



ORDENANZA EDIFICACION BALNEARIO PUNTA RUBIA - SANTA ISABEL

DECRETO 9/2023

Rocha, 12 de diciembre del 2023

VISTO las Resoluciones N° 2067 de fecha 11 de agosto y Oficio N° 280 de fecha 13 de octubre en ambos casos del presente año, emitidas por la Intendencia Departamental de Rocha contenidas en su expediente N° 2474/2023

RESULTANDO que por las mismas remite a consideración de este Legislativo proyecto de ordenanza de edificación para los fraccionamientos costeros Punta Rubia y Santa Isabel de La Pedrera

ATENTO a lo actuado por el Plenario en su sesión del 5 del corriente mes y año

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE ROCHA

Por 26 votos a favor en 26 ediles presentes aprobó el siguiente

DECRETO

Antecedentes

Los fraccionamientos Punta Rubia y Santa Isabel de La Pedrera fueron realizados en los años 1955 y 1964 respectivamente. Ambos tuvieron una escasa consolidación durante muchos años, habiéndose acelerado la construcción en la última década.

La normativa vigente aplicable a estos balnearios data de la década del 70, época en la cual la costa no tenía el desarrollo urbanístico ni el interés y la valorización que hoy se registra. En la normativa vigente Punta Rubia y Santa Isabel de La Pedrera están dentro de la Región A5, incluida en el Artículo 55 de la Ordenanza General de Edificación. Los parámetros urbanísticos aplicables están contenidos en un artículo único, son mínimos y excesivamente genéricos, sin distinción de zonas ni particularidades territoriales por lo que no garantizan un desarrollo urbanístico de calidad ni una adecuada conservación del paisaje y demás recursos ambientales, en particular la costa.

Para mencionar sus extremos más negativos se señala que la normativa vigente establece que se puedan dejar retiros bilaterales de 1m y autoriza en FOS de 40% y un FOT de 80% en todos los solares sin distinción.

A partir de la deficiencia normativa constatada y teniendo en cuenta las nuevas dinámicas y requerimientos para el desarrollo urbano costero es que se elabora la presente propuesta.

El presente texto tiene como antecedente técnico el borrador elaborado por la Dirección General de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Rocha de fecha 17 de noviembre de 2017, a partir del cual se profundizan los distintos aspectos y se conforma la presente propuesta final.

Características Generales del tramo urbano

Los balnearios Punta Rubia y Santa Isabel de La Pedrera más allá de sus características propias pueden considerarse parte de un conjunto más amplio que incluye al balneario La Pedrera como núcleo urbano ya consolidado y con buena dotación de servicios e infraestructuras que en la actualidad es referente de la zona.

Del punto de vista espacial estos balnearios se encuentran insertos en un paisaje más amplio que constituye la costa oceánica de Rocha y su concepción está explicitada en el Plan Los Cabos.

Desde la Ruta 10, el acceso al balneario La Pedrera constituye un punto de inflexión límite y articulador entre una ruta con carácter suburbano, como lo constituye el tramo comprendido entre la ruta 15 hasta dicho acceso y una ruta 10 con predominancia del paisaje natural, caracterizada por una alternancia de planicies con presencia del océano, y zonas arboladas plantadas, fundamentalmente de pinos y/o eucaliptus de diferentes especies, comprendida entre el acceso a La Pedrera y la ruta 16 de acceso al balneario Aguas Dulces.

Desde esta visión, Punta Rubia aparece con una fuerte continuidad con La Pedrera hacia el noreste. Santa Isabel constituye un límite espacial para esa continuidad, que conforma el tupido bosque de pinos que la caracteriza.

Desde su recorrido interno, paralelo a la ruta y al océano, se aprecia una fuerte continuidad espacial entre el sector sureste de Punta Rubia, Santa Isabel y el límite sur oeste de Tajamares de la Pedrera, caracterizado fundamentalmente por la presencia de grandes cárcavas contenidas en el interior de los balnearios, sin llegar a la costa.

Desde la costa se observa la continuidad que marca la playa y el sistema dunar asociado.

Podemos entonces hablar de continuidades y rupturas, de semejanzas y diferencias que son en definitiva las características fundamentales del paisaje de la costa rochense y constituyen su principal atractivo a conservar y desarrollar en estos planes.

Análisis de situación y criterios de propuesta para balneario Punta Rubia

El balneario **Punta Rubia** se encuentra ubicado entre la Ruta Nacional 10 y la costa oceánica, a 12 km. de la intersección de las rutas 10 y 15, contiguo al balneario La Pedrera.

Tiene un desarrollo de 1 km.600 m. paralelo a la costa y la ruta, y una profundidad aproximada de 1 km.200 m.

Constituye en la actualidad la zona de crecimiento del balneario La Pedrera una centralidad muy importante de la costa del departamento.

Tiene una superficie total de 203 hás. 8395m² y 3594 solares con un promedio de 385 m² de superficie y un ancho mayoritario de 8.65 m.

La superficie total de solares es de 138 hás. 2376 m² (67.8% del total que incluye 6 predios de dimensiones mayores a una hectárea) y la de calles y espacios libres es de 65 hás. 6018 m² (32.2% del total).

