mauricio Velazquez Fernández y sin perjuicio de la cesión operada a favor de Alejandra Mena Pons y según providencia número 232/2026 de fecha 16 de marzo de 2026 se rectificó, siendo lo correcto: declárense únicos y universales herederos del causante Enrique Doribal OLAZABAL SOSA, a su hijo legítimo Enrique Isabelino OLAZABAL

A.H. 60

Honorario 202

Apote: \$ 700

FERNANDEZ, y a sus nietas Lucía y María José OLAZABAL SANCHEZ, por derecho de trasmisión de su padre fallecido Modesto Marcos OLAZABAL FERNANDEZ, sin perjuicio de las cesiones de derecho hereditarios operada a favor de Carlos Mauricio Velázquez Fernández y sin perjuicio de la cesión operada a favor de **Alejandra Mena Pons**. III- Conozco a Alejandra Mena Pons. **EN FE DE ELLO**, a solicitud de parte interesada, para su presentación ante la intendencia de Rocha en cualquiera de sus dependencias y/o quien corresponda, expido el presente que sello, signo y firmo en la ciudad de Montevideo el día veintiuno de abril de dos mil veintiséis.


LUCÍA TORRES EGUREN
 ESCRIBANA PÚBLICA
 MATRÍCULA Nº 13.182

APORTE TOTAL 19.0 % 400,00 FONDO GREMIAL 0,00 FRL 1,00 SANCION APORTE 5,00 SANCION FRL 9,00 TOTAL 400,00		No. de las Actuaciones 1 _____ _____ _____	MES 04 AÑO 2026
---	--	---	--

Escribano **18776/6 TORRES EGUREN**
 LUCIA
 Nro. de Pago **1047142**

Pago por Institución Costeable
 1170472026 15:12

INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE ROCHA

DIRECCION GENERAL DE HACIENDA

DIVISION DE TESORERIA



Id: 4626

PA: 2026/07/18

Cajero: PLATTA JANET ELIZONDO

PAD: B525 SEC: 5 E: 214-7601

URGENTE ACTUALIZACION DE...

Pág 41 de 82

Fac: 31/04/26

Caja: 1

1era. Vía Original - Cliente

Lugar de Cobro: 18 DE JULIO

RUBRO	CONCEPTO	IMPORTE
1	CONTINUA RUTAS VIALS	
12	ESTANCILLA PAPA	885,44
11.1	DERECHO EXERCICIO	1.435,83
999	AJUSTE POR...	502,54
		1,19

JUNTA LOCAL 18 DE JULIO
26 ABR. 2026
TESORERÍA

Matrícula OTRO: RUT 210343520916 - SERIE D del 000001 al 000.000 e 2 vías
IMPRESA: AUTORIZADA - ENE / 2025

Este recibo no será válido si carece del sello de pago de la oficina de tesorería

Total a Pagar \$ 2.625,69

SERIE D 629905

Rocha, 29 de Abril de 2026

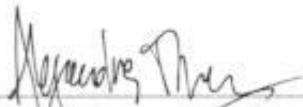
Pág 42 de 82

Sr. Intendente Departamental de Rocha
Dr. Alejo Umpiérrez
Presente

De nuestra mayor consideración.

Se adjunta a la presente el Programa de Actuación Integrada Abreviado - Cooperativas de Vivienda 18 de Julio, mediante el cual se solicita el cambio de categorización de suelo del Padrón Rural N° 70467, 5ª Sección Catastral del Departamento de Rocha, de Rural Potencialmente Transformable a Urbano.

Sin otro particular y quedando a vuestras órdenes lo saludan atentamente,


Alejandra Mena Pons
Propietaria


Arq. Giannina Demarco
Técnico responsable PAI



En relación a lo solicitado se realizan las siguientes consideraciones:

