

Salto, 24 de Agosto de 2020

VISTO: el PLOT (Plan de ordenamiento Territorial) de Salto y su microrregión, aprobado por el Decreto Departamental N° 6953/2016.

RESULTANDO: Que dicho Decreto en sus artículos 44 al 47 definió un nuevo ámbito territorial, al que denominó Área Frente Costero Sur, como Área de Desarrollo Especial, estableciendo pautas de ordenamiento territorial e indicadores de edificabilidad.

CONSIDERANDO:

1°- Que el Decreto 6953/2016 habilita la construcción en la zona entre la Costanera Tomás Berreta y el pasaje costero Federico García Lorca, lo que hasta ese entonces había estado prohibido por el Decreto Departamental N° 784/49.

2°- Que dicha norma, en su artículo 46, literal d, encomienda al Ejecutivo Departamental la reglamentación del régimen especial de regularización, ampliación y nueva edificación, para esa zona.

2°- Que la Oficina de Ordenamiento Territorial del Depto de Obras de la Intendencia de Salto ha profundizado y desarrollado el estudio del Área Frente Costero Sur, y elaborado pautas de edificación para la redacción de esa reglamentación.

ATENTO: a lo expuesto y en uso de sus facultades legales el Intendente de Salto

RESUELVE:

1°.- Reglamentar la construcciones del Area Frente Costero Sur, en el sector limitado al Oeste por el Río Uruguay; al Norte, por el límite norte del padrón 10154; al Este, la Avda. Costanera Sur Tomás Berreta y al Sur por el límite sur del padrón 9078 y su proyección hasta el Río Uruguay, según el siguiente articulado:

Art. 1º.- Pautas cualitativas de ordenamiento territorial

a.- Los usos permitidos serán preferentemente residencia individual (habitacional), servicios comerciales complementarios, recreativos, deportivos, culturales y de preservación natural.-

b.- No se autorizarán los usos industriales tipo A, B, C1 (salvo panadería, pastas frescas y repostería) y C2, y los servicios auxiliares del comercio y la industria tipo A y B, según la clasificación de usos del suelo del Decreto N° 5944/97.-

c.- Se promoverán y protegerán las vistas actualmente existentes, desde la Avda. Costanera Sur Tomás Berreta y el área urbanizada al este, hacia el río y su entorno.-

d.- Se deberá respetar la cota de inundabilidad establecida por el Dto. Deptal. 164/79 y por el Dto. Deptal 6953/2016, considerando con especial atención las disposiciones nacionales vigentes aprobadas con posterioridad, en particular la ley 19.525 de Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial de fecha 18/08/17 y el Dto. 30/20 del Poder Ejecutivo de fecha 27/01/2020 reglamentario de aquélla.

Art. 2º.- Indicadores urbanísticos particulares.

a) Superficie de la parcela: 400 metros cuadrados.

b) Frente mínimo: 12 metros.

c) Retiro frontal a Avda. Costanera Sur Tomás Berreta y resto de las calles: 4 metros.

d) Retiro lateral: en predios con frente menor a 10 metros no se establecen.

En predios con frente igual o mayor a 10 metros y menor a 12 metros, se establece un retiro lateral mínimo de 2 metros.

En predios con frente igual o mayor a 12 metros, se establece retiro bilateral con un mínimo de 1 metro para el lado menor y la suma de ellos igual o mayor a 4 metros.

En los retiros laterales, se podrá construir a partir de los 10 metros medidos desde la línea frontal de propiedad, con una altura máxima de 3 metros.

e) Retiro de fondo: no se establece.

f) Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0.7

g) Altura máxima de edificación: 4 metros (una planta) medidos desde el eje de calzada de la Avda. Costanera Sur Tomás Berreta.

En aquellos predios cuyas condiciones topográficas lo admita, se podrá alcanzar hasta una altura máxima de 7 metros (planta baja y un nivel superior) siempre que no se supere la altura de 4 metros establecida precedentemente, medida conforme a una línea perpendicular trazada desde todos y cada uno de los puntos de la construcción de referencia hasta la Avenida Costanera Sur Tomás Berreta. En caso de optar por esta posibilidad se aplicará el instituto del retorno de valorizaciones respecto de la totalidad del área que ocupa la planta alta.

h) Voladizos y balcones: altura mínima 2.3 metros desde NPI (nivel de piso interior) y saliente máxima 1.2 metros desde línea de edificación.

i) Miradores, tanques y otros: altura igual o menor a 3 metros sobre la altura máxima (g). Los miradores no superarán los 4m en el lado que de frente al río y su área máxima será de 12 m². Otras estructuras (tanques, caja de escaleras, etc.) no superarán los 2 metros en el lado que de frente al río.

Art. 3°.- Requisitos complementarios.

Los titulares de los padrones involucrados, que soliciten a la Administración Departamental la regularización y/o ampliación de construcciones preexistentes de carácter no precarias o la autorización para nueva edificación, deberán manifestar explícitamente en el expediente administrativo correspondiente su conocimiento acerca de los riesgos de inundación y de

retracción costera en curso y cumplir con los deberes territoriales establecidos por la ley 18.308.

Art. 4º.- Cumplimiento. Diferencias. Retorno de valorizaciones.-

Las solicitudes de regularizaciones y/o ampliaciones de construcciones preexistentes de carácter no precario, deberán cumplir con los términos y condiciones establecidas por la presente reglamentación. Sin perjuicio de lo anterior, en aquellas situaciones en que la oficina técnica correspondiente constata ciertas diferencias con lo reglamentado, se resolverán de forma fundada, pudiéndose emplear a estos efectos el instrumento del retorno de las valorizaciones previsto en el Decreto Deptal. 6953/2016.

2º- Insértese en el Libro de Resoluciones. Comuníquese a la población por los medios de prensa, así también a las reparticiones municipales. Cumplido archívese.



Dr. César I. Sánchez Sena
Secretario General



Dr. Alejandro Noboa Silva
Intendente