



## PROYECTO DE DECRETO DEPARTAMENTAL

# PLAN LOCAL de ORDENAMIENTO TERRITORIAL LA ANGOSTURA – ARROYO CHUY

15 de marzo de 2016

## CAPÍTULO 1. DELIMITACIÓN TERRITORIAL

### Artículo 1°. **Ámbito de aplicación** (ver Plano N° 1)

Las disposiciones de este plan se aplican al territorio comprendido dentro de los siguientes límites: 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, 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 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.

## CAPITULO 2. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 2°. **Objetivo**

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

### Artículo 3°. **Principios rectores**

Las disposiciones del presente decreto se sustentan en los principios generales establecidos en el artículo 2° y las disposiciones del artículo 3° del Decreto N° 12/2003, Plan de Ordenamiento y Desarrollo Sustentable de la Costa Atlántica del Departamento de Rocha (Ordenanza Costera); así como en los lineamientos estratégicos establecidos en el artículo 8.7 de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial de Rocha.

Se aplicarán además los principios de desarrollo económico y social con sustentabilidad ambiental; integración del tramo a la totalidad del departamento, la región y el país; promoción de la diversidad del territorio posibilitando los diferentes requerimientos de uso; preservación y puesta en valor del paisaje; accesibilidad al espacio costero oceánico y a las riberas de las lagunas.

#### **Artículo 4° . Marco legal**

Toda actividad que se realice en el ámbito físico definido en el Art.1° del presente Plan, ya sea sobre tierra de dominio público, fiscal o privada, debe adecuarse a las normas nacionales y departamentales vigentes al tiempo de la ejecución, y especialmente a lo dispuesto en este instrumento.

Quedan excluidas de todo proceso de urbanización las áreas inundables, de acuerdo a lo establecido por los arts. 49°, y 83° lit. G de la ley 18308 y disposiciones concordantes.

### **CAPÍTULO 3. ZONIFICACIÓN y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

#### **Artículo 5° . Zonificación estratégica (ver Plano N° 2)**

A los efectos de ordenar las actividades en el territorio se establece una zonificación estratégica, la que identifica tres modalidades principales de uso, que tendrán condiciones de división y ocupación particulares para cada una de ellas. Se identifican en los artículos siguientes.

#### **Artículo 6° . Área Costera 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 área el uso dominante será el turístico residencial y comprende:

6.1. Balnearios consolidados:

- **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** (comprendiendo los fraccionamientos Las Maravillas, La Coronilla, Ampliación de la Coronilla, Barrio Pereyra y Barrio Carpacho al Norte de Ruta 9).
- **Barra del Chuy** ampliada (incluyendo Barra Uruguay y Puimayen)

6.2. Balnearios no consolidados, que se agrupan en dos categorías:

- La primera 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, Atalaya de la Coronilla, Estrella de la Coronilla, Playa del Este y Playa del Este (ex – Yodosal) identificados en el Decreto 12/2003 "Ordenanza Costera" como Áreas de Turismo de Baja Intensidad.
- La segunda categoría incluye a los balnearios La Esmeralda, identificado en el Decreto 12/2003 "Ordenanza Costera" y decretos modificativos, como Área de Urbanización Concertada; y el balneario Palmares de la Coronilla.

6.3. La urbanización Santa Ana del Mar.

6.4. El padrón N° 34.147 de propiedad estatal.

6.5. El Parque Nacional de Santa Teresa (padrón N° 2.618)

6.6. Los padrones no fraccionados de propiedad privada y el padrón 4.191 de propiedad estatal.

## **Artículo 7°. Áreas Protegidas**

7.1. Área costero-marina Cerro Verde e Islas de la Coronilla (padrón 2643) que forma parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (Decreto del PE 285/011)

## 7.2. Estación Biológica Potrerillo de Santa Teresa (padrón N° 4.192)

### **Artículo 8°. Áreas Rurales de Producción Agropecuaria**

El resto del territorio comprendido en el ámbito de aplicación del presente decreto.

### **Artículo 9°. Categorización del suelo** (Ver Plano N° 3)

La categorización primaria de suelo se remite a la nomenclatura establecida en los artículos 32°, 33° y 34° de la Ley N° 18.308. En el ámbito de aplicación del Plan, se definen las siguientes categorías:

### **Artículo 10°. Suelo Urbano** (Ver Plano N° 4)

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 y en el artículo 9° de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial (Decreto Departamental 3/2014). En éstas se definen las subcategorías: Suelo Urbano Consolidado de Uso Residencial Permanente; Suelo Urbano Consolidado de Uso Residencial Estacional y Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial Estacional.

