

INTENDENCIA DE SALTO

7

Resolución S/n

Promúlgase el Decreto Departamental 6.953/016, relativo al Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Salto y su Microrregión.

(2.473*R)



D. N° 6.953/2016

VISTO: Asunto número 219 de fecha 26 de abril de 2016, caratulado: "Intendencia de Salto remite proyecto de Decreto Ordenamiento Territorial Desarrollo Sostenible Ciudad Salto y su Microrregión". Expediente N° 36.458/2012.

RESULTANDO: I) Que la Ley N° 18.308 estableció el marco general de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.

II) Que la citada Ley, en el artículo 8 del título III, Capítulo I: Disposiciones Generales, establece los instrumentos a través de los cuales se ejercerá la planificación y ejecución territorial, previéndose en el literal c) de dicho artículo la existencia en el ámbito departamental de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

III) Que conforme a lo que dispone el artículo 17 del título III, Capítulo III, la elaboración y aprobación de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, así como la definición de su ámbito de actuación es de competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales.

IV) Que los artículos 23 y siguientes de la Ley N° 18.308 regulan el proceso de elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, vinculados al ámbito departamental como es el caso de los Planes Locales. El artículo 23, dispone que el Intendente elaborará y someterá los instrumentos del ámbito departamental a la Junta Departamental para su aprobación, sin perjuicio de la iniciativa legislativa que a esta corresponde. A su vez, el Decreto 221/009 de fecha 11 de mayo de 2009, reglamentario de la Ley N° 18.308, establece en sus artículos 2 y 10 que la autoridad competente que quiera iniciar un proceso de elaboración de un instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible deberá hacerlo por acto formal, dando noticia de dicho ejercicio a través de oficio dirigido a la Dirección Nacional de Medio Ambiente del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

V) Que el artículo 24 de la Ley N° 18.308 dispone que se redactará el avance que contenga los principales estudios realizados y los criterios y propuestas generales que orientarán la formulación del documento final, estableciendo a continuación que el órgano competente dispondrá la Puesta de Manifiesto de dicho avance por un periodo no menor a treinta días. Asimismo, conforme lo establece el artículo 6 del Decreto 221/009, cuando se trate de procesos de elaboración de un instrumento de ordenamiento territorial departamental, regional o interdepartamental, el Informe Ambiental Estratégico será puesto de manifiesto conjuntamente con el documento de avance.

VI) Que en el proceso de elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial, el inciso 5 del artículo 25 de la Ley 18.308 exige asimismo la realización de un procedimiento ambiental. Dicho procedimiento se halla reglamentado por el decreto 221/009 citado ut supra, y refiere a la realización de un Informe Ambiental Estratégico

y a la aprobación de la Evaluación ambiental Estratégica, sin perjuicio de la Autorización Ambiental Previa, prevista por la Ley N° 16.466 de 19 de enero de 1994 y su reglamentación, si correspondiere.

VII) Que el artículo 25 inciso 1 de la Ley N° 18.308 establece que posteriormente, el instrumento se someterá a la consideración del órgano competente para adoptar su aprobación previa, a efectos de abrir el periodo de audiencia pública y solicitud de informes.

VIII) Que en los artículos 25 inciso 2 de la Ley N° 18.308 y 1 del Decreto N° 523/009 se prevé la realización de una audiencia pública de carácter obligatorio para los Planes Locales e Instrumentos Especiales.

IX) Que conforme al artículo 25 inciso 4 de dicha Ley, se deberá solicitar informes, a las instituciones públicas involucradas respecto a las incidencias territoriales en el ámbito del instrumento.

X) Que conforme al artículo 25 inciso 5 de la Ley N° 18.308 y artículos 8, 10 y 15 del Decreto 221/009, previo a la aprobación definitiva del instrumento respectivo por parte de la Junta Departamental, se deberá solicitar al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente que informe sobre la correspondencia del instrumento con los demás vigentes y solicitar a la Dirección Nacional de Medio Ambiente (DINAMA) la aprobación de la Evaluación Ambiental Estratégica.

