



**DECRETO N° 4 /09 Promulgado el 05/10/09 por Resolución 3570/09
JUNTA DEPARTAMENTAL DE ROCHA**

DECRETO N° 4 /09 Promulgado el 05/10/09 por Resolución 3570/09

Rocha, 15 de setiembre de 2009.

Se aprueba Decreto reglamentario de los instrumentos de planificación territorial previstos en la ley 18308.

**LA JUNTA DEPARTAMENTAL
En sesión de la fecha aprobó el siguiente**

DECRETO

CAPÍTULO 1

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

Art. 1°) El Gobierno Departamental de Rocha tiene competencia para categorizar el suelo, así como para establecer y aplicar regulaciones territoriales sobre usos, fraccionamientos, urbanización, edificación, demolición, conservación, protección del suelo y policía territorial, en todo el territorio departamental mediante la elaboración, aprobación e implementación de los instrumentos establecidos por la ley N° 18308, en el marco de la legislación vigente y las disposiciones de la Constitución de la República.

Art. 2°) De acuerdo con el nuevo marco legal vigente los instrumentos de planificación territorial a nivel departamental serán los siguientes:

- a) Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible que tendrá alcance departamental.
- b) Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible que pueden abarcar a todo el departamento o a sectores caracterizados del mismo.
- c) Los Planes Interdepartamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituyen el instrumento que establece el ordenamiento estructural y detallado, formulado por acuerdo de partes, en los casos de micro regiones compartidas entre dos o más Gobiernos Departamentales.
- d) Planes Locales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible en cada una de las zonas caracterizadas del Departamento o en partes homogéneas de éstas.
- e) Planes Parciales para sectores homogéneos o caracterizados del territorio o abarcando partes de más de uno de ellos en conjunto.
- f) Planes Sectoriales constituyen instrumentos para la regulación detallada de temas específicos en el marco del Plan Local o de otro instrumento y en particular para el ordenamiento de los aspectos territoriales de las políticas y proyectos sectoriales con impacto estructurante.
- g) Programas de Actuación Integrada.
- h) Inventarios y Catálogos de protección de bienes y espacios.

Art. 3°) La Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituye el instrumento con las determinaciones generales respecto a la gestión, planificación y actuación territorial en toda la jurisdicción del departamento. Su elaboración será un proceso paulatino en el que se irán incorporando gradualmente áreas del departamento en la medida de que sean analizados los aspectos sociales, económicos, urbanísticos y ecológicos que permitan una adecuada planificación integral del territorio en un proceso de elaboración sistemático de normas, iniciándose por la inclusión en su estructura de las normativas actualmente vigentes en aquellas áreas que ya han sido sujeto de análisis y planificación estratégica como la zona costera del departamento, lo cual fue plasmado en el Decreto Departamental N° 12/2003.

Art. 4°) Las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituyen el instrumento que establece el ordenamiento estructural del territorio departamental, determinando las principales decisiones sobre el proceso de ocupación, desarrollo y uso del mismo.



Tienen como objeto fundamental planificar el desarrollo integrado y ambientalmente sostenible del territorio departamental, mediante el ordenamiento del suelo y la previsión de los procesos de transformación del mismo. Pueden abarcar a todo el departamento o a sectores caracterizados u homogéneos del mismo

Art. 5°-Los Planes Interdepartamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituyen el instrumento que establece el ordenamiento estructural y detallado, formulado por acuerdo de partes, en los casos de micro regiones compartidas.

Tendrán la naturaleza de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial y serán elaborados y aprobados por los Gobiernos Departamentales involucrados.

Art. 6°) Los Planes Locales de Ordenamiento del Territorio son los instrumentos para el ordenamiento de ámbitos geográficos locales dentro de un departamento.

Art. 7°) Los Planes Parciales constituyen instrumentos para el ordenamiento detallado de áreas identificadas por el Plan Local o por otro instrumento, con el objeto de ejecutar actuaciones territoriales específicas de: protección o fomento productivo rural; renovación, rehabilitación, revitalización, consolidación, mejoramiento o expansión urbana; conservación ambiental y de los recursos naturales o el paisaje; entre otras.

Art. 8°) Los Planes Sectoriales constituyen instrumentos para la regulación detallada de temas específicos en el marco del Plan Local o de otro instrumento y en particular para el ordenamiento de los aspectos territoriales de las políticas y proyectos sectoriales con impacto estructurante.