#### 10.1. Suelo Urbano Consolidado de Uso Residencial Permanente

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.

#### 10.2. Suelo Urbano Consolidado de Uso Residencial Estacional

Comprende a 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 (comprendiendo los fraccionamientos Las Maravillas, la Coronilla y Ampliación de la Coronilla) y Barra del Chuy (comprendiendo los fraccionamientos Barra del Chuy, Barra Uruguaya y Puimayen).

#### 10.3. Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial Estacional

Comprende los balnearios La Esmeralda y Palmares de La Coronilla.

### **Artículo 11°. Suelo Suburbano** (Ver Plano N° 5)

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 y en el artículo 9° de las Directrices

Departamentales de Ordenamiento Territorial (Decreto Departamental 3/2014).

#### 11.1. Suburbano de Uso Residencial Estacional

Comprende los fraccionamientos California, Montecarlo, Vuelta del Palmar, Las Sirenas, Parque Laguna Negra, Santa Teresa de la Angostura, Barrancas de la Coronilla, Coronilla Country Club, la urbanización Santa Ana del Mar, Palmares 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); el padrón N° 34.147 propiedad del estado; el Parque Nacional de Santa Teresa (padrón 2.618); las chacras padrones 62409, 62410, 62411, 62412, 62413, 62414, 62415, 62416, 62417, 62418, 62419, 62420, 62421, 62422; y los padrones ya categorizados como suburbanos por normas anteriores y vigentes.

#### **Artículo 12°. Suelo Rural** (Ver Plano N° 6)

El suelo de categoría rural está definido en el artículo 31° de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, el artículo 23° del Decreto Departamental N° 4/2009 y en el artículo 9° de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial (Decreto Departamental 3/2014). Sus límites comprenden a todo el suelo no categorizado como urbano o suburbano.

#### 12.1. Suelo Rural Natural

Integran esta subcategoría 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 (padrón 4192) y el área protegida Cerro Verde e Islas de la Coronilla (padrón 2643).

Como medida de protección de los valores a conservar se excluye todo proceso de urbanización.

#### 12.2. Suelo Rural Productivo

Integran esta subcategoría los suelos rurales no comprendidos en la subcategoría rural natural.

#### **Artículo 13°. Atributo de Potencialmente Transformable** (ver Plano N° 7)

El atributo de potencialmente transformable está definido en el artículo 34° de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, en el artículo 30° del Decreto Departamental N° 4/2009 y en el artículo 11° de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial (Decreto Departamental 3/2014).

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

#### 13.1. 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.

#### 13.2. Tramo central

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

#### 13.3. Extremo noreste

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

#### 13.4. Laguna Negra

En el área comprendida entre la ribera de la Laguna Negra, el límite oeste del padrón N° 45.497, la ruta 9 y el límite sur del Parque Nacional de Santa Teresa (padrón 2.618).

### **Artículo 14°. Modificaciones**

Sin perjuicio de las categorías y subcategorías de suelo que se definen en este Decreto, se podrán establecer otras subcategorías o realizar cambios de las que actualmente se definen, en el marco de la legislación vigente.

## **CAPÍTULO 4. USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

### **Artículo 15°. Balnearios costeros consolidados**

El uso y ocupación del suelo es el establecido en la normativa vigente, Ordenanza General de Edificación y decretos concordantes y la específica del lugar.

## **Artículo 16°. Balnearios costeros a consolidar**

### 16.1. Ámbito de aplicación

Las disposiciones del presente artículo se aplican a los fraccionamientos La Esmeralda y Palmares de La Coronilla.

### 16.2. 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. 74° del Código de Aguas, Decreto-Ley N° 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. 17° 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 %.

### 16.3. 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.

### 16.4. 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.

#### 16.5. 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.

#### 16.6. 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 6° de la Ley N° 16.466 del 19/01/94, su decreto reglamentario N° 435/994 del 21/09/94, lo dispuesto por el decreto N° 59/992 del 10/02/92 y demás normativas vigentes.

