



**PLAN LOCAL DE
ORDENAMIENTO
TERRITORIAL**

La Angostura-Arroyo Chuy

DEPARTAMENTO DE ROCHA

15 de marzo de 2016

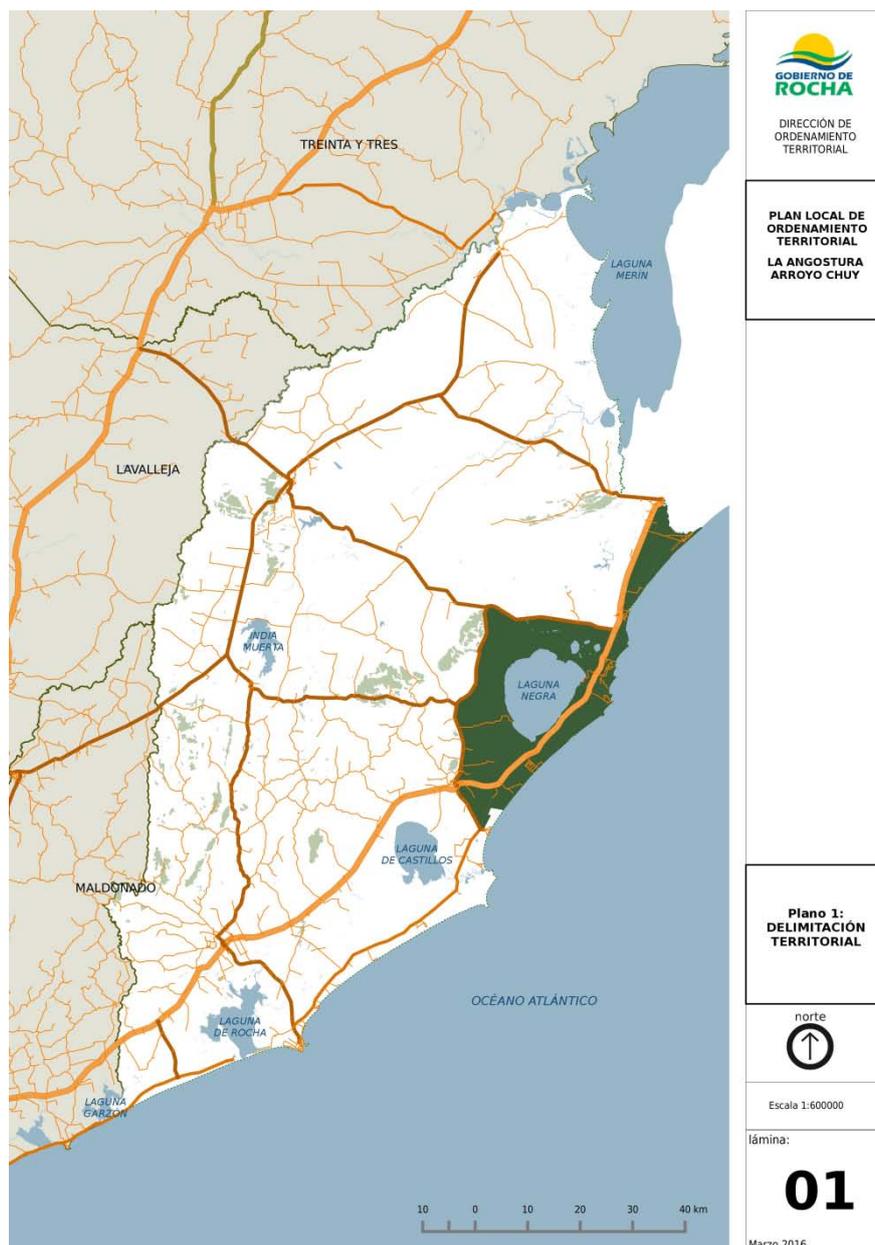
Tabla de contenido

<i>I. MEMORIA DE INFORMACIÓN</i>	3
1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA.....	3
2 - DESCRIPCION SINTETICA INTEGRAL.....	4
3. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y NATURAL.....	9
4. INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS.....	20
5. ACTIVIDAD ECONÓMICA.....	30
6. CARACTERIZACIÓN SOCIO-DEMOGRÁFICA	31
7. MARCO LEGAL	33
<i>II. MEMORIA DE ORDENACIÓN</i>	38
INTRODUCCIÓN	38
1. PRINCIPIOS RECTORES	38
2. LINEAMIENTOS GENERALES DEL PLAN	43
2.1. EL MODELO TERRITORIAL	
2.2. ZONIFICACIÓN ESTRATÉGICA	
2.3. COMPONENTES TERRITORIALES	
2.4. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	
2.5. CONDICIONES DE USO DEL SUELO	
2.6. ASPECTOS JURÍDICO-TRIBUTARIOS	

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA

El polígono de aplicación del Plan Local posee una superficie aproximada a las 90.000 hectáreas con 70 km de frente costero y está delimitado de la siguiente manera: al Sureste y Este el Océano Atlántico desde la desembocadura del arroyo Chuy hasta el límite suroeste de los fraccionamientos California y Montecarlo; del límite este de los padrones rurales 15.943, 15.942, 15.939, 15.941, 15.940, 53.606, 53.607, 45.377, 16.105 y 52.199; por la ruta 16 hasta el límite urbano y suburbano noreste de la ciudad de Castillos, por el límite urbano y suburbano Noreste de la ciudad de Castillos hasta la ruta 16 (Camino del Indio), por la ruta 16 hasta la intersección con la ruta 14, por la ruta 14 hasta la intersección con la ruta 9, por la ruta 9 (incluyendo el Barrio Capacho de La Coronilla) hasta el límite del área urbana y suburbana de la ciudad de Chuy, por dicho límite hasta el arroyo Chuy y por la margen derecha del arroyo Chuy hasta su desembocadura en el Océano Atlántico.



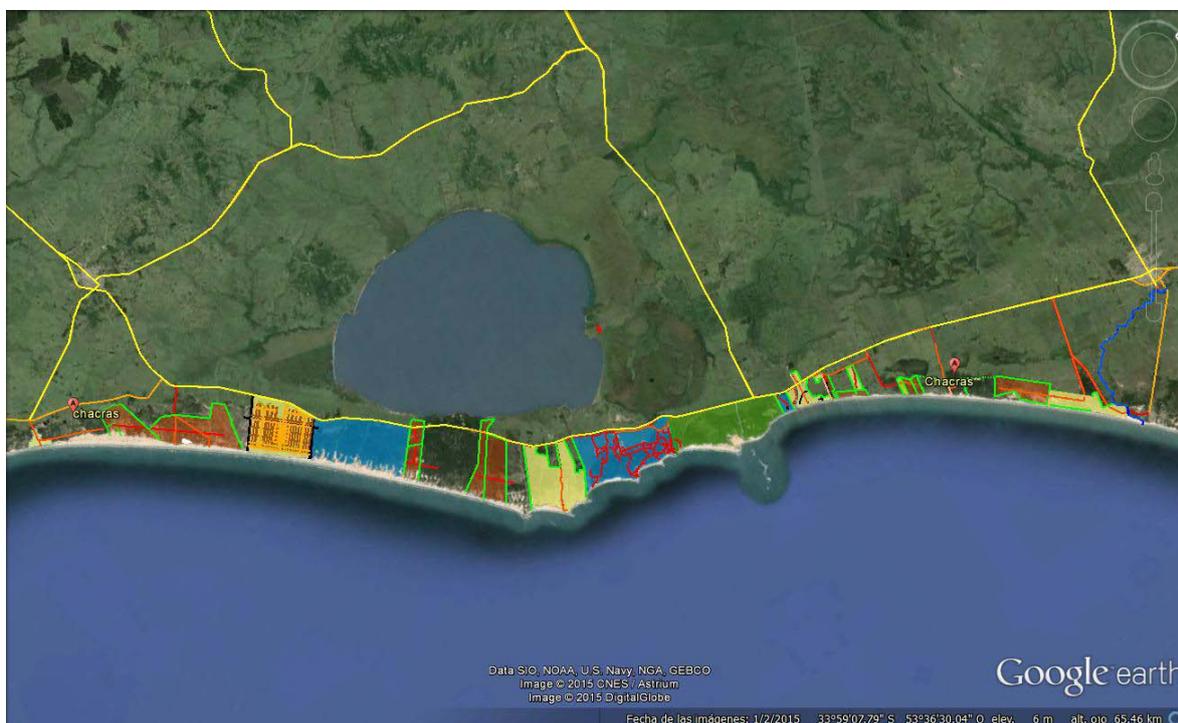
2 - DESCRIPCION SINTETICA INTEGRAL

Generalidades

El polígono constituye un territorio complejo en múltiples aspectos: variedad de elementos naturales y paisajes, algunos de alto valor patrimonial (llanuras fértiles, palmares y extensas playas con puntas y cerros y la Laguna Negra); variedad de intervenciones humanas de diferentes épocas conformando el paisaje (grandes plantaciones sobre la costa de diferentes especies de árboles exóticos, centros poblados con población permanente y/o estacional, fortificaciones de la época colonial de valor patrimonial); variedad de usos (agrícola - ganadero, pesca artesanal, vivienda permanente con servicios, vivienda y equipamientos turísticos); y la ruta 9, las rutas 14 y 16 y caminos en diferentes estados de conservación que lo vinculan con otras zonas del Departamento, del país y la región.

Tiene tres singularidades de importancia cualitativa y cuantitativa, por su significación física y usos: la Laguna Negra, el Parque Nacional de Santa Teresa y el área protegida Cerro Verde e Islas de la Coronilla, que le confieren características únicas en el departamento.

Las características paisajísticas, topográficas y de usos predominantes y la ubicación relativa al océano y a la Laguna Negra definen y diferencian primariamente, dos sectores o zonas: una contigua a la Laguna Negra y otra conformada por la franja costera oceánica.



Referencias:

- Marrón: Fraccionamientos no consolidados*
- Amarillo: Balnearios consolidados*
- Naranja: Balnearios en desarrollo incipiente*
- Celeste: Predios de propiedad estatal*
- Verde claro: Área protegida Cerro Verde e Islas de La Coronilla*
- Verde natural: Predios rurales privados*
- Punto rojo en costa de la Laguna Negra: Potrerillo de Santa Teresa*

La Costa oceánica

Observada desde la ruta 9 el área costera puede dividirse en tres tramos vinculados a sus formas, sus características paisajísticas, su accesibilidad y su relación con la costa:

a) En el extremo suroeste se conforma un polígono de aproximadamente 12 kilómetros de longitud sobre el océano, comprendido entre las chacras ubicadas al noreste del Balneario Aguas Dulces y el límite noreste del Balneario La Esmeralda y entre las rutas 16 y 9 y el Océano.

Este sector se vincula físicamente, del punto de vista paisajístico y funcional, con el sector de chacras mencionado, y con el par que conforman los Balneario Aguas Dulces y Valizas.



Tiene dificultades de acceso a la costa, lo que podrá mejorarse con la construcción de la continuación de la ruta 10.

La topografía y los montes naturales o plantados impiden todo vínculo visual de la costa desde la ruta 9.

Tiene como centro de servicios de referencia a la Ciudad de Castillos

De los tres tramos definidos es el que posee menor área, con importante participación de balnearios proyectados (fraccionamientos) a reconvertir. Ninguno de sus padrones rurales sin fraccionar posee costa sobre el mar.

Se encuentra en este tramo el Balneario La Esmeralda con una extensión y cantidad de predios proyectada muy grande con un nivel muy bajo de desarrollo que permite el estudio y revisión del trazado y normativa a aplicarse.

En toda su extensión existen solamente dos accesos a la costa, el acceso al fraccionamiento Vuelta del Palmar y otro en el extremo noreste del tramo en el Balneario La Esmeralda. No existe caminería interna que vincule o estructure este tramo, fundamentalmente en la costa que es prácticamente inaccesible y de una singular belleza por las extensas y profundas dunas que llegan hasta casi 1.000 metros de la costa. El paisaje predominante, observado desde la ruta, es el propio de la producción rural pecuaria a ambos lados de la misma, sin percepción alguna de la costa.

b) El tramo central comprendido entre La Esmeralda y La Coronilla, conocido como paraje de “La Angostura”, se caracteriza por encontrarse contenido entre el mar y la Laguna Negra y por poseer su costa la variedad más grande de paisajes y lugares de diferentes características. Conformar un trapecio que tiene un ancho promedio de 3 kilómetros entre la ruta y el océano y una extensión aproximada de 33 kilómetros.



Se encuentran en este tramo dos singularidades de fuerte impacto paisajístico y de uso: el Parque Nacional de Santa Teresa y el área protegida Cerro Verde e Islas de la Coronilla. Existe también un gran predio propiedad del Ministerio de Defensa con 6 km de costa y un área aproximada de 1.900 hás. Estos tres elementos ocupan más de la mitad del área total del tramo.

Los predios no fraccionados tienen en su gran mayoría frente marítimo e importantes dimensiones.

En este tramo se encuentra el Balneario Punta del Diablo con un área aproximada de 1.300 hás. que constituye el centro poblado más importante del polígono del Plan y el más pujante en cuanto a actividad turística y cantidad de población permanente. Sus grandes dimensiones y cantidad de predios, con zonas altamente urbanizadas y amplios sectores sin ningún tipo de ocupación, requiere una cuidadosa revisión y reformulación de su normativa.

Su ubicación central, a importantes distancias de centros poblados y servicios existentes, ha traído aparejado el desarrollo de una centralidad en el mismo balneario.

Al centro de este tramo y paralelo a la costa, el suelo se eleva en forma continua hasta 40 metros de altura sobre el nivel del mar, dividiendo la cuenca oceánica de la cuenca de la Laguna Negra, impidiendo todo vínculo visual entre la ruta, en una altura promedio de 10 metros sobre el nivel del mar, y el mar. El Parque Nacional de Santa Teresa e importantes plantaciones de árboles al este de la ruta colaboran en este impedimento.

La Laguna Negra y los palmares asociados constituyen el paisaje excluyente del tramo percibido desde la ruta 9, limitado por suaves colinas y por montes al sureste incluyendo espacialmente a la ruta.

La ruta 9, a pesar de las limitaciones descritas anteriormente, constituye el estructurador vial del tramo, accediéndose puntualmente a balnearios y al parque existente.

Desde la playa este tramo presenta un paisaje muy variado por la multiplicidad de puntas, cerros y ensenadas que conforman las mejores playas del polígono del Plan.

c) En el extremo noreste se conforma una suerte de triángulo, que tiene como vértice superior a la ciudad de Chuy a una distancia superior a los 10 kilómetros de la costa, y como base sobre el océano, el tramo comprendido entre el límite norte del área protegida Cerro Verde e Islas de La Coronilla y el arroyo Chuy con una extensión aproximada de 23 kilómetros y una distancia promedio de la ruta a la costa superior a los 5 kilómetros.



El paisaje predominante del tramo observado desde la ruta, es el propio de la producción rural agropecuaria a ambos lados de la misma, sin percepción alguna de la costa. Desde la costa el paisaje dominante lo constituye la extensa playa y su cordón dunar y el mar.

El tramo posee dos sectores netamente diferenciados paisajísticamente y en cuanto a su relación con la costa: un importante sector de uso rural y de difícil utilización con fines turísticos que ocupa

aproximadamente el 70% del área total del tramo y una franja costera, de difícil acceso, con un ancho aproximado de 1 kilómetro y medio, apto para el desarrollo de actividades y programas turísticos.

En el tramo se encuentran los balnearios consolidados: La Coronilla y Barra del Chuy; el pequeño balneario Palmares de la Coronilla; y el emprendimiento Santa Ana del Mar.

Tiene como característica distintiva la presencia de una cantidad relativamente importante de población permanente tanto en La Coronilla como en La Barra del Chuy, no vinculada mayoritariamente a las actividades turísticas. Ambos balnearios serán objeto de estudios y planes especiales que determinen su desarrollo futuro.

El tramo tiene como centro urbano de referencia para servicios a la ciudad de Chuy

Los accesos a la costa desde este tramo son escasos, realizándose desde los extremos en el Balneario La Coronilla y la Barra del Chuy y desde el acceso al pequeño balneario Palmares de la Coronilla siendo prácticamente inaccesible gran parte de la costa.

No existe en este tramo caminería interna que lo vincule o lo estructure. En la costa, a partir de la Barra del Chuy existe un camino de balasto paralelo al mar, en muy buenas condiciones de conservación, con una extensión de aproximadamente 1.5 kilómetros, que vincula La Barra con la Barra Uruguaya y Puimayen, dos fraccionamientos contiguos y funcionalmente asociados a la Barra del Chuy.

En resumen, en ninguno de los tramos es percibida la costa desde la ruta, teniendo sus mayores atractivos en los extensos palmares y la Laguna Negra en los tramos a) y b). Observados desde la costa, la extensa playa y sus dunas, que adquieren dimensiones importantes en algunos sectores, constituyen el paisaje dominante con los centros turísticos ya nombrados como puntos singulares, y el extenso sector ocupado por el Parque Nacional de Santa Teresa con sus puntas rocosas y playas contenidas.

La laguna Negra y su entorno

La laguna Negra es también conocida como Laguna de los Difuntos y constituye el espejo de agua más extenso contenido en el territorio del Departamento.

La laguna Negra se encuentra dentro de un polígono delimitado por las rutas 9, 16 (Camino del Indio) y 14 con un área aproximada de 62 mil hectáreas de las cuales 44 mil son terrestres.



El sector norte del polígono, entre la laguna y la ruta 14 es un sector bajo con importante presencia de bañados y de lagunas pequeñas a partir de los cuales se ha construido el canal Andreoni que posibilita el desagüe de la laguna en el océano. Se encuentra también en el sector norte la Estación biológica Potrerillo de Santa Teresa. La actividad dominante es la agropecuaria. El sector oeste lo constituyen suelos más altos. Domina el paisaje la presencia de palmares. Desde la ruta 16 es percibida la laguna en casi toda su extensión. El suelo está dedicado al uso agropecuario donde se

destaca el predio ocupado por la Colonia Don Bosco de los Salesianos que está equipado como lugar de retiros, encuentros y eventos de cierta importancia. El sector sur tiene un área de bañados próxima a la laguna y a la ruta 9, dedicado también a la actividad agropecuaria. El sector este se caracteriza por constituir una faja de suelo con un ancho promedio de 700 mts. entre la costa de la laguna y la ruta 9 con presencia de pequeñas playas y montes nativos con un potencial uso turístico. En este sector se destaca la presencia de parte del Parque Nacional de Santa Teresa donde existe un acceso importante a la costa de la laguna y al Potrerillo de Santa Teresa desde la ruta 9 y por tanto también su conexión con el área costera. Existen además dos fraccionamientos entre la ruta 9 y la costa de la laguna, parte de otros de mayor área del sector costero (Parque Laguna Negra y Santa Teresa de la Angostura).

Sistema vial

La ruta 9, de carácter nacional e internacional, es la única vía que comunica los centros urbano-turísticos involucrados entre sí, con las ciudades de Castillos y Chuy y con el resto del país y países fronterizos.

La ruta 14 constituye una importante y estratégica vía de comunicación muy directa con el litoral uruguayo y argentino, como se indica en las Directrices Departamentales. Deben realizarse obras generales de mejoramiento que adecuen la ruta para tal función.

La ruta 16 en su tramo inicial conecta los Balnearios de Aguas Dulces y Barra de Valizas con la ciudad de Castillo y en su tramo posterior, conocido como Camino del Indio da acceso a los predios rurales y a la costa oeste de la Laguna Negra.

Centros poblados turísticos

Existen en el área del Plan tres centros poblados turísticos de relevancia: Punta del Diablo, La Coronilla (y aledaños) y Barra del Chuy (incluyendo Barra Uruguaya y Puimayen) y uno: La Esmeralda con un nivel bajo de desarrollo. En situación similar a este último se encuentra el pequeño balneario Palmares de la Coronilla. Estos centros turísticos se encuentran muy distanciados entre sí, de forma tal que no son percibidos unitariamente, constituyendo cada uno de ellos enclaves aislados en una extensísima playa.

La Coronilla y la Barra del Chuy tienen como centro urbano de referencia al Chuy, la Esmeralda se vincula con la ciudad de Castillos, mientras que Punta del Diablo, por su ubicación y distancia de los centros mencionados tiende a un desarrollo propio lo que trae aparejado la localización de una población permanente de importancia creciente.

3. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y NATURAL

3.1. Clima

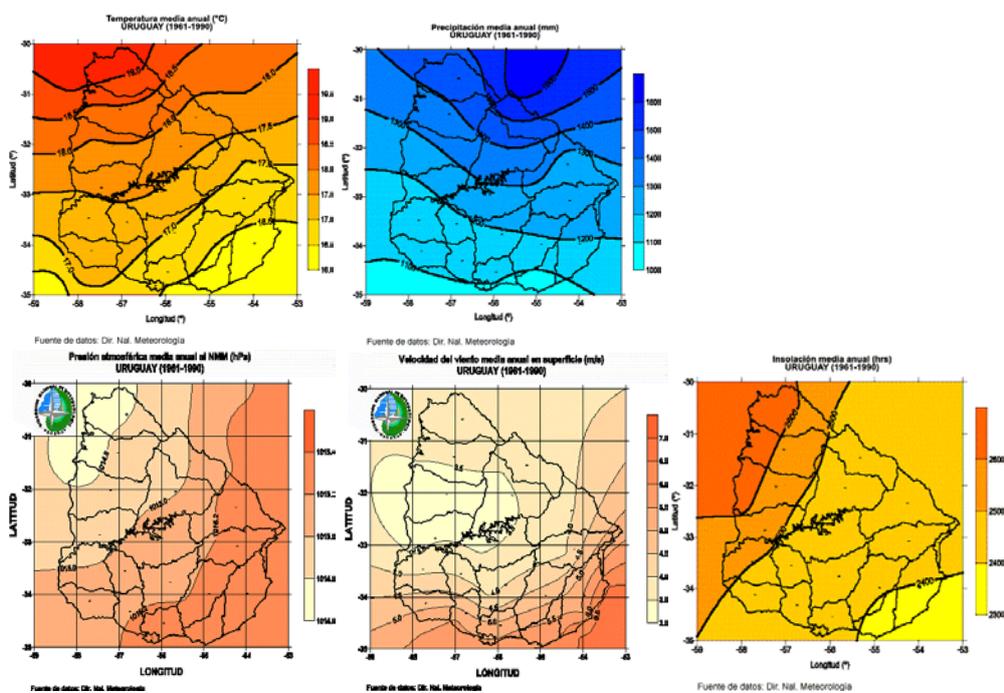
El clima del Uruguay se corresponde con la clasificación "Cfa" de acuerdo a sistema Köeppen, lo que sirve como elemento descriptivo y de comparación en escala planetaria. Dicha clasificación implica las siguientes características:

- "Tipo C": Templado húmedo, la temperatura media del mes más frío es inferior +18°C, pero superior a -3°C.
- "Tipo f": clima de temperie húmeda o ausencia de estación seca (La lluvia es irregular, condiciones intermedias entre el w y el s de Köeppen).
- "Tipo a": variedad específica de temperatura (Temperatura mes más cálido superior a 22 grados Celsius):

Si bien en distintos puntos del país es posible observar diferencias en los parámetros climáticos, éstas no son de magnitud suficiente como para distinguir distintos tipos de clima por lo que el clima en el área de estudio puede clasificarse también como Cfa: templado húmedo, moderado y lluvioso.

A continuación se presenta gráficamente las estadísticas climatológicas para la región en estudio:

- Temperatura Media anual < 16.5 °C
- Precipitación media acumulada ~ 1200 mm
- Presión atmosférica media anual en NMH ~ 1015.2 hPa
- Velocidad del viento anual en superficie > a 6.0 m/s y < 6.5 m/s
- Insolación media anual ~ 2400 horas



3.2. Geología

Desde el punto de vista geológico la zona de estudio se encuentra asociada a una cuenca de depósito sedimentario.

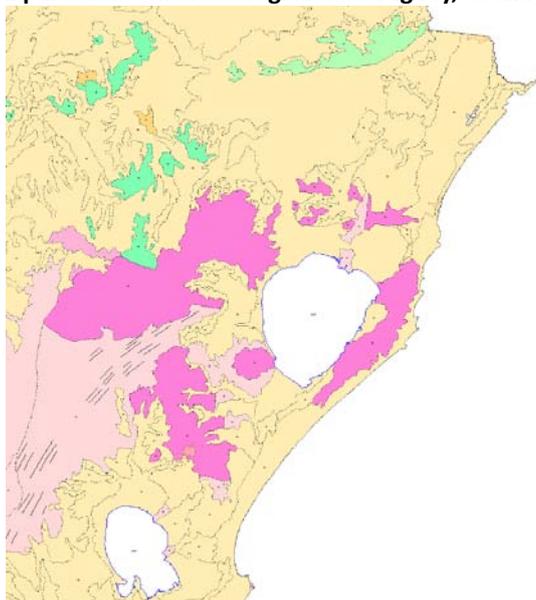
Esta cuenca es ocupada en general por formaciones del Cenozoico y en particular del Cuaternario

Medio y Superior, casi toda de origen litoral. Así mismo se destaca la presencia de algunas formaciones granitoides, en zonas próximas a Laguna Negra.

Las formaciones Geológicas presentes en el subsuelo de la zona de estudio son:

- Sedimentación mixta a predominancia continental. Cuaternario. Holoceno.
- Formación Reciente y Actual. Cuaternario. Holoceno.
- Formación Dolores. Cuaternario. Pleistoceno.
- Formación Chuy. Cuaternario. Pleistoceno.
- Granitoides Tardipotectónicos. Cámbrico. Precámbrico.

Vista parcial de Carta Geológica del Uruguay, escala 1:500.000



Fuente: DINAMIGE

3.3. Geomorfología

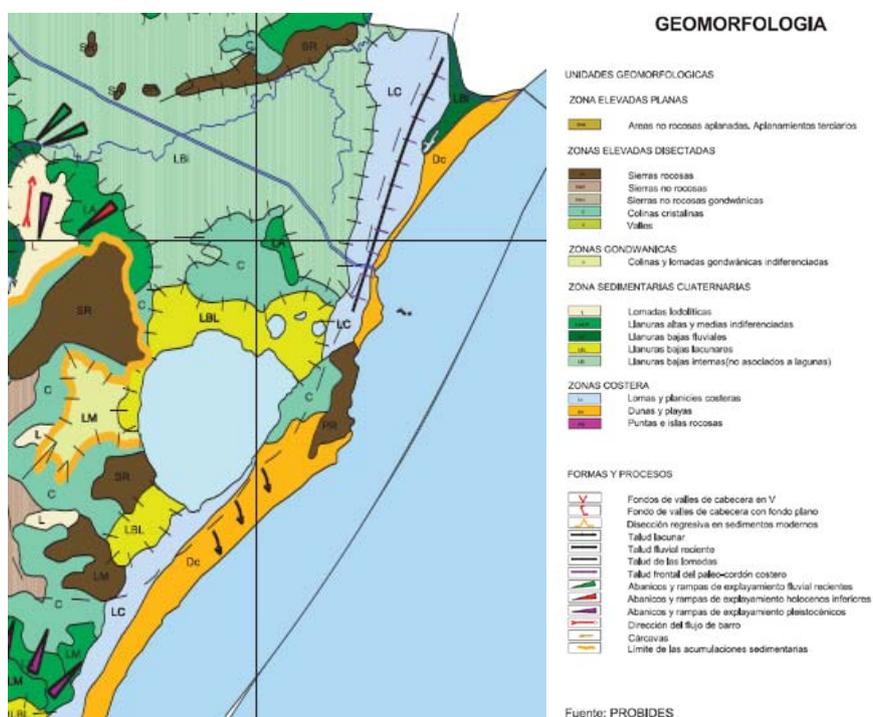
En estos Sectores se identifican un conjunto de unidades geomorfológicas (PROBIDES¹) entre las que cabe destacar:

1. Las dunas y playas constituyen una unidad fisiográfica que agrupa las acumulaciones eólicas de arenas en forma de dunas móviles o fijas por la vegetación y las playas actuales sujetas a la dinámica del oleaje y del viento. Los suelos, cuando existen, son excesivamente drenados y de baja productividad (arenosoles).
2. Las lomadas y planicies costeras se ubican a lo largo de la costa, asociadas en general a las dunas costeras; por lo general se encuentran recubiertas por espesores variables de arenas recientes. Los suelos son profundos, imperfectamente drenados, con un horizonte subsuperficial arcilloso y de fertilidad natural baja (planosoles).
3. Las llanuras bajas lacunares y fluviales. Estas unidades comprenden aquellas tierras que se inundan de manera regular e irregular por los desbordes de los ríos o arroyos o por aumento del nivel de las lagunas. Los suelos son siempre pobre a muy pobremente drenados, de propiedades químicas y granulometría variable en función del origen, la edad y las

¹ PROBIDES, Plan director. Reserva de biosfera Bañados del Este, Uruguay. 1999

condiciones de sedimentación, incluyendo la calidad del agua (dulce o salobre) en el medio acuoso de transporte y deposición (gleysoles, fluvisoles, histosoles y arenosoles).