Art. 9°) Los Programas de Actuación Integrada constituyen el instrumento para la transformación de sectores de suelo categoría urbana, suelo categoría suburbana y con el atributo de potencialmente transformable e incluirán, al menos:

- La delimitación del ámbito de actuación en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación.
- La programación de la efectiva transformación y ejecución.
- Las determinaciones estructurantes, la planificación pormenorizada y las normas de regulación y protección detalladas aplicables al ámbito.

Tienen por finalidad el cumplimiento de los deberes territoriales de cesión, equidistribución de cargas y beneficios, retorno de las valoraciones, urbanización, construcción o desarrollo entre otros.

El acuerdo para autorizar la formulación de un Programa de Actuación Integrada se adoptará por la Intendencia de oficio o a instancia de parte, la que deberá presentar la propuesta del ámbito sugerido y justificación de la viabilidad de la actuación.

La Intendencia podrá autorizar la elaboración del Programa de Actuación Integrada y la posterior ejecución por gestión pública, privada o mixta.

La elaboración por iniciativa privada únicamente podrá autorizarse cuando cuente con la conformidad de la mayoría de los propietarios de suelo, en número y/o área, en el ámbito propuesto y se ofrezcan garantías suficientes de su ejecución.

Art. 10°) Inventarios, Catálogos y otros instrumentos de protección de Bienes y Espacios. Son instrumentos complementarios de ordenamiento territorial, que identifican y determinan el régimen de protección para las construcciones, conjuntos de edificaciones y otros bienes, espacios públicos, sectores territoriales o zonas de paisaje en los que las intervenciones se someten a requisitos restrictivos a fin de asegurar su conservación o preservación acordes con su interés cultural de carácter histórico, arqueológico, artístico, arquitectónico, ambiental o patrimonial de cualquier orden.

Éstos se podrán aprobar como documentos independientes o integrados en los otros instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.

Art. 11°) Se establecen los siguientes regímenes de gestión de suelo definidos como el conjunto de modalidades operativas que pueden ser utilizados en los diferentes instrumentos de ordenamiento territorial para regular las intervenciones de las entidades públicas y de los particulares sobre el territorio.

A) (Perímetros de Actuación).- El perímetro de actuación constituye un ámbito de gestión de un instrumento de ordenamiento territorial, en una superficie delimitada en el suelo categoría potencialmente transformable o urbano no consolidado, para ejecutar las previsiones del mismo y efectuar el cumplimiento de los deberes territoriales de cesión, equidistribución de cargas y beneficios y retorno de las mayores valorizaciones.

La delimitación de un perímetro de actuación podrá traer aparejada la suspensión de otorgamiento de permisos de construcción hasta tanto no se aprueben los respectivos proyectos de urbanización y reparcelación en su caso.

Los perímetros de actuación podrán ser promovidos por:



1) iniciativa privada directa, constituyéndose una entidad privada para los fines de ejecución o por convenio de gestión entre los titulares de los terrenos.

2) cooperación público-privada, mediante la suscripción del correspondiente instrumento.

3) iniciativa pública, expropiando la Administración la totalidad de los bienes necesarios.

Los proyectos de urbanización y reparcelación serán aprobados por la Intendencia Municipal conforme al procedimiento que definan los instrumentos de planificación.

El proyecto de reparcelación integra el conjunto de predios comprendidos en un perímetro de actuación definiendo las parcelas resultantes, así como la adjudicación de las mismas a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos y a la Intendencia Municipal, en la parte que le corresponde conforme a sus aportaciones de acuerdo a la legislación vigente y al instrumento de ordenamiento territorial que se aplique.

La reparcelación comprende también las compensaciones necesarias para asegurar la aplicación de la distribución de cargas y beneficios entre los interesados.

B) Operaciones territoriales concertadas. (Cooperación público-privada). Los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes y futuros podrán disponer condiciones y localizaciones en que se estimularán operaciones territoriales concertadas conducidas por la Administración, con la participación de los propietarios inmobiliarios, los vecinos, los usuarios regulares de la zona, inversionistas privados o el Estado, con el objeto de alcanzar para un área determinada transformaciones territoriales, mejoras sociales, desarrollo productivo o elevación de la calidad ambiental.