El fraccionamiento original del balneario Punta Rubia constituye una cuadrícula cuyo diseño no contemplo los distintos sectores del territorio sobre el que se implanta así como tampoco consideró de forma alguna sus características paisajísticas y topográficas, principalmente las cárcavas, cubriendo la totalidad del predio disponible.

La superficie destinada a solares, la cantidad de solares y el desarrollo de la trama vial son muy altos. No cuenta con ningún espacio libre, parque o plaza destinado al uso público a excepción de la playa.

La pequeña superficie y ancho de los predios cuyo extremo más grave es la existencia de alrededor de 1500 solares con frentes de entre 8,65m a 9 m y 620 solares cuyos frentes van de 9m a 10m. De consolidarse la urbanización en su diseño original daría como resultado un

- actual y en definitiva al que espera y busca la población permanente y la que desea vacacionar allí.

Cabe destacar que gran cantidad de esos solares extremadamente pequeños están ubicados en la franja costera y en particular dentro de la Faja de Defensa de Costas que configura el principal valor turístico y ambiental de la zona.

A los efectos de proteger el atractivo paisaje y conservar el ambiente, resulta imprescindible disminuir drásticamente la cantidad de predios y ensancharlos mediante la fusión de solares en los sectores más críticos del fraccionamiento que son: la ruta, la zona de cárcavas y la franja costera.

En esos sectores a través de la normativa se establece la exigencia de fusionar solares a los efectos de la edificación en los casos de solares de frentes menores de 13 m.

A su vez se determina que en la zona central o intermedia del balneario se pueda edificar en cualquiera de los solares originales del fraccionamiento como forma de disminuir la cantidad de predios afectados por la normativa, buscando concentrar las restricciones en las áreas más frágiles ambiental y paisajísticamente.

Teniendo en cuenta la estructura actual de las manzanas se establece una zonificación y se definen parámetros edificatorios aplicables para cada zona los efectos de inducir un desarrollo urbano de menor densidad y mayor sustentabilidad ambiental.

En la normativa propuesta se incluyen disposiciones constructivas específicas en relación a las edificaciones que se realicen en zona de cárcavas y en la Faja de Defensa de Costas con el objetivo de lograr un uso del suelo compatible con la conservación del ambiente.

Análisis Situación y criterios de propuesta para Balneario Santa Isabel de La Pedrera

El balneario **Santa Isabel de La Pedrera** se encuentra ubicado entre la Ruta Nacional 10 y la costa oceánica, a 12 km. de la intersección de las rutas 10 y 15, contiguo al balneario Punta Rubia.

Tiene un desarrollo de 1 km.800 m. paralelo a la costa y la ruta, y una profundidad promedio de 1 km.300 m.

Tiene una superficie total de 224 há. 5.958m² y 956 solares con un promedio de 550 m² de superficie. La superficie total de solares es de 107 há. 3.602 m² (47.8% del total), de los cuales 16 há. 4.475 (7.3%) corresponde a grandes predios, y la de calles y espacios libres es de 100 há. 5.831 m² (44.8% del total), siendo el resto reservado para servicios públicos.

El diseño original constituye una cuadrícula que ha tenido en cuenta los distintos sectores y sus características paisajísticas y topográficas, principalmente las cárcavas, dejando un importante espacio libre de lotes en las mismas. Los solares creados originalmente tienen dimensiones adecuadas con frentes de 16 m o mayores y áreas mayores de 500 m² en todos los casos.

La superficie destinada a solares y su cantidad y el desarrollo de la trama vial son adecuados a las características paisajísticas del lugar.

Constituye junto con el balneario San Antonio el límite nor-este del continuo de balnearios de trazados en damero, aprobados hace más de 40 años, que cubre la costa desde La Paloma, y forma parte de una sub-zona que tiene como centro de servicios al balneario La Pedrera.

Posee una cantidad importante de propietarios de predios, con una baja ocupación y pocas construcciones.

Del punto de vista espacial, observado desde la ruta, Santa Isabel constituye un cambio en el paisaje por la presencia de un importante monte de pinos que constituye un atractivo mojón en el trazado de la ruta

- .. En su interior se aprecia una fuerte continuidad espacial con Punta Rubia y con el límite suroeste de Tajamares de la Pedrera, por la presencia de grandes cárcavas contenidas en el interior de los balnearios. Desde la costa se observa la continuidad que marca la playa, las dunas asociadas y los desagües de las cárcavas de su interior.

La cantidad y dimensiones de solares se consideran razonables en general a diferencia de lo observado para el balneario Punta Rubia. Por lo tanto en este caso no se proponen medidas que obliguen a la fusión de solares a excepción de un sector menor enclavado en un área de cárcavas para el cual se requerirá la fusión de 2 solares como mínimo.

La normativa propuesta tiene como objetivo conservar y desarrollar las atractivas características paisajísticas del balneario. Para ello se propone ajustar los parámetros de edificación a los efectos de alcanzar una densidad de ocupación de suelo adecuada.

Se identifican dos zonas críticas a los efectos de la consolidación urbanística: las cárcavas y la franja próxima a la costa.

En la normativa se incluyen disposiciones constructivas específicas en relación a las edificaciones para esas zonas con el objetivo de lograr un uso del suelo urbano de tal forma que sea compatible con la conservación del ambiente.

Sistema Circulatorio

La propuesta incluye una categorización de vías de circulación cuyos objetivos son los siguientes:

Tener un diagnóstico general de los aspectos funcionales del sistema circulatorio e identificar los principales conflictos o situaciones particulares al respecto.