4. Las llanuras altas y medias están también presentes. Comprenden tierras planas no inundables por las crecientes periódicas de las lagunas y los arroyos. Las primeras presentan suelos imperfectamente drenados, con horizontes subsuperficiales arcillosos de fertilidad media a baja y en general de propiedades físicas pobres (solods, planosoles y argisoles). Las segundas se encuentran apenas por encima del nivel normal de inundaciones. Los suelos son imperfecta y pobremente drenados, de textura algo pesada (limoarcillosa) y de fertilidad natural media (solods y gleysoles).



3.4. Hidrología

Se destaca en la zona del polígono de actuación, como único curso de **agua superficial de importancia** que desemboca directamente en el Océano el Arroyo Chuy, límite fronterizo con Brasil en la zona de su desembocadura, cuya extensión aproximada es de 45 km.

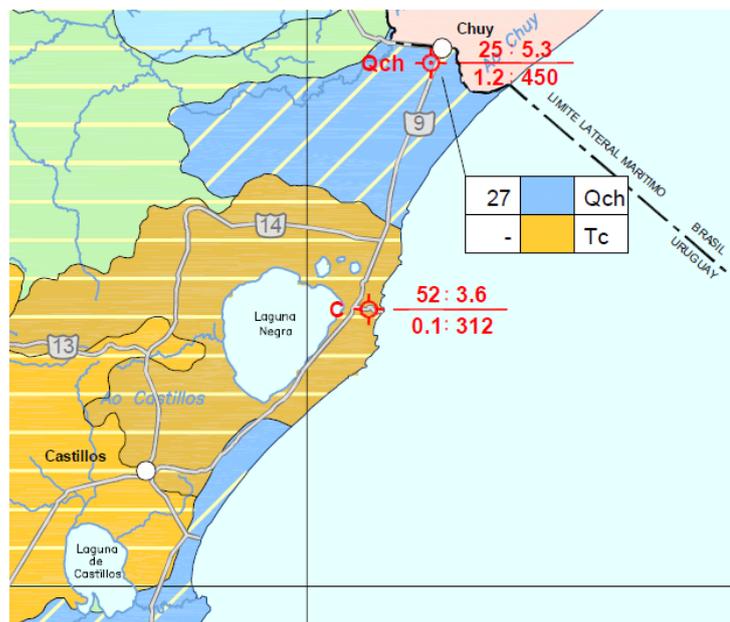
En la costa, el escurrimiento de aguas pluviales ha dado lugar a la formación de pequeñas cañadas que desembocan en las playas, así como a la formación de cárcavas.

En el polígono de actuación se distinguen dos zonas de relevancia en materia de **acuíferos**, y bien diferentes desde el punto de vista hidrogeológico, según se constata en la Carta Hidrogeológica del Uruguay, realizada por DINAMIGE, Ministerio de Industria, Energía y Minería, Dirección Nacional de Minería y Geología, Junio de 2003:

- **Acuíferos en sedimentos consolidados y no consolidados, con porosidad intersticial y alto o media posibilidad para agua subterránea (color celeste en la cartografía parcial, abajo).** Se destaca principalmente la unidad hidrogeológica Chuy: “se localiza en forma predominante en la región costera del Río de la Plata y Océano Atlántico. Son arenas que varían de finas a gruesas, presentando niveles arcillosos. Los caudales específicos oscilan en torno a los 1.20 m³/h/m, con residuo seco de 450 mg/l promedialmente.

Según Almagro, L. et al (1998) en un trabajo realizado en las proximidades de la localidad del Chuy se tienen caudales específicos medios de $5.0 \text{ m}^3/\text{h}/\text{m}$. La permeabilidad varía entre 5.0 y $40 \text{ m}/\text{día}$. En cuanto a la caracterización hidroquímica, el agua varía entre bicarbonatada sódica y clorurada sódica. Regionalmente el acuífero presenta una composición homogénea, con cloruros de $120 \text{ mg}/\text{l}$, pH de 6.5 y alcalinidad media de $130 \text{ mg}/\text{l}$ en CaCO_3 . Los valores estimados de recarga varían entre 1.0 y $24 \text{ mm}/\text{año}$ ².

- Acuíferos prácticamente improductivos en rocas ígneas, metamórficas y sedimentarias pelíticas (color naranja en la cartografía parcial, abajo).
 “Se han incluido aquí todas aquellas unidades sin importancia hidrogeológica, que fundamentalmente están compuestas por rocas ígneas y metamórficas”. Dentro de estas se pueden destacar los intrusivos de Sierra de Ánimas, Santa Teresa, Garzón.

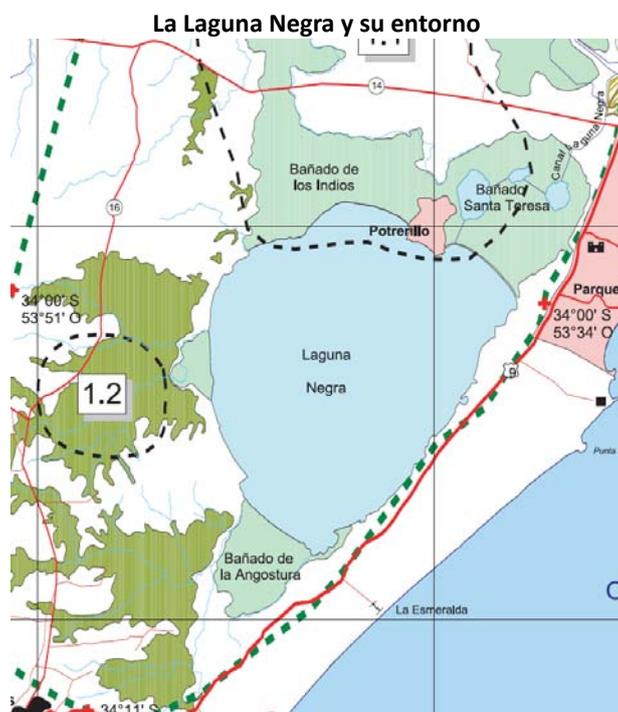


Destaca en el área, el espejo de agua de la **Laguna Negra** que cubre una superficie de 18 mil hás. , alcanzando su profundidad un máximo de 5 metros . Es una gran reserva de agua dulce. Su lecho está compuesto por una turba muy fragmentada y sus partículas en suspensión resultan casi imperceptibles y difíciles de filtrar. Si no fuera por ser un espejo lacunar de agua dulce sería prácticamente una albufera.

Rodean la Laguna Negra importantes **bañados costeros**, al sur el Bañado de La Angostura y al norte los bañados de Los Indios y de Santa Teresa.

Durante varios milenios la laguna drenó sus aguas a través del arroyo de Los Indios y de éste, por el arroyo San Miguel, hacia la Laguna Merín.

² Carta Hidrogeológica del Uruguay, DINAMIGE, Ministerio de Industria, Energía y Minería, Dirección Nacional de Minería y Geología. Junio 2003.



Fuente: Probides, Plan Director. Rocha, 1999.

“La concepción de “recuperar” tierras implicaba la desecación de bañados con fines agropecuarios, modificando la realidad hídrica de la región al construir obras de protección frente a inundaciones y de drenaje. Bajo esa óptica se comenzaron a diseñar planes y proyectos con importantes obras de regulación hídrica.”³

*Entre 1898 y 1910 se destaca la construcción del **canal Andreoni** que debe su nombre al Ing. Luis Andreoni quien proyectó y dirigió la obra, de 3 km de longitud, destinado a desaguar hacia el océano Atlántico el bañado de Las Maravillas en las proximidades del balneario La Coronilla.*

*En 1959 se puso en marcha en La Coronilla el emprendimiento Salinas Marinas, que pretendía desecar agua de mar para obtener sal. Con la construcción de piletas de secado de sales marinas se obstruyó el curso del arroyo de Los Indios, provocando la inundación de la zona circundante y el aumento del nivel de agua de los bañados y esteros. Para evitar este fenómeno **se extendió el canal Andreoni** original hasta alcanzar una longitud de 16 km.*

*“En el período 1979–1981 se realizaron importantes obras de drenaje y riego por parte del Estado, a las que se sumaron las obras de particulares amparadas por el decreto 179/79.” Se destacan por su impacto “el **Canal de drenaje nº 2**, de 78 km de longitud, que atravesó los bañados internos de Rocha, desde el arroyo Quebracho hasta el océano Atlántico, derivando hacia el océano las aguas que naturalmente escurrían hacia la laguna Merín; y el Canal Coronilla, de 14 km de largo, rectificando el arroyo Coronilla que desemboca en el canal nº 2”.⁴*

*En las últimas décadas, atendiendo a las múltiples consecuencias negativas de las obras realizadas en el siglo XX, se ha asumido la necesidad de poner en práctica un **Plan de regulación hídrica de los bañados de Rocha**. A dichos efectos se han dado a la fecha los siguientes pasos:*

*1) En el año 1991, por Dto 418/991, este asunto pasa a la órbita de la **Dirección Nacional de Hidrografía** del Ministerio de Transporte y Obras Públicas y se crea en la órbita de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto de la Presidencia de la República, una **Comisión Técnica** con*

³ PROBIDES, Plan director. Reserva de biosfera Bañados del Este, Uruguay. 1999, pág. 26.

⁴ Ibidem.

participación de diversos organismos, entre ellos la Intendencia Departamental de Rocha.

“Artículo 1. Transfiérese a la Dirección Nacional de Hidrografía del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, las funciones y cometidos atribuidos por decreto 452/985 de 27 de agosto de 1985 a la Delegación de la República en la Comisión Mixta Uruguayo - Brasileña para el Desarrollo de la Cuenca de la Laguna Merin (C.L.M.), relativas al riego, drenaje y regulación de aguas en general, en la zona de la Laguna Negra y sus bañados adyacentes, y de los bañados del departamento de Rocha y sus correspondientes canales, sin perjuicio de las atribuciones que correspondan a los Ministerios de Ganadería, Agricultura y Pesca y Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente o Intendencia Municipal de Rocha.

Artículo 2. Créase, en la órbita de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, una Comisión Técnica integrada por un representante y un alterno de cada uno de los siguientes organismos: Oficina de Planeamiento y Presupuesto que la presidirá, Ministerio de Transporte y Obras Públicas, Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, Ministerio de Relaciones Exteriores, Intendencia Municipal de Rocha y dos representantes de los productores de la región, uno de ellos, designado por la Asociación de Cultivadores de Arroz y, el otro, por la Federación Rural. Estos dos últimos delegados tendrán voz pero no voto.

La Comisión se reunirá a solicitud de cualquiera de sus miembros, dirigida a su Presidente, quien la convocará. La Oficina de Planeamiento y Presupuesto proporcionará los recursos materiales y humanos necesarios para el funcionamiento de la Comisión Técnica.”

2) En el año 1992, por Dto. 345/992, se aprueba el **“Plan de Regulación Hídrica. Rocha”** estableciéndose tres etapas para su ejecución:

“Artículo 1. Dentro del Programa Regional de Desarrollo de la cuenca de la Laguna Merín apruébanse las siguientes etapas del Plan de Regulación Hídrica:

Primera Etapa: Bañados de Rocha, sus canales y adyacencias situadas en el Departamento de Rocha.

Segunda Etapa: Laguna Negra y Estero de Pelotas.

Tercera Etapa: Río Cebollatí.

Artículo 2. La primera etapa del Plan de Regulación Hídrica señalado en el artículo interior comprenderá las Cuencas de los Arroyos India Muerta y Sarandí de los Amarales en todo su recorrido hasta su desagüe en la Laguna Merín.

Artículo 3. Los cursos de agua señalados en el sistema hídrico a que refiere el artículo anterior serán regulados y conducidos hacia el Arroyo San Miguel para su desembocadura de la Laguna Merín.”

3) En el año 1994, por Dto. 224/994, se aprueba una **"Modificación al Plan de Regulación Hídrica. Rocha."**

“Artículo 1. Apruébase lo actuado por la Comisión Técnica creada por el Decreto 418/991 de 14 de agosto de 1991 que recomienda, en informe de fecha 2 de mayo pasado, modificaciones al trazado de la Primera etapa del Plan de Regulación Hídrica del Departamento de Rocha (art. 2º del Decreto 345/992)”.

4) En el año 2004, por Dto 229/004 se verifica la **"Aprobación del Plan de Regulación Hídrica. Variante 2001. Rocha."**

“Artículo 1. Apruébase el Plan de Obra "Variante 2001", cuyo resumen ejecutivo se acompaña (Anexo 3) y forma parte del presente, propuesto por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, en el marco del proceso de regulación hídrica de los Bañados de Rocha y correspondiente a la primera y segunda etapa del Plan de Regulación Hídrica, aprobadas por el artículo 1º del Decreto Nº 345/992, de 20 de

julio de 1992, y de conformidad con lo previsto en el artículo 5º del Decreto Nº 224/994, de 19 de mayo de 1994, exceptuando lo referente a la tercera etapa Río Cebollatí.”

5) En el año 2014 la DNH realizó la Licitación Pública Nº 28/2014 Plan de Regulación Hídrica de los Bañados de Rocha, "Construcción de dos derivaciones del Canal Nº 2: por Cañada Agosto Cabrera y por Cañada La Perra". Si bien esta licitación fue adjudicada, la misma fue observada el 22 julio de 2015 por el Tribunal de Cuentas (E. E. Nº 2015-17-1-0004209, Ent. Nº 3425/15)

3.5. Caracterización biológica/biodiversidad

Vegetación

Las principales asociaciones vegetales presentes son las siguientes según PROBIDES⁵:

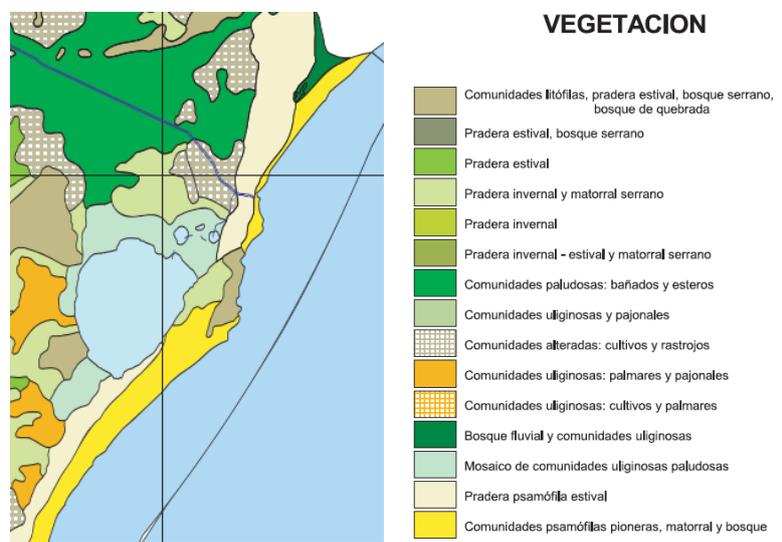
Las **formaciones psamófilas pioneras**, ubicadas sobre dunas móviles, las caracterizan especies que presentan sistemas radiculares muy desarrollados, que les permiten anclarse al sustrato, y tallos y hojas resistentes a la desecación, ya que deben someterse frecuentemente a la acción de los vientos.

En las lomadas costeras, sobre suelos arenosos, constituyendo un tapiz ralo sin dominancia de especies, se desarrolla la **pradera psamófila estival**.

Las **formaciones litófilas**. Son comunidades que habitan sobre rocas, por lo cual no hay desarrollo de suelo y sólo entre las grietas y en los espacios dejados entre piedras aparecen depósitos de materiales y humedad suficientes para permitir el desarrollo de plantas. En estas condiciones ambientales extremas, con escasa disponibilidad de nutrientes y de agua, se desarrollan los líquenes.

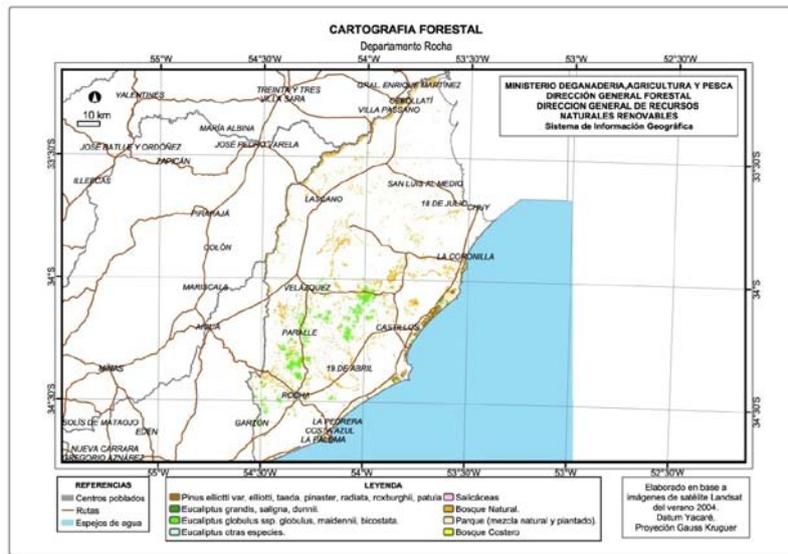
Las **formaciones uliginosas** se encuentran en terrenos de topografía plana, mal drenados, de suelos planosólicos que permanecen saturados de agua durante el invierno y que excepcionalmente se inundan. Es la vegetación característica de las llanuras medias y bajas, interiores, fluviales y lagunares.

El **bosque ribereño**, que constituye una comunidad vegetal densa, con árboles y arbustos hidrófilos, agrupados en varios estratos. Cumplen una función importante en la regulación del ciclo hidrológico, por control de escorrentías y aumento de la infiltración de las aguas de lluvia.



⁵ PROBIDES, Plan director. Reserva de biosfera Bañados del Este, Uruguay. 1999

En la faja costera se han realizado en el pasado por parte del Estado plantaciones de **pinos** las que conforman hoy parte significativa del paisaje.



Fauna

Según PROBIDES⁶, “se destaca la existencia de un alto grado de biodiversidad en las lagunas y barras lagunares, así como también en los humedales costeros asociados a los espejos de agua de las lagunas”.

Los sistemas costeros constituyen ambientes de transición entre la tierra y el mar, contienen una importante diversidad a escala de paisaje y de micro hábitat y por ello son el soporte de una alta diversidad biológica.

Los peces e invertebrados que habitan los ambientes costeros utilizan estas áreas como sitios de cría y alimentación.

De la fauna terrestre se destacan las aves, que representan aproximadamente el 75% de la avifauna del Uruguay. Un componente importante de este grupo son las especies acuáticas, mientras que el 30% presenta hábitos migratorios. Para las aves migratorias los bañados resultan sitios de importancia para el descanso y alimentación.

3.6. Unidades ambientales

Las grandes unidades ambientales presentes en el polígono del plan son las siguientes:

- Costa atlántica
- Arroyos (con sus llanuras fluviales)
- Colinas y lomadas
- Sierras (sierras no rocosas)
- Palmares (llanuras medias)
- Bañados (llanuras bajas lagunares)
- Lagunas

⁶ PROBIDES, Plan director. Reserva de biosfera Bañados del Este, Uruguay. 1999



UNIDADES AMBIENTALES

- Lagunas
- Ríos y arroyos
- Colinas y lomadas
- Costa atlántica
- Bañados
- Llanuras altas
- Palmares
- Valles
- Sierras

Fuente: PROBIDES

3.7. Valores patrimoniales relevantes

Existen diversos elementos, presentes en la naturaleza y contruidos por el hombre, de alto valor patrimonial y por lo tanto objeto de conservación y uso sustentable.

3.6.1 Áreas naturales de interés para la conservación

Desde el punto de vista de su protección es posible diferenciarlas entre aquellas que ya forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y las que no lo integran al presente pero cuyos valores son significativos y por tanto deben ser también objeto de protección para su conservación y uso sustentable. Existen asimismo disposiciones que conservan tan solo un carácter declarativo.

Áreas ingresadas en el SNAP:

Cerro Verde e Islas de La Coronilla:

El área costero-marina Cerro Verde e Islas de la Coronilla⁷ se encuentra en la franja oceánica del Departamento de Rocha (aledaña al Parque Santa Teresa y muy próxima a la localidad de La Coronilla). Es un área con elevado grado de naturalidad y una importante variedad de ambientes que sustentan una gran diversidad de especies.

La porción terrestre (padrón 2.643) comprende casi 1.700 hectáreas e incluye lomadas y planicies asociadas a dunas costeras, cañadas, puntas rocosas, playas arenosas y distintos tipos de formaciones vegetales. Entre estas se destaca el matorral costero de Cerro Verde (que comprende una asociación de especies vegetales única con presencia de especies endémicas) y relictos de bosque nativo costero (catalogados en peligro a nivel nacional).

La porción marina abarca más de 7.000 hectáreas e incluye un complejo de islas oceánicas, entre las que se destacan la isla Verde (la más extensa y próxima a la costa) y la de la Coronilla. Se destaca como hábitat de especies prioritarias para la conservación, como ballena franca austral, delfín franciscana, tonina, colonias de lobos marinos, ejemplares ocasionales de elefante marino y diversas

⁷ <http://www.mvotma.gub.uy/areas-protegidas/item/10006548-cerro-verde-e-islas-de-la-coronilla-rocha.html>

especies de aves y tortugas marinas. A su vez, las zonas de rompiente son refugio y fuente de alimentación de varias especies de peces cartilaginosos, como el gatuso, la sarda y el martillo.

Cerro Verde e Islas de La Coronilla es una de las principales áreas de alimentación y desarrollo para individuos juveniles de Tortuga Verde (una especie considerada en peligro a nivel mundial), provenientes de 10 distintas playas de anidación del Océano Atlántico.

Numerosas poblaciones de aves migratorias utilizan estas zonas costero-marinas, entre ellas chorlos y playeros. El área alberga poblaciones de varias especies globalmente amenazadas como la viudita blanca grande, el dragón y diversas especies de capuchinos. Por otra parte, la isla Verde es el único sitio de reproducción conocido en Uruguay de una colonia mixta de gaviotines (de pico amarillo, real y sudamericano).

Además de su valor ecológico, el área es relevante por sus valores paleontológicos, arqueológicos, históricos y culturales, incluyendo afloramientos de fósiles y restos de naufragios.

Reserva de biosfera Bañados del Este⁸

El polígono del Plan se encuentra en su totalidad dentro del área de la Reserva de biosfera Bañados del Este que abarca casi toda la cuenca atlántica y el área próxima a la Laguna Merín.

Área Ramsar⁹

En Uruguay existían dos áreas incluidas en la Convención de Ramsar: Bañados del este y franja costera (designada el 22 de mayo de 1984), y Esteros de Farrapos e islas del Río Uruguay.

Uruguay presentó a la Convención de Ramsar en 2014 una nueva delimitación del sitio “Bañados del este y franja costera” así como la propuesta de incorporación de un nuevo sitio “Laguna de Rocha”, que han sido aprobados por parte de la Convención en la Conferencia de las partes realizada en Punta del Este en el mes de junio de 2015.

⁸ Programa MAB de UNESCO.

⁹ La Convención sobre los Humedales de Importancia Internacional, conocida como la Convención de Ramsar, es un tratado intergubernamental que sirve de marco para la acción nacional y la cooperación internacional en pro de la conservación y el uso racional de los humedales y sus recursos. El tratado se adoptó en la ciudad iraní de Ramsar en 1971 y entró en vigor en 1975.

Anexo 2.4. Mapa integrando la Cuenca de la Laguna Merin, la Reserva de Biosfera Bañados del Este (2004), el Sitio Ramsar Bañados del Este y Franja Costera (nueva delimitación 2014) y las Áreas Protegidas de la zona⁵⁴.



⁵⁴ Fuente: MTOP (Ministerio de Trabajo y Obras Públicas), MGAP (Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca), MVOTMA (Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente). Julio 2014.

Áreas o sitios con alguna resolución de protección anterior al SNAP y que por tanto conservan su rango declarativo:

Estación biológica Potrerillo de Santa Teresa en el art 304 de la ley 16.226 de 1991 y el Parque nacional de islas costeras en el decreto 447/996.

3.6.2. El medio construido o implantado

En esta materia existen un conjunto de bienes de valor patrimonial varios de los cuales gozan de protección legal. Otros valores patrimoniales sin embargo no cuentan a la fecha con protección legal alguna.

Bienes con protección nacional:

Se destaca un importante testimonio de la época colonial, la Fortaleza de Santa Teresa, declarada “Monumento Histórico y Parque Nacional Fortaleza de Santa Teresa” en la Ley 8172/927.

4. INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS

4.1. Red vial

El estructurador vial principal es la Ruta 9, límite físico del polígono hacia el Noroeste. Esta ruta (de una sola vía en toda su extensión dentro del Departamento con un ancho de 6,5 mts. y banquetas asfaltadas) tiene una importancia vital, ya que es un elemento de primer orden en las comunicaciones locales, pero también lo es para el ámbito nacional e internacional, en tanto conecta a la capital del país con Brasil a través de la frontera en la ciudad de Chuy.

En la Ciudad de Castillos la Ruta 9 se cruza con la ruta 16 que conecta la costa a la altura del Balneario Aguas Dulces y zonas aledañas al este y al noroeste por el tramo conocido como "Camino del Indio" bordea la Laguna Negra hasta su encuentro con la Ruta 14.

La Ruta 14 se entronca con la ruta 9 a la altura de Punta Coronilla articulando en un futuro (si la Ruta 14 se traza y pavimenta en toda su extensión tal cual lo recomendado en las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible) la costa oceánica con el litoral del Río Uruguay.

En el Chuy la ruta 9 se entronca con la Ruta 19 que conecta con el norte del Departamento y con los Departamentos de Treinta y Tres y Cerro Largo.