XI) Que a través del expediente N° 36.458, de fecha 20 de julio de 2012, la Intendencia de Salto inició el proceso de elaboración del instrumento "Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Ciudad de Salto y su Microrregión", comunicando el mismo al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, por oficio N° 524/12.

XII) Que con fecha 12 de noviembre de 2012, la Intendencia de Salto, remitió el texto del Documento Avance correspondiente al Instrumento "Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Ciudad de Salto y su Microrregión", a la Dirección Nacional de Medio Ambiente y a la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, por oficio N° 958/12 y 984/12, respectivamente.

XIII) Que con fecha 29 de agosto de 2014, la Intendencia de Salto, resolvió realizar la Puesta de Manifiesto del documento avance y del Informe ambiental estratégico (IAE) del "Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Ciudad de Salto y su Microrregión", a través de la página Web de la misma, a partir del 15 de setiembre de 2014 y por un plazo de 30 días, habiendo estado disponible dichos documentos en Mesa de Informes de Oficinas Centrales de la Intendencia de Salto, a efectos de su consulta por los interesados y recepción de observaciones. Dicha Puesta de Manifiesto fue objeto de amplia difusión a través de medios de prensa radiales y escritos del departamento; remitiendo copia de la Resolución N° 122 de fecha 29 de agosto de 2014 y la Puesta de Informe Ambiental Estratégico (IAE) a la Dirección Nacional de Medio Ambiente del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, por oficio N° 687/14 el 29 de agosto de 2014.

XIV) Que con fecha 4 de noviembre de 2014, y por Resolución N° 165, la Intendencia de Salto aprobó en forma previa el Instrumento "Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Ciudad de Salto y su Microrregión", y convocó a Audiencia Pública, habiéndose efectuado la misma el día 20 de noviembre de 2014 en el Salón de Actos de la ex Casa de Gobierno – Palacio Córdoba- sita en Uruguay 202 de la Ciudad de Salto.

XV) Que por Oficio N° 1088/14 de fecha 29 de diciembre de 2014, la Intendencia de Salto solicitó a la Dirección Nacional de Medio Ambiente la aprobación de la Evaluación Ambiental y Estratégica del "Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Ciudad de Salto y su Microrregión".

XVI) Que por oficio N° 1089/14 de fecha 29 de diciembre de 2014, la Intendencia de Salto, solicitó a la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, el Informe de Correspondencia del Plan

Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Ciudad de Salto y su Microrregión.

XVII) Que por Resolución Ministerial Nº 1008 de fecha 24 de agosto de 2015, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, emitió en forma favorable el informe de correspondencia relativo al instrumento “Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Ciudad de Salto y su Microrregión”.

XVIII) Que por Resolución Ministerial Nº 120 de fecha 11 de febrero de 2016, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, emitió en forma favorable la aprobación de la Evaluación Ambiental Estratégica del “Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Ciudad de Salto y su Microrregión”.

XIX) Que en consecuencia, al presente se ha cumplido en su totalidad con las etapas previas exigidas por los artículos 23 y siguientes de la Ley Nº 18.308 que regulan el proceso de elaboración del Instrumento “Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Ciudad de Salto y su Microrregión” antes del envío del mismo a la Junta Departamental para su aprobación definitiva.

XX) Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 262, 273, 274, 275 numeral 6 de la Constitución de la República; artículo 35 numerales 7 y 43 de la Ley 9.515; artículos 23 y siguientes de la Ley Nº 18.308 y decretos reglamentarios 221/009 y 523/009, corresponde el envío del proyecto de decreto del Instrumento “Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Ciudad de Salto y su Microrregión”, para su consideración y aprobación por el legislativo departamental.

CONSIDERANDO: Que el Intendente de Salto, conforme a las facultades legales y constitucionales, ha remitido a la Junta Departamental proyecto de Decreto para su consideración.

ATENTO: a ello, y a lo informado por la Comisión de OBRAS, PLAN DIRECTOR Y VIVIENDA.