- Ordenar con mayor racionalidad las prioridades de apertura y mantenimiento de calles, así como de la asignación de recursos a esos efectos.
- Preservar características paisajísticas y ambientales destacadas.
- Lograr una integración vial interna con el balneario La Pedrera, lo que permitirá mejorar la seguridad vial y el acceso a servicios turísticos.

NORMATIVA

Artículo 1. OBJETIVO

El presente decreto sustituye las ordenanzas de edificación anteriores aplicables hasta la fecha actual en los balnearios Punta Rubia y Santa Isabel de la Pedrera, con el objetivo de inducir una consolidación urbanística sustentable que sea compatible con la conservación ambiental y el desarrollo y mantenimiento de la infraestructura urbana.

Artículo 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las disposiciones del presente decreto se aplican a los fraccionamientos Punta Rubia y Santa Isabel de la Pedrera según planos adjuntos a estos obrados que se indican a continuación.

- Balneario Oceánico Punta Rubia: Plano del Ing. Agrim. Eduardo Álvarez, Registro N° 1399 del 12 de mayo de 1955 de la Dirección de Catastro y Administración de Inmuebles Nacionales.
- Santa Isabel de La Pedrera: Plano del Ing. Agrim. Nelson Soria, Registro N° 3146 del 10 de abril de 1964 de la Dirección de Catastro y Administración de Inmuebles Nacionales.

Artículo 3. DISPOSICIONES GENERALES

- En los predios ubicados en la Faja de Defensa Costera se deben mantener las características topográficas naturales propias del sistema dunar del que forman parte, no admitiéndose movimientos de suelo que impliquen rellenos y/o desmontes.

En el resto de los predios del fraccionamiento, en general se deberán mantener las **características naturales** de los predios en cuanto a **topografía** y especies vegetales, admitiéndose los movimientos de tierra (rellenos, desmontes) **mínimos imprescindibles** para realizar las obras en condiciones **razonables** (como pueden ser la evacuación de pluviales, la generación de planos para el apoyo de plateas, pisos, etc). La solicitud de Permiso de Construcción deberá ir acompañada por un plano de relevamiento planialtimétrico y certificado de deslinde y amojonamiento del predio con firma de Ingeniero Agrimensor. En caso de predios con cañadas o cárcavas, se deberán graficar las mismas en el mencionado plano indicando su ubicación, dimensiones y altimetría. En los planos de proyecto de albañilería se expresará el tratamiento del predio en cuanto a la altimetría prevista referida a los niveles relevados por el Ingeniero Agrimensor, las áreas exteriores pavimentadas y el acondicionamiento paisajístico.

- Con el objetivo de mantener el sistema natural de desagües de los terrenos 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. Los propietarios de predios afectados podrán plantear medidas que respetando establecido en el punto anterior posibiliten la realización de las construcciones proyectadas. Las medidas proyectadas deberán contar con la aprobación de los servicios técnicos que correspondan previo a su ejecución.
- Se define “Factor de Ocupación del Suelo Rústico” (FOSR) de un predio a la relación entre el área admitida de transformación de las características del suelo y de vegetación existente incluyendo las edificaciones y pavimentos exteriores, y el área total del predio. Se expresará en porcentaje.
- Se identifica a las cárcavas existentes en el fraccionamiento como una característica del terreno consecuencia de la erosión del suelo que plantea obstáculos de alta complejidad para la correcta consolidación urbanística. Sin perjuicio de ello y en atención a que existen diferentes grados de consolidación del proceso erosivo y gran cantidad de padrones y propietarios afectados, aquellos que pretendan tramitar un Permiso de Construcción en predios ubicados dentro de la zona de cárcavas, deberán cumplir con las condiciones que se establecen en los artículos **7.4 y 9.3** de la presente normativa. La Intendencia de Rocha no asume ninguna responsabilidad sobre los perjuicios que puedan ocasionar los procesos erosivos a futuro sobre las edificaciones oportunamente autorizadas ni se compromete a la realización de obras tendientes al mantenimiento o protección de construcciones de particulares.
- En caso predios que contengan parcialmente cárcavas se establece un retiro de 10m al borde de las mismas para las edificaciones que se realicen, sin perjuicio de los retiros que se establezcan específicamente para cada zona en los límites de los predios.
- A los efectos de la buscar la sustentabilidad ambiental, funcional y material del sistema circulatorio la Intendencia de Rocha no realizará la apertura, construcción y mantenimiento de las calles para tránsito vehicular no comprendidas en la red vial definida en el plano adjunto.
- Las áreas mínimas de predio establecidas para cada zona, tendrán una tolerancia de hasta un 5 %.
- La altura máxima admitida de las construcciones que se proyecten se considerará a partir del nivel de la calle frentista al predio o en su defecto del nivel del sector de predio donde se implantará la construcción.

- En caso de predios con frentes a más de una calle, incluyendo predios esquinas, se aplica la misma normativa sobre retiros para los frentes.
- En caso de solicitarse autorización para usos del suelo no previstos en el presente decreto se realizará un trámite previo de viabilidad urbanística de implantación de acuerdo a lo establecido en el Art. 17° de la Ordenanza General de Edificación.