### **Artículo 17°. Balneario La Esmeralda** (ver Plano N° 8)

#### 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 m<sup>2</sup>

Cantidad de unidades habitacionales: 1 cada 1.000 m<sup>2</sup> 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 150m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 150m<sup>2</sup>

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 500m<sup>2</sup> se admite una unidad habitacional cada 300m<sup>2</sup>

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 hás 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 m<sup>2</sup>

Cantidad de unidades habitacionales: 1 cada 5.000 m<sup>2</sup> 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 5hás 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.

### **Artículo 18º. Balneario Palmares de la Coronilla (ver Plano N° 9)**

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 m<sup>2</sup>.

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: 30%
- 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.

### **Artículo 19º. Áreas de desarrollo turístico residencial de baja intensidad (ver Plano N° 10)**

Comprende los fraccionamientos California, Montecarlo, Vuelta del Palmar, Las Sirenas, Parque Laguna Negra, Santa Teresa de la Angostura, Barrancas de la Coronilla, Coronilla Country Club, la urbanización Santa Ana del Mar, Las Almejas, Pinamar de la Coronilla, Atalaya de la Coronilla,

Estrella de la Coronilla, Playa del Este y Playa del Este (ex – Yodosal); las chacras costeras padrones 62409, 62410, 62411, 62412, 62413, 62414, 62415, 62416, 62417, 62418, 62419, 62420, 62421 y 62422; la urbanización Santa Ana del Mar; el padrón 34.147, propiedad del Estado (Ministerio de Turismo); el Parque Nacional de Santa Teresa (padrón 2.618); y los padrones rurales ubicados dentro de los siguientes cuatro 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 del Cerro Verde y las 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 del Cerro Verde y las 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 fraccionamientos 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 el arroyo Chuy.

#### 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.

#### 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. 74° del Código de Aguas, Decreto-Ley N° 14.859 del 15 de diciembre de 1978 los padrones atravesados o contiguos a cauces de agua o cañadas existentes.

- La construcción de pérgolas, decks, piscinas y pavimentos de cualquier tipo, no se computará como Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y podrá ocupar un área máxima equivalente al 50% del FOS admitido.
- 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. 17° 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 hás, incluyendo los que se realicen bajo el régimen de propiedad horizontal (Ley N° 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 hás. y máxima de 300 hás. y acceso por vía pública desde rutas o caminos departamentales.

Parámetros de división y edificabilidad:

UH* /há.	% Área propied ad común	% Área propied ad 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 N° 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

En consideración a la importancia cuantitativa y cualitativa de este parque en el total del polígono objeto de este Plan y en el conjunto de la costa oceánica rochense, se establecerán 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 definir planes de desarrollo del Parque encuadrados en los lineamientos de este Plan con sus correspondientes formas de ocupación y uso del suelo.

## **Artículo 20°. Áreas de producción agropecuaria** (ver Plano N° 11)

### 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:

<b>Área mínima de predios</b>	<b>Área máxima afectable</b>	<b>FOS</b>	<b>FOT</b>	<b>FOSR</b>	<b>Altura máxima</b>
5 hás.	1% no superando las 2 hás.	20%	30%	60%	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.

## **Artículo 21°. Áreas Protegidas** (ver Plano N° 12)

### 20.1. Área costero-marina Cerro Verde e Islas de la Coronilla

La forma de ocupación y uso del suelo será determinada por el Gobierno Departamental atendiendo a las disposiciones del Plan de Manejo del área y a lo dispuesto en la Ley 18.308 y concordantes.

### 20.2. Potreriillo de Santa Teresa

La forma de ocupación y uso del suelo será determinada por el Gobierno Departamental una vez que esta área ingrese formalmente al Sistema Nacional de Áreas Protegidas atendiendo a las disposiciones del Plan de Manejo que se apruebe y a lo dispuesto en la Ley 18.308 y concordantes.

## CAPÍTULO 5. GESTIÓN AMBIENTAL

### Artículo 22°. Servidumbre voluntaria de conservación

#### 22.1. Objeto

El Gobierno Departamental de Rocha a través de los instrumentos de ordenamiento territorial que habilitan la transformación de suelo, o el uso más intenso de una categoría de suelo ya existente, podrá proponer al propietario o gestionante de la propuesta la constitución de una servidumbre voluntaria que grave el predio que se pretenda utilizar como condición para la aprobación definitiva del proyecto de referencia en las condiciones y con el alcance que a continuación se establece.