A lo descrito se agregan los diferentes accesos a la costa y todo el sistema viario urbano de los balnearios costeros que son de carácter local.

Red vial



Referencias:

Color amarillo: rutas nacionales

Color rojo: caminos locales

4.2. Energía

El Departamento cuenta con líneas de transmisión de 150 kv solamente hasta la ciudad de Rocha, desde la que se desarrolla una línea de 60 kv hasta Castillos. En el área de este Plan existe una línea de 60 kv desde Castillos hasta el Chuy. Desde ésta se despliegan las líneas de distribución a los distintos balnearios costeros y áreas rurales.

4.3. Comunicaciones

Toda el área del polígono cuenta con acceso a la telefonía celular. Las distintas empresas de telefonía celular cuentan con antenas en Punta del Diablo, Santa Teresa, La Coronilla y Barra del Chuy además de las ciudades de Castillos y Chuy en los extremos del polígono del Plan.

Las localidades del área no cuentan a la fecha con red de fibra óptica de ANTEL, la que sí está ya instalada en la ciudad de Chuy y en obra en la ciudad de Castillos en los extremos del polígono del Plan.

4.4. Agua potable

En el área de este Plan Local existe servicio público de abastecimiento de agua potable en los centros urbanos consolidados:

- Punta del Diablo
- La Coronilla
- Barra de Chuy

	Conexiones			Km de red
	Activas	Inactivas	TOTAL	
Punta del Diablo	1.126	228	1.354	44
La Coronilla	701	85	786	13
Barra Chuy	1.645	132	1.777	29

El **Parque Nacional de Santa Teresa** cuenta a su vez con un servicio de abastecimiento de agua potable, que no es operado por OSE, sino por el Ejército Nacional. En este caso OSE asesora y brinda apoyo al servicio mediante suministro de productos químicos para el tratamiento del agua, capacitación al personal que opera la planta potabilizadora y otras tareas, pero no controla, ni gestiona el servicio. Esta red se abastece en la Laguna Negra y tiene una extensión de 24 km según información proporcionada por OSE.

En el balneario **La Esmeralda** se prevé la instalación de un sistema público de abastecimiento de agua, estando en estudio la ubicación de un tanque con dicho propósito, según información proporcionada por OSE.

El **resto de los fraccionamientos** (California, Montecarlo, Vuelta del Palmar, Las Sirenas, Parque Laguna Negra, Santa Teresa de la Angostura, Pinas de la Coronilla, Punta Palmar, Barranca de la Coronilla, Palmares de la Coronilla, Pinamar de la Coronilla, Atalaya de la Coronilla, Estrella de la Coronilla, Playa del Este, Puimayen) no cuentan con servicio de abastecimiento de agua de la red de OSE, sino que el agua se obtiene mediante pozos de agua subterránea realizados y operados individualmente por cada propietario.

4.5. Recolección y disposición final de residuos sólidos

El sistema de recolección de residuos en el área consta de contenedores de acopio de residuos, sistema de recolección en camiones levanta-contenedores y traslado hacia Vertederos de Residuos Sólidos.

Los balnearios que cuentan con servicio público de recolección de residuos son los siguientes:

- La Esmeralda
- Punta del Diablo
- La Coronilla
- Barra del Chuy (incluye Puimayen y Barra Uruguaya)

La Fortaleza cuenta con servicio propio de colecta y retiro de residuos sólidos operado y gestionado por el Ejército Nacional.

El servicio en cada uno de estos sitios es el siguiente:

La Esmeralda

Cuenta con 30 contenedores instalados.

La frecuencia de recolección de residuos es diaria en el periodo de alta temporada (15 de Diciembre al 28 de Febrero) y de 2 veces por semana el resto del año.

Los residuos son transportados hacia el Vertedero Departamental de Castillos.

Punta del Diablo

Cuenta con 130 contenedores instalados.

La frecuencia de recolección de residuos es diaria en el periodo de alta temporada (15 de Diciembre al 28 de Febrero) y de 3 veces por semana el resto del año.

Los residuos son transportados hacia el Vertedero Departamental de Castillos.

La Coronilla

Cuenta con 75 contenedores instalados.

La frecuencia de recolección de residuos es diaria en el periodo de alta temporada (15 de Diciembre al 28 de Febrero) y de 2 veces por semana el resto del año.

Los residuos son transportados hacia el Vertedero Departamental de Castillos.

En Palmares de la Coronilla se encuentra instalado 1 contenedor en intersección del acceso y Ruta 9.

Barra del Chuy

Cuenta con 130 contenedores instalados (incluye Puimayen y Barra Uruguaya)

La frecuencia de recolección de residuos es diaria en el periodo de alta temporada (15 de Diciembre al 28 de Febrero) y de 2 veces por semana el resto del año.

Los residuos son transportados hacia el Vertedero Departamental de Sierras de San Miguel.

Parque Nacional de Santa Teresa

Totalmente operado y gestionado por el SEPAE. La flota está compuesta por 2 camiones (1 con compactadora), contando con apoyo de 1 tractor y 1 retroexcavadora para usos más específicos.

El SEPAE cuenta en la actualidad con un sistema de recolección de residuos durante todo el año. La frecuencia de recolección es variada durante las distintas épocas del año debido a la cantidad de turistas en el parque. La recolección comprende: camping; cabañas; casas del personal; comercios tercerizados dentro del Parque; espacios públicos; playas; otros.

Existen contenedores metálicos y de plástico, ubicados a una distancia máxima aproximada a los 100 mts. entre sí. Desde el año 2013, se comenzó con la colocación de contenedores en aquellas zonas de mayor afluencia de público (La Moza, Cerro Chato, Barrancas Coloradas, y Refugio Silvestre). En el año 2014 se colocaron recolectores de residuos clasificados en diferentes lugares, buscando con ello que el público comience a acostumbrarse a reciclar desde el inicio del proceso. Para los contenedores instalados, la recolección se realiza con un camión de carga trasera, con compactación. Para el resto (zonas de baja densidad), la recolección se realiza puerta a puerta.

La frecuencia de recolección es variada. En el mes de enero se realizan 3 recolecciones diarias sacando normalmente 6 camiones por día (aproximadamente 60 metros cúbicos de residuos) es de destacar que en la primer quincena es cuando se alcanzan los picos máximos de concurrencia de público (Entre 8.000 y 10.000 personas). Durante el resto de la temporada estival (Diciembre y Febrero) se hacen 2 recolecciones diarias (20 metros cúbicos de residuos). El resto del año cuando la ocupación del parque se limita a el personal que vive con sus familias, turistas que ocupan cabañas y visitas por el día por lo que la recolección de reduce a 2 veces en la semana y una tercera si se amerita.

La disposición final se hace en Vertedero propio ubicado próximo a la Laguna Negra, al oeste de la Ruta 9.

El resto de los fraccionamientos no cuentan con servicio de recolección de residuos sólidos.

Las siguientes son las características de los Vertederos utilizados:

Castillos:

Ubicado en predio de la Intendencia Departamental. Operado desde hace unos 50 años. Ocupa unas 6 ha. No presenta condición de saturación para su operación.

San Miguel

Ubicado en predio arrendado (unas 17 ha). Operado desde hace unos 8 años. No presenta condición de saturación para su operación.

Santa Teresa

El sitio de disposición de los residuos se hace en la zona de la cantera de balasto predio del mismo padrón, a unos 3.000 mts. de la zona de Capatacia en un pozo existente de 75 mts. de diámetro con una profundidad máxima de 10 mts. (volumen aproximado de 15.000 metros cúbicos).

Actualmente los residuos son volcados al borde del pozo del vertedero, donde una empresa que se dedica al reciclado de plástico, cartón y otros materiales se encarga de separar y prensar, por tipo, lo reciclable, con lo que se reduce significativamente el volumen de los residuos. Posteriormente los residuos que no son reciclados son empujados por un topador hacia el pozo donde se van alisando en capas que se cubren con tierra y tapa de cantera.

Para el drenaje de pluviales se realizarán dos piletas en diferentes niveles en donde se colocarán plantas para disminuir los tóxicos que puedan acarrear las aguas residuales.

4.6. Servicios a la población

Los principales servicios a la población en el área del Plan se encuentran localizados en las ciudades de Castillos y Chuy. En los centros poblados costeros se localizan algunos servicios entre los que cabe señalar los siguientes:

4.6.1. Servicios sociales.

*En materia de **atención de la salud** en el área del Plan se destacan los siguientes servicios:*

ASSE cuenta con una policlínica en Punta del Diablo cuyo centro de referencia es el Centro auxiliar de Castillos; dos policlínicas en Barra del Chuy (incluido Puimayen y Barra Uruguaya) y una en La Coronilla cuyo centro de referencia es el Centro auxiliar de Chuy.

COMERO tiene consultorios en Punta del Diablo, La Coronilla y Barra del Chuy.

*En **atención a la primera infancia** existe un Centro CAIF en Punta del Diablo.*

*En **educación primaria y media** hay: i) escuelas públicas en Vuelta del Palmar (escuela rural), Punta del Diablo (escuela urbana común), Santa Teresa (escuela rural), La Coronilla (jardín de infantes y escuela de tiempo completo), Barra del Chuy (escuela de tiempo completo); y ii) un centro de*

educación secundaria pública en La Coronilla (ciclo básico y bachillerato).

*En materia de programas de vivienda para población permanente **MEVIR** ha construido un barrio en La Coronilla.*

4.6.2. Transporte de pasajeros

Los servicios de pasajeros circulan por la ruta 9 ingresando a La Esmeralda, Punta del Diablo, Santa Teresa, La Coronilla y Barra del Chuy

4.6.3. Seguridad y defensa

Punta del Diablo, La Coronilla y Barra del Chuy cuentan con Comisarías.

4.6.4. Justicia

El Poder Judicial no cuenta con juzgados en ninguna de las localidades costeras de estos sectores de la costa.

4.6.5. Servicios culturales y deportivos

Punta del Diablo cuenta con el Museo Casa del Mar; el Parque Santa Teresa cuenta con el Museo Militar de la Fortaleza y otros servicios culturales ubicados en el Parque; La Coronilla cuenta con un centro cultural, un centro MEC, un campo de foot-ball y un club de pesca; y Barra del Chuy con un centro cultural.

4.6.6. Medios de comunicación

No existen medios de comunicación en estas localidades.

4.6.7. Servicios financieros

Punta del Diablo y el Parque Santa Teresa cuentan con cajeros automáticos de REDBROU

4.6.8. Servicios comerciales

La Esmeralda, Punta del Diablo, La Coronilla y Barra del Chuy cuentan con agencias del Correo Uruguayo.

Punta del Diablo y La Coronilla cuentan con farmacias.

La Coronilla cuenta con la única estación de servicios y venta de combustible (ANCAP) entre Castillos y Chuy.

4.6.9. Alojamiento temporales

La Coronilla dispone de infraestructura hotelera con muchos años de construida, parte de la cual se encuentra fuera de servicio. Punta del Diablo y Barra del Chuy disponen de complejos de cabañas y similares. Viviendas para alquiler durante la temporada se encuentran en La Esmeralda, Punta del Diablo, Parque de Santa Teresa, La Coronilla y Barra del Chuy. En el Parque de Santa Teresa se encuentra el mayor camping del país. En Vuelta del Palmar existe un pequeño camping privado.

4.7. Viviendas

En materia de vivienda y de acuerdo a los datos del Censo 2011 hay en el área 5.245 viviendas (de las cuales 2.391 en Barra del Chuy y Puimayen y 2.098 en Punta del Diablo, las dos localidades mayores).

Del total, un millar de viviendas se encuentran ocupadas por pobladores permanentes en tanto que 3.475 son de uso estacional según lo relevado por el Censo 2011.

Viviendas particulares por condición de ocupación según localidad - 2011			
Localidad	Total	Condición de ocupación	
		Ocupadas	Desocupadas
Total	5.245	998	4.247
<i>La Esmeralda</i>	239	24	215
<i>Punta del Diablo</i>	2.098	343	1.755
<i>La Coronilla</i>	495	219	276
<i>Palmares de la Coronilla</i>	22	2	20
<i>Barra del Chuy-Barra Uruguaya-Puimayen</i>	2.391	410	1.981
<i>Barra del Chuy</i>	1.018	170	848
<i>Puimayen (incl. Barra Uruguaya)</i>	1.373	240	1.133

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) - Censos 2011.

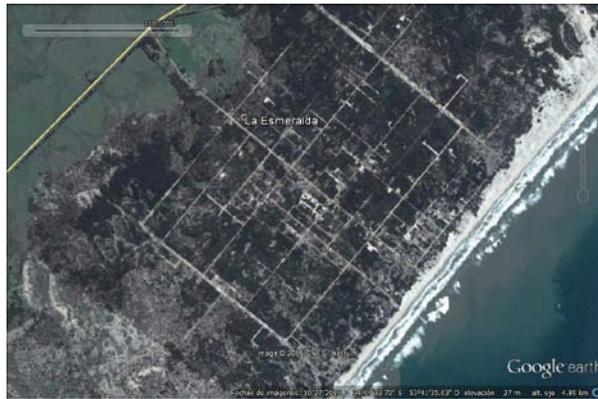
Viviendas urbanas por condición de ocupación según localidad – 2011									
Localidad	Total	Condición de ocupación							
		Ocupada con residentes presentes	Ocupada con residentes ausentes	Desocupada de uso temporal	Desocupada para alquilar o vender	Desocupada en construcción o reparación	Desocupada ruinoso, destruida o inhabitable	Desocupada vacante	Desocupada, ignorado
TOTAL	5.251	999	1	3.475	569	94	56	41	16
<i>La Esmeralda</i>	239	24	0	200	7	7	0	0	1
<i>Punta del Diablo</i>	2.101	344	0	1.576	155	18	7	1	0
<i>La Coronilla</i>	496	220	0	218	37	4	2	15	0
<i>Palmares de la Coronilla</i>	22	2	0	19	1	0	0	0	0
<i>Barra del Chuy-Barra Uruguaya-Puimayen</i>	2.393	409	1	1.462	369	65	47	25	15
<i>Barra del Chuy</i>	1.019	169	1	615	166	26	21	15	6
<i>Puimayen (incl. Barra Uruguaya)</i>	1.374	240	0	847	203	39	26	10	9

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) - Censos 2011

4.8. Centros poblados

La Esmeralda

La Esmeralda es un balneario oceánico con una superficie aproximada de 1.200 há. ubicado en el paraje conocido como La Angostura, faja de tierra de solo 3.000 metros de ancho, entre la Laguna Negra y el Océano Atlántico. Se accede al mismo en el kilómetro 280,500 de la ruta 9. Posee un frente costero de 4 km.

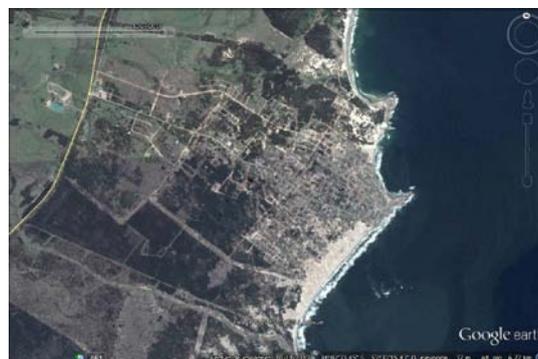


El balneario surge como tal en el año 1949, cuando se realiza el primer loteo y trazado de calles para su posterior urbanización. No obstante, las primeras construcciones de viviendas se realizan a mediados de los años 1970.

La topografía del balneario es ligeramente ondulante, lo que permite tener una excelente vista al océano. Se encuentra densamente forestado con pinos, eucaliptos y acacias, lo que ha se ha traducido en la fijación de dunas.

Punta del Diablo

En 1935 se asentaron los primeros pobladores del lugar. Hacia 1942 comenzaron a llegar en forma temporaria pescadores de Valizas que vieron en la pesca de tiburón un negocio rentable ya que con el hígado se extraía aceite, el cual exportaban. Sin accesos ni caminería, la única forma de llegar era en carro. En 1949 se construyó, entre la ruta 9 y la punta, la Hostería del Pescador y un camino que unía la ruta con la Hostería. Igualmente a partir de allí y hacia la punta los viajes continuaban en carro, hasta que en 1968 se construyó el camino de acceso a la punta. Las esposas de los pescadores, comenzaron a hacer artesanías con materiales propios del lugar (caracoles y estrellas de mar, piedras, madera, cerámica, etc.). Con el paso del tiempo y la llegada de turistas, se creó una feria artesanal. A mediados del Siglo XX se lo comenzó a llamar "Cerro de Los Pescadores de la Punta del Diablo" porque muchos de los pescadores de Valizas que habitaban ahí, venían del lugar geográfico con ese nombre.



El balneario se ha desarrollado inicialmente sobre la Playa de los Pescadores caracterizada por ser la utilizada por las embarcaciones de pesca artesanal. En las últimas décadas se ha verificado un crecimiento urbano sobre la Playa de la Viuda ubicada al sur, la cual es propicia para la práctica de surf. Hacia el noreste, el Cerro de Rivero separa Punta del Diablo del Parque Nacional de Santa Teresa.



Punta del Diablo y la Playa de los Pescadores

Su población permanente es de 823 habitantes (censo 2011). En verano se transforma en uno de los principales sitios de vacaciones de los jóvenes uruguayos, recibiendo gran afluencia de turistas argentinos, brasileños y europeos. El balneario cuenta con: agencias de transporte, bares, camping, farmacias, cybercafés, escuelas de surf, pescaderías, hoteles, paradores, comisaría y puestos de artesanos.

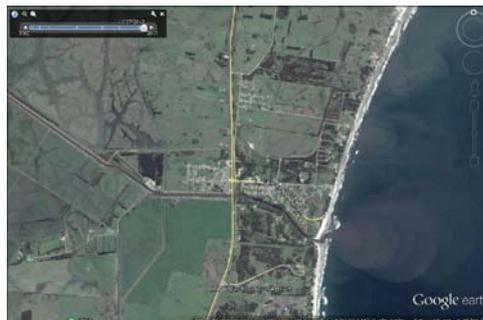
Los fraccionamientos originales que componen lo que hoy se denomina como Punta del Diablo (Parque Santa Teresa de la Coronilla, Santa Teresa de la Coronilla, Aldea del Mar, Coronilla del Mar y Santa Teresa) ocupan 1.300 hás. de las cuales 460 hás. tienen algún grado de consolidación urbana mientras que las 840 hás. restantes se encuentran sin ningún tipo de construcción. El total de estos fraccionamientos es de más de 15 mil solares.

En el año 2000 se formuló el denominado Plan de Excelencia de Punta del Diablo y en el año 2006 se aprobó la Ordenanza de ordenamiento territorial y edificación de Punta del Diablo (Decreto Departamental 13/2006)

La Coronilla

Se encuentra ubicada a 314 kilómetros de Montevideo sobre la ruta 9 y a 25 kilómetros de la ciudad de Chuy en la frontera con Brasil a escasos kilómetros de otros sitios de interés del departamento de Rocha como el Parque Nacional de Santa Teresa y Punta del Diablo.

Se desarrolla desde las primeras décadas del siglo XX constituyendo uno de los primeros emprendimientos turísticos de importancia en la costa de Rocha. En 1951 se lo declaró balneario turístico y se le denominó "La Coronilla". Entre 1958 y 1976 tiene un importante desarrollo la hotelería de buen nivel, construyéndose 4 hoteles, lo que trae aparejado el desarrollo de todo balneario y la aparición de servicios y la radicación de población permanente.



El balneario fue decayendo a partir de la década del 80, cuando se amplió la cuenca del Canal Andreoni, efluente de importantes cantidades de agua dulce de los bañados, disminuyendo así la calidad del agua de las playas de la zona.

El 6 de julio de 2004 se aprobó la obra mediante la cual la mayor parte de las aguas excedentes retomarían sus cursos naturales, vía el arroyo San Luis hasta la Laguna Merín. En 2008 comenzaron algunos movimientos de tierra, pero pronto se detuvieron.

La Coronilla es en la actualidad un conjunto de fraccionamientos de diferentes épocas tales como La Coronilla propiamente dicha, las Maravillas, la ampliación de la Coronilla y los barrios Capacho y Pereyra.

Ocupa un área total de 239hás., encontrándose su importante hotelería y los servicios correspondientes en un proceso general de deterioro.



Palmares de la Coronilla

Se trata de un pequeño balneario de 26 hás. con 300 mts. de costa oceánica ubicado a 3,6 km de la ruta 9 accediéndose al mismo por un camino vecinal desde el km 319 de la ruta 9. En el balneario hay 22 viviendas casi todas de ellas de uso estacional.



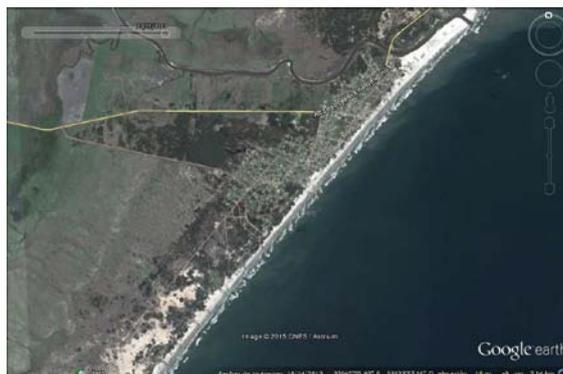
Barra del Chuy y alrededores (incl. Barra Uruguaya y Puimayen)

La localidad se encuentra situada en la zona noreste del departamento de Rocha, sobre las costas del océano Atlántico, junto a la desembocadura del arroyo Chuy. Constituye el punto más oriental de la costa atlántica uruguaya. Cruzando el arroyo que le da nombre, en la República Federativa del Brasil, se encuentra el balneario brasileño Barra do Chuí, con su característico faro, que a su vez es el punto más al sur de todo Brasil. Dista 8 km de la ciudad fronteriza de Chuy, y 340 km de Montevideo.

Llegando a los años 50, sobre inmensos arenales, aparecieron los primeros ranchos de paja. Los fundadores fueron prácticamente en su totalidad habitantes del entonces pueblo Chuy. El crecimiento explosivo se produjo cuando Samuel Priliac lanzó a la venta los terrenos del segundo fraccionamiento del lugar. En los años 50 comenzaron a llegar los veraneantes de Lascano, Cebollatí, San Luis, luego de Treinta y Tres, José Pedro Varela y otras ciudades y pueblos del interior el departamento y departamentos vecinos.

A mediados de los años 60 se construyeron las primeras calles de balasto, luego se instaló la luz y por último la carretera hacia el nuevo puente de hormigón sobre el arroyo Chuy. Recién en los años 70

quedaron comunicadas la barra uruguaya y la brasileña, porque hasta entonces para ir de una a la otra había que trasladarse por la carretera uruguaya hasta la ciudad de Chuy, y volver por la carretera paralela en territorio brasileño. A fines de los 60 se instaló la central telefónica y a mediados de los 70 llegó el agua corriente.



El balneario tiene un área aproximada de 400hás. (50% con escasos vestigios de ocupación), un ancho de 1km. promedio y un frente marino de 6Kms.

5. ACTIVIDAD ECONÓMICA

5.1. Actividad agropecuaria

Predomina la ganadería. En el área contigua al arroyo Chuy se han realizado plantaciones de arroz.

5.2. Pesca

*Salen actualmente unas 7 barcas de pesca costera desde **Punta del Diablo**. En la franja de playa entre La Coronilla y el arroyo Chuy se realiza la extracción de almejas.*

5.3. Turismo

*Estos sectores III y IV de la costa incluyen uno de los sitios con mayor desarrollo reciente del turismo de sol y playa en la costa atlántica, tanto de residentes como de no residentes, **Punta del Diablo**; así como uno de los balnearios más antiguos de la costa atlántica, **La Coronilla**, desarrollado en su momento en base al turismo hotelero pero que se encuentra estancado y aún en proceso de deterioro como consecuencia del impacto sobre la playa del Canal Andreoni. En el extremo noreste se encuentra el balneario **Barra del Chuy** con un desarrollo muy importante en base al turismo uruguayo proveniente de las localidades del norte del departamento de Rocha así como de los departamentos de Treinta y Tres y Cerro Largo. Esta oferta se complementa con la ofrecida por el **Parque Nacional de Santa Teresa** cuyo camping ha visto colmada su capacidad, de por sí muy grande, en los últimos años.*

5.4. Comercio y servicios

*Las mayores dotaciones de servicios comerciales se encuentran en las dos ciudades en los extremos del polígono: Castillos y Barra del Chuy. **La Esmeralda** se abastece de Castillos abriéndose algunos servicios mínimos durante la temporada. **Punta del Diablo** es el balneario que, por su ubicación distante de Castillos y Chuy, ha desarrollado más servicios comerciales (incluida farmacia y agencia del Correo Uruguayo) lo cual se ha visto reforzado por el incremento de su población permanente. Cuenta con cajero automático de REDBROU durante la temporada turística. El **Parque Nacional de Santa Teresa** cuenta con servicios durante la temporada incluyendo un cajero automático de REDBROU. **La Coronilla** cuenta asimismo con servicios comerciales (incluidas dos farmacias, una agencia del Correo Uruguayo y una estación de servicio de combustible en el km 314.400 de ruta 9) durante todo el año debido a la población permanente radicada en los barrios Pereyra y Capacho. **Barra del Chuy** por su parte, más allá de la cercanía con la ciudad de Chuy cuenta con una agencia del Correo Uruguayo y varios servicios de abastecimiento cotidiano durante todo el año para la población permanente allí radicada los cuales se incrementan durante la temporada estival. Las explotaciones agropecuarias existentes se abastecen de insumos y realizan sus actividades de comercialización en Castillos y Chuy.*

6. CARACTERIZACIÓN SOCIO-DEMOGRÁFICA

6.1. Población y hogares

6.1.1. Cantidad de habitantes por localidad, sexo y edad

La población permanente del área se encuentra radicada principalmente en tres lugares: Barra del Chuy (incluyendo Puimayen y Barra Uruguaya) 873 habitantes; Punta del Diablo 823 y La Coronilla 510. Se destaca el importante crecimiento de la población permanente de Punta del Diablo.

Población censada residente por sexo y grandes grupos de edad según localidad - 2011						
Sexo	Localidad	Grupo de edad				Total
		Menor de 18	18-29	30-64	65 y +	
TOTAL	Total	532	318	1.030	393	2.273
	La Esmeralda	18	7	28	4	57
	Punta del Diablo	214	171	387	51	823
	La Coronilla	108	59	216	127	510
	Palmares de la Coronilla	4	1	3	2	10
	Barra del Chuy, Barra Uruguaya, Puimayen	188	80	396	209	873
	Barra del Chuy	78	33	171	86	368
	Puimayen (incl. Barra Uruguaya)	110	47	225	123	505
Varón	Total	273	171	522	193	1.159
	La Esmeralda	13	2	17	3	35
	Punta del Diablo	107	100	210	31	448
	La Coronilla	59	33	102	61	255
	Palmares de la Coronilla	2	0	2	1	5
	Barra del Chuy, Barra Uruguaya, Puimayen	92	36	191	97	416
	Barra del Chuy	36	16	82	36	170
	Puimayen (incl. Barra Uruguaya)	56	20	109	61	246
Mujer	Total	259	147	508	200	1.114
	La Esmeralda	5	5	11	1	22
	Punta del Diablo	107	71	177	20	375
	La Coronilla	49	26	114	66	255
	Palmares de la Coronilla	2	1	1	1	5
	Barra del Chuy, Barra Uruguaya, Puimayen	96	44	205	112	457
	Barra del Chuy	42	17	89	50	198
	Puimayen (incl. Barra Uruguaya)	54	27	116	62	259

6.1.2. Hogares

Hay 1.003 hogares distribuidos principalmente de la siguiente forma: 411 en Barra del Chuy; 346 en Punta del Diablo y 220 en La Coronilla.

