

Plan Especial EMPRENDIMIENTO LAS GARZAS
Padrón N° 43.945

Artículo 1°. Delimitación

El presente plan se aplica al padrón N° 43.945, ubicado en la 7ª Sección Judicial del Departamento, descrito gráficamente en el plano adjunto.

Artículo 2°. Marco jurídico. Remisión

El presente plan se enmarca en la ley N° 17.292 de Urbanización en Propiedad Horizontal y en el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Sustentable de la Costa de Rocha (decreto departamental 12/2003, en particular los arts 1°,10°,19°,22°,y 35°), y Decretos Departamentales N°17/02005 y N° 12/2007, vigentes al momento del otorgamiento de la viabilidad territorial del proyecto propuesto (Resolución N° 1993/2008 del 20 de junio de 2008).-

Aquellos aspectos que no estén contemplados en las disposiciones antes mencionadas, ni en el presente plan, se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza General de Edificación del Departamento de Rocha.

Artículo 3°. Uso del suelo

El uso del suelo admitido será de carácter residencial, de servicios turísticos y de apoyo a los anteriores. El reglamento de copropiedad establecerá detalladamente los usos dentro de cada lote creado.

Artículo 4°. Condiciones para la división del suelo

La división de suelo se regirá por las siguientes condiciones:

a) La superficie destinada al uso individual privado no superará el cincuenta y cinco por ciento (55%) del área total del predio.

El 45% restante del área del predio se destinará a espacios de uso privado común y áreas destinadas al dominio público.

b) El área mínima de los lotes individuales será de 2000 metros cuadrados y el frente de los mismos, deberá ser igual o mayor de 30 metros.

Artículo 5°. Cesión a la Intendencia Municipal de Rocha

El propietario del padrón deberá ceder de pleno derecho a la Intendencia de Rocha:

a) una faja de 150 metros de ancho, medido desde el límite superior de la ribera del Océano Atlántico hacia el continente, que será destinada al uso público.

b) un espacio de 17 metros de ancho en todo el límite Este del padrón desde la Ruta N° 10 hasta el límite superior de la ribera del Océano Atlántico, que se constituirá en una calle pública.

Artículo 6°. Zonas libre de edificación

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 22 del Decreto Departamental N° 12/2003, las cárcavas existentes en el predio deberán quedar libres de edificación.

Artículo 7°. Autorización Ambiental Previa

Toda construcción que se pretenda realizar en los predios incluidos en el presente Plan y que se localice en la Faja de Defensa de Costas definida por el artículo 153 del Código de Aguas y sus modificativos, aún 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.

INFRAESTRUCTURAS

Artículo 8°. Red vial

Las características técnicas para la construcción de las calles serán las que establezca la Dirección Técnica del Departamento General de Obras de la Intendencia de Rocha. Los anchos de las calles tendrán los siguientes mínimos:

Calles principales: 20 metros

Calles secundarias: 15 metros

Artículo 9°. Tendido de redes de energía y similares

El tendido de redes de energía eléctrica de media y baja tensión, alumbrado, teléfono, televisión por cable y todas aquellas que se proyecten en el futuro, deberán realizarse en forma subterránea, tanto en el espacio destinado al uso común como en los espacios privados de uso individual. La red de distribución de energía eléctrica, deberá cumplir con las disposiciones establecidas por el ente estatal cometido a tal fin.

Artículo 10°. Abastecimiento de agua

Para el abastecimiento de agua potable para el consumo humano, se aplicará lo dispuesto por el artículo 47° de la Constitución, ajustándose la Intendencia de Rocha a lo que disponga el ente estatal cometido a tal fin. Se deberán prever los espacios necesarios a los efectos de instalar las infraestructuras de almacenamiento, tratamiento, bombeo, etc., de agua potable.