El propietario conservará la propiedad de su predio pero con límites en su uso y goce de acuerdo a los objetivos y limitaciones que se acuerden. Ese derecho real que se constituye es un gravamen que afecta al inmueble con independencia del traspaso de la propiedad a otro particular.

El predio dominante debe ser propiedad del gobierno departamental; puede ser el predio lindero que forma parte del área de defensa de costas u otro predio que se encuentre en la cercanía del predio sirviente, no requiriéndose continuidad.

El contenido de las servidumbres voluntarias no está limitado; este tipo de servidumbres tienen tipicidad abierta; se trata del derecho que el titular de un inmueble tiene para limitar o restringir el tipo o intensidad de uso que puede tener lugar sobre un inmueble ajeno (predio sirviente) con el fin de preservar los atributos naturales, las bellezas escénicas, o los aspectos históricos, arquitectónicos, arqueológicos o culturales de ese inmueble.

#### 22°.2. Obligaciones

En el caso concreto las obligaciones que se impondrán al predio sirviente son obligaciones de no hacer:

- Prohibición de modificación de la planimetría natural de la zona sometida a servidumbre, ya sea por medio de rellenos artificiales o por excavación.
- Preservar y restaurar los procesos ecológicos del área sometida a servidumbre.
- Preservar y restaurar la diversidad biológica y los valores paisajísticos propios del lugar, prohibiéndose la alteración y la supresión de los ya existentes.
- Proteger la fauna y la flora vedando las prácticas que provoquen la extinción de las especies.

### 22.3. Plazo

Las servidumbres en principio se constituirán a perpetuidad conforme lo dispuesto por el Art. 643 del CC, salvo disposición expresa en contrario dictada por Decreto Departamental aprobado cumpliendo todas las ritualidades del instrumento de ordenamiento territorial en el marco del cual fue constituida la servidumbre.

### 22.4. Modalidad

La servidumbre que se imponga al predio sirviente de acuerdo a lo antes referido, será continua y no aparente, y se constituirá a título gratuito en mérito a que se otorga voluntariamente para cumplir con un mandato legal y como un requisito para poder obtener la aprobación de un proyecto de modificación de categoría de suelo o un uso más intenso del permitido previamente.

### 22.5. Constitución

Para constituir este tipo de servidumbre resulta aplicable el art. 633 del CC que expresamente dispone que este tipo de servidumbre solo puede ser constituida en virtud de título. El título puede ser un contrato o el testamento.

Dada la naturaleza jurídica de la servidumbre (un derecho real inmueble) el negocio de constitución de una servidumbre predial es solemne y requiere escritura pública, inscribible en el Registro de la Propiedad Inmueble (art. 17 de la Ley de Registros N° 16.871).

### 22.6. Gratuidad

En cuando corresponda, la servidumbre debe ser otorgada antes de la hipoteca recíproca que afectará a todos los inmuebles de la urbanización realizada bajo el régimen de la propiedad horizontal.

La contrapartida en este contrato de servidumbre voluntaria de conservación será en todos los casos a título gratuito.

### 22.7. Registro

La escritura de constitución de la servidumbre será inscripta preceptivamente en el Registro de la Propiedad para ser público frente a terceros. En caso contrario no se entenderá cumplida la condición o requerimiento del Gobierno Departamental.

## **Artículo 23° Tasa de Monitoreo Ambiental**

23.1. Objetivo. El objetivo es monitorear los efectos en el ambiente de la aplicación del presente plan.

23.2. Tasa de Monitoreo Ambiental. Créase la Tasa de Monitoreo Ambiental para financiar los servicios y los gastos que implique a la Intendencia de Rocha el monitoreo ambiental del área.

*Sujeto Pasivo*: los propietarios de los bienes inmuebles incluidos en el polígono definido en el artículo 23° y los que de ellos se deriven.

*Hecho generador*: la aprobación de permiso de construcción en los referidos bienes inmuebles.

*Alícuota* 0.01 UR por metro cuadrado de construcción aprobada, hasta un máximo de 5 UR por unidad de vivienda unifamiliar

*Forma de Pago*: debe efectuarse conjunta y simultáneamente con el impuesto de Contribución Inmobiliaria Urbana y Sub Urbana, rigiendo a su respecto las mismas formas, condiciones y bonificaciones establecidas por este último tributo.