C) Mayores aprovechamientos. Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán admitir modificaciones de uso del suelo mediante el otorgamiento de contrapartida a cargo del beneficiado.

En el marco de las disposiciones de los instrumentos de ordenamiento territorial, se podrán constituir áreas y condiciones en las cuales el derecho de construir pueda ejercerse por encima del coeficiente de aprovechamiento básico establecido, mediante el otorgamiento de una contrapartida por parte del propietario inmobiliario beneficiado.

También se podrá ejercer el derecho de construir en otro lugar o enajenar este derecho, cuando el inmueble original se encuentre afectado por normativa de preservación patrimonial, paisajística o ambiental. La contrapartida, podrá alcanzar hasta el cincuenta por ciento del mayor valor resultante.

D) Fraccionamiento, edificación o utilización obligatorias. Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán establecer, para perímetros de actuación en los territorios comprendidos en éstos, la obligación de parcelamiento, edificación o utilización de suelo no utilizado, subutilizado o no edificado, debiendo fijar las condiciones y los plazos para la implementación de dicha obligación. El incumplimiento configurará falta a los deberes territoriales. El propietario afectado podrá requerir de la Administración la instrumentación de una operación territorial concertada con ésta como forma de viabilización financiera de su obligación y de relevar su incumplimiento.

Art. 12.º) Se modifica parcialmente el art 42 de! Decreto Departamental 12/ 2003 al que se le agrega el siguiente inciso: "La Cartera de Tierras tendrá fines de ordenamiento territorial y será administrada por el Ejecutivo Comunal en el marco de los instrumentos de ordenamiento territorial."

Art 13º) Es de competencia exclusiva del Gobierno Departamental de Rocha la elaboración y aprobación de todos los instrumentos identificados.

Los Planes Interdepartamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible una vez acordados los términos del acuerdo con el otro Gobierno Departamental involucrado se aprobarán, en lo que corresponda, por el procedimiento de elaboración de un Decreto Departamental que tendrá efecto exclusivamente en la jurisdicción del departamento de Rocha.

CAPITULO II

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE.

Art. 14º) Por iniciativa del Intendente, sin perjuicio de la competencia de la Junta Departamental, la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana o aquella que cumpla las funciones de tal con independencia de su denominación concreta, elaborará los instrumentos de acuerdo a las necesidades de planificación y ordenamiento territorial del departamento. Sin perjuicio de la competencia específica de la mencionada Dirección General todas las dependencias del Ejecutivo



Comunal deberán prestar la colaboración que se les requiera para la concreción de los instrumentos identificados.

Art. 15°) En el proceso de elaboración de los instrumentos, una vez que se tenga redactado un documento que contenga los principales estudios realizados y los criterios y propuestas generales que orientarán la formulación de la propuesta final, ese proyecto será aprobado por resolución del Ejecutivo Comunal. En la misma resolución se dispondrá la realización de una puesta de manifiesto para incorporar la participación ciudadana en la etapa inicial del proceso.

Se comete al Ejecutivo Comunal reglamentar el procedimiento administrativo de la referida puesta de manifiesto en base a las siguientes directivas:

El emplazamiento a los interesados en conocer el proyecto o solicitud a consideración se realizará por los medios de prensa que aseguren la mayor difusión de la convocatoria a nivel local y nacional.

En dicho emplazamiento se establecerá la fecha a partir de la cual los antecedentes administrativos del asunto de que se trate quedan de manifiesto en la Intendencia Municipal de Rocha. El plazo de manifiesto no podrá ser inferior a 30 días; en ese mismo término, todos los interesados pueden realizar planteos por escrito ante la Administración.

Una vez vencido el plazo del manifiesto, si el instrumento de que se trate es un Plan Local o cualquiera de los Instrumentos Especiales consagrados por la ley N° 18 308, se convocará por los medios de difusión antes referidos, a una audiencia pública, en la que podrán participar todos los interesados, las autoridades del Ejecutivo Comunal, los Ediles de la Junta Departamental y los promotores del proyecto de que se trate. En los demás instrumentos de ordenamiento, su realización es facultativa.

Los planteos realizados por los interesados, deberán ser tenidos en cuenta en la redacción final del proyecto u acto administrativo de que se trate; en caso de no

acoger lo pretendido por los oponentes, se fundamentará el rechazo exponiendo las causas del mismo.