Artículo 11°. Sistema de tratamiento de efluentes sanitarios

El sistema de tratamiento de los efluentes líquidos será individual por predio, y estará compuesto por:

- tratamiento primario en fosa séptica
- tratamiento secundario biológico aerobio
- infiltración al terreno del efluente clarificado, mediante zanjas, lechos o pozos de infiltración

a) Fosa Séptica

La capacidad de la fosa séptica se determinará en base a la capacidad locativa de la vivienda a construir en el predio:

N° dormitorios Volumen mínimo (litros)

1 – 2 2700

3 3600

4 4400

5 5300

Por cada dormitorio Adicional 1000 (adicional)

b) Tratamiento Secundario

El sistema de tratamiento individual secundario será del tipo biológico, aeróbico. Serán admitidos diferentes sistemas de tratamiento (lodos activados, aireación extendida, filtración biológica, u otro), siempre que sean del tipo aerobio, y puedan garantizarse las siguientes eficiencias globales del sistema (fosa + tratamiento secundario) en remoción de materia orgánica y de sólidos suspendidos:

· Eficiencia en remoción de DBO5: > 80%

(Para un efluente típico domestico la DBO5 entrada ~ 250 mg/l, entonces DBO5 salida deberá ser menor a 50 mg/l);

· Eficiencia en remoción de SS: > 85%

(Para un efluente típico domestico los SS entrada ~ 300 mg/l, entonces SS salida deberá ser menor a 45 mg/l);

c) Disposición final

El efluente de la unidad de tratamiento secundario podrá ser infiltrado al terreno mediante lecho, zanjas o pozo de infiltración, cuyas dimensiones se ajustarán a lo dispuesto por las oficinas técnicas de la Intendencia de Rocha.

Artículo 12°. Drenaje de aguas pluviales

Se deberá realizar la conducción de desagües pluviales a través de los drenajes naturales del terreno.

APROVECHAMIENTOS EDIFICATORIOS

Artículo 13°. Factores de ocupación

En todos los casos la edificación no podrá cubrir una superficie menor de 150 m² (incluidos 120 m² cubiertos). La superficie de la edificación estará conformada por la sumatoria de la superficie cubierta y la superficie semicubierta.

Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) 30%

Computarán como ocupación de suelo, todas las proyecciones en planta de construcciones cubiertas, semicubiertas y aleros mayores a 0.50m.

Factor de ocupación total (F.O.T.) 35%

Se computarán como factor de ocupación total las superficies de todas las plantas de construcciones cubiertas, semicubiertas, y aleros mayores a 0,50m.

Artículo 14°. Retiros non edificandi

Retiros especiales

a) Se establece un retiro non edificandi de 200 metros a partir del límite superior de la ribera del Océano Atlántico definida en el artículo 37 del Código de Aguas.

b) Se establece un retiro non edificandi de 30 metros del límite de propiedad del predio sobre Ruta N° 10.

c) Se establece un retiro non edificandi de 7,50 metros sobre los límites laterales del padrón matriz, desde la Ruta N° 10 hasta el límite superior de la ribera.

d) Se establece un retiro non edificandi de 20 metros desde los bordes de las cárcavas existentes en el predio.

Retiro frontal de los lotes

Se establece un retiro frontal de 7.50 m de profundidad por todo el ancho de parcela. En los lotes de esquina uno de los lados del lote será tomado como frente del mismo, el lado restante tendrá un retiro mínimo de 4m.

Retiro de fondo de los lotes

a) Para todas las construcciones cubiertas y semi cubiertas se deberá dejar un retiro de fondo que se determinará aplicando la siguiente ecuación:

Retiro de fondo = $(L - 20) / 2$, siendo L el largo del terreno

b) Para las piletas de natación el retiro de fondo será de 5m en los lotes cuyo fondo linde con otro lote y de 10m cuando el fondo del mismo linde con una Cárcava o con la playa.

Retiro bilateral de los lotes

Todos los lotes deberán respetar, en sus laterales, una franja de terreno libre de construcción, por todo el largo de la parcela, cuya dimensión variará según las siguientes condiciones:

a) Lotes de superficie menor de 2500 m², retiro bilateral de 4m

b) Lotes de superficie entre 2500 m² y 3000 m², un retiro lateral de 4m sobre uno de los lados y de 5m sobre el otro.

c) Lotes de superficie entre 3000 m² y 3500 m², un retiro lateral de 4m sobre uno de los lados y de 6m sobre el otro.

d) Lotes de superficie superior a 3500 m², se deberá dejar sobre cada lado un retiro de 6m.

Los retiros laterales se incrementarán en 0,50m por cada metro de altura de la edificación que supere los 4,00m de altura.

Los retiros se medirán desde el borde de los aleros o las partes salientes de la construcción mayores de 0,50m, así sea ésta en altura.

