



# JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



**D. N°. 7.460/2022.**

**VISTO:** El Asunto número 501 de fecha 19 de setiembre de 2022: "I. de S. P/Of. 779/22, remite expediente N°. 22.437/2018: Intendencia de Salto. Remite Proyecto de Decreto autorizar anteproyecto de construcción edificio Residencial padrón 5016".

**RESULTANDO:**

I) Que se presenta Gustavo Peirano, solicitando el estudio de viabilidad del emprendimiento proyectado en el padrón numero 5016, zona urbana de la localidad Catastral Salto, agregando planos descriptivos y especificando los detalles del proyecto.

II) Que el referido bien se encuentra ubicado en la zona denominada ÁREA CASCO CENTRAL establecida en el artículo 23 del Decreto N°. 6953/2016, según los informes correspondientes de las Divisiones Ordenamiento territorial y Edificaciones del Departamento de Obras.

III) Que surge agregado el informe de la Comisión de Protección Patrimonial, creada por Decreto 6022/00, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 30 inc. 1 del Decreto 6953/2016.

IV) Que luce agregado el informe de la División Ordenamiento Territorial, por la cual en caso de entenderlo conveniente, ante la situación planteada y las disposiciones de la normativa actual en el Departamento, podría considerarse remitirse a la Junta Departamental para la autorización de la viabilidad de la propuesta presentada y el excepcionamiento al Decreto 6953/2016 respecto a los indicadores urbanísticos y al retorno de la valorización por dicha excepción.

V) Que surge la tasación del padrón urbano 5016 efectuada por la oficina correspondiente del departamento de Obras, surgiendo el valor correspondiente al monto a tener en cuenta para el retorno de \$U 7.630.983 equivalente a UI 1.446.138,38.

VI) Que surge informe de la División Ordenamiento Territorial, ratificando la necesidad de remitir a la Junta Departamental para la autorización necesaria.

VII) Que surge informe del Área Jurídica dando cuenta de porcentaje del retorno de valorización, correspondiendo el 15 % del valor de la tasación.

VIII) Que fue notificado el promotor de la tasación efectuada y del informe de Ordenamiento Territorial, no habiendo oposición por parte del solicitante.

IX) Que surge la documentación que acredita la titularidad del inmueble y la representación del compareciente y surge la actuación de la oficina de Ingresos Territoriales informando que el respectivo padrón a la fecha se encuentra al día en sus obligaciones tributarias.

X) Que lucen agregados informes de las Divisiones Edificaciones y Ordenamiento Territorial del Departamento de Obras.



# JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



**D. N°. 7.460/2022.**

**CONSIDERANDO:**

I) Que el padrón de referencia se encuentra ubicado en la zona del Área Casco Central, por disposición de los arts. 25, 26 y 27 del Decreto N°. 6953/2016, caracterizada como Suelo Urbano, Subcategoría de Manejo Paisajístico Especial, lo que implica el cumplimiento de determinadas condiciones.

II) Que conforme al informe de la Oficina de Permiso y Fiscalizaciones, le es aplicable lo normado en el art. 27 del Decreto referido que establece los indicadores generales para el Casco Central. Como materialización de este concepto de defensa del Casco Central se indica un Factor de Ocupación Total (FOT) de 1,6 y una altura de 8,3 metros.

III) Que según el informe de la Comisión de Protección Patrimonial referido, la propuesta presentada no contemplaría las disposiciones de las "pautas para el casco central" establecida por la legislación vigente, constituyendo el mismo un informe de naturaleza consultivo.

IV) Que conforme a los informes de la División Ordenamiento Territorial, el proyecto arquitectónico busca mayor utilidad social y económica, planteando para las unidades de los primeros niveles usos múltiples, acordamiento de los niveles superiores con los edificios existentes, en los niveles inferiores se mantiene la línea de edificación y las alturas son iguales a las construcciones existentes linderas, retirando los niveles superiores del frente sobre calle Uruguay, para acentuar el acordonamiento inferior. Cuenta además con estacionamiento en la calle exclusivo, teniéndose en cuenta, en definitiva, la mixturación de actividades y cumplimiento de pautas que el plan promueve.

V) Que el art. 31 inc. 2 del decreto 6953/2016 establece que dentro del Casco Central no podrá aplicarse el mecanismo de compensación para la aplicación de mayores aprovechamientos.

VI) Que en virtud de la normativa nacional (art. 46 de la ley 18.308) y la Departamental (art.132 del Decreto 6953/2016) que establecen el retorno de valorizaciones en aplicación de criterios de razonabilidad y de los principios propios del ordenamiento territorial, constituyendo este un derecho de la Administración y teniendo en cuenta además, que la propuesta presentada determina una buena calidad arquitectónica, una correcta implantación en el terreno y una adecuada integración al entorno inmediato, es posible autorizar el mecanismo de compensación de mayor aprovechamiento referido, como excepción a lo establecido en el art. 31 inc. 2 del Decreto 6953/2016.