Los administrados que se presentan en el proceso de vista pública no tienen legitimación para impugnar por vía de recurso el acto administrativo que acepta o rechaza la alegación formulada en la misma.

Todas las presentaciones formuladas en el proceso, se agregarán al expediente administrativo en que se sustancie el tema objeto de vista y audiencia pública.

Art. 16°) En el caso de que sea menester adoptar medidas cautelares por razones fundadas a partir del inicio de la elaboración de los avances de los instrumentos, las mismas deberán ser adoptadas por el siguiente procedimiento:

El Intendente remitirá a la Junta Departamental un proyecto de decreto departamental en que se fundamente la necesidad de adoptar las medidas en mérito a razones de interés general y en el marco de elaboración de un instrumento de ordenamiento territorial. La Junta Departamental cumplirá con las ritualidades para la aprobación o rechazo de la iniciativa conforme a lo dispuesto por la normativa vigente. Por este medio se podrá disponer, entre otros, la suspensión de las autorizaciones de usos, fraccionamientos, urbanización, construcción o demolición en ámbitos territoriales estratégicos o de oportunidad. El decreto una vez aprobado deberá ser publicado. Esta suspensión se extinguirá con la aprobación definitiva del instrumento respectivo.

Art. 17°) Una vez que el Ejecutivo comunal aprueba el proyecto de instrumento y se inicia la etapa de manifiesto, conjuntamente se deberá:

a) Solicitar informes a las instituciones públicas, entes y servicios descentralizados respecto a las incidencias territoriales en el ámbito del instrumento.

b) Solicitar al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) el informe sobre la correspondencia del instrumento con los demás vigentes.

c) En los casos que corresponda realizar el procedimiento Evaluación de Impacto Ambiental que determine lo dispuesto por la Ley 16466 y su decreto reglamentario N° 349/ 2005 de fecha 21/09/2005.

d) Solicitar al MVOTMA la aprobación de la Evaluación Ambiental Estratégica prevista en la ley 18308 y su decreto reglamentario N° 221/2009 de fecha 11.5.09.

Art.18°)-Una vez que se haya completado la redacción del documento definitivo, se haya culminado con el procedimiento previsto para la elaboración del instrumento de ordenamiento territorial y recibida la comunicación del Ministerio de vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente o cumplido el período de 30 días hábiles de concretada la notificación a éste, se remitirá el proyecto a la Junta Departamental a efectos de su consideración.

Art.19°)- Todos los instrumentos de ordenamiento territorial deberán prever en su cuerpo normativo:

a-Mecanismos de seguimiento, control, evaluación técnica y monitoreo ciudadano, durante el período de vigencia.



b-Toda vez que ocurran alteraciones del ordenamiento establecido por un instrumento, que aumente la edificabilidad o desafecte el suelo de un destino público, se deberá contemplar las medidas compensatorias para mantener la proporcionalidad y calidad de los equipamientos.

c-Prever los supuestos o circunstancias, en los cuales se deberá revisar el instrumento.

Art. 20º)-En principio, las modificaciones en las determinaciones de los instrumentos deberán ser establecidas por normas de igual jerarquía y observando los procedimientos establecidos en la presente ley para su elaboración y aprobación.

Sin perjuicio de ello, los instrumentos podrán prever procedimientos de revisión menos exigentes para modificaciones de aquellas determinaciones que hayan definido como no sustanciales, sin perjuicio que las mismas deberán ser establecidas por normas de igual jerarquía.

CAPITULO III

CATEGORIZACION DE SUELOS

Art. 21º)-Es competencia exclusiva del Gobierno Departamental de Rocha la categorización del suelo en el territorio del departamento.

Art. 22º) Todos los suelos en jurisdicción del departamento de Rocha serán calificados conforme a las categorías y subcategorías que se establecen en los artículos 30º a 33º de la ley 18308 de fecha 18 de junio de 2008 con la agregación de las sub categorías que se incorporan en el presente decreto departamental.