Número de hogares particulares y población en hogares particulares por sexo según localidad - 2011				
Localidad	Hogares particulares	Personas en hogares particulares		
		Total	Hombres	Mujeres
Total	1.003	2.270	1.157	1.113
La Esmeralda	24	57	35	22
Punta del Diablo	346	820	446	374
La Coronilla	220	508	254	254
Palmares de la Coronilla	2	10	5	5
Barra del Chuy, Barra Uruguaya, Puimayen	411	875	417	458
Barra del Chuy	171	370	171	199
Puimayen (incl. Barra Uruguaya)	240	505	246	259

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) - Censos 2011.

7. MARCO LEGAL

7.1. Normativa vigente nacional

Leyes

Ley N° 3.958 del 28/03/12

Título: Régimen General de las Expropiaciones de Bienes Inmuebles. También refiere al fraccionamiento de inmuebles en lotes (art. 35).

Modificado: por Decreto-ley de fecha 15/10/42, que regula la toma urgente de posesión. Por Ley N°13.318 de fecha 28/12/64, art. 223, sobre la caducidad del procedimiento de expropiación. Por Ley N° 17 296, de fecha 21/02/01, art 258, que da nueva redacción al art. 18 de la referida.

Ley N° 9515 del 28/10/35.

Título: Disposiciones para el Gobierno y Administración de las intendencias.

Decreto-ley N° 10.382 del 13/02/43.

Título: Ley de Caminos; los clasifica en nacionales, departamentales, y vecinales, y los regula.

Modificado: por Decretos-ley N° 14.197 de fecha 17/05/74, que le da nueva redacción al art. 20 del referido, y N°14.936 de fecha 27 /09/79, que extiende la aplicación de dicha normativa a otras rutas nacionales.

Decreto-ley N° 10.383 del 13/02/43

Título: establece servidumbres legales respecto de las líneas de conducción de energía eléctrica y sus derivaciones.

Ley N° 10. 723 del 21/04/46.

Título: se da el conjunto de normas para la formación de centros poblados.

Modificado: por Ley N° 10.866 de fecha 15/10/46, que complementa y sustituye artículos de la referida.

Modificada: Por ley N° 18 308 del 18/06/08 que da nueva redacción a varios artículos de la referida.

Ley N° 10.751 del 25/06/46.

Título: se dictan normas sobre la propiedad horizontal.

Modificado: por Ley N° 12.538 del 3/01/57, que da nueva redacción al art. 15 de la referida. Por Decretos-ley N°14.261 de fecha 3/09/74, sobre incorporación de inmuebles al régimen de Propiedad Horizontal, y N° 14.560 del 19/08/76, que da nueva redacción a los arts. 10, 12, 13, 18, y 23 de la referida y da interpretación legal a otras normas. Por Ley N° 17 292 , arts. 48 a 55 que admite la realización de propiedad horizontal con fines de urbanización de predios rurales.

Ley N° 13.667 del 18/06/68.

Título: se declara de interés nacional la conservación de los suelos y de las aguas tanto superficiales como subterráneas.

Modificado: por Decreto-ley N°15.239 de fecha 23/12/81, que deroga el título I de la Ley 13.667. Se declara de interés nacional el uso y la conservación de los suelos y de las aguas superficiales destinadas a fines agropecuarios; por ley N° 16 858 de fecha 03/09/1997 y por ley N° 18 564 de fecha 11/09/2009 se da nueva redacción a varios artículos de las referidas.

Ley N° 13.737, art. 295 del 9/01/69.

Título: Rendición Nacional de Cuentas.

Art. 295: se establece una faja de defensa de la ribera del Océano Atlántico, Río de la Plata y Río Uruguay para evitar modificaciones perjudiciales a su configuración y estructura, determinando su

ancho y extensión. Regula la extracción de arena, cantos rodados y rocas.

Modificado: por arts. 152, 153 y 154 de la Ley Nº 14.859 (Código de Aguas) de fecha 15/12/78, y por Ley Nº 15.903 de fecha 10/11/87, que en sus arts. 192 y 193 modifica la faja de defensa costera y establece sanciones para los contraventores. Por el art. 457 de la Ley Nº 16.170 de fecha 28/12/90, que confiere competencia al MVOTMA, en cuanto a la defensa de la zona costera. Por el art. 26 de la ley Nº 17.283 de fecha 28/11/00, que interpreta legalmente al referido. Por el art. 393 de la ley Nº 17.296 de fecha 21/02/01, que interpreta legalmente que se entiende por “abiertas y pavimentadas”.

Decreto-ley Nº14.530 del 12/06/76.

Título: se transfieren a los Municipios las áreas que en los fraccionamientos de tierras sean destinadas a espacios libres, y otros destinos de interés general.

Decreto-ley Nº14.694 del 1/09/77.

Título: Ley Nacional de Electricidad.

Modificado: por Decreto-ley Nº15.031 de fecha 4/06/1980, que aprueba la Ley Orgánica de la Administración Nacional de Usinas y Transmisiones Eléctricas. Por los arts. 26 y 27 de la Ley Nº 16.211 de 1º de octubre de 1991. Por Ley Nº16.832 de 27 de junio de 1997, que modifica artículos de la referida y crea la Unidad Ejecutora y Unidad Reguladora de la Energía Eléctrica que dependerá del Poder Ejecutivo.

Decreto-ley Nº14.859 del 15/12/78. Arts. 30 a 41

Título: se aprueba el Código de Aguas. Regula el límite del álveo de los ríos, arroyos y lagos o lagunas.

Modificado: por Decretos-ley Nº 15.576 de fecha 15/06/84, Nº 15.903 de fecha 10/11/87 y por arts. 456 y 457 de la Ley Nº 16.170, del 10/01/91, que transfiere competencia al MVOTMA. Por Ley Nº 17.142, del 23/07/99, que declara por vía interpretativa lo que se considera aguas pluviales. Por los arts. 259 y 260 de Ley Nº 17.296 de 21/02/01 Presupuesto Nacional, que modifican los arts. 152 y 180 del referido.

Ley Nº 16.462 del 11/01/94., arts. 84, 85 y 117.

Título: Rendición de Cuentas y Balance de Ejecución Presupuestal del Ejercicio 1992.

-Arts. 84 y 85: se establecen normas sobre la subdivisión territorial en cada departamento.

-Art. 117: dispone que el otorgamiento de cualquier clase de permiso o autorización por parte de un organismo público, que tenga relación con cualquier acción a realizarse en la faja de defensa de costas, que modifique su configuración natural, no podrá efectuarse sin la previa exhibición de la autorización prevista en el inciso 6º del art. 153 del Código de Aguas (Decreto-ley Nº 14.859 del 15/12/78, en la redacción dada por el art. 193 de la Ley Nº 15.903 del 10/11/87). El organismo público que contraviene lo dispuesto por este artículo, será solidariamente responsable de las sanciones que correspondieran al infractor.

Ley Nº 16.466 del 19/01/94.

Título: Ley de Evaluación del Impacto Ambiental. Se declara de interés general la protección del medio ambiente contra cualquier tipo de depredación, destrucción o contaminación. Establece los requisitos y el procedimiento de evaluación del impacto ambiental.

Ley Nº 17.283 del 28/11/00.

Título: Se aprueba la Ley General de Protección del Ambiente.

Ley Nº 17.234 del 22/02/00.

Título: se crea el Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas y se declara de interés general su creación y gestión.

Ley Nº 17.292 del 25/01/01, arts.48 a 55 y 62.

Título: Se aprueba Ley de Urgencia 2ª.

- Art. 48 a 55: Se regula sobre urbanizaciones desarrolladas en zonas urbanas, suburbanas o rurales, en propiedad horizontal¹⁰.

- Art. 62: Se transfiere a la Dirección General de Registros, la competencia del registro administrativo referido en el artículo 174 de la Ley No. 16.320, de 1º de noviembre de 1992, el que se denominará Registro de Inmuebles del Estado.

Ley Nº 17 497 del 24/05/02.

Título: Se aprueban normas sobre acceso para los discapacitados.

Ley Nº 17 598 del 13/12/02.

Título: Se crea como órgano desconcentrado del Poder Ejecutivo, sin perjuicio de la facultad de avocación de este último, la Unidad Reguladora de Servicios de Energía y Agua (URSEA)

Modificada: Por art. 189 de la Ley Nº 17 930 del 19/12/05; por la ley Nº 18 195 del 14/11/2007 y por ley Nº 18 719 del 27/12/2010, que dan nueva redacción a varios artículos de la referida.

Ley Nº 17 551 del 23/08/03.

Título: declara de interés público la expropiación de determinados inmuebles en la Paloma, departamento de Rocha.

Ley Nº 18 308 del 18/06/08.

Título: de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Modificada: Por Ley Nº 18.367 del 1/10/ 2008 que modifica el art. 83 (Ajustes Legales), numeral 3) inciso c) y el numeral 1) inciso i.

Ley Nº 18 567 del 18/12/2008.

Título: Descentralización Política y participación ciudadana.

Modificada: Por Ley Nº 18 644 del 12/02/2010 que da nueva redacción a varios artículos de la referida.

Decretos

Decreto de la fecha 14/12/35.

Título: se establecen disposiciones para el cálculo de nivel medio correspondiente a las estaciones hidrométricas.

Modificado: por Decreto de fecha 17/03/41, que dispone que el Río de la Plata, desde la Barra del Río Uruguay hasta el límite con el Brasil, no está comprendido por el referido.

Decreto de la fecha 20/05/49.

Título: se fija el nivel medio de las aguas a efectos de los acotamientos geográficos, incluyendo la estimación de las escalas hidrométricas.

Decreto de fecha 16/11/61.

Título: se reglamentan las disposiciones para la formación de Centros Poblados.

Decreto Nº 127/989 del 29/03/89.

Título: se dictan normas referentes a la colocación de avisos o propaganda, fuera de las plantas urbanas y suburbanas de los centros poblados.

Modificado: por Decretos Nº 359/92 de fecha 28/07/92, que modifica disposiciones del Reglamento para colocación de Avisos Visibles en Caminos Nacionales; Nº451/995 de fecha 26/12/95, que

¹⁰ Por Decreto Nº 323 de fecha 14/08/01, se reglamentaron los arts referidos.

modifica los arts. 4 y 5 del referido; Nº 378/996, de fecha 4/10/96, que modifica y deroga las normas anteriores.

Decreto Nº 310/994 del 1/07/94.

Título: Poder Ejecutivo. Se establece que le corresponde la fijación de las políticas nacionales de ordenamiento territorial.

Modificado: por Decreto Nº 185/996 de fecha 29/05/96, que modifica el art. 4 del referido en cuanto a la integración del Plenario de la Comisión Asesora.

Decreto Nº 276/002 del 28/07/02.

Título: se aprueba el reglamento general del Marco Regulatorio del Sistema Eléctrico Nacional.

Decreto Nº 277/002 del 28/07/02.

Título: se aprueba el Reglamento de Distribución de Energía Eléctrica.

Decreto Nº 278/002 del 28/07/02.

Título: se aprueba el Reglamento de Transmisión de Energía Eléctrica.

Decreto Nº 176/003 del 7/05/03.

Título: Se aprueba el Manual Ambiental del Sector Vial, elaborado por la Dirección Nacional de Vialidad, el que consta de cuatro Anexos que se consideran parte integrante del presente Decreto y que se hayan incorporados al Convenio suscrito con fecha 2 de octubre de 2002, entre el Ministerio de Transporte y Obras Públicas y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Decreto Nº 333/04 del 16/09/04.

Título: se dispone la reglamentación de la ley sobre el uso y conservación de suelos y aguas superficiales con fines agropecuarios.

Modificado: Por Decreto Nº 405/08 del 21/08/2008 que modifica la redacción de varios artículos del referido.

Decreto Nº 335/04 del 21/09/04.

Título: Sistematizar las competencias orgánicas concurrentes en materia de aguas; armoniza y ordena las normas sobre el tema.

Decreto Nº 349/005 del 21/09/05.

Título: Reglamenta la ley de Evaluación de impacto ambiental

Modificado: Decreto No. 178/009 del 21/04/2009 que agrega un literal al art. 25 del referido y sustituye el numeral 16 del art 2 del referido.

Decreto Nº 211/009 del 11/05/09.

Título: Reglamenta parcialmente la Ley Nº 18 308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable.

Decreto Nº 400/009 del 26 /08/09.

Título: Reglamenta parcialmente la Ley Nº 18 308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable.

Decreto Nº 523/009 del 16/11/09.

Título: Reglamenta parcialmente la Ley Nº 18 308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable.

Resoluciones reglamentarias.

*Resolución del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, s/n. del 6/02/96.
Título: se prohíbe el acceso de vehículos de cualquier especie en la faja de costa (playas).*

*Resolución de OSE N° 689/00 del 15/06/00 y acuerdos especiales OSE/Aguas de la Costa
Título: Trámite y ejecución de Proyectos y Obras de Abastecimiento de Agua Potable y Servicio de Saneamiento destinado a Nuevos Fraccionamientos.*

Resolución del Directorio de la Administración de Nacional de Usinas y Transmisiones (UTE) N° 09 - 400 de fecha 23/04/2009 Reglamento de Instalaciones Eléctricas de Baja Tensión.

7.2. Normativa vigente departamental

Decretos Departamentales aprobados por la Junta Departamental de Rocha:

S/n., aprobado el 17/07/1967: Declara zonas suburbanas los fraccionamientos de terrenos que acceden al océano Atlántico.

*N° 12/03, aprobado el 1/09/03: Plan de Ordenamiento y desarrollo sustentable de la costa Atlántica.
Modificado por Decreto Departamental N° 9/2006 del 12/09/2006 reglamentario del art. 52 del referido*

N° 13/06: Ordenanza de Punta del Diablo

N° 17/08 aprobado el 29/07/2008: Reglamentación art. 35 del Decreto Departamental N° 12/2003

*N° 4 /09, aprobado el 15/09/09: Implementa a nivel local los instrumentos de planificación territorial previstos en la ley N° 18 308.
Modificado por Decreto Departamental N° 2 / 2011 aprobado el 12/04/11: Introduce modificaciones en el artículo 41 del referido.*

N° 15/10, aprobado el 18/05/10: Reglamenta el funcionamiento de los municipios en el departamento de Rocha.

N° 6 /11, aprobado el 26/07/11: Presupuesto Quinquenal de la Intendencia Departamental de Rocha (Período 2011-2015)

N° 8/11, aprobado el 16/08/2011: Ordenanza sobre Instalaciones Sanitarias.

N° 11 /11, aprobado el 04/10/11: Sobre funcionamiento de locales bailables en Punta del Diablo.

N° 12 /11, aprobado el 11/10/11: Sobre funcionamiento de locales bailables en Punta del Diablo.

N° 13 /11, aprobado el 11/10/11: Sobre las áreas verdes y arbolado público.

N° 17/11., aprobado el 1º/11/11: Sobre la promoción y protección patrimonial.

N° 18/13, aprobado el 29/01/12: Urbanización Santa Ana del Mar.

N° 3/14, aprobado el 22/04/14: Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo sustentable.

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

INTRODUCCIÓN

Este Plan se formula para la ordenación de una porción del territorio de gran riqueza natural.

Tal como se expresa en las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, este Plan Local se formula desde una perspectiva para la cual:

“...el territorio es a la vez, el medio natural y construido, conjunto de ecosistemas e infraestructuras a gestionar, proteger y renovar; el ámbito de vida de la población, espacio socio-cultural; un factor de producción, ámbito de interacciones económicas; y un espacio político, de interacciones múltiples entre actores sociales diversos. En otras palabras puede afirmarse que el territorio es el “lugar” donde ocurre el desarrollo.”

Este territorio contiene áreas de una gran naturalidad y biodiversidad con espléndidos paisajes: la Laguna Negra y sus bañados y una extensa costa con puntas rocosas, extensas playas, islas costeras, etc.

La costa de Rocha conforma en la actualidad la parte “natural” o “la de mayor naturalidad” de la costa uruguaya. En realidad se trata de la última zona que llegó a esa suerte de reparto de roles en lo que constituyó una verdadera “conquista del litoral sur”, que hace la sociedad uruguaya, a partir de la segunda mitad del pasado siglo. La lejanía de Montevideo, su clima áspero y sus playas peligrosas, lo relegan pero finalmente se produce “la conquista del lejano este” por parte de distintos grupos con concepciones muy diferentes, a veces opuestas, del turismo y muchas veces sin respeto del marco legal vigente. Este es el punto central cuando se habla y polemiza sobre el uso del suelo costero y el turismo en Rocha y es el lugar de confrontación de esas visiones diferentes y aún “antagónicas” cuando se trata de ordenar el territorio.

Por otro lado, en el polígono se ejecutan otras actividades tales como la producción agropecuaria que se vincula a toda la producción del departamento. La pesca costera constituye una actividad que ha tenido altibajos pero que tiene una larga historia particularmente en Punta del Diablo.

Los centros urbanos existentes en el polígono surgidos a partir del desarrollo del turismo son también el asiento de una creciente población permanente y de servicios para ella y para los turistas.

Finalmente la población residente proveniente de distintas partes del Departamento y del País, realiza una incesante búsqueda de trabajo y bienestar, que el desarrollo de todas esas actividades ayudará a satisfacer.

Estas condiciones desafían al Gobierno Departamental en su función de planificador y gestor de este polígono debiendo compatibilizar el uso de sus recursos en forma sostenible y con visión de largo aliento.

1. PRINCIPIOS RECTORES

El objetivo de este plan es establecer las condiciones generales para el desarrollo sustentable en estos sectores, definiendo sus usos y sus formas de ocupación del territorio. En ese marco se definirán los instrumentos para la regulación detallada de las diferentes áreas del polígono.

La Ordenanza Costera en su artículo 2º, establece los principios rectores que la sustentan y que

permiten al Gobierno Departamental, interpretar adecuadamente el mencionado texto. Estos principios refieren a: A) la planificación como medio indispensable para conciliar las diferencias que puedan surgir entre las exigencias del desarrollo y la necesidad de proteger y mejorar el medio ambiente; B) la gestión integrada de la zona costera y marina, utilizando dichos espacios de forma sustentable y garantizando su carácter público; C) la compatibilización de los intereses particulares con los intereses comunes o generales; subsidiariamente, se subordinan los primeros respecto de los últimos; D) la planificación del uso de los suelos como proceso continuo, participativo y flexible; E) las formulaciones que se propongan deben ser ejecutables con un costo total mínimo para la sociedad y el Estado; F) el derecho de construcción y de alteración de las características y condiciones naturales del suelo, en suelo de dominio privado, es regulado por el Gobierno Departamental, lo que implica necesariamente atender al interés general; G) el desarrollo ambientalmente sustentable implica la conservación del patrimonio natural, histórico, y arqueológico atendiendo a una mejora en la calidad de vida, al fomento de la identidad cultural y la calidad del paisaje; H) la conservación en un alto grado de naturalidad de la ribera oceánica conciliando las exigencias de desarrollo con los imperativos de protección; I) la prevención adoptando medidas precautorias frente a eventuales o futuros daños ambientales que puedan afectar la faja costera; J) la solidaridad intergeneracional conservando la costa y legándola en estas condiciones a las generaciones futuras, atendiendo a los intereses departamentales, nacionales y globales; K) una justa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados atendiendo al interés general; L) ante la existencia de un daño ambiental, se identificará al, o los autores del mismo, con la finalidad de hacer cesar el accionar lesivo y obtener la reparación del perjuicio con cargo al patrimonio de aquellos que resulten responsables del daño.

Debe destacarse también lo dispuesto por el artículo 3º del mencionado cuerpo normativo en el que se establece que es de interés departamental la conservación y el desarrollo sustentable de la costa oceánica del departamento. Se destaca que es de primordial interés garantizar el uso público del océano y su ribera, regulando racionalmente la utilización de estos bienes y las zonas que los circundan, en términos compatibles con la conservación del medio ambiente entendido en sentido amplio, de acuerdo con el interés general.

Los principios generales que se aplicarán en la planificación son los que se enuncian a continuación:

1.1. Desarrollo económico y social con sustentabilidad ambiental.

Este Plan se orienta al logro del mayor desarrollo económico, social, cultural y ambiental. En efecto, tal como lo establece la Ley de OT y DS¹¹, las finalidades del Ordenamiento Territorial son: i) “mantener y mejorar la calidad de vida de la población”; ii) “la integración social del territorio”; y iii) “el uso y aprovechamiento ambiental sustentable y democrático de los recursos naturales y culturales”.

Como lo expresan las Directrices Departamentales:

“En la primera se está refiriendo indudablemente a la población que habita los territorios objeto del ordenamiento”, en este caso la del polígono del Plan; “en segunda instancia a la población que de una forma u otra se encuentra vinculada a este territorio bajo otras modalidades de residencia o actividad, y en tercer lugar a toda aquella que sea afectada por la aplicación de los planes elaborados.

En la segunda se asume el desafío de la construcción de un sistema territorial que facilite y promueva el ejercicio equitativo de los derechos independientemente del lugar de residencia y la interacción social de la población en las distintas partes del territorio en cuestión y con el resto del país, que posibilite la construcción de un proyecto colectivo y compartido.

¹¹ Ley 18.308, art. 3º inc. primero in fine.

En la tercera, se concibe el OT como una política pública que debe promover el desarrollo sustentable de las capacidades productivas, sociales y culturales del territorio y su población, con participación del conjunto de actores sociales e institucionales locales y nacionales involucrados y gestionada democráticamente.”

Las Directrices de OT, y este Plan Local en particular,

“son la expresión de una visión de desarrollo específica y una estrategia territorial formulada en un momento dado, en el que se asume todo lo anterior procurando “ordenarlo” desde una perspectiva de desarrollo sostenible. Son por lo tanto la expresión de un proyecto político de largo aliento.”

Ese proyecto político se define en la visión de desarrollo¹² que orienta las Directrices Departamentales y en consecuencia este Plan Local:

“La política de desarrollo del Departamento definida e impulsada por el Gobierno Departamental de Rocha se orienta al logro de una articulación virtuosa entre la conservación y uso sustentable de los valores ambientales; el desarrollo territorial y del hábitat; el desarrollo productivo (agropecuario, agroindustrial, turístico y de servicios); y el desarrollo humano y social de las generaciones presentes y futuras, fin último de las políticas públicas”.

1.2. Integración del polígono a la totalidad del Departamento, la región y el país

La integración social del territorio solo es posible con una integración física del mismo, particularmente de la franja costera, el más extenso y democrático espacio público de nuestro país.

Integrarlo significa potenciar esta característica y concebirlo como un territorio abierto, de fácil accesibilidad y que de satisfacción, en el marco de las normas establecidas, a todas las formas de uso sustentable y goce de los diferentes grupos de usuarios, del propio departamento, de la región y del país.

Integrarlo significa también desarrollar su capacidad como generador de recursos económicos, en la medida que una buena conectividad, una visión global del territorio más allá de los límites del tramo, la incorporación de otros sitios del departamento con sus atractivos, ciudades y servicios, multiplica la oferta al turismo, principal actividad de la región.

1.3. Promoción de la diversidad del territorio posibilitando los diferentes requerimientos de uso

Se identifica como el mayor desafío del presente instrumento, lograr el desarrollo turístico del territorio compatibilizando y promoviendo formas diversas de uso y ocupación del suelo.

Respecto al uso residencial costero, se observa en el tramo una variedad de modalidades de ocupación físicas que responden a diferentes concepciones del turismo, consistiendo ésta en una de las grandes fortalezas del departamento. Sobre este tema las Directrices Departamentales expresan:

“Analizando la realidad actual del departamento de Rocha se observa que ha dado respuesta a conjuntos de intereses muy diversos, de una manera espontánea y muchas veces informal y fundamentalmente no planeada”.

¹² Se entiende aquí por visión de desarrollo al conjunto de mecanismos y trayectoria por los que el ordenamiento territorial va produciendo resultados hacia las finalidades definidas

“Esta diversidad no debe ser planteada en forma antagónica, sino que enriquece y diversifica la oferta y estas distintas realidades conforman un todo complejo y complementario que como tal debe ser abordado”.

Conservar esta diversidad y enriquecerla constituye un objetivo de este Plan y con este fin se adoptarán las siguientes medidas:

*En los balnearios **Punta del Diablo** (comprendiendo los fraccionamientos Parque Santa Teresa de la Coronilla, Santa Teresa de la Coronilla, Aldea del Mar, Coronilla del Mar y Santa Teresa), **La Coronilla** (incluyendo Las Maravillas, la Coronilla, Ampliación de la Coronilla, Barrio Pereyra y Barrio Carpacho al Norte de Ruta 9), **Barra del Chuy** (incluyendo Barra del Chuy, Barra Uruguaya y Puimayen), **La Esmeralda y Palmares de la Coronilla**, se revisarán y reformularán las actuales normativas a través de instrumentos de ordenamiento territorial derivados del presente Plan. En Punta del Diablo se continuará con las acciones orientadas a asegurar la sustentabilidad ambiental amenazada por el uso abusivo de la costa y la violación sistemática de las normas ambientales y territoriales.*

En los estos balnearios se potenciará el carácter distintivo de cada uno de ellos, atendiendo a sus características físico-morfológicas, definiéndose en cada caso las disposiciones normativas que reafirmen su identidad en el conjunto.

*Se promoverá la **reconversión para uso turístico de baja intensidad** de los fraccionamientos aprobados sin ningún nivel de consolidación: California, Montecarlo, Vuelta del Palmar, Las Sirenas, Parque de Laguna Negra, Santa Teresa de la Angostura, Pinar de la Coronilla, Coronilla Country Club, Barrancas de la Coronilla, Santa Ana del Mar, Las Almejas, Pinamar de la Coronilla, Atalaya de la Coronilla, Estrella de la Coronilla y Playa del Este (ex – Yodosal).*

Existiendo varios predios fiscales, se establecerán para ellos las condiciones de desarrollo. Son los casos de: Padrón 4.191 (ubicado entre los fraccionamientos La Esmeralda y Las Sirenas), Parque Nacional de Santa Teresa (Padrón 2.618), Área Protegida Cerro Verde e Islas de La Coronilla (Padrón 2.643) y Estación biológica Potrerillo de Santa Teresa (Padrón 4.192).

Se establecerán, sobre los suelos con actual uso rural, condiciones para el desarrollo de otras actividades.

1.4. Preservación y puesta en valor del paisaje

Concordante con los objetivos de la Ordenanza Costera y las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, el Plan propone una visión de calidad para el territorio y define una clara voluntad de acción pública y privada para impulsarla y concretarla, elaborando instrumentos de planificación y gestión para lograr su desarrollo.

La preservación y puesta en valor de los paisajes implica que las formas de ocupación y normativas propuestas permitirán el asentamiento de nuevas viviendas y otros equipamientos, complementando el marco paisajístico del área minimizando su impacto sobre el paisaje.

Vale la pena destacar el espacio natural protegido que ya forma parte del SNAP - Cerro Verde e Islas de La Coronilla - y la propuesta para incorporar en el presente quinquenio el área de la Laguna Negra, con una modalidad de cautela adecuada a su conservación y valorización, promoviendo el disfrute público de sus álveos y espacios ribereños seleccionados.