VII) Que se entiende que la construcción del edificio, contribuirá a la ocupación de mano de obra del departamento, valorado como positivo para la presente Administración, así como que constituye una participación de gran valor para el centro de nuestra ciudad, teniendo en cuenta que tanto la presente como otras iniciativas en el mismo sentido, se encuadran en el objetivo de cubrir las necesidades de alojamiento por la demanda imperante que tiene la ciudad de Salto.



## JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



**D. Nº. 7.460/2022.**

**ATENTO:** a lo expuesto, a lo establecido por los artículos 46 y 60 de la Ley 18.308 y el artículo 132 del Decreto 6953/2016 (artículos 25, 26, 27 y 31) y a lo informado por la Comisión de Legislación y Reglamento y dentro de sus facultades legales.

### LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO

#### **DECRETA:**

**Artículo 1º.-** Autorízase a la Intendencia de Salto, a aprobar el anteproyecto de construcción del Edificio residencial en el padrón urbano Nº. 5016, de la localidad catastral Salto, el que según el Proyecto presentado tendrá una altura máxima de construcciones y ocupaciones F.O.T. y F.O.S., superiores al límite legal permitido de acuerdo a la normativa departamental vigente, según planos agregados en el expediente referido en el Visto.

**Aprobado: (25 votos en 25)**

**Artículo 2º.-** La presente autorización referida en el artículo precedente, no implica la exención a los interesados de cumplir con los procedimientos establecidos para la obtención del permiso correspondiente, por lo tanto obtenida la autorización referida en el artículo anterior, deberán gestionar la solicitud de permiso de obra con las formalidades del trámite. En este estudio las Divisiones correspondientes del Departamento de Obras controlaran el estricto cumplimiento de la normativa vigente.

**Aprobado: (25 votos en 25)**



# JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



**D. N°. 7.460/2022.**

**Artículo 3°.-** Autorizar a la Intendencia de Salto a percibir por parte del propietario, como excepción al art. 31 inc. 2 del Decreto 6953/2016, una contrapartida por la autorización referida en el art. 1, del 15% del valor a considerar para la plusvalía, equivalente a la suma de UI 216.921 (unidades indexadas, doscientos dieciséis mil novecientos veintiuna), que se harán efectivos al momento de obtener la autorización del permiso de construcción.

**Aprobado: (25 votos en 25)**

**Art. 4°.-** Comuníquese, etc.

**SALA DE SESIONES "GRAL. JOSÉ ARTIGAS" DE LA JUNTA  
DEPARTAMENTAL EN SALTO, A SEIS DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDOS.**

**Sr. Álvaro da Cunda Leal  
Secretario General**

**Mtro. Gonzalo Rodríguez Galvalisi  
Presidente**

Salto, 6 de octubre de 2022.


Este Decreto contó para su aprobación en general con 25 en 25 Sres. Ediles presentes en Sala.

**Sr. Álvaro da Cunda Leal  
Secretario General**

jm.

Salto, 6 de octubre de 2022.

Considerado en Sala por la Junta Departamental, se aprueba lo aconsejado por Decreto N° 7.460/2022. Con oficio remítase a la Intendencia de Salto. Cumplido archívense los demás antecedentes.



**Sr. Álvaro da Cunda Leal**  
**Secretario General**



**Mtro. Gonzalo Rodríguez Galvalisi**  
**Presidente**

jm.

**Expediente: 2018 - 22437**

Salto, 20 de octubre de 2022.-

CUMPLASE.

Notifíquese al Arquitecto Gustavo Peirano.

Pase a la División Edificaciones del Departamento de Obras para tomar conocimiento y archivar el expediente físico (en caso de corresponder), continuándose las demás actuaciones únicamente por expediente electrónico.

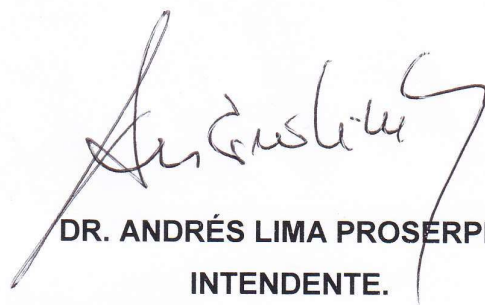
Pase al Departamento de Comunicaciones para su publicación en la página web de la Intendencia.

Tomen conocimiento los Departamentos de Hacienda y el de Obras, y División Jurídica.

Cumplido, archívese sin perjuicio.



**TEC. UNIV. GUSTAVO CHIRIFF.**  
**SECRETARIO GENERAL.**



**DR. ANDRÉS LIMA PROSERPIO.**  
**INTENDENTE.**

aimo.