Artículo 4. RED VIAL

Se define una trama de calles y sendas jerarquizada a partir del trazado del proyecto original, estableciendo prioridades en materia de apertura y conservación a asumir por la Intendencia. Dicha disposición se expresa gráficamente en el Plano 1 que integra la presente ordenanza.

4.1. Red Vial Principal Vehicular

Serán calles de 7m de ancho de calzada pavimentada en balasto o pavimento consolidado replanteadas a eje del espacio calle previsto en el plano de fraccionamiento. Se establece su apertura, consolidación y mantenimiento como Prioridad 1 para la Intendencia de Rocha.

4.2. Red Vial Secundaria Vehicular

Serán calles de 5m de ancho de calzada pavimentada en balasto o pavimento consolidado. Su replanteo no necesariamente estará en el eje de la calle prevista en el fraccionamiento sino que se realizará buscando preservar la vegetación preexistente que se considere de interés mantener por razones paisajísticas, pudiendo tener sinuosidades y/o cambios de dirección. Se establece su apertura, consolidación y mantenimiento como Prioridad 2 para la Intendencia de Rocha.

4.3. Red de Sendas Vecinales

Serán sendas peatonales y/o vehiculares tipo trillos cuyo uso fundamental será el acceso puntual a cada uno de las viviendas a partir de las redes viales principal y secundaria. Serán sendas de 2.50 m de ancho máximo. No serán realizadas por la Intendencia y deberán trazarse y construirse de acuerdo a las especificaciones que se indicará la Dirección de Obras de la Intendencia de Rocha, teniendo especial cuidado en el mantenimiento general de la topografía del lugar y la vegetación existente.

4.4. Calles en la Faja de Defensa Costera

Con carácter general no se autorizará la apertura ni pavimentación de calles ubicadas en la Faja de Defensa de Costas definida en el artículo 153 del Código de Aguas y sus modificativos.

En caso que por razones de interés general la Intendencia de Rocha pueda establecer la necesidad de apertura de algún tramo deberá solicitar la autorización correspondiente a la autoridad ambiental nacional competente según lo dispuesto por el literal 1 del Artículo 6° de la Ley N° 16.466 del 19/01/94 y su decreto reglamentario N° 435/994 del 21/09/94, N° 349/005 del 21 de setiembre de 2005, lo dispuesto por el decreto N° 59/992 del 10/02/92 y demás normativas vigentes.

4.5. Vía de Límite Vehicular y Estacionamiento

En concomitancia con la Resolución del MVOTMA del 6 de febrero de 1996 que establece la prohibición de circulación y demás normativa nacional en relación a obras en la Faja de Defensa de Costas, la presente normativa establece limitaciones a la apertura de calles y a la construcción de

disposiciones implican que las construcciones de particulares que se realicen en dicha Faja no dispongan de acceso vehicular hasta los respectivos padrones, lo que tiene como consecuencia la posibilidad que los vehículos de propietarios en esa condición deban quedar estacionados en el espacio público. En respuesta a esa problemática se dispone que la calle señalada en plano como Vía de Límite Vehicular y Estacionamiento - de 17 m de ancho total en el fraccionamiento original - al momento de su ejecución tenga un diseño tal que incluya espacio para estacionamiento además de las sendas de circulación vehicular y peatonal.

4.6. Conexión con La Pedrera

A partir de la desafectación como calle vehicular de la rambla costanera proyectada en el fraccionamiento original con el objetivo de la conservación del sistema dunar, se establece la necesidad y conveniencia de concretar una comunicación vial de carácter público inexistente en la actualidad entre los fraccionamientos La Pedrera y Punta Rubia.

Teniendo en cuenta la inexistencia de tierra de propiedad pública para la implementación de la mencionada vía de circulación, se comete a la Intendencia de Rocha a la realización de los estudios y acciones correspondientes alcanzar una solución viable a la problemática planteada.

- En conocimiento de la presente normativa los propietarios que soliciten Permiso de Construcción en los predios afectados quedarán expresamente notificados de las condiciones establecidas en relación a la red vial.

Artículo 5. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

- **Tendido de redes**

Las empresas, públicas y privadas, estatales y no estatales, 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, a efectos de dar efectivo cumplimiento a las normas nacionales o departamentales de ordenamiento territorial aplicables.

- **Instalaciones sanitarias**

La evacuación de aguas servidas se realizará de acuerdo a la Ordenanza de Instalaciones Sanitarias del Departamento de Rocha.

- **Abastecimiento de agua**

La conexión a la red de abastecimiento de agua de OSE será obligatoria. En caso de no existir red de OSE el abastecimiento para cada edificación será responsabilidad del propietario mediante pozos individuales o colectivos 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 sólidos**

El servicio de recolección de residuos domiciliarios será brindado directamente por la Intendencia de Rocha o mediante soluciones privadas acordadas por ésta.

Artículo 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 y su decreto reglamentario N° 435/994 del 21/09/94, N° 349/005 del 21 de setiembre de 2005, lo dispuesto por el decreto N° 59/992 del 10/02/92 y demás normativas vigentes.

Artículo 7. ZONIFICACIÓN BALNEARIO PUNTA RUBIA

Se establece la siguiente zonificación a los efectos de la definición de los aprovechamientos edificatorios y usos del suelo. La misma se expresa gráficamente en el Plano 2 que forma parte de la presente ordenanza.