1.5. Accesibilidad al espacio costero oceánico y a la ribera de la laguna

El Plan asegura la accesibilidad universal al espacio costero, a través del mecanismo de cesión al dominio público departamental de la faja de 150 metros de ancho, medida desde el límite superior de la ribera, -según la definición del artículo 37 del Decreto ley 14.859 (Código de Aguas) - hacia el continente.

Esta disposición incorpora conceptos contenidos en las siguientes leyes y decretos: Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Nº 18.308, Ley de Centros Poblados, Decreto-Ley 14.530 del 12 de junio de 1976, Artículo 52 del Decreto Departamental 12/2003 (Ordenanza Costera) y Decreto Departamentales 9/2006 y 4/2009.

Se prevé, como se explicita más adelante, un sistema de caminos de acceso público hasta la faja costera y la playa. Asimismo, se asegurará el acceso público a las áreas protegidas. Se considera que el cuidado y preservación de los espacios protegidos se logra a través del conocimiento de los mismos.

2. LINEAMIENTOS GENERALES DEL PLAN

2.1. EL MODELO TERRITORIAL

La Intendencia de Rocha ha desarrollado un modelo de ocupación de la costa, de sus territorios asociados y de sus vínculos con la totalidad del Departamento que ha seguido las directivas establecidas en la llamada Ordenanza Costera del año 2004 y en las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Los tramos III y IV presentan una característica diferencial en relación a los otros tramos de la costa oceánica en cuanto a que la Laguna Negra y el territorio adyacente a la misma conforman un paisaje con identidad propia no asociado a la costa. Las características topográficas del territorio, particularmente la presencia de una pequeña cuchilla entre la ruta 9 y la costa no permite visualizar la Laguna desde la Costa ni la Costa desde la Laguna. La ruta 9 aparece así como un límite definido entre la Laguna y su entorno y la costa oceánica.

1. La costa oceánica

Las características físicas y naturales y los variados y atractivos paisajes de la costa constituyen un activo a preservar y poner en valor, porque son causa y motivo para que sea destino preferencial turístico a nivel nacional e internacional.

La ocupación del territorio con nuevas intervenciones para turismo de baja intensidad y la reformulación de las pautas y reglamentaciones en balnearios existentes, muy respetuosas de estas características, tienen como objetivo posibilitar el acceso, uso y goce a toda la población nacional y extranjera.

Se busca conformar un paisaje con alternancia del espacio costero con construcciones con los espacios que conservan alta naturalidad y los dedicados a uso rural. El medio natural constituye el gran protagonista y la arquitectura lo complementa y pone en valor.

Los Planes Las Lagunas y Los Cabos explicitan el modelo y se extienden más allá de su enunciación, en la descripción detallada de los instrumentos para materializarlo.

Se trata de un modelo muy flexible que - por la vía del análisis de los diferentes tramos que lo componen, las singularidades naturales y las creadas por el hombre, es decir del territorio real - permite extraer conclusiones y directivas implícitas o explícitas para el planeamiento. Estas directivas adaptan el modelo a las diferentes condiciones que cada uno de los tramos plantea.

En síntesis se busca obtener una propuesta consistente con los principios rectores, las condiciones de partida o reales del territorio en cuestión y las posibilidades materiales, físicas, económicas y jurídicas.

El punto de partida es la Memoria de información. En esta se destaca la complejidad del territorio que ocupa el polígono.

Se señala la presencia de una cantidad importante de predios de propiedad estatal, destacándose el Parque Nacional de Santa Teresa y el Área Protegida Cerro Verde e Islas de la Coronilla; cuatro centros poblados fundamentalmente turísticos, muy distanciados entre sí, con desigual grado de desarrollo, constituyendo una suerte de enclaves aislados; y una presencia excluyente del paisaje marítimo con extensas playas prácticamente desérticas, puntas rocosas, pequeñas ensenadas y cerros o barrancos.

Como ha sido expuesto al inicio de la Memoria de información, en la Descripción sintética integral, la forma y características de este territorio, su vínculo con otros sectores y lugares de la costa y del interior del departamento, la accesibilidad a la costa, y su vínculo con las ruta 9 y la continuación de la ruta 10, permiten diferenciar tres tramos costeros: a) el extremo suroeste, b) el tramo central y c) el extremo noreste.

“En ninguno de estos tres tramos la costa es percibida desde la ruta, teniendo ésta (la ruta 9) sus mayores atractivos en los extensos palmares en el tramo a) y la Laguna Negra en el tramo b). Observados desde la costa, la extensa playa y sus dunas, que adquieren dimensiones importantes en algunos sectores, constituyen el paisaje dominante con los centros turísticos ya nombrados como puntos singulares, y el extenso sector ocupado por el Parque Nacional de Santa Teresa con un desarrollo costero en el que aparecen singularidades naturales como lo son sus puntas rocosas y playas contenidas.”

Los balnearios, fraccionamientos y emprendimientos del área del Plan se encuentran muy distanciados entre sí y vinculados exclusivamente por la ruta 9. No son percibidos como conjunto o unitariamente desde la ruta ni desde la costa, constituyendo cada uno de ellos enclaves aislados en una extensísima ruta y costa prácticamente desértica. Esta característica, de enclaves, se explica como una respuesta espontánea y muy razonable a las condiciones que posee el territorio en relación a su vínculo con la ruta 9 y con la costa. Preserva, por otro lado, una presencia impactante y excluyente del paisaje marítimo que con sus singularidades de puntas y cerros constituye el gran protagonista de estos sectores.

Se adopta y adapta este modelo, para los tramos de la costa, concebido como una sucesión distanciada de pequeñas intervenciones, con construcciones concentradas de baja intensidad, aisladas entre sí con la playa y el océano como únicos elementos vinculantes. Los balnearios existentes mantendrán su carácter de enclaves independientes, como mojones o hitos relevantes en el paisaje, integrando en la misma condición al par de balnearios Aguas Dulces – Valizas como nexos y continuidad con el resto de la costa oceánica rochense.

Se propone un esquema vial de escasos puntos de acceso desde la ruta 9 a la costa o desde caminos de servicio parciales paralelos a la ruta, de los que partan los caminos de acceso a balnearios y emprendimientos costeros, conformando una suerte de árbol con troncos principales y ramas de irrigación en el territorio.

2. La laguna Negra y su entorno

Como ha sido expuesto al inicio de la Memoria de información, en la Descripción sintética integral: La Laguna Negra y su entorno constituye una singularidad de relevancia cuantitativa y cualitativa, presentando características paisajísticas, topográficas y de uso únicas.

Este sector continuará con su uso agropecuario predominante en el que se prevé el desarrollo de usos turísticos complementarios de una entidad total que no modifiquen este uso principal. Se identifica un área de potencial desarrollo turístico de baja intensidad en el sector este con una superficie de 1.800 há. Contiguo a ésta hacia el noreste se encuentra un sector del Parque Nacional de Santa Teresa que ocupa 800 há. Se distingue por su singularidad la Estación biológica Potrerillo de Santa Teresa (715 há.) previéndose formas de acceso adecuadas por su particular interés como área de conservación de la biodiversidad.

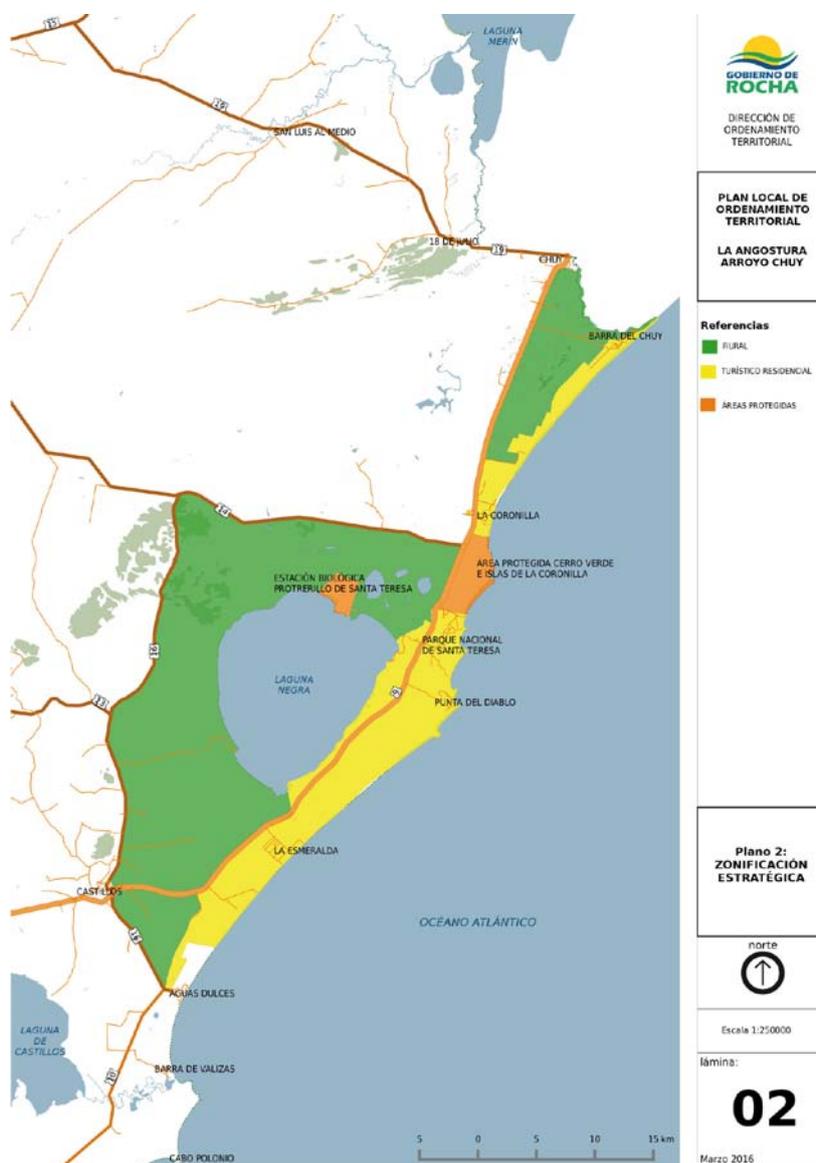
Las rutas que rodean el polígono constituyen la estructura vial básica a partir de las cuales salen los caminos de acceso a la costa de la laguna.

Los cuatro tramos en que se divide el polígono a efectos de la planificación



2.2. ZONIFICACIÓN ESTRATÉGICA

A los efectos de ordenar las actividades en el territorio, estimulando los usos que se estiman convenientes y desalentando aquellos que no coincidan con la visión futura que se propone, se establece una zonificación estratégica, la cual identifica tres modalidades principales de uso, que tendrán condiciones de división, ocupación y uso particulares para cada una de ellas.



2.2.1. ÁREAS DE USO TURÍSTICO-RESIDENCIAL

Se trata del área costera, en la que el uso dominante será el turístico residencial, comprendida entre la continuación de la ruta 10, desde su intersección con la ruta 16 hasta la intersección con la ruta 9, por ésta hasta el límite oeste del padrón N° 45.497, por este límite hasta la ribera de la Laguna Negra y por ésta hasta el límite norte del Parque Nacional de Santa Teresa (padrón 2.618), por este límite hasta la ruta 9, por la ruta 9 (incluyendo el Barrio Capacho de La Coronilla) hasta el camino de acceso al balneario Palmares de la Coronilla, el límite oeste del Balneario Palmares de la Coronilla, el límite oeste de los fraccionamiento Las Almejas y del fraccionamiento Pinamar de la Coronilla, el límite oeste de los padrones 10199, 43743, 7577, 4369, 2687, 62409, 62410, 62411, 62412, 62413, 62414, 62415, 62416, 62417, 62418, 62419, 62420, 62421, 62422, 8484, 8486, 8485, límite noroeste de los fraccionamientos Atalaya de la Coronilla, Estrella de la Coronilla, Playa del Este, Playa del Este (ex - Yodosal), límite noroeste de los balnearios Puimayen, Barra Uruguaya y Barra del Chuy hasta costa del Océano Atlántico y por ella hasta el límite sur de los Balnearios California y San Francisco, límite oeste de los padrones 61247, 61246, límite sur del padrón 61247 desde padrón 15940 hasta 66273, límite oeste de los padrones 66273, 67360, 64865, 64864, 64863, 64862, 64861, 64860, 45666, hasta ruta 16. Se excluye de este polígono el área protegida Cerro Verde e Islas de La Coronilla.

En esta zona se destacan los balnearios costeros consolidados de Punta del Diablo, La Coronilla y su entorno y Barra del Chuy y su entorno. Existen también en este tramo, balnearios no consolidados (La Esmeralda y Palmares de La Coronilla), varios fraccionamientos no consolidados, una nueva urbanización (Santa Ana del Mar), el padrón 34.147 de propiedad estatal (Ministerio de Turismo), el Parque Nacional de Santa Teresa (padrón 2.618) y padrones no fraccionados (padrones de propiedad privada y el padrón 4.191 de propiedad estatal). A continuación se identifican las diferentes situaciones de uso y ocupación a impulsar:

2.2.1.1. Balnearios consolidados y a consolidar

a) **Punta del Diablo** (comprendiendo los fraccionamientos Parque Santa Teresa de la Coronilla, Santa Teresa de la Coronilla, Aldea del Mar, Coronilla del Mar y Santa Teresa), **La Coronilla** (incluyendo Las Maravillas, la Coronilla, Ampliación de la Coronilla, Barrio Pereyra y Barrio Carpacho al Norte de Ruta 9) y **Barra del Chuy** ampliada (incluyendo Barra Uruguaya y Puimayen) son los principales balnearios en este tramo de la costa, encontrándose claramente consolidados.

Se verifican situaciones muy diferentes que más adelante se describirán. Actualmente existe normativa que rige las condiciones de división y ocupación del suelo. La Ordenanza vigente se revisará y se establecerán disposiciones específicas a través de **instrumentos especiales** para cada uno. Como principio básico de la ordenación futura se debe considerar que la ilegalidad, o las situaciones de hecho, nunca podrán ser fuente de derechos adquiridos por los infractores. En estos instrumentos deberá tenerse en cuenta la presencia de una población permanente de consideración con tendencia a incrementarse en la medida en que se desarrollan para las cuales es necesario concebir la habitación y los servicios que requieran.

b) **La Esmeralda** es un enorme fraccionamiento de 1300 hás. con más de 15 mil solares proyectados, con un pequeño sector consolidado e importantes áreas sin urbanizar. Cubierto en gran parte por un denso monte de pinos marítimos es definido en la Ordenanza Costera como zona de desarrollo concertado. Regido hoy por la normativa general vigente se revisan y proponen modificaciones a los efectos de concertar su desarrollo. Por su parte, **Palmares de la Coronilla** es un pequeño fraccionamiento con un grado de ocupación, construcciones e infraestructura consolidadas, fuertemente vinculado a La Coronilla como centralidad de importancia. Fue definido en la Ordenanza Costera como zona de turismo de baja intensidad. Por consiguiente se revisará y ajustará la normativa vigente.

Balnearios consolidados y a consolidar



Referencias:

Balnearios consolidados y a consolidar: rojo

La Esmeralda – Punta del Diablo – La Coronilla – Palmares de La Coronilla – Barra del Chuy

2.2.1.2 Los fraccionamientos no consolidados:

Incluye los fraccionamientos California, Montecarlo, Vuelta del Palmar, Las Sirenas, Parque de Laguna Negra, Santa Teresa de la Angostura, Pinar de la Coronilla, Coronilla Country Club, Barrancas de la Coronilla, Las Almejas, Pinamar de la Coronilla, Chacras costeras, Atalaya de la Coronilla, Estrella de la Coronilla, Playa del Este y Playa del Este (ex – Yodosal). Todos ellos con nulo desarrollo urbanístico. Las primeras disposiciones que aprobó el gobierno de Rocha para estos fraccionamientos, están contenidas en el Decreto 12/2003 Ordenanza Costera de Rocha y se identifican como zonas de turismo de baja intensidad.

Fraccionamientos no consolidados



Referencias:

Fraccionamientos no consolidados: marrón claro

2.2.1.3 Las nuevas urbanizaciones aprobadas se corresponden con los proyectos de carácter residencial turístico, como es el caso de Santa Ana del Mar.

2.2.1.4 El predio del Ministerio de Turismo (padrón 34.147) entre el área protegida Cerro Verde e Islas de La Coronilla y el balneario La Coronilla donde se encuentra el Hotel Parque Oceánico.

2.2.1.5 El Parque Nacional de Santa Teresa (padrón 2.618) se encuentra ubicado entre los kilómetros 302 y 306 de la ruta Nacional N° 9 (Brig. Gral Leonardo Olivera). La historia de este lugar, se remonta al año 1762, cuando los portugueses previendo un nuevo conflicto con España, decidieron fortificar el punto llamado Castillos Chicos, (acceso al paso de La Angostura), llamada así esa estrecha

franja de tierra entre el Océano y la Laguna Negra, así comenzó la obra de la mayor envergadura de la época colonial en el actual territorio de Uruguay. Pasó a manos de los orientales en 1825, y permaneció abandonada mucho tiempo, hasta que fue redescubierta por el historiador Horacio Arredondo, quien comenzó las gestiones para su reconstrucción en el año 1928.

El predio es propiedad del Ministerio de Defensa Nacional siendo gestionado por el Servicio de Parques del Ejército (SEPAE).

El Parque tiene un área total de 2.730 hás. La ruta 9 lo divide en dos sectores netamente diferentes del punto de vista paisajístico y orográfico: Un sector al oeste de la ruta 9 de llanura y bañados con costa de más de 3kms. de largo sobre la Laguna Negra y un área aproximada de 785 hás. Un sector al este de la ruta 9 donde se desarrolla el Parque propiamente dicho, con un área de 1.945 hás. y una distancia promedio entre la ruta y la costa de 3kms. con más de 8kms. de costa oceánica. Como elemento de gran significación histórica y patrimonial, y con una gran belleza arquitectónica, se emplaza en este sector la Fortaleza de Santa Teresa.

El Parque constituye un modelo de ocupación y gestión único en el Departamento en el que se encuentran: zonas de recreo y de picnic, paseos públicos, una muy extensa área de camping agreste, áreas de servicio y un importante número de viviendas de uso estacional principalmente sobre los lugares más destacados de la costa, realizadas en su mayoría en los últimos 30 años sin ningún contralor de la Intendencia de Rocha ni del MVOTMA en cuanto a su viabilidad ambiental y territorial.

Parque Nacional de Santa Teresa



Referencias:

Puntos amarillos: Bajadas a la playa.

Zonas amarillas: Principales concentraciones de viviendas estacionales

Líneas rojas: Caminería principal

2.2.1.6 Los padrones no fraccionados son los predios que han quedado entre las situaciones antes descritas, en los que se establecerán las condiciones para la localización de proyectos de desarrollo turístico de baja intensidad o se mantendrá el uso rural. Estos incluyen dos situaciones dominiales: padrones de propiedad privada y el padrón 4.191 (ubicado entre los fraccionamientos La Esmeralda y Las Sirenas) de propiedad estatal.

2.2.2. ÁREAS PROTEGIDAS

El área costero-marina Cerro Verde e Islas de la Coronilla se encuentra en la franja oceánica adyacente al Parque Nacional de Santa Teresa.

La porción terrestre comprende 1.900 hectáreas e incluye lomadas y planicies asociadas a dunas costeras, cañadas, puntas rocosas, playas arenosas y distintos tipos de formaciones vegetales. Entre estas se destaca el matorral costero de Cerro Verde y relictos de bosque nativo costero. La porción marina abarca más de 7.000 hectáreas e incluye un complejo de islas oceánicas, entre las que se destacan la isla Verde y la de la Coronilla. Además de su valor ecológico, el área es relevante por sus valores paleontológicos, arqueológicos, históricos y culturales, incluyendo afloramientos de fósiles y restos de naufragios.

La Estación Biológica Potrerillo de Santa Teresa

La Estación Biológica Potrerillo de Santa Teresa (padrón 4.192) tiene una superficie de 715 hectáreas junto a la laguna Negra. El área es de propiedad del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA). Se encuentra situada sobre la costa norte de la Laguna Negra. Se accede al predio desde la ruta 9 a la altura del km 302 frente a la entrada del Parque Nacional de Santa Teresa.

Con un relieve que oscila entre los 8.5 y 20 metros, el área presenta cuatro principales ambientes a destacar: pradera, monte indígena, bañado y costa arenosa.

- El ambiente más amplio corresponde al **bañado** con 465 hectáreas (64%). Este paisaje presenta densos pajonales de cortadera y espadaña, con parches de grama, sarandí colorado, ceibo, curupí, duraznillo, junco y otras especies enraizadas. Este ambiente es habitado por mamíferos como nutrias, carpinchos, lobitos de río y aves como ipecá, pico de plata, piojito gris y el dragón.
- El siguiente ambiente es la **pradera**, con una superficie de 215 hectáreas (30%), allí la vegetación predominante son las gramíneas, existiendo parches formados por matas de espina de la cruz, paja estrelladora y caraguatá. En la parte más alta de la pradera se destaca la palmera butiá. En la zona más baja se desarrolla de forma temporaria vegetación que es característica de terrenos inundables como la cola de zorro y la grama. En este ambiente se pueden encontrar animales como el zorrillo, el apereá, el ñandú, la lechucita común y el lagarto overo.
- El **monte indígena** ocupa un área de 35 hectáreas (5% del total). Está integrado por árboles de pequeño porte como chal-chal, arrayán, coronilla, canelón, y el tala trepador. Los árboles son acompañados por algunos arbustos como la envira. Este ambiente es habitado por algunas especies como guazuvirá, gato montés, mano pelada, cardenal azul, zorzal, culebra verde esmeralda, y el sabiá.
- Por último, la **costa arenosa** representa menos del 1% de la superficie del predio, y está acompañada por la presencia de especies vegetales como el sarandí colorado y algunas gramíneas. En este ambiente predominan las aves migratorias como los chorlos y los gaviotines, espátulas rosadas, garzas blancas, cigüeñas así como varias especies de patos silvestres.
- Dentro del predio del Potrerillo de Santa Teresa existen dos elevaciones conocidas como **cerritos de indios**. En ellas se realizaron excavaciones, hallándose un enterramiento humano y uno de un perro, por lo que los hallazgos confirman la función funeraria que tenían estos sitios cuando eran ocupados por indígenas. En estos cerritos se han recuperado también vestigios de fauna desaparecida del área, como grandes cérvidos, posiblemente pumas, así como restos de animales que aún ocupan esta área como roedores pequeños, nutrias, comadreas, aves, guazú-bira, entre otros. En niveles más superficiales de estas formaciones, fueron recuperados también restos de vasijas de cerámica, utilizada por los antiguos pobladores de la zona.

2.2.3. ÁREAS RURALES DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

Comprende el área rural circundante de la Laguna Negra limitada por las rutas 9, 14 y 16 (Camino del Indio) con excepción del tramo comprendido entre la Laguna y la ruta 9, con 39.800 hás.; el área comprendida entre la ruta 16, 9 y continuación de la ruta 10 con 3.400 hás.; y el área comprendida entre la ruta 9, el arroyo Chuy y el límite oeste de los balnearios y fraccionamientos costeros desde Barra del Chuy hasta La Coronilla con 7.100 hás.

La actividad agropecuaria dominante es la ganadería.

La zonificación estratégica en números

Áreas	Tramos de la costa								Laguna Negra		Total polígono	
	a		b		c		subtotal tramos costa		área	%	área	%
	área	%	área	%	área	%	área	%				
	7.100hás.	7.9% s/total polígono	10.700hás	11.9% s/total polígono	10.876hás.	12.1% s/total polígono	28.676hás.	31.9% s/total polígono	61.000hás. (43.000hás. terrestres)	68.1% s/total polígono	89.676hás (71.676hás terrestres)	100%
		24.8% s/costa		37.3% s/costa		37.9% s/costa		100% costa				
I - ÁREAS RURALES DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA												
Áreas rurales de producción agropecuaria	3.400hás	47.9% s/área tramo	----	---	7.100hás.	65% s/área tramo	10.500hás.	36.6% s/ área subtotal tramos costa	39.819hás.	92,6% s/ área terrestre L. Negra	50.319hás	56.1% s/total polígono
II - ÁREAS DE USO TURÍSTICO RESIDENCIAL + ÁREAS PROTEGIDAS												
Área con usos definidos	1.200hás.	16.9% s/área tramo	5.069hás	47.4% s/área tramo	850hás.	7.8% s/área tramo	7.119hás	24.8% s/área subtotal tramos costa	1.545hás.	3,6% s/ área terrestre L. Negra	8.664 hás.	9,7% s/total polígono
Área disponible para uso y ocupación diferentes	2.500hás.	35.2% s/área tramo	5.631hás.	52.6% s/área tramo	2.926hás.	26.9% s/área tramo	11.057hás.	38.6% s/ área subtotal tramos costa	1.636hás.	3,8% s/ área terrestre L. Negra	12.693hás.	14.2% s/total polígono
35% s/área disponible	875hás.	12.3% s/área tramo	1.970hás.	18.4% s/área tramo	1.024hás.	9.4% s/área tramo	3.869hás.	13.5% s/ área subtotal tramos costa	573hás.	1,3% s/ área terrestre L. Negra	4.442hás.	5% s/total polígono
Componentes desagregados de áreas con usos definidos por tramos de la costa y Laguna Negra												
Balnearios	1.200hás.	16.9% s/área tramo	1.233hás	11.5% s/área tramo	743hás	6.8% s/área tramo	3.176hás	11.1% s/subtotal	---	---	3.176hás	3.5% s/total polígono
Otros usos	---	---	3.836hás	35.9% s/área tramo	107hás	1% s/área tramo	3.943hás	13.7% s/subtotal	1.545hás.	3,6% s/área terrestre L. Negra	5.488hás.	6.2% s/total polígono
Componentes desagregados de áreas disponibles para uso y ocupación diferentes por tramos de la costa y Laguna Negra												
Fraccionamientos a reconvertir	1.624hás.	22.9% s/área tramo	561hás	5.2% s/área tramo	695hás	6.4% s/área tramo	2.880hás.	10% s/subtotal	105hás.	0,2% s/área terrestre L. Negra	2.985hás.	3.3% s/total polígono
Predios rurales	876hás.	12.3% s/área tramo	5.070hás	47.4% s/área tramo	2.231hás	20.5% s/área tramo	8.177hás	28.6% s/subtotal	1.531hás.	3,6% s/área terrestre L. Negra	9.708hás.	10.9% s/total polígono
III - LA PLAYA EN LOS TRAMOS DE LA COSTA												
Playa	largo	%	largo	%	largo	%	largo	%				
	12kms.900	18.5% s/costa	35kms.	50% s/costa	22kms.	31.5% s/costa	69kms.900	100%				
Ocupado sobre playa	3kms. 900	30% s/playa tramo	16kms.	46% s/playa tramo	9kms.650	44% s/playa tramo	29kms.550	42% s/playa total				
Frente de playa disponible	9kms.	70% s/playa tramo	19kms.	54% s/playa tramo	12kms.350	56% s/playa tramo	40kms.350	58% s/playa total				

Referencias del cuadro:

I. ÁREAS RURALES DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

Área comprendida entre las rutas 9, 14 y 16 (*Camino del Indio*) con excepción del tramo comprendido entre la Laguna y la ruta 9.

Área comprendida entre la ruta 16, 9 y continuación de la ruta 10.