Art. 23º)- Suelo rural. Comprenderá las áreas de territorio que los instrumentos de ordenamiento territorial identifiquen como tales, incluyendo las subcategorías:

a) Rural productiva, que podrá comprender áreas de territorio cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, o las que los instrumentos de ordenamiento territorial establezcan para asegurar la disponibilidad de suelo productivo y áreas en que éste predomine. También podrá abarcarse como suelo rural las zonas de territorio con aptitud para la producción rural cuando se trate de áreas con condiciones para ser destinadas a fines agropecuarios, forestales o similares y que no se encuentren en ese uso.

b) Rural natural protegido, que podrá comprender las áreas de territorio protegido con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores turísticos, patrimoniales, ambientales o espaciales. Podrá comprender asimismo, el álveo de las lagunas, lagos, embalses y cursos de agua del dominio público o fiscal, del mar territorial y las fajas de defensa de costa.

Los suelos de categoría rural quedan, por definición, excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendido en toda otra limitación que establezcan los instrumentos.

Art. 24º) Suelo Categoría Urbana comprenderá las áreas de territorio de los centros poblados, fraccionadas, con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que los instrumentos de ordenamiento territorial pretenden mantener o consolidar el proceso de urbanización.

En el suelo categoría urbana los instrumentos podrán establecer las subcategorías de:

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

b) Suelo categoría urbana no consolidado, cuando se trate de áreas en las que aún existiendo un mínimo de redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar servicio a los usos previstos por el instrumento.

c) Suelo categoría urbano protegido, cuando se trate de suelo que por su condición debe ser objeto de especial protección por motivos de conservación de los espacios y recursos naturales de valor científico, económico, turístico, así como de los valores arquitectónicos, paisajísticos, culturales, históricos, didácticos y arqueológicos. En este tipo de suelo no podrán desarrollarse usos o actividades que impliquen transformación de su naturaleza o lesionen el valor específico que se quiere proteger.

Asimismo podrán tener la categoría de suelo categoría urbana no consolidado las zonas degradadas o en desuso que, de conformidad con las previsiones de los instrumentos, deban ser objeto de actuaciones con la finalidad de su consolidación o renovación.



Art. 25°) Suelo Categoría Suburbana comprenderá las áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que éstas predominen, dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados, según lo establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial.

Son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría suburbana las habitacionales, turísticas, residenciales, deportivas, recreativas, industriales, de servicio, logística o similares.

En el suelo categoría suburbana los instrumentos podrán establecer la subcategoría de Suelo Suburbano Protegido, cuando se trate de áreas que por su condición natural debe ser objeto de especial protección por motivos de conservación de la biodiversidad y protección de los espacios y recursos naturales de valor científico, económico, turístico, así como de los valores paisajísticos, culturales, históricos, didácticos y arqueológicos. En este tipo de suelo no podrán desarrollarse usos o actividades que impliquen la transformación de su naturaleza o lesionen el valor específico que se quiere proteger.

Art. 26°) Los predios que ya fueron identificados como formando parte de una categoría de suelo por las normas departamentales vigentes se mantendrán en dicha categoría hasta tanto no se aprueben instrumentos de ordenamiento territorial que las modifiquen o deroguen.

Art. 27°) Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán delimitar ámbitos de territorio como potencialmente transformables. Sólo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, en áreas con el atributo de potencialmente transformable.

Únicamente será posible incorporar terrenos a los suelos categoría urbana y categoría suburbana mediante la elaboración y aprobación de un programa de actuación integrada para un perímetro de actuación específicamente delimitado dentro del suelo con el atributo de potencialmente transformable.

Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente programa de actuación integrada, el suelo con el atributo de potencialmente transformable estará sometido a las determinaciones establecidas para la categoría de suelo en que fuera incluido.

Art.28°) Categorización por defecto. En ausencia de una categorización precisa para cualquier sector del territorio, éste queda caracterizado en forma cautelar como suelo rural. Esta caracterización por defecto es provisoria y un instrumento de ordenamiento territorial posterior podrá efectuar su caracterización definitiva, sin que resulte imprescindible efectuar un Programa de Actuación Integrada para estos casos.

Art 29°) Para toda propiedad inmobiliaria se homologa su actual caracterización en urbana, suburbana o rural en correspondencia con las categorías de suelo urbano, suburbano o rural, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008 y conforme al presente proyecto de Decreto, en tanto no se aprueben nuevos instrumentos de ordenamiento territorial.