7.1. Zona Adyacente a la Ruta

Comprende las manzanas 74 hasta la 83 inclusive y de la 88 a la 95 inclusive.

- Se admite con carácter general el uso habitacional individual o colectivo, incluyendo hoteles, apart-hoteles, etc. y gastronómico. Para otros usos se deberá tramitar la viabilidad urbanística correspondiente en trámite previo al Permiso de Construcción.
- Condicionantes para predios. A los efectos del otorgamiento de Permiso de Construcción los predios deberán cumplir por lo menos una de las siguientes condiciones:
 - Tener un frente de 13 metros como mínimo
 - Tener un área mínima de 500 m².
- Aprovechamientos edificatorios. Se aplicarán los siguientes parámetros.

FOS	FOT	FOSR	Altura máxima admitida
15%	30%	30%	2 plantas 7 m máx. cumbreras

- Retiros:
 - frontal sobre la ruta 10: 15m.
 - frontal sobre otras calles: 4m.
 - bilaterales en predios con frente sobre la ruta 10: 5m.
 - bilaterales en predios con frentes sobre otras calles: 3m.
 - posterior: 20% de la profundidad del predio
- Condiciones de los volúmenes a construir en predios con frente a la ruta 10:

No podrán tener un frente sobre la ruta mayor a 10 m y ningún lado podrá superar los 15m. En caso de proyectos con volúmenes independientes, la distancia entre volúmenes dentro de un mismo predio no podrá ser menor a 6 m en relación a su proyección sobre la ruta y en ninguna dirección podrá ser inferior a los 4m.

- Cercos:

Los cercos frontales, los laterales y posteriores solo podrán ser vegetales o de materiales livianos, con una altura máxima de 1.60 m en medianeras y 0.80 m en frentes.

7.2. Zona Intermedia

Comprende las manzanas: 21, 22, 38 a 41, 56 a 59; manzanas A y B; y 28 a 37.

- Se admite con carácter general el uso habitacional individual o colectivo, incluyendo hoteles, apart-hoteles, etc. y gastronómico. Para otros usos se deberá tramitar la viabilidad urbanística correspondiente en trámite previo al Permiso de Construcción.
- Condiciones para predios: se otorgarán Permisos de Construcción en los solares del fraccionamiento original.
- Condiciones de edificabilidad: se aplicarán los siguientes parámetros de acuerdo a las dimensiones del frente de los predios.

Frente predio	FOS	FOT	FOSR	Altura máxima admitida
Menor que 13 m	20%	30%	50%	2 plantas 7 m máx. cumbrera
Mayor que 13 m	30%	45%	50%	2 plantas 7 m máx. cumbrera

- Retiros:
 - frontal: 4m.
 - para predios con frentes menores o iguales a 13 mts: bilateral de 3m y 1m
 - para predios con frentes mayores a 13 mts: bilateral de 3m
 - posterior: 20% de la profundidad del predio.
- Cercos:

Los cercos frontales, los laterales y posteriores solo podrán ser vegetales o de materiales livianos, con una altura máxima de 1.60 m en medianeras y 0.80 m en frentes.

7.3. Zona centro

Comprende las manzanas: 23 a 27, 42 a 45 y 60 a 63.

- Se admite con carácter general el uso habitacional individual o colectivo, incluyendo hoteles, apart-hoteles, etc. y gastronómico. Para otros usos se deberá tramitar la viabilidad urbanística correspondiente en trámite previo al Permiso de Construcción.

En las manzanas 42 y 43, 60, 60A, 61 y 61A se permite la instalación de servicios de abastecimiento cotidiano compatibles con el uso habitacional y que deben cumplir con la normativa establecida para la zona, en cuanto a factores de ocupación, retiros y altura y con la ordenanza departamental específica para cada actividad.

- Condiciones para predios: se otorgarán Permisos de Construcción en los solares del fraccionamiento original.

- Condiciones de edificabilidad: se aplicarán los siguientes parámetros de acuerdo a las dimensiones de los predios.

Área de predio	FOS	FOT	FOSR	Altura máxima admitida
Menos de 1000 m ²	30%	45%	60%	2 plantas 7 m máx. cumbrera
Más de 1000 m ²	40%	60%	60%	2 plantas 7 m máx. cumbrera

- Retiros:
 - frontal: 4m.
 - se podrá optar por bilateral de 2m o bilateral de 3m y 1m
 - posterior: 15% de la profundidad máxima del predio.
- Cercos:

Los cercos frontales, los laterales y posteriores solo podrán ser vegetales o de materiales livianos, con una altura máxima de 1.60 m en medianeras y 0.80 m en frentes.

7.4. Zona Intermedia con predominancia de Cárcavas

Comprende las manzanas ocupadas en su totalidad o en gran parte de su superficie por cárcavas: manzanas 46 a 55, 64 a 73, 84 a 87 y el predio G.

- Se admite con carácter general el uso habitacional individual. Para otros usos se deberá tramitar la viabilidad urbanística correspondiente en trámite previo al Permiso de Construcción.
- Condiciones de edificabilidad:

Área mínima de los predios	Lado mínimo de los predios	FOS	FOT	FOSR	Altura máxima admitida
1000m ²	25m	10%	15%	30%	2 plantas 7m máx. cumbreras

- Retiros:
 - frontal: 8 m
 - bilaterales: 4m
 - posterior: 20% de la profundidad del predio.