- 1) El gestionante se presenta ante la Intendencia de Rocha a solicitar el cambio de categoría de suelo del padrón rural N°70467 a los efectos de la construcción de 2 complejos de vivienda por el sistema de cooperativas.
- 2) La solicitud se enmarca en lo dispuesto en la Ley 18.308 que establece la obligatoriedad de proceder al cambio de categoría de suelo de rural a urbano para desarrollar un programa de construcción con destino residencial.
- 3) El padrón rural N°70467 se ubica en el entorno inmediato del área urbana de la localidad 18 de Julio ubicada al norte del departamento de Rocha.
- 4) El padrón N°70467 tiene la categoría de suelo rural con el atributo de potencialmente transformable (APT) según lo dispuesto en el instrumento de ordenamiento territorial aplicable en ese territorio, "Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible" (Decreto Departamental 3/2014), aprobadas en el marco de la Ley 18308.
- 5) La asignación del APT al padrón referido y a otros adyacentes a éste en las Directrices Departamentales, tiene por objetivo orientar el crecimiento del centro poblado y contar con la disponibilidad de suelo para ese destino.
- 6) Considerando lo dispuesto en el marco normativo vigente, para efectuar el cambio de categoría de un suelo de rural a urbano se deberá realizar un Programa de Actuación Integrada (PAI).
- 7) En virtud que el padrón cuenta con el APT y que el destino para el cual se realizará el cambio de categoría de suelo será la construcción de viviendas de carácter permanente mediante el sistema de cooperativa, y de acuerdo al artículo 21 Bis de la Ley 18.308, la tramitación se podrá realizar a través de un PAI Abreviado.
- 8) El Gobierno Departamental de Rocha aprobó el Decreto Departamental 10/2024, mediante el cual se reglamenta el procedimiento para la ejecución de un PAI Abreviado en el ámbito departamental.
- 9) En el marco descrito en los numerales precedentes es que el gestionante presenta el proyecto de construcción de viviendas que pretende desarrollar y una propuesta de PAI para efectivizar el cambio de categoría de suelo de rural a urbano del padrón 70467.
- 10) En opinión del suscrito el proyecto presentado es pertinente, en tanto se trata de una propuesta cuyo objetivo es la provisión de vivienda y de calidad, mediante el sistema cooperativo, modalidad que cuenta con prestigio en el país y es promovida por el Estado. En forma concomitante la propuesta se implanta en un suelo previsto para tal fin en las Directrices Departamentales.
- 11) Los parámetros urbanísticos propuestos en el proyecto, FOS, FOT, retiros, alturas, son los mismos que se encuentran vigentes para la localidad 18 de Julio.

12) La propuesta se integra adecuadamente a la trama urbana existente garantizando la continuidad de la red circulatoria.

13) Por lo expuesto, no se encuentran objeciones para otorgar viabilidad a la propuesta y dar inicio al proceso de ejecución de un PAI Abreviado, para lo cual deberán seguirse los pasos establecidos en la Ley 18308 y el Decreto Departamental 10/2024.

14) Asimismo cabe informar que se realizó un chequeo de los contenidos del PAI presentado y se verificaron los siguientes faltantes:viabilidad final de suministro de servicios públicos de parte de OSE y UTE (actualmente en trámite según se informa) y el cronograma previsto de ejecución de obras.

Arquitecto Gino de León



GOBIERNO DEPARTAMENTAL DE ROCHA
DIRECCION GENERAL DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

2026-2066 08/06/202
6

ACT:1079/2026 / SM

La tramitación de un Programa de Actuación Integrada Abreviado consiste fundamentalmente en el cumplimiento de las siguientes etapas:

1. Elaboración del PAI Abreviado.
2. Presentación del PAI abreviado ante la IDR solicitando la viabilidad de la propuesta.
3. Dictado de resolución del Intendente otorgando viabilidad.
4. Comunicación de inicio del proceso a los Ministerios (Ordenamiento Territorial y Ambiente).
5. Puesta de Manifiesto.
6. Aprobación definitiva por la Junta Departamental.
7. Promulgación por parte del Intendente Departamental.
8. Publicación en el diario oficial.
9. Inscripción en el Inventario Nacional de la DINOT del MVOT.

Al amparo del dictamen técnico que antecede, el que se comparte en su totalidad, pase a DGS **con sugerencia de dictar resolución otorgando la viabilidad de la propuesta.**

Cumplida esa etapa, se sugiere la devolución de las actuaciones a esta dirección a los efectos de ofrecer el texto de los oficios para dar cumplimiento al paso 4.

SM

**GOBIERNO DEPARTAMENTAL DE ROCHA**
DIRECCION GRAL DE SECRETARIA**2026-2066 11/06/2026****ACT:1827/2026 / FR**

Corresponde dictar resolución de acuerdo a lo que resulta de los informes de la Dirección General de Ordenamiento Territorial que anteceden, otorgando la viabilidad que se solicita al proyecto. La resolución se notificará a los gestionantes y cumplida la misma pasen las actuaciones a la Dirección de Ordenamiento Territorial a los efectos de la continuación del trámite del PAI.

