

# Baurecht, Abstandsflächen und Teilung

Was auf diesem Küstengrundstück gebaut und wie es geteilt werden darf, richtet sich nach zwei Ebenen: dem nationalen Küstenschutzrecht und — konkreter — dem lokalen **Plan Local (Ordenamiento Territorial) von Juan Lacaze und Umgebung** mit seinen Zonen-„Fichas“. Wir legen beides offen, samt der Punkte, die erst eine Vermessung und ein Kartenabgleich endgültig klären.

**Kein Beratungsverhältnis.** Allgemeine Information mit Quellen, **keine Rechts- oder Vermessungsberatung.** Die verbindliche Lage ergibt sich erst aus der Vermessung (Ingeniero Agrimensor) und der padrón-genauen Kategorie-Auskunft der **Intendencia de Colonia**. Insbesondere die Zuordnung der einzelnen Padrones zu den Zonen unten ist **noch nicht abschließend** und am Kartenwerk (Cartografía, Plano Nº 9) zu bestätigen.

## 1. Küstenschutz: national 250 m, lokal 150 m absolutes Bauverbot

**National** gilt entlang des Río de la Plata ein Schutzstreifen (faja de defensa de costas) von **250 Metern**, gemessen ab der oberen Uferlinie — **Art. 153 Código de Aguas**:

„Hacia el interior del territorio el ancho de esta faja será de **doscientos cincuenta metros**, medidos a partir del límite superior de la ribera [...] Cualquier acción [...] que modifique su configuración natural, requerirá la autorización previa del Ministerio competente [...]“

Die obere Uferlinie ist am Río de la Plata das 20-Jahres-Mittel der Höchststände (Art. 37) — sie muss ein Agrimensor vermessen. (Código de Aguas Art. 153)

**Lokal konkretisiert** der Plan Local das über zwei Zonen:

- **Erste 150 m ab der Küste (Ficha 49 — rural natural):** Bebauung **komplett verboten**; nur Erholung/Strandnutzung, kein Einzäunen.
- **Küsten-Interfase dahinter (Ficha 48):** stark eingeschränkt — bebaubar nur **ein Drittel des Grundstücks (Nordseite)**, mit **max. 500 m<sup>2</sup> Gebäudefläche (erweiterbar auf 1.000 m<sup>2</sup>)** und verpflichtender Umwelt-,

Landschafts- und Archäologie-Prüfung. Ausdrücklich ausgeschlossen sind die Padrones 23118, 23119, 23505–23507 und 23513 — **unsere Padrones (23530–23533, 20128) gehören nicht dazu.**

Das deckt sich mit der nationalen Logik: direkt am Wasser wird nicht gebaut.