Para **construcciones a realizarse dentro de las cárcavas** se establecen las siguientes disposiciones:

- Se definirá dentro del polígono delimitado por los retiros una plataforma con una superficie máxima de 300m², sobre-elevada mediante pilastras que la separen del terreno natural y permitan el libre escurrimiento de las aguas de pluviales. El nivel de dicha plataforma estará 50cm sobre el punto más alto del sector de suelo sobre el que se proyecta la plataforma. Todas las construcciones estarán contenidas en ella, incluyendo terrazas, parrillero, espacios de servicio, etc. En caso de conjuntos de unidades habitacionales u otros usos que puedan admitirse, cada edificio cumplirá con

superar el FOSR establecido para la zona.

- No se admiten cercos de ningún tipo a excepción de alambrado de delimitación.
- No se permite la introducción dentro del predio no comprendido en la plataforma, de ninguna planta nativa o exótica.
- Las construcciones no podrán comprometer el cauce natural de desagüe de la cárcava.

7.5. Zona Costa Oceánica

Comprende la zona de dunas y desembocaduras de cañadas y desagües naturales del terreno, nexo y continuidad de la playa y el sector de praderas.

Comprende las manzanas: 1 a 20

- Se admite exclusivamente el uso habitacional. El destino habitacional unifamiliar se admite con carácter general. En caso de proyectarse un uso habitacional colectivo (hotel, apart hotel, complejo turístico, etc.) se deberá realizar un trámite previo de viabilidad en el cual se evaluarán las externalidades ambientales y urbanísticas derivadas de la propuesta y la conveniencia o no de la implantación.
- Condicionantes para predios. A los efectos del otorgamiento de Permiso de Construcción los predios deberán cumplir por lo menos una de las siguientes condiciones:
 - Tener un frente de 15 metros como mínimo
 - Tener un área mínima de 500 m²
- Condiciones de edificabilidad. Se aplicarán los siguientes parámetros

FOS	FOT	FOSR	Altura máxima admitida
15%	25%	30%	2 plantas 7 m máx. cumbrera

- Retiros:
 - frontal: en general 4m.
 - frontal para predios de la primera línea frente al mar: 8 m
 - bilaterales: 3m y 1m
 - posterior: 20% de la profundidad del predio.
- Cercos:

Para predios ubicados fuera de la Faja de Defensa de Costas los cercos frontales, los laterales y posteriores solo podrán ser vegetales o de materiales livianos, con una altura máxima de 1.60 m en medianeras y 0.80 m en frentes.

- Ubicación relativa a la Faja de Defensa de Costas: En el plano de relevamiento, deslinde y amojonamiento con firma de Ingeniero Agrimensor requerido en el artículo 3° de la presente ordenanza, cuando se refiera a predios ubicados en la Zona Costa Oceánica deberá certificarse específicamente su inclusión o no dentro de la Faja de Defensa de Costas realizando las indicaciones gráficas correspondientes.

Para los predios ubicados en la Faja de Defensa de Costas se establecen las siguientes disposiciones constructivas:

- Se definirá dentro del polígono delimitado por los retiros una plataforma con una superficie máxima de 150m², sobre-elevada mediante pilastras que la separen del terreno natural. El nivel de dicha plataforma estará a una distancia de 50 cm sobre el nivel del punto más alto del sector de terreno sobre el que se proyecta la misma. Todas

parrillero, espacios de servicio, etc. En caso de conjuntos de unidades habitacionales u otros usos que puedan admitirse, cada edificación cumplirá con este requisito. En tal caso la sumatoria de áreas de plataformas no podrá superar el FOSR establecido para la zona.

- Solamente se admiten cercos tipo alambrado.
- No se permite la introducción dentro del predio no comprendido en la plataforma, de ninguna planta nativa o exótica.
- Condiciones de los volúmenes a construir: ningún lado podrá superar los 12m. La distancia entre volúmenes separados dentro de un mismo predio no podrá ser menor a 4 m. en ninguna dirección.

Artículo 8. PREDIOS DE GRANDES DIMENSIONES DE PUNTA RUBIA

Comprende a las fracciones C, D, E, F y G del fraccionamiento original.

• En caso de presentar proyectos de nuevos fraccionamientos con creación de nuevos solares en las mencionadas fracciones se deberán presentar proyectos integrales que cumplirán las siguientes condiciones:

• El 20% (veinte por ciento) de la superficie como mínimo estará destinada a espacio público tipo parque, plaza o en su defecto calles según los criterios que indique la Intendencia de Rocha a los efectos de mejorar las condiciones de conectividad y/o desarrollo urbano en general.

• Frente mínimo de predios creados: 15 metros

• Área mínima de predios creados: 600 metros cuadrados

• En los predios resultantes se aplicarán los parámetros edificatorios establecidos por la presente ordenanza para la zona en que se implanten.

Artículo 9. ZONIFICACIÓN BALNEARIO SANTA ISABEL DE LA PEDRERA

Se establece la siguiente zonificación a los efectos de la definición de los aprovechamientos edificatorios y usos del suelo. La misma se expresa gráficamente en el Plano 3 que forma parte de la presente ordenanza.

9.1. Zona Adyacente a la Ruta

Comprende las manzanas 1 a 3, 18 a 23, 31 a 40, 49 a 52, 68 a 75, 97 a 112.