### 23.3. Servidumbre de acceso y estudio

El propietario de los predios objeto de regulación al pedir el permiso de construcción deberá autorizar genéricamente a los técnicos de la Intendencia a acceder a su inmueble a efectos de realizar el control ambiental que prevé este plan.

### 23.4. Reporte de actividades y resultado del monitoreo

Con el propósito de evaluar la efectividad de la tasa creada, la Intendencia de Rocha deberá: recolectar, consolidar y analizar periódicamente la información relacionada con la aplicación de este instrumento económico; dicha información será sistematizada en un documento escrito que deberá ser publicado, asegurando la más amplia divulgación de lo actuado.

## **CAPÍTULO 6. DISPOSICIONES ESPECIALES**

### **Artículo 24° Asociaciones vegetales de interés**

Con carácter general se conservarán las asociaciones vegetales de interés, en particular el bosque y el matorral psamófilo, prohibiéndose su destrucción. En los predios que exista este tipo de asociaciones, los propietarios que soliciten permiso de construcción, deberán presentar un plano de relevamiento y fotografías que identifiquen claramente su ubicación dentro del predio. Previo al otorgamiento del permiso de construcción, la Intendencia de Rocha establecerá las afectaciones que entienda pertinente para su conservación. Se comete a la Intendencia de Rocha la elaboración de un inventario de las asociaciones vegetales de interés en el ámbito de aplicación del presente decreto.

## **Artículo 25° Cesión modal**

Los espacios costeros adyacentes a la ribera marítima cedidos al Gobierno Departamental de Rocha, en mérito a lo dispuesto en el presente instrumento, pasarán a formar parte del dominio público departamental y no podrán ser destinados a usos distintos del espacio público. En los mismos queda prohibido realizar construcciones de cualquier tipo.

En caso de que en el futuro, el inmueble cedido al Gobierno Departamental fuera desafectado del dominio público departamental sea cual fuere la finalidad o causa que motivara dicha desafectación, se rescindiría de pleno derecho el negocio jurídico de cesión celebrado entre el titular original del inmueble y el Gobierno Departamental de Rocha, restituyéndose el inmueble oportunamente cedido a quien sea el titular en ese momento, del padrón del cual fue originalmente desmembrado.

## **Artículo 26° Operaciones territoriales concertadas**

Sin perjuicio de lo establecido en el presente instrumento podrán realizarse operaciones territoriales concertadas de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 59° de la Ley N° 18.308.

## **Artículo 27° La interpretación válida del presente decreto departamental**

La aprobación del presente decreto departamental en ningún caso podrá ser invocado o ser interpretado válidamente por parte de los propietarios de inmuebles en el área, como una interrupción de la caducidad ya operada de su eventual pretensión indemnizatoria por limitaciones sobre el derecho de propiedad impuestas por normas aprobadas con anterioridad. Esta nueva regla de derecho, tanto en los casos que reitere lo ya dispuesto o que flexibilice las disposiciones anteriormente vigentes, en ningún caso puede ser considerada un modo de reactivar acciones no ejercidas a su debido tiempo.

## **Artículo 28° Exoneración de responsabilidad ante eventuales impactos sobre la dinámica costera del área**

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.

### **Artículo 29º Disposición final de efluentes sanitarios**

Los desagües de instalaciones sanitarias domiciliarias serán canalizados y vertidos al sistema de disposición final, de acuerdo a la disponibilidad, limitaciones o carencias de infraestructura urbana de servicio de saneamiento.

Todos los inmuebles frentistas a vías públicas portadoras de sistema de saneamiento público deberán conectar sus desagües al mismo.

En caso de no contar con una red de saneamiento podrán ser almacenados temporalmente en un depósito sanitario impermeable para su posterior extracción a través del servicio barométrico, o tratados en sistemas individuales o colectivos de tratamiento para su posterior disposición final, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 del Decreto 78/2010.

Queda prohibida la infiltración directa al terreno sin tratamiento previo.

#### **29.1. Disposición final a red de saneamiento mediante extensión de red**

En los casos que la conexión por gravedad a la red de saneamiento requiera de una extensión de red pública, no se admitirán colectores de tipo provisorio, sino que se deberá proyectar y ejecutar colectores que formen parte de los planos definitivos de OSE.