## 2. Die eigentliche Bauzone: suburbano residencial (Ficha 50)

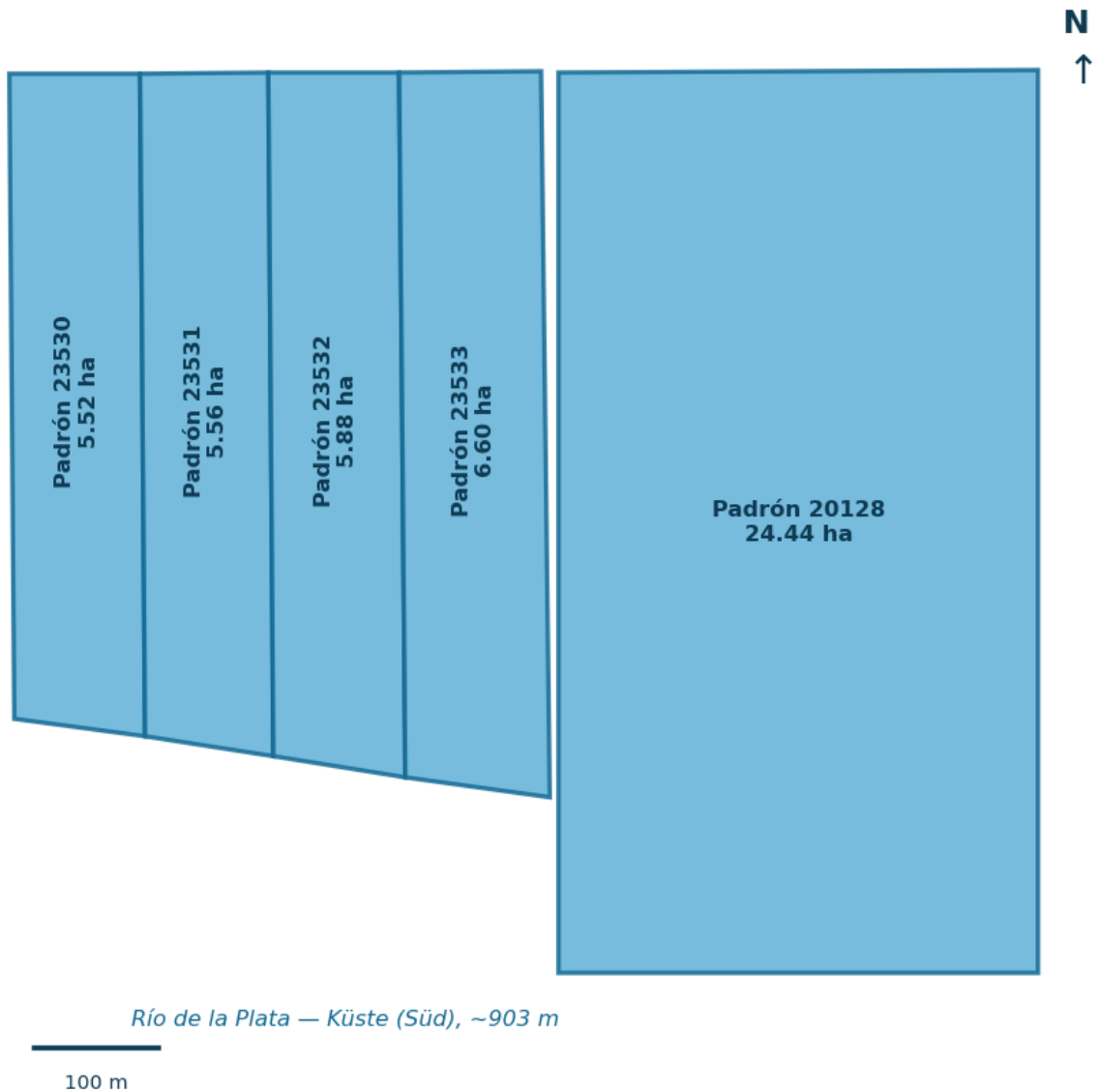
Landeinwärts, weg von der Küste, liegt die eigentliche Wohnbauzone „**Boca del Rosario**“ (**Ficha 50, suelo suburbano residencial**) — voraussichtlich die vier Streifenparzellen 23530–23533 und Teile von 20128:

| Parameter                | Wert (Ficha 50)                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------|
| Bebauungsgrad FOS        | 20 %                                                |
| Geschossflächenzahl FOT  | 40 %                                                |
| Mindest-Grundstücksgröße | <b>2.500 m<sup>2</sup></b>                          |
| Mindest-Frontbreite      | 25 m                                                |
| Max. Höhe                | 11 m (Erdgeschoss + 2, „PB+2“)                      |
| Rückzüge (retiros)       | frontal 10 m · seitlich 3 m beidseitig · hinten 3 m |

Östliche Teile von 20128 könnten in eine restriktivere Zone fallen (Ficha 22: FOS 10 %, nur 1/3 Nordseite bebaubar).