- Se admite con carácter general el uso habitacional individual o colectivo, incluyendo hoteles, apart-hoteles, etc. y gastronómico. Para otros usos se deberá tramitar la viabilidad urbanística correspondiente en trámite previo al Permiso de Construcción.
- Condiciones para predios: se otorgarán Permisos de Construcción en los solares del fraccionamiento original.
- Aprovechamientos edificatorios. Se aplicarán los siguientes parámetros.

FOS	FOT	FOSR	Altura admitida	máxima
-----	-----	------	--------------------	--------

- Retiros:

- frontal sobre la ruta 10: 15m.
- frontal sobre otras calles: 4m.
- bilaterales en predios con frente sobre la ruta 10: 5m.
- bilaterales en predios con frentes sobre otras calles: 3m.
- posterior: 20% de la profundidad del predio

- Condiciones de los volúmenes a construir en predios con frente a la ruta 10:

No podrán tener un frente sobre la ruta mayor a 10 m y ningún lado podrá superar los 15m. En caso de proyectos con volúmenes independientes, la distancia entre volúmenes dentro de un mismo predio no podrá ser menor a 6 m en relación a su proyección sobre la ruta y en ninguna dirección podrá ser inferior a los 4m.

- Cercos:

Los cercos frontales, los laterales y posteriores solo podrán ser vegetales o de materiales livianos, con una altura máxima de 1.60 m en medianeras y 0.80 m en frentes.

9.2. Zona Intermedia

Comprende las manzanas: 6 a 9, 12 a 15, 24 y 25, 28 y 29, 42 y 43, 46 y 47, 55 y 56, 60 a 63, 81 a 84, 89 a 91, 126 a 129, 134 a 137 y 139 a 141.

- Se admite con carácter general el uso habitacional individual o colectivo, incluyendo hoteles, apart-hoteles, etc. y gastronómico. Para otros usos se deberá tramitar la viabilidad urbanística correspondiente en trámite previo al Permiso de Construcción.

En las manzanas 62y 63, 81y 82 se permite la instalación de servicios de abastecimiento cotidiano compatibles con el uso habitacional y que deben cumplir con la normativa establecida para la zona, en cuanto a factores de ocupación, retiros y altura y con la ordenanza departamental específica para cada actividad.

- Condiciones para predios: se otorgarán Permisos de Construcción en los solares del fraccionamiento original.
- Aprovechamientos edificatorios. Se aplicarán los siguientes parámetros.

FOS	FOT	FOSR	Altura máxima admitida
30%	45%	50%	2 plantas 7 m máx. cumbreira

- Retiros:

- frontal: 4m.
- bilaterales: 3m
- posterior: 20% de la profundidad del predio.

- Cercos:

Los cercos frontales, los laterales y posteriores solo podrán ser vegetales o de materiales livianos, con una altura máxima de 1.60 m en medianeras y 0.80 m en frentes.

9.3. Zona Intermedia con predominancia de Cárcavas

9.3.1. Zona fraccionada en propecto original en predios pequeños

Comprende las manzanas ocupadas en su totalidad o en gran parte de su superficie por cárcavas y fraccionada en predios pequeños: manzanas 4, 5, 16, 17, 30, 41, 48, 53, 54, 64 a 67, 76 a 80, 92 a 96, 113 a 125 y 138.

Se admite exclusivamente el uso habitacional de carácter unifamiliar o colectivo incluyendo hoteles, apart-hoteles, hostales o similares en las condiciones que se establecen más adelante.

- Condiciones de edificabilidad

Área mínima de los predios	Lado mínimo de los predios	FOS	FOT	FOSR	Altura máxima admitida
1000m ²	25	10%	15%	30%	7m 2 plantas

- Retiros:
 - frontal: 8m
 - bilaterales: 4m
 - posterior: 20% de la profundidad del predio.

Para **construcciones a realizarse dentro de las cárcavas** se establecen las siguientes disposiciones:

- Se definirá dentro del polígono delimitado por los retiros una plataforma con una superficie máxima de 300m², sobre-elevada sobre pilastras que la separen del terreno natural y permitan el libre escurrimiento de las aguas de pluviales. El nivel de dicha plataforma estará 50cm sobre el punto más alto del sector de suelo sobre el que se proyecta la plataforma. Todas las construcciones estarán contenidas en ella, incluyendo terrazas, parrillero, espacios de servicio, etc. En caso de conjuntos de unidades habitacionales u otros usos que puedan admitirse, cada edificio cumplirá con este requisito, debiendo ser la distancia mínima entre las plataformas de 4m. y entre los edificios de 6m. En este caso la sumatoria de las áreas de plataformas no podrá superar el FOSR establecido para la zona.
- No se admiten cercos de ningún tipo a excepción de alambrado de delimitación.
- No se permite la introducción dentro del predio no comprendido en la plataforma, de ninguna planta nativa o exótica.
- Las construcciones no podrán comprometer el cauce natural de desagüe de la cárcava.

9.3.2. Zona de cárcavas fraccionada en provento original en grandes predios

Comprende los predios señalados como A, B, C, D, E y F en el plano de fraccionamiento original.