En dichos casos, el propietario presentará ante la oficina técnica de OSE y copia a la Intendencia Departamental, los proyectos ejecutivos de los colectores, los que deberán contar con el aval de un Ingeniero Civil.

La red de saneamiento que se proyecte deberá ajustarse a la normativa y especificaciones técnicas que dicte la OSE, debiendo cumplir como mínimo con las especificaciones técnicas siguientes:

- Profundidad mínima del zampeado: 1.10 m
- Diámetro mínimo: 200 mm

· Tensión tractiva mínima: 1.5 pascales

La ubicación de los colectores (por calzada o aceras) será definida por la oficina competente.

La nueva red de saneamiento se integrará a la red pública, por lo cual las conexiones no serán de uso exclusivo del propietario.

### 29.2. Disposición final a red de saneamiento mediante bombeo

Los desagües de los locales o terrenos que no puedan ser evacuados por gravedad a los colectores, se deberán hacer mediante la utilización de bombas.

La responsabilidad de la operación y mantenimiento de las estaciones de bombeo será del propietario que presenta dicha instalación, salvo que el proyecto contemple la instalación de un pozo de bombeo de uso público, siendo en este caso la responsabilidad de OSE su operación.

En este último caso se exigirá, durante la tramitación de permiso de sanitaria, la constancia expedida por OSE en que acepta dicha operación. Los pozos de bombeo se proyectarán según los criterios usuales de diseño. Se pondrá particular cuidado en el tiempo de parada de bombas, como así también en la capacidad del depósito, de manera tal que el líquido no entre en descomposición.

Será obligatoria la instalación del doble equipo de bombeo.

En caso de que los vertimientos ocasionales, por corte de energía eléctrica, generen perjuicios de relevancia, se podrá exigir la instalación de generadores de energía eléctrica.

No se permitirá el ingreso directo a la red de saneamiento mediante la tubería de impulsión, sino que la misma se conectará a una cámara situada a una altura tal que permita ingresar al colector mediante gravedad.

### 29.3 Disposición final donde no existe red de alcantarillado

En los casos donde no exista red de alcantarillado, la disposición final de las aguas residuales tratadas podrá realizarse mediante:

a) Vertimiento a cursos de agua del efluente tratado:

Se deberán construir las unidades de tratamiento respectivas, de manera de dar cumplimiento al decreto 253/79 y sus modificaciones. La oficina departamental competente evaluará la conveniencia de dicha situación teniendo en cuenta las actividades de la zona de descarga, las actividades



aguas debajo de la zona de descarga y la relación entre el caudal vertido y el caudal de estiaje del curso.

b) Disposición al terreno del efluente tratado:

Se admitirá en terrenos cuya permeabilidad lo permita y la distancia a la napa freática sea aceptable. Para su análisis y aprobación se deberá presentar información sobre:

- características del terreno en lo referente a su permeabilidad,
- profundidad de la napa freática,
- distancia de la zona de infiltración a pozo que sirvan para la extracción de agua potable, y distancia a líneas medianeras.

Dichos sistemas de tratamiento podrán ser de dos tipos: con tratamiento simple (primario, anaerobio en fosa séptica) o doble (primario anaerobio más secundario aerobio o anaerobio), según las características específicas del proyecto y de su implantación.

c) Cámara impermeable con desagote periódico mediante barométrica:

Se permitirá solo en casos sumamente justificados, debiéndose cuantificar correctamente el período de limpieza, como así también el impacto que esta operación genera en el entorno. Será requisito obligatorio la instalación de una fosa séptica previa.

29.4. Los proyectos cuya disposición final sea por infiltración o vertido a curso de agua, que superen a las cinco unidades de viviendas o superen los diez inodoros, deberán estar realizados y firmados por Ingenieros Civiles, con conocimiento en el área sanitaria, siendo éstos responsables de la instalación.

Se deberá presentar memoria técnica donde se establezcan los parámetros de diseño, detalles de unidades y elementos componentes del sistema, así como una memoria justificativa del mismo. Asimismo se podrá exigir la presentación de un programa de operación y mantenimiento del sistema que permita a los usuarios especializados o no, efectuar un manejo adecuado del mismo. La oficina departamental competente podrá denegar la autorización de este tipo de sistemas cuando considere que el mismo pueda ocasionar daño o perjuicio ambiental al entorno de emplazamiento o al propio terreno.