Área comprendida entre la ruta 9, el arroyo Chuy y el límite oeste de los balnearios y fraccionamientos costeros desde Barra del Chuy hasta La Coronilla.

II. ÁREAS DE USO TURÍSTICO RESIDENCIAL + ÁREAS PROTEGIDAS

Área con usos definidos: *es aquella que tiene un uso o situación dominial que condicionan la planificación territorial. Tal es el caso de, en la costa, en el tramo a) el balneario La Esmeralda; en el tramo b) el balneario Punta del Diablo, el Parque Nacional de Santa Teresa y el área protegida Cerro Verde e Islas de la Coronilla; y en el tramo c) el predio propiedad del Ministerio de Turismo (Hotel Parque Oceánico), los balnearios La Coronilla (y entorno), Palmares de la Coronilla y Barra del Chuy (en sentido amplio) y la urbanización Santa Ana del Mar. En el área de Laguna Negra es el caso de la Estación biológica Potrerillo de Santa Teresa y el Parque Nacional de Santa Teresa.*

Balnearios: *balnearios consolidados y a consolidar y la urbanización Santa Ana del Mar*

Otros usos: *En la costa, Parque Nacional de Santa Teresa, Área protegida Cerro Verde e Islas de La Coronilla y Predio del Ministerio de Turismo; en el área de la Laguna Negra, Estación biológica Potrerillo de Santa Teresa y Parque Nacional de Santa Teresa.*

Área disponible para uso y ocupación diferentes: *es aquella que puede tener propuestas de desarrollo distintas o modificarse la división del suelo.*

Fraccionamientos a reconvertir y chacras: *Fraccionamientos California, Montecarlo, Vuelta del Palmar, Las Sirenas, Parque Laguna Negra, Santa Teresa de la Angostura, Pinar de la Coronilla, Coronilla Country Club, Barrancas de la Coronilla, Las Almejas, Pinamar de la Coronilla, Chacras costeras, Atalaya de la Coronilla, Estrella de la Coronilla, Playa del Este y Playa del Este (ex-Yodosal).*

Predios rurales: *Padrones rurales costeros de dominio privado, el predio propiedad del Estado contiguo al Balneario La Esmeralda y padrones rurales de dominio privado entre la Laguna Negra y la ruta 9.*

2.3. COMPONENTES TERRITORIALES

*El Plan identifica los **componentes territoriales** que forman parte del conjunto y que por la interacción existente entre ellos y las relaciones entre desarrollo y conservación, lo transforman en un sistema complejo.*

2.3.1. BALNEARIOS COSTEROS

Los balnearios son una de las pre-existencias más fuertes del tramo costero incluido en el Plan, pero no todos han logrado el desarrollo que se esperaba en la época en que se aprobaron. Este desarrollo dispar se da incluso al interior de algunos de ellos, identificándose ritmos diferentes que coinciden con las distintas estrategias de comercialización, los ciclos económicos o simplemente, los valores objetivos como distancia a la costa, superficie de los solares, etc.

La estrategia a impulsar en estas áreas fraccionadas es diversa, distinguiéndose aquí entre Balnearios Costeros Consolidados; Balnearios Costeros a consolidar; y áreas fraccionadas cuya solución es la reconversión.

En este apartado se desarrollan las propuestas respecto a los balnearios costeros consolidados y a consolidar, en tanto que en el apartado siguiente se formulan las ideas para aquellas áreas cuya solución es la reconversión, ya que su concreción como balnearios no se considera viable con la actual división de su tierra.

2.3.1.1. Balnearios costeros consolidados

Son aquellos que han logrado la calidad de tales por su desarrollo y el crecimiento producido por agregación de ensanches de mayor o menor valor urbanístico, pero que con el paso de los años no ofrecen ninguna duda respecto a su futuro como núcleos urbanos turísticos residenciales.

Para estos balnearios se propone la realización de una planificación detallada específica que revisen las normativas que actualmente los rigen. Los balnearios consolidados son:

- 1. Punta del Diablo*
- 2. La Coronilla*
- 3. Barra del Chuy*

La Ordenanza Costera de Rocha¹³ ya caracterizaba a estos balnearios como Áreas de Desarrollo Urbano Turístico y los definía como ..."aquellos balnearios o conjuntos de balnearios que presentan cierto grado de consolidación y que en la actualidad cuentan con adecuada accesibilidad vial, población, calles definidas, edificaciones, servicios y equipamientos básicos; históricamente han demostrado tener vocación para el desarrollo urbano y el turismo tradicional de verano, y en general se localizan sobre playas aptas para baños."

En el párrafo siguiente se expresaba que ..."En estas áreas el Gobierno Departamental concentrará la mayor parte de las inversiones públicas para consolidación y mejora del área urbana, provisión de infraestructuras y servicios, e incentivos para la promoción de proyectos y programas públicos y privados concordantes con los principios de uso racional sustentable del recurso turístico de la Costa Atlántica."

Se prevé en las Directrices Departamentales de OT y DS:

¹³ Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Costa Atlántica del Departamento de Rocha (Decreto N° 12/2003)

“Fortalecimiento de las centralidades costeras en sus respectivas áreas de influencia, integrándolas a sistemas más amplios. En particular:

- i. (...).
- ii. Consolidar a La Coronilla como centralidad local de primer nivel en la zona costera entre las ciudades de Castillos y Chuy.
- iii. Dotar de servicios a la población permanente en Punta del Diablo y consolidarla como centralidad de nivel local.”

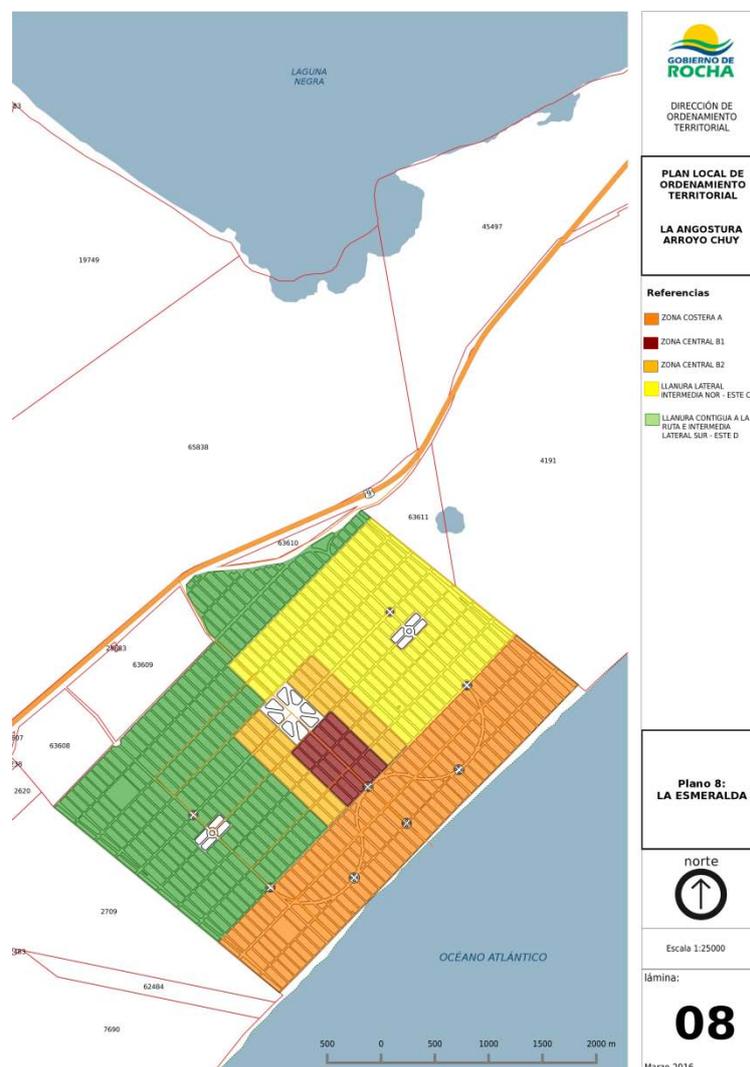
2.3.1.2. Balnearios costeros a consolidar

Son aquellos que se han seleccionado por sus cualidades y grado incipiente de desarrollo. Estos son La Esmeralda y Palmares de la Coronilla.

En estos balnearios citados se promocionará el carácter distintivo de cada uno, atendiendo a sus características físico-morfológicas, definiéndose las disposiciones normativas que reafirmen su identidad.

La Esmeralda

Constituye un polígono cuadrilátero de aproximadamente 4 km de lado. Se encuentra en un estado de desarrollo incipiente pero acelerado en los últimos años. La caminería y construcciones realizadas se concentran en una faja central desde la ruta 9 al océano con un ancho no mayor al km ocupando no más del 25 % del área total del fraccionamiento original.



Pueden distinguirse cuatro zonas por su ubicación relativa al mar y a la ruta, por sus características físicas y niveles actuales de ocupación:

A. Zona costera

(Comprende las manzanas 1 a 155).

La franja costera tiene tres manzanas de profundidad del fraccionamiento original desde la costa y constituye la transición entre el sector urbanizado y la costa. Su área constituye un 25% del total. Se encuentra parcialmente arbolada con vegetación más rala y dunas en la primera manzana contigua a la costa. Constituye la zona más vulnerable del punto de vista de la conservación del medio natural y con este objetivo se establece la normativa de usos y edificabilidad.

B. Zona central

(Comprende las manzanas 172 a 183; 218 a 229; 262 a 273; 310 a 317; 349 a 356)

Está constituida por la faja de 1000m aproximadamente, que tiene como eje el camino de acceso, donde se concentra la mayor cantidad de viviendas, algunos servicios y calles. Tiene las mismas características topográficas con un carácter más urbano. Su área constituye un 11% del total. Esta zona se subdivide en dos sub-zonas (B1 y B2) a las que se les dan diferentes normativas tendientes a consolidar un centro de servicios (B1) y obtener mayor densidad de ocupación (B2).

La zona B1 comprende las manzanas 175 a 180; 221 a 226; 265 a 270; 313; 314; 352; 353; y la zona B2 comprende las manzanas 172 a 174; 181 a 183; 218 a 220; 227 a 229; 262 a 264; 271 a 273; 310 a 312; 315 a 317; 349 a 351; 354 a 356.

C. Llanura lateral intermedia noreste

Comprende las manzanas 156 a 171; 230 a 261; 318 a 348; 398 y 441.

Se trata del sector contiguo a la zona central hasta el límite lateral noreste del balneario y a la franja costera, densamente arbolado, loteado con altos niveles de empadronamiento de los solares y con escasas trazas de urbanización, con una leve pendiente hacia el océano. Su área constituye un 28% del total

D. Llanura contigua a la ruta e intermedia lateral suroeste

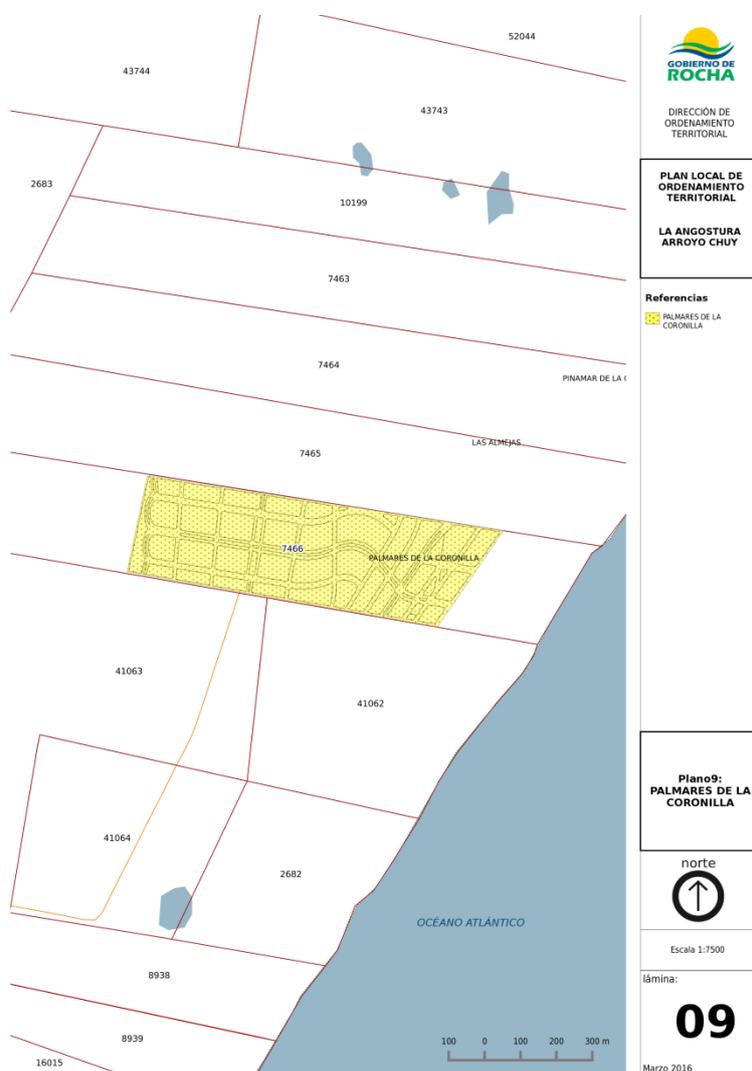
Comprende las manzanas 184 a 217; 274 a 309; 357 a 397; 442 a 520; 564 a 572.

Se trata, por un lado, del tramo más próximo a la ruta 9 al noreste del camino de acceso. Consiste en una pradera parcialmente forestada con una leve pendiente hacia la ruta que impide la percepción del océano y conforma un paisaje netamente rural, constituyendo el área de este tramo un 7% del total del balneario. En el sector ubicado entre el camino de acceso al balneario y la vieja ruta 9 existen algunas construcciones.

Por otro lado se ubica aquí el sector contiguo a la zona central hasta el límite lateral suroeste del balneario, densamente arbolado, con las manzanas empadronadas pero no loteadas en solares ni urbanizado, con una leve pendiente hacia el océano. El área de este tramo constituye un 28% del total del balneario.

Palmares de la Coronilla

Palmares de la Coronilla es un pequeño balneario de 26 há. con 300 mts. de costa oceánica con un desarrollo incipiente ubicado a 3,6 km de la ruta 9 accediéndose al mismo por un camino vecinal desde el km 319 de la ruta 9 (a 4,5 km de la entrada de La Coronilla). Se encuentra forestado en su totalidad con pocas construcciones dispersas y una única calle que lo recorre desde la entrada hasta la costa y sendas desde esa calle hacia los laterales. Depende de La Coronilla en materia de servicios.

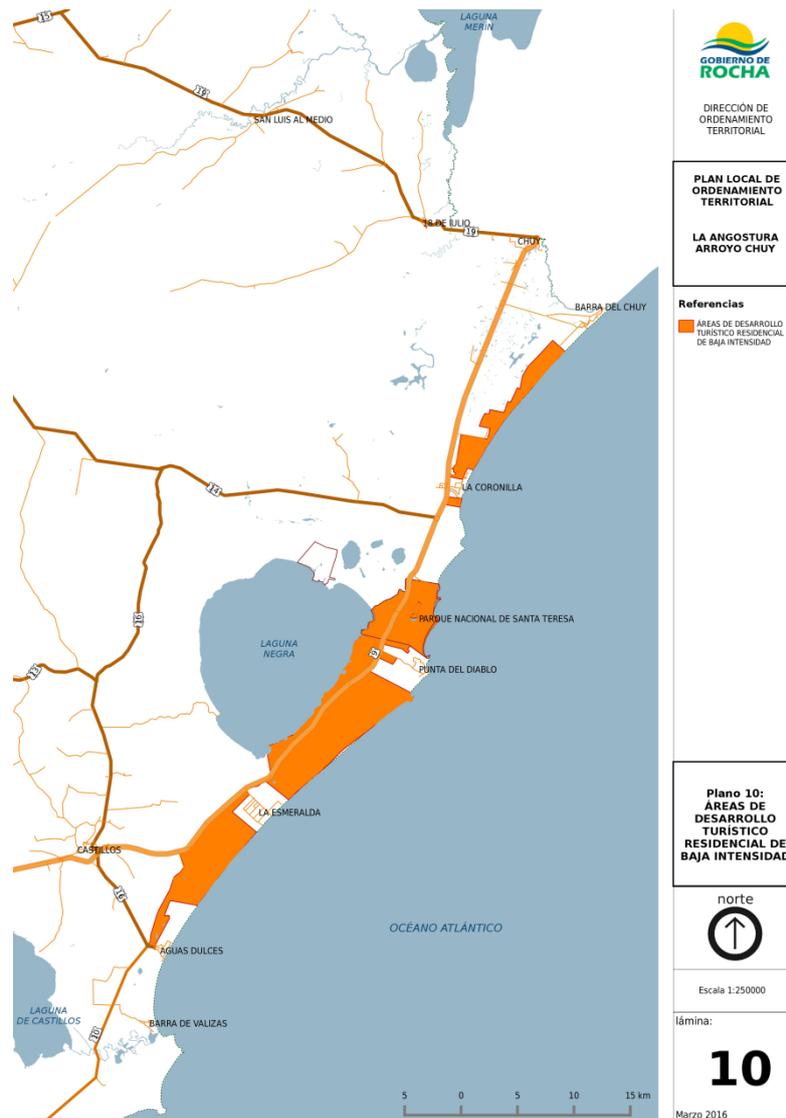


2.3.2. ÁREAS DE DESARROLLO TURÍSTICO RESIDENCIAL DE BAJA INTENSIDAD

En este componente del territorio, se hallan cinco situaciones jurídicas y de división de la tierra diferentes, que corresponden respectivamente a: fraccionamientos existentes no consolidados, padrones rurales, la urbanización Santa Ana del Mar, el padrón 34.147 de propiedad estatal (Ministerio de Turismo), con su instalación hotelera y el Parque Nacional de Santa Teresa (padrón 2.618).

Se propone y promueve la ocupación con diversas formas de edificación con fines turístico-residenciales de baja intensidad para una porción del territorio disponible, conservándose el uso actual para el área remanente. Se establece como uso preferencial el de habitación, en forma de viviendas, hotelería y otras modalidades de la misma naturaleza, estimulándose la concentración de las construcciones a los efectos de conservar la mayor cantidad de suelo rústico, con predios de 5 hectáreas como área mínima y con factores de ocupación muy bajos y tratamiento del suelo muy

estricto. Se establece también un área máxima de los predios para la implantación de estos programas. No se descarta la implantación de servicios al turismo, tales como restaurantes, centros de abastecimiento o estaciones de servicio.



En términos generales se trata de configurar tres franjas paralelas a la costa, en toda el área y en cada emprendimiento que se ejecute, en la búsqueda de continuidades espaciales. Una primera franja, de transición entre la ruta y las áreas urbanizadas, de muy baja ocupación con alto predominio de la naturaleza. Una segunda franja donde se concentren mayoritariamente las áreas construidas y una tercera franja, contigua al mar, de intervenciones muy sutiles, que configuren objetos posados sobre el suelo, enriqueciendo el paisaje marítimo costero.

En ambos casos se exige importante retiro sobre la ruta, previo al comienzo de cada intervención, que deberá ser objeto de un proyecto de acondicionamiento paisajístico.

Se fijan condiciones muy estrictas para las construcciones y el tratamiento del suelo en las primeras líneas con frente a la faja costera de 150 mts.

Complementariamente, se plantea un sistema jerarquizado y mixto de vías de tránsito, reduciendo a una estructura básica, estrictamente necesaria, el trazado para vehículos automotores, complementándolo con un sistema de sendas peatonales y ciclovías.

1. Respecto a los **fraccionamientos existentes**, la situación dominial condiciona las exigencias que se planteen a los proyectos que se elaboren, teniendo en cuenta que se trata de fraccionamientos jurídicamente existentes, con múltiples propietarios de solares de dimensiones pequeñas.

Comprende a los balnearios categorizados como suburbano de uso residencial estacional California, Montecarlo, Vuelta del Palmar, Las Sirenas, Parque de Laguna Negra, Santa Teresa de la Angostura, Pinar de la Coronilla, Coronilla Country Club, Barrancas de la Coronilla, Las Almejas, Pinamar de la Coronilla, Atalaya de la Coronilla, Estrella de la Coronilla Playa del Este y Playa del Este (ex – Yodosal); y las Chacras costeras, padrones 62409, 62410, 62411, 62412, 62413, 62414, 62415, 62416, 62417, 62418, 62419, 62420, 62421 y 62422.

2. Los **padrones rurales** se ubican en cuatro tramos:

a) El extremo suroeste comprendido entre las chacras ubicadas al noreste del Balneario Aguas Dulces y el camino de acceso al Balneario La Esmeralda y entre la continuación de la ruta 10, la ruta 9 y el Océano.

b) El tramo central comprendido entre el límite noreste del Balneario La Esmeralda y el límite norte del área protegida Cerro Verde e Islas de La Coronilla, y entre la ruta 9 y el Océano, conocido como paraje de “La Angostura”,

c) El extremo noreste comprendido entre el límite norte del área protegida Cerro Verde e Islas de La Coronilla y el arroyo Chuy, y entre el camino de acceso al balneario Palmares de la Coronilla, el límite oeste del Balneario Palmares de la Coronilla, el límite oeste de los fraccionamiento Las Almejas y del fraccionamiento Pinamar de la Coronilla, el límite oeste de los padrones 10199, 43743, 7577, 4369, 2687, 62409, 62410, 62411, 62412, 62413, 62414, 62415, 62416, 62417, 62418, 62419, 62420, 62421, 62422, 8484, 8486, 8485, límite noroeste de los fraccionamientos Atalaya de la Coronilla, Estrella de la Coronilla, Playa del Este, límite noroeste de los balnearios Puimayen, Barra Uruguaya y Barra del Chuy hasta la costa del Océano Atlántico.

d) El área comprendida entre la ribera de la Laguna Negra y la ruta 9, y entre el límite oeste del padrón N° 45.497 y el límite sur del Parque Nacional de Santa Teresa.

3. La **urbanización Santa Ana del Mar** aprobada por el Gobierno Departamental de Rocha (Decreto Departamental 18/2013 del 29 de enero de 2013 promulgado por Resolución 483/2013 del 6 de febrero de 2013).

4. El **padrón 34.147 con su instalación hotelera**, propiedad del Estado (Ministerio de Turismo), localizado entre el área protegida Cerro Verde e Islas de La Coronilla y el balneario La Coronilla.

5. El **Parque Nacional de Santa Teresa** (padrón 2.618) propiedad del Estado (Ministerio de Defensa Nacional) siendo gestionado por el Servicio de Parques del Ejército (SEPAE), con sus alojamientos para turistas en viviendas de temporada y camping.

El Parque tiene un área total de 2.730 hás. Limita al norte con el Área Protegida de Cerro Verde e Islas de la Coronilla hasta la ruta 9 y desde allí por una cañada hasta costa de la Laguna Negra; al oeste con la Laguna Negra; al sur con padrones rurales entre la Laguna y la ruta 9 y con el balneario Punta del Diablo entre la ruta 9 y el océano; y al este-sureste con el océano Atlántico.

La ruta 9 lo divide en dos sectores netamente diferentes del punto de vista paisajístico y orográfico:

I. Sector al oeste de la ruta 9. Es un sector de llanura y bañados con costa de más de 3kms. de largo sobre la Laguna Negra y un área aproximada de 785 hás.

En este sector, atendiendo a sus usos actuales es posible distinguir dos zonas:

- **Zona costera sobre la Laguna Negra**

En esta zona, desde la ruta 9 se encuentra el único acceso público a la costa de la Laguna Negra. Con playas rodeadas de un monte de especies autóctonas, es visitado por turistas.

- **Zona de servicios**

Al norte del camino de acceso a la costa de la Laguna hay un área de servicios donde se encuentra el sitio de disposición final de residuos sólidos del Parque.

Área de servicios en el sector oeste del Parque



Fuente: SEPAE

II. Sector al este de la ruta 9. Es el Parque propiamente dicho, con un área de 1.945 hás. y una distancia promedio entre la ruta y la costa de 3kms. Está caracterizado por un gran monte de árboles autóctonos y exóticos, que ocupa más de la mitad del sector y llega hasta la costa sobre el océano de más de 8kms. de longitud, con puntas rocosas y ensenadas que conforman playas de diferentes características y un paisaje único en la costa del departamento. Como elemento de gran significación histórica y patrimonial, y con una gran belleza arquitectónica, se emplaza en este sector la Fortaleza de Santa Teresa.

En este sector se desarrolla el Parque Nacional en tanto emprendimiento turístico de gran envergadura concebido, diseñado y administrado por el SEPAE. Pueden distinguirse en él zonas con diferentes funciones y usos ubicados en relación con la costa, la ruta y la Fortaleza.

Plano turístico del sector este del Parque Nacional de Santa Teresa editado por el SEPAE¹⁴



¹⁴ <http://sepae.webnode.es/>

- **Zona de la Fortaleza**

Como se ha señalado, la Fortaleza está ubicada al norte del Parque con un acceso directo desde la ruta 9 y comunicación interna con las otras áreas del Parque. En su entorno existe un antiguo cementerio, senderos y servicios a los visitantes.



- **Zona rural**

En una primera franja sobre la ruta, al suroeste del Parque, que ocupa aproximadamente un 50% del área del sector, se desarrolla una zona de uso agropecuario en la que existen construcciones vinculadas a las actividades desarrolladas y viviendas del personal.

- **Zona de ingreso, capatacía y servicios turísticos**

La gran avenida de acceso conglomerada en sus inmediaciones a los servicios administrativos generales del Parque (Capatacía) y los destinados a los usuarios del camping y de las viviendas de temporada, además de un invernáculo, una gran pajarera, etc.

- **Zona de Camping**

Bajo el monte se desarrolla la zona de camping, con buenos servicios y equipamientos y accesos a las playas, constituyendo uno de los grandes atractivos del Parque.

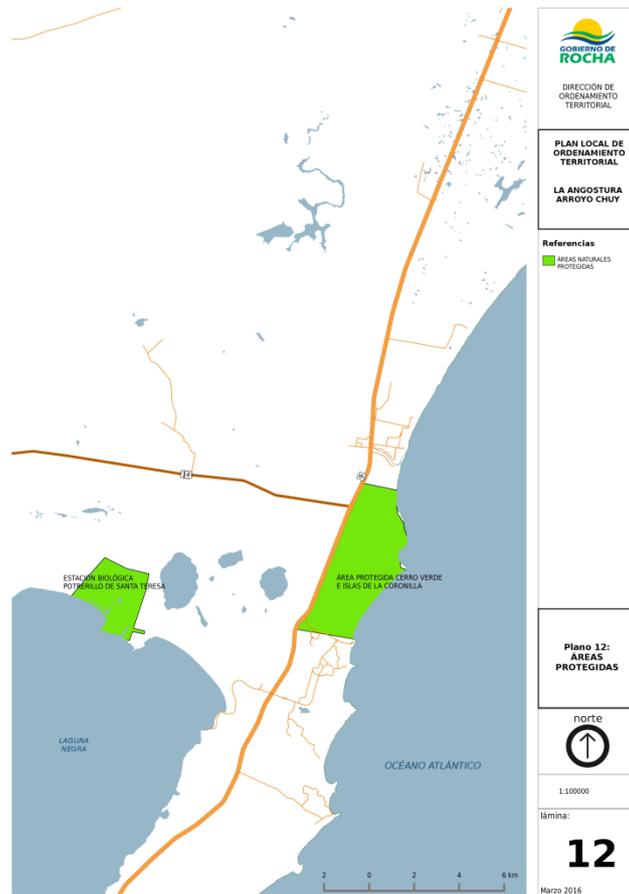
- **Zonas de viviendas de uso estacional**

Sobre la costa, en puntas rocosas y bajadas a las playas, sectores por demás privilegiados, se han construido más de 100 viviendas de temporada. Hasta el momento estas construcciones, reguladas por el SEPAE, no han modificado sustancialmente el paisaje natural ni impedido el acceso público a las playas.