Solo pueden ser objeto de proyectos unitarios no permitiéndose su fraccionamiento en predios de área inferior a 10.000 m². Se deberá realizar un trámite previo de viabilidad en cumplimiento de la normativa vigente. En tal trámite la Intendencia podrá exigir toda la información que considere conveniente en relación a las características físicas del predio.

Debido a la presencia de importantes cárcavas, en el trámite de viabilidad se analizará la compatibilidad de la propuesta urbanística presentada en función de las características específicas del suelo en el que se implantaría pudiendo exigirse modificaciones significativas e incluso a negarse la propuesta.

La Intendencia podrá solicitar la inclusión de calles u otros espacios públicos tipo plaza, parque o similar que entienda de interés a los efectos de la conectividad o de la dotación de infraestructuras o equipamientos urbanos.

Se admitirá en general el uso habitacional de carácter unifamiliar o colectivo, incluyendo hoteles, apart-hoteles, etc. y servicios gastronómicos. Para otros usos se deberá tramitar la viabilidad urbanística correspondiente en trámite previo al Permiso de Construcción.

- Aprovechamientos edificatorios. Se aplicarán los mismos parámetros establecidos para la zona en artículo 9.3.1.

Para **construcciones a realizarse dentro de las cárcavas** se establecen las siguientes disposiciones:

- Se definirá dentro del polígono delimitado por los retiros una plataforma con una superficie máxima de 300m², sobre-elevada sobre pilastras que la separen del terreno natural y permitan el libre escurrimiento de las aguas de pluviales. El nivel de dicha plataforma estará 50cm sobre el punto más alto del sector de suelo sobre el que se proyecta la plataforma. Todas las construcciones estarán contenidas en ella, incluyendo terrazas, parrillero, espacios de servicio, etc. En caso de conjuntos de unidades habitacionales u otros usos que puedan admitirse, cada edificio cumplirá con este requisito, debiendo ser la distancia mínima entre las plataformas de 4m. y entre los edificios de 6m. En este caso la sumatoria de las áreas de plataformas no podrá superar el FOSR establecido para la zona.
- No se admiten cercos de ningún tipo a excepción de alambrado de delimitación.
- No se permite la introducción dentro del predio no comprendido en la plataforma, de ninguna planta nativa o exótica.
- Las construcciones no podrán comprometer el cauce natural de desagüe de la cárcava.

9.4. Zona Costa oceánica

Comprende la zona de dunas y desembocaduras de cañadas de desagües naturales del terreno.

Comprende las manzanas: 10, 11, 26, 27, 44, 45, 57 a 59, 85 a 88 130 a 133 y 143.

- Se admite exclusivamente el uso habitacional. El destino habitacional unifamiliar se admite con carácter general. En caso de proyectarse un uso habitacional colectivo (hotel, apart hotel, complejo turístico, etc.) se deberá realizar un trámite previo de viabilidad en el cual se evaluarán las externalidades ambientales y urbanísticas derivadas de la propuesta y la conveniencia o no de la implantación en relación a la capacidad de carga del sistema.
- Condicionantes para predios. Se otorgarán Permisos de Construcción en los solares del fraccionamiento original.
- Condiciones de edificabilidad. Se aplicarán los siguientes parámetros

FOS	FOT	FOSR	Altura máxima admitida
15%	25%	30%	2 plantas 7 m máx. cumbrera

- Retiros:
 - frontal: en general 4m.
 - frontal para predios de la primera línea frente al mar: 8 m
 - bilaterales: 3m y 1m
 - posterior: 20% de la profundidad del predio.
- Cercos:

Para predios ubicados fuera de la Faja de Defensa de Costas los cercos frontales, los laterales y posteriores solo podrán ser vegetales o de materiales livianos, con una altura máxima de 1.60 m en medianeras y 0.80 m en frentes.

- Ubicación relativa a la Faja de Defensa de Costas: En el plano de relevamiento, deslinde y amojonamiento con firma de Ingeniero Agrimensor requerido en el artículo 3° de la presente ordenanza, cuando se refiera a predios ubicados en la Zona Costa Oceánica deberá certificarse específicamente su inclusión o no dentro de la Faja de Defensa de Costas realizando las indicaciones gráficas correspondientes.

• **Para los predios ubicados en la Faja de Defensa de Costas** se establecen las siguientes disposiciones constructivas:

- Se definirá dentro del polígono delimitado por los retiros una plataforma con una superficie máxima de 150m², sobre-elevada mediante pilastras que la separen del terreno natural. El nivel de dicha plataforma estará a una distancia de 50 cm sobre el nivel del punto más alto del sector de terreno sobre el que se proyecta la misma. Todas las construcciones estarán contenidas en dicha plataforma, incluyendo terrazas, parrillero, espacios de servicio, etc. En caso de conjuntos de unidades habitacionales u otros usos que puedan admitirse, cada edificación cumplirá con este requisito. En tal caso la sumatoria de áreas de plataformas no podrá superar el FOSR establecido para la zona.
- Solamente se admiten cercos tipo alambrado de delimitación.
- No se permite la introducción dentro del predio no comprendido en la plataforma, de ninguna planta nativa o exótica.
- Condiciones de los volúmenes a construir: ningún lado podrá superar los 12m. La distancia entre volúmenes separados dentro de un mismo predio no podrá ser menor a 4 m. en ninguna dirección.

JUAN C. NAVARRO
Secretario General

DANIEL FONTES
Presidente