CAPÍTULO IV

TRANSFORMACIÓN DE CATEGORÍA O DE INTENSIDAD DE USO DEL SUELO

Art. 30°) Atributo de potencialmente transformable. Para hacer efectiva la transformación de la categoría de un suelo rural en suburbano o en urbano o de uno suburbano en urbano o para realizar un uso más intensivo del suelo en general, el ámbito de territorio objeto de transformación debe haber sido objeto de asignación del atributo de potencialmente transformable.

Para que ocurra la efectiva transformación de los suelos antes referidos se requiere que el propietario o el Gobierno Departamental de Rocha realicen y gestionen la aprobación de un Programa de Actuación Integrada en los términos que dispone la presente normativa.

La Dirección Nacional de Catastro no podrá inscribir ningún plano de fraccionamiento de inmuebles del departamento de Rocha, que estén categorizados como potencialmente transformables, sin la autorización previa otorgada por el Gobierno Departamental de Rocha. Se comete al Ejecutivo Comunal comunicar en forma periódica a dicha Dirección Nacional la nómina de los padrones comprendidos en esa categoría.

Art. 31°) En general, la atribución que habilita la transformación de suelo rural en suelo suburbano o en urbano, o de suelo suburbano en urbano se efectuará mediante la zonificación de suelo en la jurisdicción del departamento, a través de planes locales o planes especiales.

En todo el ámbito de aplicación del decreto 12/003, el suelo queda automáticamente categorizado con el atributo de potencialmente transformable.

Se modifica parcialmente el art.13.2 del decreto N° 12/003 en lo que refiere a la delimitación del Sector 1— Lagunas Costeras.

La nueva delimitación será:

SECTOR I. "Lagunas Costeras", delimitado de la siguiente manera:

El límite Suroeste está dado por la Laguna Garzón, límite departamental con Maldonado.



El límite Noreste del Sector coincide con el límite Este del fraccionamiento denominado Santa María de Rocha y el límite Este de los padrones 7312, 1433 y 7758 y los que de ellos deriven, hasta su encuentro con el camino vecinal de acceso a la Laguna de Rocha.

En el medio terrestre, hasta 5000 mts. medidos a partir de la línea superior de la ribera marítima.

El límite marítimo está determinado por el ancho del mar territorial de la República.

Art. 32°) Programa de Actuación Integrada. Tienen como objeto el cumplimiento de los deberes territoriales de cesión, equidistribución de cargas y beneficios, retorno de las valoraciones, urbanización, construcción o desarrollo entre otros.

En su tramitación se aplicarán los principios consagrados por la ley 18308 de fecha 18 de junio de 2008 y en el Decreto Departamental de Rocha N° 1/994 de fecha 23 de mayo de 1994.

Art. 33°) El Ejecutivo Departamental reglamentará los alcances, condiciones y forma de aprobación de los Programas de Actuación Integrada siguiendo los criterios generales y los contenidos establecidos en el presente decreto. La reglamentación puede establecer variantes de tramitación diferentes para las distintas escalas de actuación. Los estudios exigibles al proponente deberán ser, en todos los casos, los mínimos imprescindibles que posibiliten adoptar decisión fundada respecto de la propuesta.

Art. 34°) Contenido del Programa de Actuación Integrada. Todo Programa de Actuación Integrada deberá contar en forma imprescindible con:

- a) La delimitación del ámbito de actuación en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación.
- b) La programación de la efectiva transformación y ejecución.
- c) Las determinaciones estructurantes, la planificación pormenorizada y las normas de regulación y protección detalladas aplicables al ámbito.
- d) En el caso que la propuesta sea por iniciativa privada, el ofrecimiento de garantía de ejecución de los compromisos asumidos por el proponente.

Art. 35°) Delimitación de la unidad de actuación. La delimitación de suelo para una unidad de actuación puede abarcar ámbitos de diferentes extensiones del territorio departamental, englobando diferente número de fracciones propiedad de diferentes personas o una única fracción perteneciente a un único propietario.

Se podrán utilizar diferentes modalidades de división del suelo; esto comprende las Urbanizaciones de Propiedad Horizontal desarrolladas al amparo del Título III de la Sección VII de la Ley N° 17.292 de 25 de enero de 2001 y similares.