En consideración a la importancia cuantitativa y cualitativa de este Parque, resulta imprescindible establecer instancias de coordinación entre el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, el Ministerio de Defensa y la Intendencia de Rocha a los efectos de establecer planes de desarrollo del Parque encuadrados en los lineamientos de este Plan.

2.3.3. ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

En las áreas rurales del polígono se desarrollan actividades productivas agropecuarias. El Departamento ha evolucionado en varios índices de la actividad y el gobierno departamental en su rol de gestor de infraestructuras, continuará dando los apoyos necesarios para facilitar el tránsito de bienes y servicios.



2.3.5. ASENTAMIENTOS IRREGULARES

2.3.5.1. En Punta del Diablo

Se continuará aplicando la normativa vigente hasta su revisión y en particular se continuará con la remoción de aquellas construcciones irregulares ubicadas en suelo público.

2.3.6. INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

2.3.6.1. Red vial

Ruta 9: *Las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable del Departamento de Rocha han propuesto la readecuación de la ruta 9 construyendo una doble vía en la ruta 9 desde el empalme con la ruta Interbalnearia al Chuy, con una primera etapa que incluya la incorporación de tercer carril en tramos en declive. Se entiende que la propuesta para el tramo comprendido en el polígono del Plan, debe ser similar en el 100% de la ruta, dado que las demandas de flujos se verificarán en toda ella. Desde el punto de vista funcional, deberán resolverse adecuadamente los enlaces de la ruta 9 con la 14 así como de la ruta 9 con la continuación de la ruta 10 a realizarse.*

Ruta 16: *Su actual función es la conexión de la ruta 10 con la 9 a la altura de Castillos y más específicamente, de ésta con el balneario Aguas Dulces. En el polígono del Plan, la ruta 16 (llamada Camino del Indio en este tramo) conecta con la ruta 14 y a través de ella con el Norte del Departamento, empalmando con la ruta 15 hacia Velázquez, Lascano y Cebollatí. Este tramo deberá pavimentarse en atención al incremento de su uso en la perspectiva de este Plan.*

Ruta 14: *Tal cual lo establecido en las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable del Departamento de Rocha, se considera altamente prioritario la resolución del trazado y remodelación de la ruta 14 que conecta la costa con el norte del Departamento de Rocha y departamentos vecinos.*

2.3.6.2. Red de energía eléctrica

Tal cual lo establecido en las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable del Departamento de Rocha, resulta fundamental para el desarrollo en el Departamento y en el Sector en particular la extensión de las líneas de transmisión de energía eléctrica de 150 kv entre Rocha y Chuy conformando un anillo de cobertura (en el que se considere el proyectado parque de aerogeneradores de Santa Vitoria do Palmar).

2.3.6.3. Redes de comunicaciones

El Gobierno Departamental en coordinación con las instituciones nacionales encargadas del control y provisión de servicios de comunicación hará los máximos esfuerzos para que éstas aseguren la mejor calidad de conexión y cobertura de los espacios comprendidos en el polígono, partiendo de la premisa de una demanda sostenida y creciente de dichos servicios.

2.3.6.4. Agua potable

A nivel departamental se propone junto al ente regulador nacional (OSE), el desarrollo de un Plan Maestro de Fuentes de Agua del Departamento, donde pueda valorarse técnica y económicamente las alternativas respecto a la potabilización del agua de las diferentes fuentes con que cuenta el Departamento (lagunas, agua subterránea, agua superficial). Dicho Plan Maestro por un lado catastra las fuentes de agua en relación con la calidad-cantidad de agua vs. las características y usos de la fuente (contenido de sodio, hierro; recepción de vertidos - aguas residuales domésticas, vertido industrial, arrastre de agroquímicos, etc. - y por otro lado presenta su viabilidad desde el punto de vista técnico-económico.

Se Identificarán los sitios de extracción y potabilización de agua para consumo humano, en aquellas zonas que aún no cuentan con sistema público.

Específicamente en el ámbito del Plan y vinculado al servicio de abastecimiento de agua potable, para La Esmeralda así como para todas las áreas costeras de reconversión se promoverá una primera etapa de suministro (mientras se verifica una baja densidad de viviendas) mediante sistemas de captación y almacenamiento en forma individual, distinguiéndose dos casos:

- *Viviendas y unidades locativas individuales en las zonas de balnearios ya fraccionados: se podrá realizar captación en forma individual de agua subterránea.*
- *Urbanizaciones y/o emprendimientos: se realizará un sistema de captación y almacenamiento centralizado y red de distribución interna al emprendimiento, cuya operación será por cuenta de los copropietarios de la urbanización.*

A efectos de viabilizar este último punto está en proceso de realización un estudio hidrogeológico en la zona a nivel preliminar, para identificar las características en cuanto a calidad y cantidad de agua, la profundidad de explotación y la vulnerabilidad de los acuíferos presentes en toda la zona de estudio.

Sin perjuicio de lo expresado, cuando la densidad de construcción se incremente o cuando el proceso de evaluación y control profesional lo indique, resultará necesario instalar un sistema general de extracción y distribución de agua para toda la zona comprendida en este Plan.

2.3.6.5. Disposición de residuos sólidos

Se prevé un sistema de manejo de residuos sólidos que asegure una adecuada recolección, transporte y disposición final de los mismos. A esos efectos la Intendencia continuará con el criterio seguido hasta ahora:

- *para las ciudades, localidades y balnearios (tanto consolidados como a consolidar) que ya cuentan con servicio regular de recolección de residuos se promoverá la continuidad del servicio en cuanto a la frecuencia del mismo y la disposición de los receptáculos adecuados para la concentración de los residuos previo a la recolección. Asimismo se impulsará la adecuación de los sitios de disposición final y la formulación de los planes de gestión correspondientes en las distintas localidades.*
- *En las áreas costeras de reconversión la Intendencia promoverá la incorporación en los contratos-plan que se firman con los titulares de proyectos de urbanizaciones, la condición de recolectar y trasladar los residuos a los lugares establecidos para su disposición final.*

Hacia el futuro toda la zona se incluirá dentro del plan sectorial de manejo de residuos sólidos que la Intendencia implementará para todas las localidades del departamento.

2.3.6.6. Disposición de efluentes líquidos

Se aplicarán las disposiciones vigentes nacionales y departamentales.

Vinculado con la disposición de los efluentes líquidos se promueve:

- *declarar de especial interés sanitario el desarrollo del plan de colecta y tratamiento de aguas residuales para los balnearios consolidados, y en este sentido fomentar el desarrollo de un proyecto general para el saneamiento de estos balnearios que sea etapabilizable de forma tal de viabilizar su construcción en base a las prioridades nacionales y departamentales.*
- *en coordinación con OSE, el desarrollo de un estudio de alternativas de localización, construcción y operación de lagunas para recibir el vertido de barométricas en puntos de proximidad con el lugar de la generación y extracción de las aguas residuales, evitando así el derrame de las aguas servidas en lugares públicos (cunetas u otros).*
- *Para las áreas costeras de reconversión se promueve el desarrollo de soluciones de tratamiento de efluentes líquidos pudiendo ser individual (por predio) o colectivo, distinguiéndose las situaciones siguientes:*
 - a. Padrones rurales donde será admitida la infiltración al terreno del efluente crudo bajo ciertas condiciones y características del sitio de disposición que serán objeto de estudio caso a caso.*
 - b. Padrones urbanos individuales con destino residencial, el sistema estará compuesto por: fosa séptica, seguida de un tratamiento secundario biológico aerobio e infiltración al terreno del efluente clarificado, mediante zanjas, lechos o pozos de infiltración. Estos sistemas individuales serán autorizados inicialmente, realizándose un monitoreo ambiental periódico que estará financiado por una tasa creada a esos efectos. En el caso de verificarse grados de contaminación por encima de los estándares aceptados, se promoverá la construcción de sistemas generales de saneamiento.*
 - c. Padrones de grandes dimensiones para emprendimientos de cualquier índole: se podrá proponer sistema de tratamiento individual por predio (fosa séptica + tratamiento secundario biológico aeróbico + infiltración al terreno); o sistema de tratamiento colectivo mediante red de saneamiento y planta de tratamiento de efluentes.*

Para los sistemas de tratamiento con disposición final en el terreno se deberá garantizar eficiencias globales del sistema (fosa + tratamiento secundario) en remoción de materia orgánica y de sólidos totales: eficiencia en remoción de DBO5: > 80% y eficiencia en remoción de SST: > 85%

En general se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el decreto 253/79 y sus modificaciones, en lo que refiere a estándares de vertido.

Para los sistemas de tratamiento con disposición final en cuerpo de agua se deberá cumplir lo dispuesto en el decreto 253/79 y modificaciones, en lo relativo a la calidad del efluente.

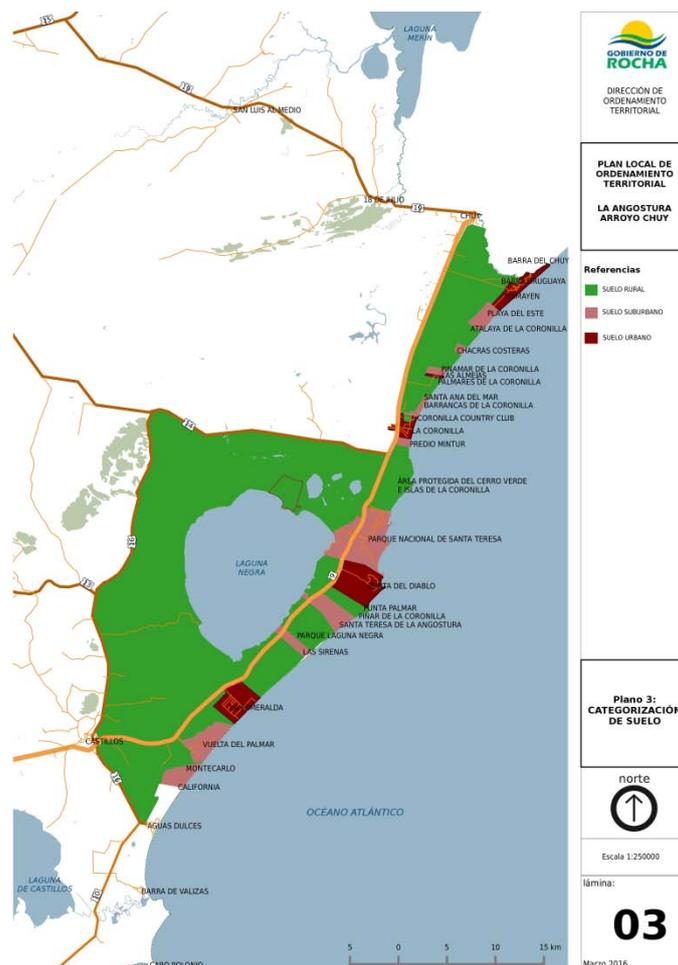
En todos aquellos casos que por las condiciones naturales del terreno resulte inviable e indeseable la infiltración al terreno (impermeabilidad del terreno o presencia de napa freática a menor profundidad de los 4 m, o distancia a pozo de agua menor a 50 m) se deberá proponer otra solución alternativa (red de saneamiento o fosa séptica y deposito impermeable).

2.3.6.7. Equipamientos y servicios públicos (salud, deporte, enseñanza, financieros, turísticos).

El Plan prevé las condiciones territoriales para el refuerzo y complementación de los equipamientos y servicios públicos en las localidades del Sector.

2.4. CATEGORIZACIÓN DE SUELO

La categorización primaria de suelo se remite a la nomenclatura establecida por los artículos 32º, 33º y 34º de la Ley Nº 18.308.



abarcarse como suelo rural las zonas de territorio con aptitud para la producción rural cuando se trate de áreas con condiciones para ser destinadas a fines agropecuarios, forestales o similares y que no se encuentren en ese uso.

El suelo categoría rural productivo incluye los procesos de transformación de las materias primas que estén ligados a la producción de éstas (como ser, entre otros, el procesamiento de las olivas, los tambos) y siempre que no impliquen la formación de centros poblados.

El uso productivo del suelo rural estará sujeto a lo que establezcan las disposiciones nacionales correspondientes.

Se asigna esta categoría a todo el suelo no incluido en las categorías rural natural, urbana y suburbana.

1.2. Rural natural

El suelo categoría rural natural podrá comprender las áreas de territorio protegido con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores turísticos, patrimoniales, ambientales o espaciales. Podrá comprender asimismo, el álveo de las lagunas, lagos, embalses y cursos de agua del dominio público o fiscal, del mar territorial y las fajas de defensa de costa. Podrán desarrollarse las actividades productivas que no lesionen los valores específicos que se quiere proteger.

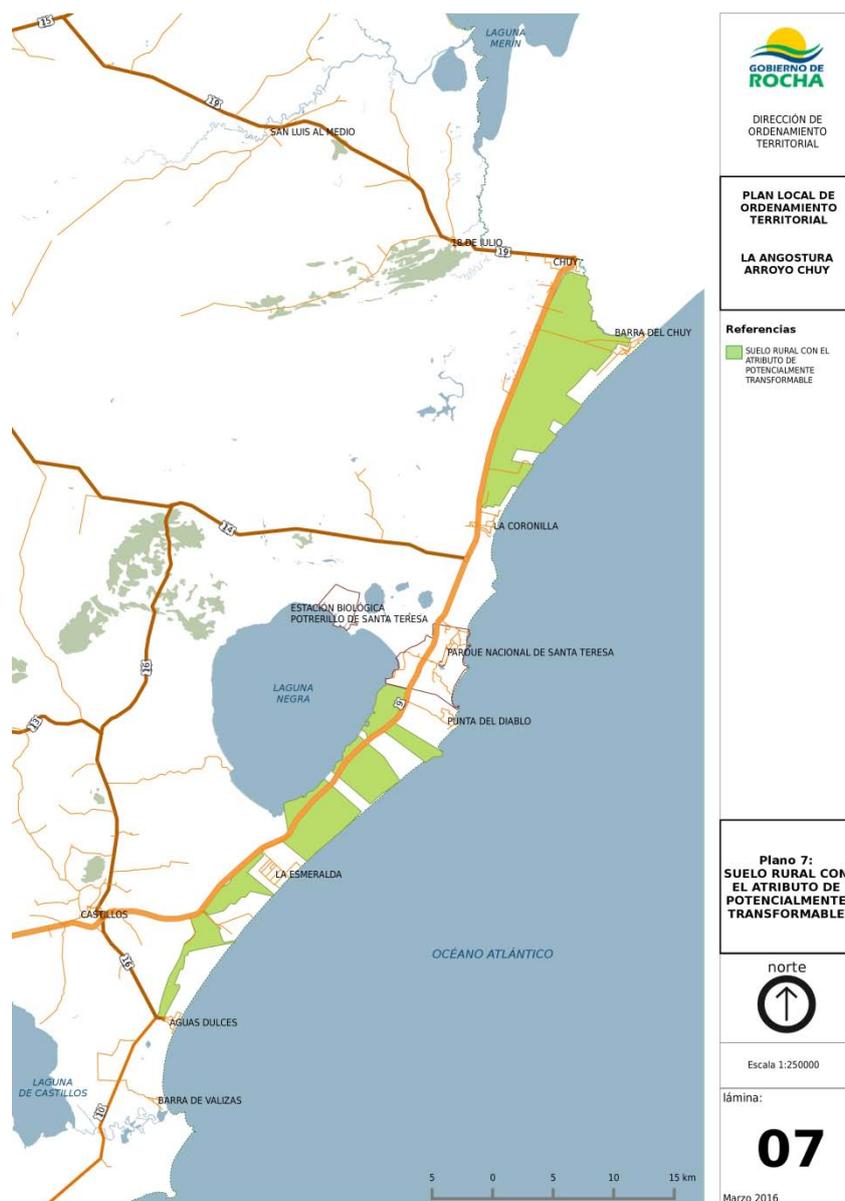
Serán suelo categoría rural natural el álveo de la Laguna Negra, ríos y arroyos incluyendo las áreas de los bañados asociados y bosques nativos; la Estación biológica Potrerillo de Santa Teresa y el área protegida Cerro Verde e Islas de La Coronilla.

Atributo de potencialmente transformable

El atributo de potencialmente transformable está definido en el artículo 34 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, complementada en el artículo 30 del Decreto Departamental N° 4/2009 promulgado el 05/10/09 por Resolución 3570/09 y en el artículo 11° de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial, Decreto Departamental 3/2014.

“Las áreas con posibilidad de transformación las delimita un instrumento de ordenamiento territorial (IOT). Solo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra si está incluido en un área con el atributo de potencialmente transformable dentro de un Instrumento de Ordenamiento Territorial (IOT) sean Directrices Departamentales, Planes Locales, etc. Dentro de la zona delimitada como tal (potencialmente transformable) solo se podrá incorporar suelo rural hacia suelos categoría urbana o suburbana mediante la elaboración y aprobación de un PAI (Programa de Actuación Integrada). Este atributo de potencialmente transformable podrá indicar el tipo de suelo al cual se propone transformar, siempre dentro de las categorías y subcategorías de suelo determinadas por la Ley 18.308 (artículos 30 al 34) y las que cree el propio IOT. (...)” (Directrices Departamentales art 11°)

“(…) En las zonas identificadas como potencialmente transformables y siempre que el emprendimiento se ajuste en su totalidad a las condicionantes establecidas en las Directrices Departamentales y demás Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y los decretos vigentes y aplicables, se faculta al Gobierno Departamental para la aprobación definitiva de la transformación del suelo con categoría de suelo rural con el atributo de potencialmente transformable a suburbano, sin perjuicio de la ley N° 16.466 y sus modificativos.” (Directrices Departamentales art 16°)



Se le asigna este atributo a los padrones rurales comprendidos en los siguientes tramos:

Extremo suroeste

Entre la ruta 10 desde su intersección con la ruta 16 hasta su intersección con la ruta 9 y por la ruta 9 hasta el camino de acceso al Balneario La Esmeralda, el límite oeste y sur del Balneario La Esmeralda, el Océano Atlántico hasta el límite norte del padrón 44216, el límite norte de los padrones 44216 y 66273 y el límite oeste de los padrones 66273, 67360, 64865, 64864, 64863, 64862, 64861, 64860 y 45666, hasta la ruta 16.

Tramo central

Entre el límite noreste del Balneario La Esmeralda y el límite norte del área protegida Cerro Verde e Islas de La Coronilla, y entre la ruta 9 y el Océano, conocido como paraje de “La Angostura”.

Extremo noreste

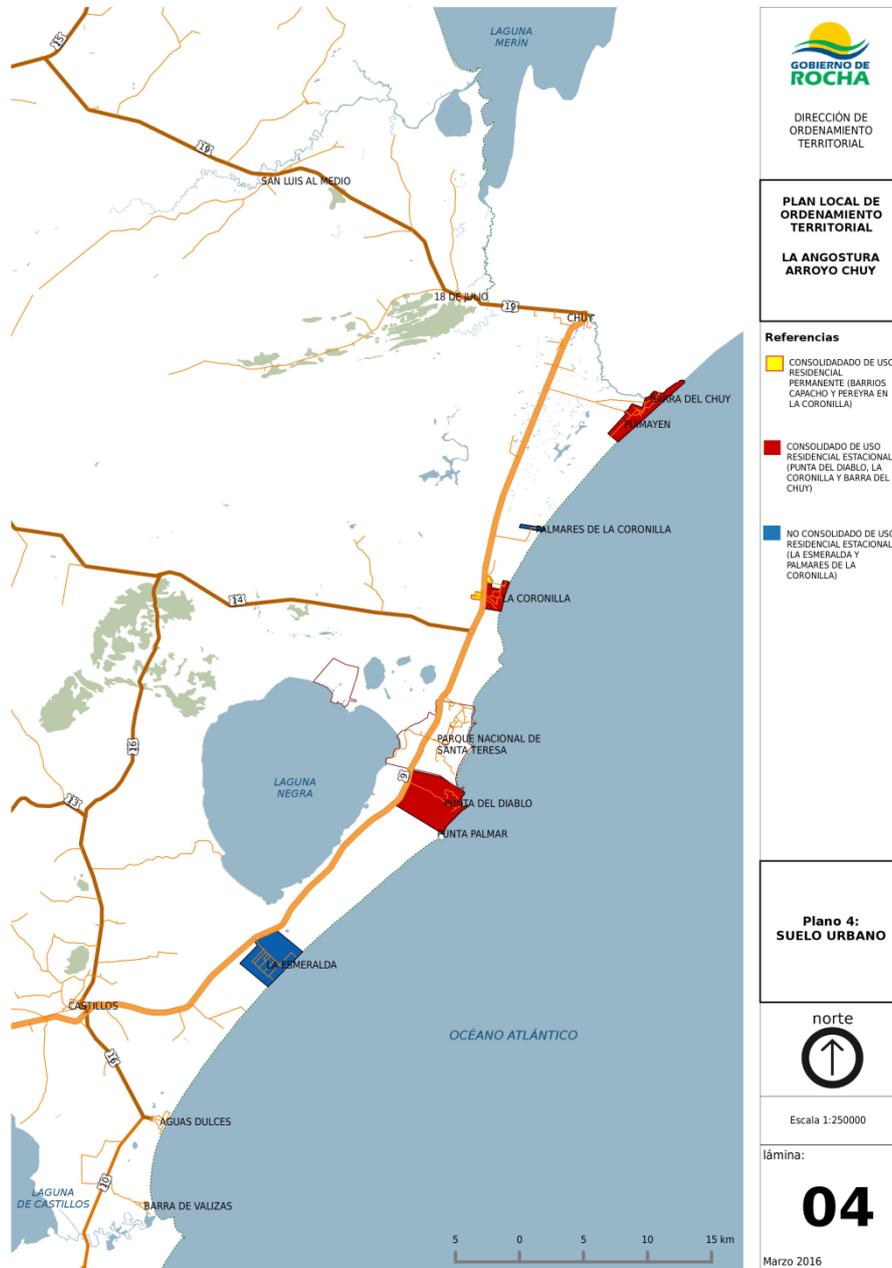
Entre el límite norte del área protegida Cerro Verde e Islas de La Coronilla y el arroyo Chuy, y entre la ruta 9 y el Océano Atlántico.

Laguna Negra

En el área comprendida entre la ribera de la Laguna Negra y la ruta 9, y entre el límite oeste del padrón N° 45.497 y el límite sur del Parque Nacional de Santa Teresa.

2. Suelo urbano

El suelo de categoría urbano está definido en el artículo 32 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008. En el artículo 24 del Decreto Departamental N° 4/2009 que fue promulgado el 05/10/09 por Resolución 3570/09, se complementó la disposición nacional.



El suelo de categoría urbano comprende las áreas de territorio de los centros poblados, fraccionadas, con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que se pretende mantener o consolidar el proceso de urbanización.

2.1. Urbano consolidado de uso residencial permanente

Se trata de áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas.

En la presente disposición se considera integrando la sub-categoría de suelo urbano consolidado de uso residencial permanente a Barrio Capacho y Barrio Pereyra de La Coronilla.

2.2. Urbano consolidado de uso residencial estacional

Se consideran comprendidos dentro de la misma los centros poblados consolidados de uso predominantemente estacional. Se consideran tales aquellos que cuentan con los servicios básicos de infraestructura (calles, alumbrado público, agua, telefonía, recolección de residuos, transporte, etc.), servicios de utilidad pública para la población permanente (entre otros policlínica, farmacia, escuela y liceo) y para la población estacional (supermercados, estaciones de servicio, etc.).

En esta disposición se considera integrando la sub - categoría de suelo urbano consolidado de uso residencial predominantemente estacional a Punta del Diablo, La Coronilla (fraccionamientos Las Maravillas, La Coronilla y Ampliación de La Coronilla) y Barra del Chuy (fraccionamientos Barra del Chuy, Puimayen y Barra Uruguaya).

2.3 Urbano no consolidado de uso residencial estacional

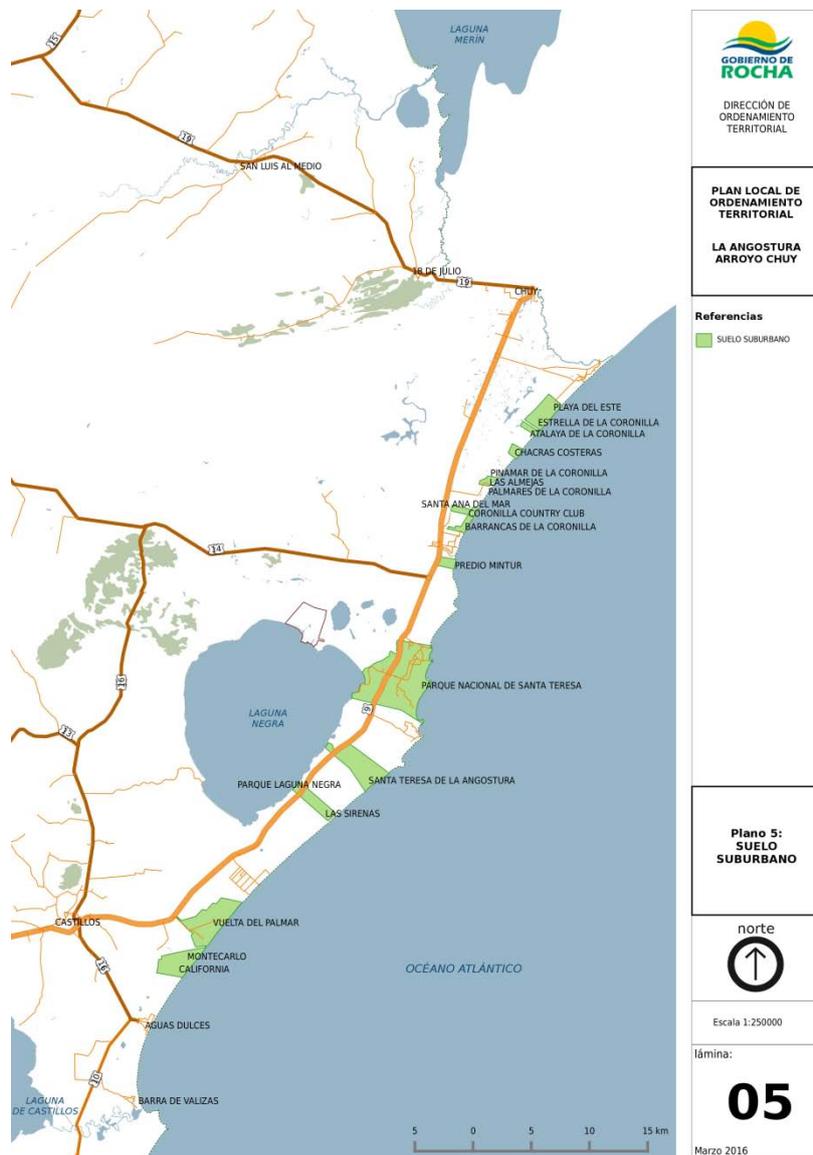
Se trata de áreas en las que aun existiendo un mínimo de redes de infraestructuras, las mismas no son suficientes para dar servicio a los usos previstos por el instrumento.