En los proyectos cuya disposición final sea a pozo impermeable, deberá asegurarse la estanqueidad del mismo y su desagote deberá realizarse mediante Barométrica, pudiendo la oficina competente solicitar al propietario la presentación de los comprobantes que demuestren la frecuencia de limpieza.

### 29.5. Cámara Séptica para tratamiento primario (anaerobio)

La cámara séptica estará constituida por un depósito sanitario realizado en mampostería u hormigón armado, fijo e impermeable, destinado para recibir y decantar los sólidos provenientes de las aguas residuales de las instalaciones sanitarias internas. El efluente líquido resultante debe ser dispuesto en condiciones sanitarias adecuadas, de acuerdo a los sistemas de tratamiento y disposición final permitidos.

Podrán ser simples no compartimentadas, o compartimentadas con cámaras en serie.

Su emplazamiento, ejecución y funcionamiento, deberá contemplar:

a) Capacidad: equivalente al volumen diario del líquido residual vertido por la unidad o unidades locativas servidas, con un mínimo de 1.350 litros.

Para tanques de sección rectangular de único compartimiento:

- \_ Ancho mínimo (B): 0.75 m
- \_ Largo mínimo (L): 1.50 m
- \_ Profundidad mínima útil (H): 1.20 m ( $B/H < 2$ )

Para tanques de sección rectangular de doble compartimiento:

- \_ Ancho mínimo (B): 1.10 m
- \_ Largo mínimo (L): 1.8 m
- \_ Profundidad mínima útil (H): 1.20 m ( $B/H < 2$ )

Para tanques de sección circular:

- \_ Diámetro mínimo (D): 1.20 m ( $D < 2H$ )
- \_ Profundidad mínima útil (H): 1.20 m

b) Ubicación: en espacio abierto, próximo a la vía pública, retirado un mínimo de 2 metros de predio lindero y 10 metros de cualquier captación de agua subterránea con destino a uso potable.

### 29.6. Depósito sanitario impermeable

El depósito sanitario estará constituido por un recipiente fijo, impermeable, destinado a recibir por gravedad ó bombeo, la totalidad de las aguas residuales, primarias y secundarias, provenientes de la instalación sanitaria interna, en zonas donde la situación lo amerite.

Su capacidad, emplazamiento y ejecución, deberá contemplar:

Capacidad mínima útil: de 5.000 litros. En caso de agrupamiento de hasta 5 unidades de vivienda, se contemplará un mínimo de 3.000 litros por unidad. Se deberá garantizar siempre una capacidad mínima de acumulación de los efluentes de 7 días.

Dimensiones: diámetro mínimo (D): 2 m, profundidad mínima útil (H): 1.50 m

Ubicación: se emplazará en espacio abierto, próximo a la vía pública, con previsiones de conexión a futuro colector, retirado un mínimo de 2 metros de predio lindero y 10 metros de cualquier captación de agua subterránea, con destino a uso potable.

Se deberá garantizar la estanqueidad del depósito impermeable, estando prohibido "pinchar" el mismo, o colocar robadores. La Intendencia podrá exigir en cualquier momento la presentación de un comprobante que demuestre la frecuencia de limpieza y vaciado de la unidad, la cual deberá ser coincidente con lo informado al solicitar el permiso sanitario.

#### 29.7. Especificaciones de sistemas de tratamiento individuales

En los casos que las condiciones particulares del emplazamiento lo ameriten se podrá plantear un tratamiento individual por predio de los efluentes líquidos, compuesto por:

- tratamiento primario en fosa séptica
- tratamiento biológico secundario (lodos activados, filtros, wetland, lagunas u otros)
- infiltración al terreno del efluente tratado, mediante zanjas, lechos o pozos de infiltración; alternativa de re-uso del efluente previamente tratado y desinfectado.

Serán admitidos diferentes sistemas de tratamiento siempre que en el diseño pueda garantizarse que el sistema de tratamiento en su conjunto alcanza las siguientes eficiencias de tratamiento mínimas: remoción de DBO5: > 80%, remoción de SS > 85%.

Se deberá construir una cámara de inspección posterior al tratamiento biológico y previo a la disposición final que permita el monitoreo de la calidad del efluente.