Art. 36°) El promotor del Programa de Actuación Integrada deberá realizar a su costo los estudios que refieran a los siguientes aspectos en referencia al perímetro de actuación y su entorno inmediato:

Los impactos previstos en: el medio físico natural, el medio ambiente, el patrimonio: cultural, histórico, arqueológico, incluyendo el paisaje; los recursos naturales: agua, suelo, aire, flora y fauna;

La posible afectación de la propuesta en la población, la situación socioeconómica de ésta; las actividades económicas y productivas del área en general;

El impacto de la propuesta en el sistema de las infraestructuras, otras dotaciones y las comunicaciones; el sistema urbano y los núcleos de población.

Art. 37°) El Programa de Actuación Integrada para la transformación de suelo rural en suelo suburbano o de suelo rural en suelo urbano, podrá contener, además de lo establecido en general, el análisis particular para el perímetro de actuación y su entorno inmediato, de los factores que establezca la reglamentación sobre la base de los siguientes:

- a) los impactos ambientales previstos en la zona donde se desarrolla el programa;
- b) la accesibilidad a las áreas costeras y la continuidad de la red vial pública;
- c) el manejo de las aguas pluviales;
- d) el sistema de disposición de efluentes;
- e) el sistema de abastecimiento de agua potable;
- f) el sistema de gestión de residuos sólidos;
- g) el sistema de espacios públicos;
- h) las demás dotaciones: energía eléctrica, comunicaciones, etc.;
- i) la influencia en la accesibilidad territorial y el transporte público;
- j) las variaciones previstas para el empleo, su calidad y otras consecuencias sociales;
- k) la significación social y económica de la eventual pérdida de suelo productivo rural;
- l) los cuidados para la preservación del patrimonio cultural y las acciones para el reconocimiento arqueológico;



- m) las previsiones para el manejo de las áreas verdes privadas y de los ecosistemas comprendidos en sus lotes;
- n) la evaluación económico-financiera del emprendimiento y las garantías de su viabilidad;
- o) la sostenibilidad en el tiempo de la nueva situación territorial;
- p) el cronograma de ejecución;
- q) el ajuste a las disposiciones de la planificación y demás normativa nacional o departamental aplicable;
- r) ofrecimiento de garantía suficiente de fiel cumplimiento del programa propuesto.

Art. 38°) El Programa de Actuación Integrada para la transformación de suelo suburbano en suelo urbano deberá contener, en todos los casos y además de lo establecido en general, el análisis particular para el perímetro de actuación y su entorno inmediato, de las condiciones que justifiquen su incorporación del suelo que se trate al sistema de centros poblados del departamento, la factibilidad económico financiera de la operación y su sostenibilidad en el tiempo.

Art. 39°) Los instrumentos de ordenamiento territorial establecerán las condiciones para las actuaciones en las zonas que se delimiten. En tanto se elaboren y aprueben aquéllos, las gestiones se encuadrarán en las normativas departamentales aplicables en todo lo que no se oponga a lo dispuesto en el presente Decreto o en la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008. Las referidas normativas son:

Ordenanza General de Construcción de 1954;

Ordenanza Municipal de 17/7/1967, se declaran zonas suburbanas los fraccionamientos de terrenos que acceden al océano Atlántico;

Ordenanza Municipal de 7/8/1967, se reglamenta la obtención de permisos de construcción;

Ordenanza General de Construcción de 29/6/1979 y su modificativa de 1999;

Ordenanzas de uso de suelo y regulación de la construcción, del paraje Aguas Dulces, resolución 1087/82 de fecha 8/9/82;

Ordenanza Municipal N° 5/1996, de fecha 22/7/1996, que aprueba la reglamentación referente a las obras de refacción, conservación y ampliación en Barra de Valizas;

Ordenanza N° 8/997 de fecha 17/10/97, en la que se dictan normas respecto de la adjudicación de terrenos en el Balneario Barra de Valizas y Ordenanza N° 9/997 de fecha 27/10/97, que aprueba reglamentación sobre construcciones en el mismo Balneario;

Ordenanza sobre Efluentes Sanitarios y Pluviales, promulgada por Resolución N° 2251/98 de octubre de 1998;

Resolución N° 00913/81, de fecha 13/8/81 para el balneario Barra del Chuy y balneario Puimayen;

Resoluciones N° 11091/79 — 0486/80 — 0503/80 para La Paloma, La Aguada, Costa Azul y La Pedrera;

Resolución N° 00913/81 para Punta del Diablo;