En esta disposición se considera integrando la sub - categoría de suelo urbano no consolidado de uso residencial predominantemente estacional a La Esmeralda y Palmares de la Coronilla.

3. Suelo suburbano

El suelo de categoría suburbano está definido en el artículo 33 de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008. En el artículo 25 del Decreto Departamental N° 4/2009 que fue promulgado el 05/10/09 por Resolución 3570/09, se complementó la disposición nacional.

El suelo de categoría suburbana comprende las áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que éstas predominen, dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados.



3.1. Suburbano de uso residencial estacional

Suelo destinado a uso residencial predominantemente estacional. Cuenta con algunos servicios básicos (por ejemplo, alumbrado) y algunos servicios de utilidad pública para la población estacional (por ejemplo almacenes).

En esta disposición se considera integrando la sub - categoría de suelo suburbano de uso residencial estacional a los fraccionamientos California, Montecarlo, Vuelta del Palmar, Las Sirenas, Parque Laguna Negra, Santa Teresa de la Angostura, el Parque Nacional de Santa Teresa, el padrón 34.147 propiedad del Estado (Ministerio de Turismo) donde se localiza el Hotel Parque Oceánico, los fraccionamientos Barrancas de la Coronilla, Coronilla Country Club, la urbanización Santa Ana del Mar, los fraccionamientos Las Almejas, Pinamar de la Coronilla, las chacras costeras padrones 62409, 62410, 62411, 62412, 62413, 62414, 62415, 62416, 62417, 62418, 62419, 62420, 62421, 62422 y los fraccionamientos Atalaya de la Coronilla, Estrella de la Coronilla, Playa del Este y Playa del Este (ex – Yodosal).

2.5. CONDICIONES DE USO DEL SUELO

Balnearios a consolidar

Las disposiciones siguientes se aplican a los fraccionamientos La Esmeralda y Palmares de La Coronilla.

Disposiciones generales

- *La solicitud de Permiso de Construcción debe ir acompañado por un proyecto de tratamiento del predio en cuanto a su altimetría y acondicionamiento paisajístico, además de los recaudos requeridos en la Ordenanza General de Edificación del Departamento de Rocha y certificado de deslinde y amojonamiento, expedidos por Ingeniero Agrimensor. Se deberá adjuntar un plano con relevamiento de los vegetales existentes y sus especies, indicándose aquellos que se proyectan eliminar. Se debe mantener en general las características naturales de los predios en cuanto a topografía y especies vegetales. La conservación de los montes de pinos marítimos es uno de los objetivos de este Plan, por constituir una característica paisajística muy atractiva y relevante.*
- *Con el objetivo de mantener el sistema natural de desagües de los predios 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.*
- *Se define “Factor de Ocupación del Suelo Rústico” (FOSR) de un predio a la relación entre el área admitida de transformación de las características altimétricas y de vegetación existente (exceptuadas las edificaciones) y el área total del predio.*
- *La construcción de pérgolas, decks, piscinas y pavimentos de cualquier tipo, no se computará como Factor de Ocupación del Suelo (FOS) pero sí lo hará en el FOSR.*
- *La altura máxima admitida de las construcciones que se proyecten se considerará a partir del nivel de la calle o en su defecto del punto más alto del terreno.*
- *En caso de predios con frentes a más de una calle, incluyendo predios esquinas, se aplica la misma normativa sobre retiros para todos los frentes.*
- *En caso de solicitarse autorización para usos del suelo no previstos en el presente Plan quedará a criterio de la Intendencia de Rocha la determinación de la/s zona/s habilitada/s a esos efectos (Art. 17º de la Ordenanza General de Edificación).*
- *A los efectos de ajustarse a las disposiciones de áreas mínimas establecidas para cada zona se podrán crear servidumbres non edificandi voluntarias. El área non edificandi del predio sirviente compensará el faltante de área del predio dominante para cumplir con el mínimo requerido. Se dejará constancia en el permiso de construcción que éste fue otorgado condicionado a la existencia de la servidumbre voluntaria referida.*
- *Las áreas mínimas de predios establecidas para cada zona tendrán una tolerancia de hasta un 5 %.*

Infraestructura y servicios

- *Tendido de redes*
Las empresas 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.

- *Instalaciones sanitarias de evacuación*
La evacuación de aguas servidas se realizará de acuerdo a la Ordenanza de Instalaciones Sanitarias. Hasta tanto la demanda del servicio no justifique la instalación de una red general, los propietarios deberán resolver la evacuación de acuerdo a la normativa vigente.
- *Instalaciones sanitarias de abastecimiento*
La conexión a la red de abastecimiento de agua de OSE será obligatoria.
En tanto el abastecimiento de agua no sea realizado por OSE, el mismo será responsabilidad del propietario 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*
El servicio de recolección de residuos domiciliarios será brindado por la Intendencia de Rocha o mediante soluciones privadas acordadas con ésta.
- *Vialidad*
La Intendencia de Rocha no construirá la calle designada como “Rambla – 50m.” sobre el borde costero en el plano del balneario La Esmeralda para uso de vehículos automotores.

Régimen de Propiedad Horizontal

Se admite el Régimen de Propiedad Horizontal según la ley 17.292 y concordantes, bajo las siguientes condiciones:

- *Podrá subdividirse en lotes hasta un máximo del 50% del área total del predio.*
- *Hasta un 10% del área de uso común podrá estar ocupada por espacios cubiertos para servicios a los copropietarios.*
- *Factores de ocupación: rigen los establecidos en las condiciones específicas de cada balneario.*

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, su decreto reglamentario Nº 435/994 del 21/09/94, lo dispuesto por el decreto Nº 59/992 del 10/02/92 y demás normativas vigentes.

Disposición transitoria

Se establece un plazo de dos años a partir de la promulgación del presente Decreto, para que los propietarios de las construcciones existentes en los balnearios de referencia soliciten la regularización de las mismas, con sujeción a la Ordenanza General de Edificación del Departamento.

Disposiciones específicas

A. Zona costera

Comprende las manzanas 1 a 155.

Usos permitidos:

Se autoriza en todas las manzanas el uso habitacional, incluyendo unidades aisladas o conjuntos.

Área mínima de los predios para edificar: 1.000 m²

Cantidad de unidades habitacionales: 1 cada 1.000 m² de terreno, incluyendo conjuntos.

Rigen las siguientes condiciones:

- FOS: 10%
- FOT: 15%
- FOSR: 50%
- Altura máxima: 7.5m. (planta baja y una planta alta)
- Retiros bilaterales: 3m. c/u
- Retiro frontal general: 4m.
- Retiro frontal para predios en primera línea frente al mar: 10m.
- Retiro posterior: 10% del largo del predio.
- No se admiten cercos en todo el perímetro de los predios.
- Los edificios no podrán tener en ninguno de sus lados más de 15 m de longitud y la distancia mínima entre ellos será de 10 m.

B. Zona central

Comprende las manzanas 172 a 183; 218 a 229; 262 a 273; 310 a 317; 349 a 356.

Sub-zona B1

Comprende las manzanas 175 a 180; 221 a 226; 265 a 270; 313; 314; 352; 353.

Usos permitidos:

Se autoriza en todas las manzanas de la zona el uso residencial, en unidades habitacionales aisladas o en conjuntos, y la instalación de hoteles, apart hoteles, hostales o similares, servicios gastronómicos y afines, compatibles con el uso residencial y de locales comerciales de abastecimiento cotidiano con un área máxima construida de 150m² y una distancia mínima entre locales de 500m medidos sobre las vías públicas.

Área mínima de los predios para edificar: área de los predios resultantes del fraccionamiento original.

Rigen las siguientes condiciones:

- FOS: 35%
- FOT: 50%
- FOSR: 20%
- Altura máxima: 7.5 m (planta baja + una planta alta).
- Retiros bilaterales: para anchos menores de 15m: 3m y 1m; para anchos mayores de 15m: 3m.c/u

- Retiro frontal: 4 m.
- Retiro posterior: 7m.
- Las divisorias entre predios y el cerco frontal podrán ser de materiales livianos o vegetales con una altura máxima de 1.50 m.

Sub-zona B2

Comprende las manzanas: 172 a 174; 181 a 183; 218 a 220; 227 a 229; 262 a 264; 271 a 273; 310 a 312; 315 a 317; 349 a 351; 354 a 356.

Usos permitidos:

Se autoriza el uso residencial, en unidades habitacionales aisladas o en conjuntos y la instalación de hoteles, apart hoteles, hostales y similares, servicios gastronómicos y afines, así como comercios y servicios cotidianos de todo tipo compatibles con el uso residencial con un área cubierta máxima de 300 m².

Área mínima de predios para edificar: área de los predios resultantes del fraccionamiento original.

Rigen las siguientes condiciones:

- FOS: 50%
- FOT: 100%
- Altura máxima: 7.5 m (planta baja + una planta alta).
- Retiros frontales: 4 m
- Retiros bilaterales: 2 m c/u
- Retiro posterior: 5 m
- Los cercos frontales, laterales y posteriores podrán ser de materiales livianos o vegetales de 0.80 m de altura.

C. Llanura lateral intermedia noreste

Comprende las manzanas 156 a 171; 230 a 261; 318 a 348; 398 y 441.

Usos permitidos:

Se autoriza en todas las manzanas de la zona el uso residencial, en unidades habitacionales aisladas o en conjuntos, y la instalación de hoteles, apart hoteles, hostales o similares y de locales comerciales de abastecimiento cotidiano con una área máxima construida de 150m²

I. Área mínima de los predios para edificar: los que surgen del fraccionamiento original.

Cantidad de unidades habitacionales: 1 por predio. Para predios con áreas mayores a 500m² se admite una unidad habitacional cada 300m²

Rigen las siguientes condiciones:

- FOS: 20%
- FOT: 30%
- FOSR: 50%
- Altura máxima: 7.5 m (planta baja + una planta alta).
- Retiros bilaterales: para anchos menores de 15m: 3m y 1m; para anchos mayores de 15m: 3m.c/u
- Retiro frontal general: 4 m
- Retiro posterior: 7m.
- Todas las construcciones complementarias, tales como cocheras, barbacoas, piscinas, etc. deberán ubicarse en el área del predio delimitada por las líneas de retiros.

- Los cercos frontales, posteriores y laterales podrán ser de materiales livianos o vegetales con una altura máxima de 1.50 m.

II. En predios de áreas mayores a 5 há se admiten proyectos de carácter urbano en régimen de propiedad horizontal, que modifiquen el trazado original permitiendo la conectividad entre las partes.

Rigen las mismas condiciones que para el caso anterior a excepción de:

Cantidad de unidades habitacionales: 15 por hectárea.

- Altura máxima: 12 m (planta baja + tres plantas altas)
- Frente mínimo del predio: 60m.

D. Llanura contigua a la ruta e intermedia lateral suroeste

Comprende las manzanas 184 a 217; 274 a 309; 357 a 397; 442 a 520; 564 a 572.

Usos permitidos:

Se autoriza en todas las manzanas de la zona el uso residencial, en unidades habitacionales aisladas o en conjuntos, y la instalación de hoteles, apart- hoteles, hostales o similares.

Se autoriza en las manzanas 564 a 569 talleres mecánicos, barracas de construcción, estaciones de servicio y otros similares, con las mismas exigencias normativas y las específicas generales del departamento.

I. Área mínima de los predios para edificar: 5.000 m²

Cantidad de unidades habitacionales: 1 cada 5.000 m² de terreno

Rigen las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo del predio: 30m.
- FOS: 10%
- FOT: 15%
- FOSR: 50%
- Altura máxima: 7.5 m (planta baja + una planta alta).
- Retiros bilaterales: 10% c/u del ancho del predio y nunca inferior a tres metros.
- Retiro frontal general: 10 m
- Retiro frontal sobre ruta 9: 50 m
- Retiro posterior: 15% del largo medido en el punto más alejado de la calle que enfrenta
- Todas las construcciones complementarias, tales como cocheras, barbacoas, piscinas, etc. deberán ubicarse en el área del predio delimitada por las líneas de retiros.
- Los cercos frontales, los laterales y posteriores solo podrán ser vegetales o de materiales livianos, con una altura máxima de 1.50 m.

II. En predios de áreas mayores o iguales a 5 há se admiten proyectos de carácter urbano, en régimen de propiedad horizontal, que modifiquen el trazado original permitiendo la conectividad entre las partes.

Rigen las mismas condiciones que para el caso anterior a excepción de:

Cantidad de unidades habitacionales: 5 por hectárea.

- Altura máxima: 12 m (planta baja + tres plantas altas)
- Frente mínimo del predio: 60m.

Palmares de la Coronilla

Usos permitidos:

Se autoriza en todas las manzanas el uso residencial, en unidades habitacionales aisladas o en conjuntos, y la instalación de hoteles, apart hoteles, hostales o similares, servicios gastronómicos y afines, compatibles con el uso residencial. Se autoriza la instalación de locales comerciales de abastecimiento cotidiano con superficies techadas no mayores a los 300 m².

I. Área mínima de los predios para edificar: área de los solares resultantes del fraccionamiento original.

Rigen las siguientes condiciones:

- *FOS: 25%*
- *FOT: 40%*
- *FOSR: 25%*
- *Altura máxima: 7.5 m (planta baja + una planta alta).*
- *Retiros bilaterales: para predios de hasta 15 mts. de frente 3 mts de un lado y 1 mt. del otro.*
- *Retiro frontal: 4 m.*
- *Retiro posterior: 20% de la distancia entre el límite posterior del predio y el punto más alejado de la calle que enfrenta.*
- *Las divisorias entre predios y el cerco frontal deberán ser de vegetales o materiales livianos.*
- *Todos los cercos perimetrales podrán ser de materiales livianos o vegetales. Los cercos posteriores y laterales hasta el retiro frontal tendrán una altura máxima de 1,5 mts. Desde el retiro frontal al límite delantero del predio y el cerco frontal tendrán una altura máxima de 0,80.*

II. En predios de áreas mayores a 1 hectárea rigen las mismas condiciones de la zona a excepción de:

- *Cantidad de unidades habitacionales: 30 por hectáreas.*
- *Frente mínimo del predio: 30 m*

Áreas de desarrollo turístico residencial de baja intensidad

Disposiciones generales

- *La solicitud de Permiso de Construcción debe ir acompañado por un proyecto de tratamiento del predio en cuanto a su altimetría y acondicionamiento paisajístico, además de los recaudos requeridos en la Ordenanza General de Edificación del Departamento de Rocha y certificado de deslinde y amojonamiento, expedidos por Ingeniero Agrimensor.*
- *Con el objetivo de mantener el sistema natural de desagües de los predios 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.*
- *Se define “Factor de Ocupación del Suelo Rústico” (FOSR) de un predio a la relación entre el área admitida de transformación de las características altimétricas y de vegetación existente (exceptuadas las edificaciones) y el área total del predio.*
- *La construcción de pérgolas, decks, piscinas y pavimentos de cualquier tipo, no se computará como Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y sí dentro del FOSR.*

- *La altura máxima admitida de las construcciones que se proyecten se considerará a partir del nivel de la calle o en su defecto del punto más alto del terreno.*
- *En caso de predios con frentes a más de una calle, incluyendo predios esquinas, se aplica la misma normativa sobre retiros para todos los frentes.*
- *En caso de solicitarse autorización para usos del suelo no previstos en el presente Plan quedará a criterio de la Intendencia de Rocha la determinación de la/s zona/s habilitada/s a esos efectos (Art. 17º de la Ordenanza General de Edificación).*

Infraestructura y servicios

- *Tendido subterráneo de redes*
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 deberá ser realizado en forma subterránea. Las empresas que presten servicios deberán coordinar con la Intendencia de Rocha los tendidos a realizar previo a la instalación.
- *Instalaciones sanitarias de evacuación*
La evacuación de aguas servidas se realizará de acuerdo a la Ordenanza de Instalaciones Sanitarias. Hasta tanto la demanda del servicio no justifique la instalación de una red general, los propietarios deberán resolver la evacuación de acuerdo a la normativa vigente.
- *Instalaciones sanitarias de abastecimiento*
La conexión a la red de abastecimiento de agua de OSE será obligatoria. En tanto el abastecimiento de agua no sea realizado por OSE, el mismo será responsabilidad del propietario 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.
- *Deposición final de residuos*
El servicio de recolección de residuos domiciliarios será brindado por la Intendencia 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 depositar los residuos en los sitios de recolección que la Administración indique.

División de suelo y aprovechamientos edificatorios

- *Usos admitidos: unidades habitacionales individuales, hotelería, apart-hotel, hostales o similares y restaurantes.*
- *En el caso de hotelería o 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.*
- *Se admitirán divisiones de suelo con predios independientes, de área igual o mayor a las 5 hectáreas.*

A los efectos de la autorización para construir unidades habitacionales, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

UH* / 5 hás	Área mínima de predios	FOS	FOT	Altura máxima
2	5 hás.	5%	10%	7.5 m -2 plantas

** Unidades Habitacionales*

- *Hasta en un 35 % del área de cada uno de los cuatro tramos involucrados podrán realizarse proyectos de desarrollo turístico residenciales que impliquen divisiones del suelo en predios menores de 5 há, incluyendo los que se realicen bajo el régimen de propiedad horizontal (Ley Nº 17.292 y concordantes), cumpliendo con las condiciones que se establecen a continuación.*

Los predios en los que se desarrolla el proyecto deberán tener un área mínima de 5 há. y máxima de 300 há. y acceso por vía pública desde rutas o caminos departamentales.

Parámetros de división y edificabilidad:

UH*/há.	% Área propiedad común	% Área propiedad privada	FOS	FOT	FOSR	altura
2	50	50	15	15	20	7.5 m 2 plantas
2.5	60	40	15	15	20	9.5 m 3 plantas
3	70	30	15	15	20	12 m 4 plantas
3.5	80	20	15	15	20	15 m 5 plantas
4	90	10	15	15	20	18 m 6 plantas

**Unidades habitacionales*

Retiro perimetral general: 20 m

Para los predios frentistas al océano Atlántico, se establece un retiro non edificandi de 200 metros, desde el límite superior de la ribera, -según la definición del artículo 37 del Decreto ley 14.859 (Código de Aguas)- hacia el continente. En este espacio se podrán construir equipamientos que no superen los 0.50m de altura, tales como decks y similares.

Para los predios frentistas a Rutas nacionales, se establece un retiro non edificandi de 50 metros, pudiendo construirse en este espacio sólo caminería y accesos al predio.

Accesibilidad a la costa

Es objetivo primordial garantizar el uso público de la costa oceánica y de la Laguna Negra en términos compatibles con la conservación del medio ambiente conforme al artículo 3º del decreto departamental Nº 12/2003. A esos efectos, para otorgar permisos de construcción y/o fraccionamientos en los padrones incluidos y los que de ellos se deriven, el Gobierno Departamental de Rocha podrá exigir vías de acceso público a la costa.

Protección costera

Para otorgar permisos de división o construcción en los padrones incluidos en el presente artículo y los que de ellos se deriven, se deberá ceder gratuitamente y por escritura pública al Gobierno Departamental de Rocha, una faja de 150 metros de ancho, medida desde el límite superior de la ribera, según la definición del artículo 37º del Decreto-Ley 14.859 (Código de Aguas). Dicha faja se incorporará al dominio público departamental de la costa. A los efectos de preservar la dinámica costera, se deberá permitir la libre circulación de las arenas. El Gobierno Departamental no se obliga a retirar la arena depositada en los espacios públicos. Si se autorizara el retiro de la misma, ésta deberá depositarse nuevamente en el espacio costero.

Parque Nacional de Santa Teresa

Como ya fue señalado, en consideración a la importancia cuantitativa y cualitativa de este Parque, resulta imprescindible establecer instancias de coordinación entre el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, el Ministerio de Defensa y la Intendencia de Rocha a los efectos de establecer planes de desarrollo del Parque encuadrados en los lineamientos de este Plan.

Áreas de producción agropecuaria

Aprovechamientos edificatorios para otros usos diferentes del suelo agropecuario que no implican cambio de categoría de suelo:

- Usos admitidos: *hotelería, apart-hotel, hostales o similares.*
- *A los efectos de la autorización se deberán cumplir las siguientes condiciones:*

Área mínima de predios	Área máxima afectable	FOS	FOT	FOSR	Altura máxima
5 hás.	1% no superando las 2 hás.	20%	30%	50%	7,5 m 2 plantas

- *El área afectada estará definida por un polígono continuo.*
- *Se admiten hasta 50 plazas para alojamiento de turistas y los servicios correspondientes.*
- *Volúmenes máximos: 4*
- *En caso de que el predio tenga costa sobre la Laguna Negra, el frente costero no podrá ser menor de 500 m.*
- *Para los predios frentistas a la Laguna Negra se establece un retiro non edificandi de 200 mts del límite superior de la ribera.*
- *Dentro del perímetro de esta área no se realizarán tendidos aéreos de redes de energía eléctrica, alumbrado, teléfono, televisión por cable, etc., tanto en espacio público como en espacio privado.*
- *No se admitirá la instalación de transformadores aéreos.*
- *Se mantendrán los perfiles naturales de terreno. Únicamente podrán realizarse las modificaciones de niveles consideradas mínimas e imprescindibles para la ejecución de obras autorizadas.*

Se deberá tramitar ante la Intendencia de Rocha la viabilidad del proyecto, previamente a la obtención del permiso de construcción.

Áreas protegidas

Las disposiciones específicas en materia de uso del suelo estarán en consonancia con el Plan de Manejo a formularse y aprobarse y su correspondiente decreto departamental.

2.6. ASPECTOS JURÍDICO - TRIBUTARIOS

2.6.1. Tasa de monitoreo ambiental

Se aplicará la Tasa de Monitoreo Ambiental, la cual gravará los padrones incluidos en el plan y que la normativa identifique, destinada a financiar el diagnóstico, monitoreo y asesoramiento ambiental permanente a cargo de un equipo multidisciplinario integrado en el Gobierno Departamental.

2.6.2. Consolidación de las situaciones jurídicas consagradas por el Decreto N° 12/2003.

Cuando un acto legislativo (sea nacional o departamental) genera afectaciones pecuniarias a los particulares esto se traduce en la posibilidad – por parte del particular afectado- , de iniciar una acción contra el Estado para obtener la debida indemnización de su eventual perjuicio; tanto el mérito de la pretensión, como el quantum de la compensación serán determinados, en cada caso, por el Tribunal competente y con las garantías del debido proceso.

Planteado el tema de este modo, surge como cuestión principal el factor tiempo; el derecho exige certezas; las cuestiones no pueden quedar sujetas a eternas revisiones por parte de aquellos que se sienten afectados; en mérito a ello toda legislación establece tiempos máximos para poder ejercer pretensiones indemnizatorias.

Por razones de seguridad jurídica los derechos que no se ejercen en el tiempo se prescriben o caducan.

La prescripción implica la extinción de un derecho por el no ejercicio por negligencia de su titular; se funda en esa negligencia y se establece en interés de las partes, afecta a la acción y consecuentemente al derecho de manera indirecta.

La caducidad en cambio se refiere a la extinción de un derecho que nace limitado en cuanto a que debe ejercerse un tiempo prefijado. Afecta directamente al derecho y cuando no se ejercita dentro de un plazo lo extingue por razones de interés público independientemente de la negligencia de su titular

La caducidad y la prescripción extintiva se computan “desde que la deuda sea exigible”.

Por otra parte, el art. 39 de la ley 11.925 establece que todos los créditos contra el Estado, de cualquier origen caducarán a los cuatro años contados desde la fecha en que pudieran ser exigibles. El art. 22 de la ley 15.226 extendió el régimen a “todos los créditos y reclamaciones de cualquier naturaleza u origen contra los Gobiernos Departamentales, Entes Autónomos y Servicios Descentralizados”

Según lo ha sostenido la jurisprudencia nacional, un derecho es exigible no solo desde que el mismo exista, sino que además pueda ser ejercido, y exista la acción para hacerlo valer. El término empieza a correr desde el momento en que el derecho pudo hacerse valer ⁽¹⁵⁾.

El Decreto N° 12/2003 que fue aprobado el 1º de setiembre de 2003, promulgado por Resolución N° 2602 de fecha 31 de octubre de 2003 y publicado en el Diario Oficial el 7 de enero de 2004, impuso limitaciones al derecho de propiedad en el área del presente plan.

Desde el mismo momento que se promulgó el acto legislativo que limita el derecho de propiedad sobre los inmuebles costeros, se haría exigible la pretensión indemnizatoria a la que hicimos referencia.

¹⁵ Cfm. L.J.U. T. 118, c.13.511, pág. 83 y ss.

De acuerdo con la normativa identificada podemos concluir que toda pretensión de indemnización contra el Gobierno Departamental de Rocha por acto legislativo, caducó definitivamente en el año 2008.

La posibilidad de no aplicar la norma general para el caso concreto es jurídicamente imposible; ello afectaría principios constitucionales vigentes (arts. 8 y concordantes de la Carta).

El presente Plan regula en forma más específica el uso del suelo en el área considerada; en algún caso se hace menos exigente la normativa propuesta en comparación con la ya vigente.

En tales casos, no se podrá invocar válidamente, por parte del propietario de terrenos en el área, que la norma actual afecta o restringe sus derechos originarios; en efecto la norma vigente – y por ende el régimen de uso del suelo del que partimos- es el del Decreto 12/2003; la aprobación de esta nueva regla, tanto en los casos que reitere lo ya dispuesto, o que flexibiliza las disposiciones vigentes, no puede ser interpretado como una interrupción de la caducidad ya operada.

2.6.3. Instrumentos de gestión

2.6.3.1. Anticipación ante eventuales impactos sobre la dinámica costera del área.

Según Berkes et al (2003), el gran salto de la ciencia en las últimas décadas ha sido el reconocimiento de no linealidad e incertidumbre existentes en la mayor parte de los procesos que suceden en la naturaleza; todo lo que comenzó con la teoría general de los sistemas (Von Bertalanffy, 1968) y se desarrolló con la ciencia de la complejidad (Holland, 1995; Levin, 1999; Kauffman, 1993; Costanza et al, 1993).

En el actual marco conceptual del reconocimiento de no linealidad e incertidumbre existentes en la mayor parte de los procesos que suceden en la naturaleza y ante los eventuales efectos del cambio climático, el Gobierno Departamental de Rocha, frente a fenómenos de erosión que impliquen la afectación de derechos de propiedad en el área, manifiesta que en ningún caso se hará responsable de los daños patrimoniales o morales que dichos fenómenos irroguen a quienes adquieran y construyan en inmuebles que sean afectados por los mismos.

A partir de la vigencia de la presente norma quienes construyan en predios sitios en la faja de 250 m medidos a partir del límite superior de la ribera hacia el continente, al solicitar permiso de construcción, deberán exonerar de responsabilidad a la administración en el caso de ocurrencia de fenómenos erosivos que afecten su propiedad. A la Dirección General de Ordenamiento Territorial se le comete la reglamentación de la aplicación práctica de esta norma.

Ante la existencia en el territorio de cárcavas, activas y en proceso de expansión, la Intendencia de Rocha no asume ninguna responsabilidad sobre los perjuicios que puedan ocasionar estos procesos erosivos sobre las edificaciones. Los propietarios de predios afectados podrán proyectar acciones tendientes a lograr la estabilización de los mismos, que deberán contar con la aprobación de la Intendencia de Rocha previa a su ejecución.