El fondo del sistema de infiltración deberá quedar por lo menos a 2 m por encima del nivel freático; a su vez deberá estudiarse las características del suelo para evaluar su aptitud para la infiltración.

Para la aprobación de un sistema de re-uso del efluente se deberá presentar memoria técnica (descriptiva y de cálculo) del sistema de tratamiento que contará con una etapa final de desinfección.

## **CAPÍTULO 7. FORMAS DE PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

### **Artículo 30° Formas de presentación y aprobación**

Cada proyecto de urbanización se iniciará con un trámite de viabilidad ante la Intendencia Departamental de Rocha.

La documentación exigible para su tramitación será la siguiente:

- A. croquis de ubicación que relacione el proyecto con el entorno;
- B. plano del predio con curvas de nivel cada un metro y con la identificación de elementos relevantes existentes en el terreno tales como construcciones, forestaciones, cañadas, etc;
- C. si correspondiera, anteproyecto de fraccionamiento con indicación de los bienes comunes y sus destinos, planilla estimada de áreas comunes distinguiendo superficies de esparcimiento, de circulación u otros servicios, superficies privadas, promedio de superficie de las unidades y sus superficies mínimas y máximas; todo ello con firma de Ingeniero Agrimensor;
- D. para emprendimientos que incluyan división de suelo en el régimen de Propiedad Horizontal, anteproyecto de Reglamento de Copropiedad, con firma de Escribano Público;
- E. si correspondiera, anteproyecto arquitectónico de las obras que se pretenden realizar;
- F. estudio de impacto ambiental conforme a las normas legales y reglamentarias vigentes y de afectación de la faja costera en su caso;
- G. anteproyecto de las redes de servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, y otros servicios comunes previstos;
- H. sistema de evacuación de aguas pluviales;
- I. sistema de evacuación, tratamiento y disposición final de aguas servidas;
- J. sistema previsto para la recolección de residuos;
- K. sistema circulatorio con indicación de los pavimentos que se prevén para las calles internas; principales o secundarias;
- L. evaluación económico-financiera del emprendimiento y las garantías de su viabilidad;

M. cronograma de ejecución;

N. informe de ajuste a las disposiciones de la planificación y demás normativa nacional o departamental aplicable;

O. toda otra información requerida por las ordenanzas departamentales;

Además de tal viabilidad departamental deberán gestionarse:

a) ante la Administración de las Obras Sanitarias del Estado (OSE), el estudio de factibilidad de provisión de agua potable por dicho organismo o por otros medios alternativos, en cantidad y calidad suficiente con relación a la población estimada de usuarios;

b) ante la Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas (UTE), el estudio de factibilidad de suministro de energía eléctrica por dicho ente o por otros métodos alternativos, suficientes para la población estimada de usuarios.

c) ante el Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO), la factibilidad de implantar la urbanización de que se trate con respecto a las vías existentes y futuras de comunicación, carreteras, caminos nacionales, vías fluviales o marítimas, puertos, vías férreas y sus estaciones, aeródromos, etc.

Dichos organismos deberán certificar las conclusiones resultantes a efectos de su presentación ante la Intendencia Departamental de Rocha.

## **CAPÍTULO 8. REVISIÓN DEL PLAN**

### **Artículo 31° Vigencia.**

La vigencia del presente Decreto será indefinida a partir de su promulgación. Sin perjuicio de ello, se iniciará el proceso para la revisión de este Plan Local cuando se cumplan alguna de las siguientes circunstancias:

a) Se cumplan siete años de la vigencia de su promulgación luego de ser aprobado por la Junta Departamental.

b) Se solicite su revisión por iniciativa de la Junta Departamental o dispuesta por el Intendente, al valorar el desajuste por variación en alguno de sus supuestos o la necesidad de ajustes por la variación de las condiciones que lo promueven.

La revisión podrá ser parcial o general. La revisión será general cuando se afecten los objetivos y finalidades del Plan. Cualquiera de los contenidos

del Plan podrá ser revisado en forma parcial siempre que se realice dentro de las líneas estratégicas del mismo y no se desnaturalicen sus objetivos y finalidades.

## **CAPÍTULO 9. AJUSTES NORMATIVOS**

### **Artículo 32°. Ajustes normativos**

Deróganse todas los Decretos Departamentales, Ordenanzas o Resoluciones Municipales que contradigan directa o indirectamente a lo dispuesto en el presente Plan.