Decreto Departamental N° 12/2003 de 01/9/2003, Plan de Ordenamiento y Desarrollo Sustentable de la Costa Atlántica del Departamento de Rocha;

Decreto Departamental N° 17/2005 de 27/12/2005, establece la categoría de suelo suburbano a los padrones rurales de la franja costera delimitada por la Laguna Garzón, el Océano Atlántico, la Laguna de Rocha y la ruta nacional N° 10;

Decreto Departamental N° 18/2005, Ordenanza para la instalación de antenas de telefonía celular en el departamento;

Decreto Departamental N° 2/2006 Presupuesto Municipal, categorización de suelo rural del área del Cabo Polonio y áreas adyacentes a las urbanizaciones de La Paloma y La Pedrera;

Decreto Departamental N° 9/2006, reglamentario del art. 52 del Decreto 12/2003 de la Junta Departamental de Rocha de setiembre de 2003;

Decreto Departamental N° 13/2006 Plan de Ordenamiento Territorial y Edificación de Punta del Diablo;

Decreto Departamental N° 13/07 de 4/9/2007, Plan Especial Parcial de Ordenamiento Territorial y Edificación del balneario San Antonio;

Decreto Departamental N° 17/2007 de 18/9/2007, Plan de Renovación y Reparcelamiento Costero, se designa la expropiación de nueve fraccionamientos costeros en la 10a sección judicial del departamento;

Decreto Departamental N° 17/2008 de 29/7/2008, reglamentación art. 35 del Decreto Departamental N° 12/2003.

La falta de incorporación de una norma departamental en la nómina indicada no obsta para su plena vigencia.

Art. 40°) La transformación en la categoría de suelo será efectiva una vez culminadas las obras de infraestructura imprescindibles para la nueva categoría de suelo que se autoriza.

La transformación en la categoría de suelo podrá hacerse por etapas en función de los períodos para la realización de las obras de infraestructura que haya previsto el Programa de Actuación Integrada.



Se podrán otorgar autorizaciones provisionales para la transformación en la categoría de suelo una vez aprobado el Programa de Actuación Integrada respectivo, a efectos del registro del plano de proyecto de fraccionamiento horizontal. Dicha autorización provisional estará condicionada al otorgamiento de garantía suficiente por parte del gestionante de que está en condiciones de cumplir con sus obligaciones. El Ejecutivo Departamental evaluará la garantía ofrecida y la instrumentará en la forma que jurídicamente corresponda a efectos de que sea efectiva. En cualquier caso, las aprobaciones provisionales -otorgadas - caducarán en el plazo establecido por Ejecutivo Comunal contado desde la fecha en que las obras, actos o hechos cuya ejecución fue establecida como condición para la aprobación definitiva, no se hubieran concretado o realizado.

Art.41º) Conforme a lo dispuesto por el art. 38º de la ley 18.308 del 18 de junio de 2008, en los nuevos proyectos de urbanización y fraccionamiento, independiente del área destinada a circulaciones, deberá, cederse al Gobierno Departamental o a la entidad Pública que éste determine, una superficie igual o mayor al 10% del área total del terreno, cuya ubicación será convenida previamente con el propietario. El área de terreno cedida se destinará para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional.

La forma y ubicación de los terrenos debe ser tales que permitan su adecuado aprovechamiento a los fines que correspondan de acuerdo con el destino previsto.

Sin perjuicio que los inmuebles deberán ser cedidos de pleno derecho al Gobierno Departamental, dicha cesión se debe documentar en escritura pública a efectos de dar publicidad registral al referido negocio jurídico. En todos los casos dicha cesión será condición para la aprobación definitiva de los actos administrativos de aprobación de las actuaciones identificadas.

Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán determinar estándares diferentes a los generales, dentro de los márgenes legales aplicables.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 42º) La regulación de los usos y actividades en el suelo se llevará a cabo mediante la reglamentación de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible. En tanto no se aprueben éstos, son de aplicación las disposiciones de los Decretos Departamentales vigentes.

Art. 43º) Cométase al Ejecutivo Comunal a través de la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana, en cooperación con las demás dependencias de la Intendencia de Rocha, la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial de acuerdo a la normativa nacional identificada y lo dispuesto en el presente decreto.

Art. 44º) Publíquese, comuníquese y archívese