FR



GOBIERNO DEPARTAMENTAL DE ROCHA
2026-2066

RESOLUCION N° 001799 /2026. Rocha, 12 JUN 2026

VISTO: las presentes actuaciones a través de las cuales se solicita la viabilidad del proyecto y cambio de categoría de suelo del padrón rural 70467 a los efectos de la construcción de 2 complejos de viviendas por el sistema de cooperativas; enmarcado en lo dispuesto en la ley 18308

RESULTANDO: que a través de dicha gestión se tramita un Programa de Actuación Integrado (PAI), del cual se reglamenta su procedimiento a través del Decreto Departamental N° 10/2024;

CONSIDERANDO: I) que la Dirección General de Ordenamiento Territorial a fojas 46/47 informe:3/2026 y a fojas 48) actuación :1079/26, se expide favorable y corresponde iniciar la tramitación del PAI ,
II) que la Dirección General de Secretaría a fojas 49) actuación:1827/2026, dispone la Resolución, otorgando la viabilidad solicitada;

ATENTO: a lo precedentemente expuesto,

EL INTENDENTE DEPARTAMENTAL DE ROCHA

RESUELVE:

1º) Otorgar la viabilidad al proyecto de construcción de dos complejos de viviendas que se pretende construir en la localidad de 18 de Julio del Departamento de Rocha, en el padrón 70467.

2º) Regístrese, notifíquese, y cumplida la misma, pasen las actuaciones a la Dirección de Ordenamiento Territorial a los efectos de la continuación del trámite del PAI.

FRL/jos.


Valentín Martínez
Secretario General
I.D.R.


Alejo Umpiérrez
Intendente Departamental
de Rocha



GOBIERNO DEPARTAMENTAL DE ROCHA
2026-2066

RESOLUCION N° 002526 /2026.

Rocha 11 AGO 2026

VISTO: las presentes actuaciones a través de las cuales se solicita el cambio de categoría del suelo del padrón rural Nro. 70467 a urbano, con destino a la construcción de dos complejos de viviendas por el sistema de cooperativas, al amparo de lo establecido en la ley 18.308.

RESULTANDO: que a tales efectos se tramita un Programa de Actuación Integrado Abreviado, en tanto el referido padrón cuenta con el atributo de potencialmente transformable (APT) según lo dispuesto por las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobadas por Decreto de la Junta Departamental de Rocha, Nro. 3/2014, aprobadas en el marco de la Ley 18.308.

CONSIDERANDO: I) que habiéndose dispuesto la viabilidad del procedimiento por resolución del Ejecutivo Departamental Nro. 1799/2026 de fecha 12 de junio de 2026, se remitieron los oficios de precepto al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial así como al Ministerio de Ambiente.

II) que de conformidad con lo informado por la Dirección General de Ordenamiento Territorial a fojas 71, corresponde disponer la puesta manifiesto de las actuaciones por el plazo de 30 días corridos a partir de la publicación de los recaudos técnicos en la web institucional de la Intendencia de Rocha;

ATENCIÓN: a lo expuesto, a lo dispuesto en la Ley 18.308, el Decreto de la Junta Departamental de Rocha Nro. 10/2024 y a las facultades conferidas al Ejecutivo Departamental.

EL INTENDENTE DEPARTAMENTAL DE ROCHA
RESUELVE:

1º) Póngase de manifiesto el programa de actuación integrado abreviado presentado por Sra. Alejandra Mena Pons para el padrón rural Nro. 70.467 de la 5ta Sección Catastral del Departamento de Rocha, por un período de 30 días corridos a partir de la publicación de los recaudos técnicos en la web institucional de la Intendencia de Rocha, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 bis y concordantes de la Ley 18.308.



GOBIERNO DEPARTAMENTAL DE ROCHA
2026-2066

2º) Cométase a la Dirección General de Ordenamiento Territorial a dar la más amplia difusión a la puesta de manifiesto.

3º) Notifíquese a Alejandra Mena Pons la presente resolución.

4º) Regístrese, notifíquese por parte de la Dirección General Jurídico Notarial publíquese en la web pasando para su cumplimiento a la Dirección General de Ordenamiento Territorial .

EIP/jos


Valentín Martínez
Secretario General
I.D.R.


Alejo Umpiérrez
Intendente Departamental
de Rocha