Todas las instalaciones y construcciones accesorias, tales como filtros o bombas para piletas de natación, etc. deberán respetar los retiros mínimos establecidos.

Artículo 15°. Régimen general de alturas

La construcción deberá respetar una altura máxima de 7,50m. Se autoriza la construcción de PB y 1 piso alto.

Plano límite

Será de 9,50m de altura, para todo tipo de construcción o instalación como ser: tanques de reserva, chimeneas y conductos, los que deberán ser tratados arquitectónicamente acorde con el resto de la construcción.

Las alturas se medirán desde el nivel 0,00 m determinado para cada parcela.

MOVIMIENTOS DE SUELO

Artículo 16°. Niveles naturales de terreno

Con carácter general, se deberán mantener los perfiles naturales de terreno. Únicamente podrán realizarse las modificaciones de niveles naturales consideradas mínimas e imprescindibles para la ejecución de obras, tales como conformar sectores planos o garantizar los desagües, pero que no afecten la configuración esencial del terreno.

ACONDICIONAMIENTO EXTERIOR

Artículo 17°. Cercos

La delimitación entre las unidades y entre el conjunto y el espacio público circundante, deberá realizarse con alambrados y cercos de materiales naturales (paja, madera, cercos vivos) de un máximo de 1,50 m de altura. Se admitirán cercos con muros discontinuos, llenos o calados de piedra que no superen la altura de 1,00 metro, salvo en accesos donde podrán ser de 1,50m.

Artículo 18°. Acondicionamiento exterior del conjunto

No se admitirá la jardinería en la faja de defensa costera, a los efectos de permitir en lo posible la libre circulación de las arenas, pudiéndose acondicionar otras zonas del predio fuera de la faja citada, según proyecto paisajístico que deberá ser aprobado junto al permiso de construcción correspondiente.

RESIDUOS DOMICILIARIOS

Artículo 19°. Recolección y deposición final

Los co-propietarios serán responsables de la recolección interna de los residuos domiciliarios y de su traslado al predio destinado a ese fin que indique la Intendencia de Rocha.

CONTROL AMBIENTAL

Artículo 20°. Implementación

La Intendencia de Rocha podrá solicitar a los propietarios con una periodicidad no menor de un año, la elaboración de informes ambientales que acompañen el avance del emprendimiento y su desempeño, con especial énfasis en: evolución natural de las cárcavas, gestión del saneamiento, gestión de residuos , y gestión de extracción de aguas subterráneas.

Artículo 21°. Servidumbre de Acceso y Estudio

Los propietarios de los predios deberán autorizar genéricamente a los técnicos municipales a acceder a su inmueble a efectos de realizar los controles necesarios e inherentes a su función..

ESPACIOS CEDIDOS AL DOMINIO PÚBLICO DEPARTAMENTAL

Artículo 22°.

Los espacios cedidos a la Intendencia de Rocha en mérito a lo dispuesto en el presente Decreto pasarán a formar parte del dominio público municipal. En los mismos queda prohibido realizar construcciones de cualquier tipo; tampoco podrán ser cedidos a terceros bajo ningún título.

En todos los casos en que el presente Decreto requiera la cesión de dominio a favor del Municipio de Rocha de parte o la totalidad de los inmuebles comprendidos en el presente, dicho negocio jurídico se realizará sujeto a la siguiente condición resolutoria:

En el caso, que en el futuro el inmueble que se adquiere por parte de la Intendencia fuera desafectado del dominio público municipal, sea cual sea 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 Municipio de Rocha, restituyéndose el inmueble oportunamente cedido a quien sea titular en ese momento, del padrón del cual fue originalmente desmembrado.

Artículo 23°. Autorización

La Junta Departamental de Rocha faculta al Intendente de Rocha a la firma de un contrato plan con el titular del emprendimiento, que recoja lo establecido por el presente Decreto.

Artículo 24° . Garantías de fiel cumplimiento de las obligaciones

Se habilita a que el Ejecutivo Comunal requiera del proponente, que instrumente medios de garantía del cumplimiento de las obligaciones que asume en el contrato plan.

Artículo 25°. Financiación de la obra de interconexión costera

El propietario asume la obligación de efectuar a su exclusivo costo la obra de interconexión que sobre la Laguna de Garzón se estime conveniente por las autoridades competentes.