**Noch offen (ehrlich):** Welche Ficha für welchen Padrón exakt gilt, ist noch nicht final — die Zuordnung „Boca del Rosario = 23530–33“ ist eine begründete Annahme und am Kartenwerk (Cartografía) zu bestätigen. Der nächste konkrete Schritt ist genau dieser Abgleich durch einen örtlichen Agrimensor mit der Intendencia de Colonia.

## Küstenprojekt Boca del Rosario — 5 Padrones, 48,00 ha



Parzellenübersicht (Küste/Río de la Plata im Süden). Die Zonengrenzen (Ficha 49/48/50) sind hier bewusst nicht eingezeichnet, weil ihr genauer Verlauf erst aus dem Kartenabgleich folgt — wir zeichnen keine Linie, die wir nicht belegen können.

### 3. Baugenehmigung und Umweltgenehmigung (AAP)

**Kommunale Baugenehmigung** (permiso de construcción) — Intendencia de Colonia, Departamento de Arquitectura; verantwortlicher Arquitecto zwingend, geprüft werden FOS/FOT, retiros und Höhen nach der einschlägigen Ficha. (Intendencia de Colonia)

**Umweltgenehmigung** (Autorización Ambiental Previa, AAP) — Ley 16.466 / Decreto 349/005, Ministerio de Ambiente / DINACEA. In der Küstenzone ist eine Umweltprüfung ohnehin vorgeschrieben (Ficha 48 verlangt Evaluación Ambiental, Paisajística und Arqueológica). (Decreto 349/005)

### 4. Abstandsflächen (retiros)

Abstandsflächen sind departamental geregelt. In der Wohnzone Ficha 50 gelten: **frontal 10 m, seitlich 3 m beidseitig, hinten 3 m**; in der stärker landschaftsgeschützten Cosmopolita-Zone (Ficha 39) 6 m ringsum. Bei Erschließung über die **Ruta 55** (Juan Lacaze) kommt zusätzlich eine MTOP-Servitut entlang der Nationalstraße hinzu.

### 5. Teilung in kleinere Baugrundstücke

Ja — in der suburbanen Wohnzone ist eine Teilung möglich: **Ficha 50 setzt das Mindest-Los bei 2.500 m<sup>2</sup> an** (Frontbreite 25 m). Aus einer mehrere Hektar großen Parzelle lassen sich dort also durchaus kleinere Baugrundstücke bilden; 3-Hektar-Parzellen liegen ohnehin weit über dem Minimum.

Zwei Bedingungen bleiben:

- **Nur in Wohn-/Suburban-Zonen.** In suelo rural natural (Ficha 49) und im Küsten-Interfase (Ficha 48) ist eine Wohn-Teilung ausgeschlossen bzw. stark begrenzt. Bundesrechtlich bestätigt das **Ley 18.308 Art. 31** (suelo rural von Wohn-Fraktionierung ausgenommen). (Ley 18.308 Art. 31)
- **Verfahren:** Teilungsplan (plano de mensura y fraccionamiento) durch einen Ingeniero Agrimensor, Genehmigung durch die Intendencia de Colonia; der 250-m- bzw. 150-m-Küstenstreifen bleibt in jedem Fall frei.

Welcher Teil des Grundstücks in der teilbaren Ficha-50-Zone liegt, hängt wieder am Kartenabgleich (Abschnitt 2).

## Zitierte Rechtsgrundlagen

| Norm / Instrument                                | Inhalt                                              | Quelle        |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------|
| Código de Aguas Art. 153 / Art. 37               | 250-m-faja, Messung ab oberer Uferlinie             | impo          |
| Ley 16.466 / Decreto 349/005                     | Umweltgenehmigung (AAP)                             | Min. Ambiente |
| Ley 18.308 Art. 31/33                            | suelo rural (keine Wohn-Teilung) / suburbano        | impo          |
| Ley 10.723 / 10.866                              | Teilungsverfahren (centros poblados)                | impo          |
| Plan Local Juan Lacaze — Fichas 48/49/50 (u. a.) | lokale Zonierung: Küstenverbot, Interfase, Wohnzone | Junta Colonia |