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO DECRETA:

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- (Aprobación del Plan Local de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Salto y su Microrregión).- Apruébase el Plan Local de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Salto y su Microrregión y sus documentos constitutivos, con los objetivos, ámbito de actuación, directrices locales de ordenamiento territorial y otras disposiciones complementarias establecidas por el presente decreto departamental.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 2º.- (Objetivos generales y particulares).- Los principales objetivos generales y particulares del Plan Local de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Salto y su Microrregión refieren a:

a) Regular los aspectos urbanísticos específicos de competencia del Gobierno Departamental de Salto de modo que contribuyan a su mejor desarrollo local, zonal y microrregional.

b) Orientar y ordenar los procesos territoriales, tanto en curso como otros parcialmente predecibles que pudiesen emerger, de cara a un desarrollo sostenible.

c) Aportar criterios para la ideación, localización y concreción de algunas actuaciones públicas de interés y escala departamental y vecinal, sean o no de iniciativa del Gobierno Departamental.

d) Facilitar la acción de la sociedad civil y de los operadores privados y públicos en su manejo del territorio.

(Aprobado: 30 votos en 31)

Artículo 3º.- (Ámbito de Actuación Territorial del Plan).- El ámbito territorial de actuación del presente Plan comprende el área de territorio que se delimita de la siguiente manera: al Norte, arroyo Itapebí Chico; al Este, Camino vecinal hasta Ruta Nacional Nº 31, continuando por el denominado Camino de la Cuchilla de Salto hasta

el arroyo Laureles y luego arroyo Laureles hasta su desembocadura en el Río Daymán; al Sur, Río Daymán y al Oeste, Río Uruguay.

La delimitación antedicha resulta graficada en el plano adjunto denominado “Plan Local ciudad de Salto y su Microrregión: Ámbito de Actuación” (Nº 02).

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 4º.- (Documentos Constitutivos del Plan).- Son documentos constitutivos del Plan los siguientes planos:

01) Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible: Microrregiones.

02) Plan Local ciudad de Salto y su Microrregión: Ámbito de Actuación.

03) Plan Local ciudad de Salto y su Microrregión: Estrategias de Ordenamiento Territorial.

04) Plan Local ciudad de Salto y su Microrregión: Perímetro Urbano.

05) Plan Local de Salto y su Microrregión: Categorización de Suelo A.

06) Plan Local de Salto y su Microrregión: Categorización de Suelo B.

(Aprobado: 31 votos en 31)

TÍTULO II ESTRATEGIA, ZONIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

CAPÍTULO I ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 5º.- (Estrategia de ordenamiento territorial).- La estrategia de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible para Salto y su Microrregión se apoyará en:

- a) La especificidad del nuevo marco de ordenamiento territorial concebido “a medida” de Salto y su Microrregión.
- b) Un nuevo acuerdo entre la matriz geográfica natural del área y las múltiples actuaciones precedentes de colonización hortifrutícola agraria, de urbanización e infraestructura urbana y portuaria, emprendimientos turísticos, energéticos y enclaves industriales y logísticos.
- c) La mayor anticipación posible a determinados problemas o demandas al ordenamiento territorial futuro frente a probables situaciones y propuestas de localización y uso del territorio.
- d) La aspiración a avanzar en la mejora de la gestión pública del territorio por el Gobierno Departamental, en cooperación con el Gobierno Nacional en sus distintos ámbitos de competencia.
- e) La orientación del ordenamiento territorial lo más clara posible, complementaria y de cercanía con las problemáticas locales.

Esta estrategia se concretará en principios rectores tangibles y específicos que podrían asumir la forma de directrices locales de ordenamiento territorial. Algunas de estas afirmarán al actual Plan de Salto, otras lo modificarán o serán complementarias.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 6º.- (Directrices departamentales de ordenamiento territorial. Remisión).- El presente plan, en concordancia con las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial del Departamento de Salto, se ha planteado en su ámbito de aplicación el cumplimiento de lo establecido por los Arts. 51 a 70 del Decreto Departamental Nº. 6.524/11.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 7º.- (Pautas del Plan de Salto que se ratifican como Directrices locales de ordenamiento territorial).- Se ratifican como Directrices locales de ordenamiento territorial las siguientes orientaciones del Plan de Salto:

- a) La consolidación de la ciudad de Salto como una de las cabeceras regionales del Litoral del Río Uruguay.
- b) La contención de los límites urbanos de la ciudad.
- c) El fortalecimiento de los ámbitos barriales, definiéndose Unidades Barriales y Unidades de Reserva, reconociéndose sus bajas densidades relativas, sus calidades ambientales y patrimoniales.
- d) La potenciación del Cordón Hortifrutícola con la propia ciudad, sea apoyando la permanencia residencial de sus

pequeños productores, sea fortaleciendo los centros poblados microrregionales como 18 de Julio, Osimani y Llerena, Garibaldi, San Antonio, Albisu, Termas del Daymán, sea por una aspiración a fortalecer las conectividades comarcales.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 8º.- (Componentes estratégicos que se incorporan como Directrices locales de ordenamiento territorial).- En el presente Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Salto y su Microrregión se incorporarán los componentes estratégicos como directrices locales de ordenamiento territorial:

- Afirmar y orientar una organización territorial compleja y diversa para la ciudad de Salto y su Microrregión, concibiéndola como un archipiélago de ámbitos con diversos atributos y regulaciones, reconociendo insularidades y situaciones mixturadas dentro de un más amplio territorio con “vacíos” y ámbitos de nula o baja urbanización convencional, y diversos retos conectivos.
- Considerar el paisaje, identificándose unidades y micropaisajes existentes de especial significación cultural y natural. Ello podrá habilitar la exigencia de estudios paisajísticos al tramitarse permisos de subdivisión del suelo, usos del suelo y edificación en caso de nuevos emprendimientos en ámbitos urbanos, suburbanos, rurales productivos o naturales de especial valor y/o vulnerabilidad.
- Facilitar la localización reglada de múltiples usos territoriales que son el soporte económico social de la sociedad salteña, con sus compatibilidades sectoriales.
- Continuar afirmando las calidades y diversidades urbanas específicas de la ciudad de Salto y su Microrregión.
- Promover un territorio ambientalmente más sostenible, expresado en un cuidado manejo locacional y ambiental del mismo, en la promoción de tecnologías productivas ambientalmente amigables, en tecnologías constructivas con un adecuado acondicionamiento natural, en el uso de energías renovables descentralizadas, entre otras.

(Aprobado: 31 votos en 31)

CAPÍTULO 2 ZONIFICACIÓN PAISAJÍSTICA

Artículo 9º.- (Objetivo de la Zonificación Paisajística).- La Zonificación Paisajística es una figura o modo sintético de ordenamiento territorial que tiene por objetivo fijar el perfil de cada ámbito territorial privilegiando su condición paisajística, articulando su vocación con los criterios de subdivisión del suelo, ocupación y uso. Cada Zona Paisajística tendrá su correspondencia en una o más Categorías de Suelo, que es un criterio administrativo reglado por la Ley N° 18.308 de junio del 2008.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 10º.- (Ámbitos de la Zonificación Paisajística).- En el presente Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Salto y su Microrregión se trabaja con tres ámbitos: Zonas Paisajísticas, Áreas y Subáreas, definiéndose:

- Zonas Paisajísticas: Delimitación de gran tamaño utilizada como ámbito de ordenación territorial, definido en función de sus atributos paisajísticos, naturales, productivos, urbanísticos y operativos hacia el futuro. Puede comprender varias áreas interiores, con diversas categorías administrativas del suelo.
- Áreas: Ámbito primario de localización y ordenación territorial. Puede englobar diversos sitios y sectores. Tales áreas pueden o no coincidir con las Unidades Barriales del Plan de Salto.
- Subárea: Territorio interior a una zona o área, objeto de manejo particular, vinculado con su singularidad predial, paisajística o de usos, y con su vocación y orientación de conservación o cambio.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 11º.- (Zonas Paisajísticas del Plan de la ciudad de Salto y su Microrregión).- En función de sus atributos geográficos,

ambientales, urbanísticos y culturales, y por su correspondencia con la más amplia estrategia de desarrollo departamental, el ordenamiento territorial de Salto y su microrregión, reconocerá las siguientes grandes zonas:

- Zona Urbana.
- Zona Río Uruguay.
- Zona de Corredores Microrregionales.
- Zonas de Huertos.
- Zona Rural.
- Zona Río Daymán.
- Zona Centro Poblado Turístico Termas del Daymán.
- Zonas Centros Poblados Rurales Albisu, 18 de Julio, Garibaldi, Osimani y Llerena y San Antonio.

Cada una de estas grandes zonas se definen y delimitan en los siguientes capítulos, y se grafican en el documento adjunto “Plan Local ciudad de Salto y su Microrregión: Estrategias de Ordenamiento Territorial” (03)

Tales zonas pueden incluir áreas interiores, con diversas categorías del suelo, tal como se establece en la Ley N° 18.308 de junio del 2008.

(Aprobado: 30 votos en 30)

Artículo 12º.- (Zona Centro Poblado Turístico Termas del Daymán y Zona Centro Poblado Rural Garibaldi. Remisión a los planes existentes).- La Zona Centro Poblado Turístico Termas del Daymán y la Zona Centro Poblado Rural Garibaldi tienen sus especificaciones establecidas en los Decretos departamentales N°s. 6.726/13 y 6.725/13 respectivamente (Plan Local Centro Poblado Turístico Termas del Daymán y Plan Local Centro Poblado Rural Garibaldi), debiéndose estar a lo establecido en ellos respecto a las categorizaciones de suelo urbano y suburbano (Termas del Daymán) y urbano (Garibaldi) y demás determinaciones.

(Aprobado: 30 votos en 30)

Artículo 13º.- (Zonas Centros Poblados Rurales 18 de Julio, Albisu, San Antonio y Osimani y Llerena).- Las Zonas correspondientes a los Centros Poblados Rurales 18 de Julio, Albisu, San Antonio y Osimani y Llerena serán objeto de delimitación y determinación de sus especificidades en ocasión de la elaboración de sus respectivos Planes Locales, manteniéndose como suelo urbano de los citados Centros Poblados el así categorizado, conforme a los artículos 108º, 109º, 110º y 112º del Decreto Departamental N° 6.524/11 (Directrices Departamentales).

Sin perjuicio de lo expresado, se categoriza como suelo urbano perteneciente al Centro Poblado Rural Albisu, el área de territorio correspondiente al padrón N° 1711.

Del mismo modo, se categoriza como suelo urbano perteneciente al Centro Poblado Rural San Antonio, el área de territorio definido por líneas paralelas a una distancia de 300 metros a ambos lados del camino que desde dicho centro poblado conduce al Centro Poblado Rural Garibaldi, consideradas desde la vía del ferrocarril (actual límite del suelo urbano) hasta la intersección de éstas con una perpendicular trazada en el punto de intersección del límite de los padrones 1635 y 1725 con el mencionado camino.

(Aprobado: 30 votos en 30)

CAPÍTULO 3 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Artículo 14º.- (Objetivo y contenido de la categorización del suelo).- La categorización del suelo es un modo de clasificación cualitativa del territorio de exclusiva competencia del Gobierno Departamental, lo cual está reglado por la Ley N° 18.308 de junio del 2008. El mismo tiene por objetivo fijar la vocación y la condición operativa básica del suelo. Todo suelo dentro del territorio nacional estará categorizado primariamente, pudiéndose superponer a esta categorización una o más subcategorías y atributos.

(Aprobado: 30 votos en 30)

Artículo 15º.- (Categorización del suelo. Remisión).- En concordancia con lo establecido en la Ley N° 18.308 de junio del 2008, la categorización del suelo comprende los siguientes tipos:

- El Suelo Categoría Rural es aquel suelo ocupado o vacante,

con destino o afectado o no a la producción y/o a la protección del medio natural, la biodiversidad y el paisaje, que es no urbanizable, excluido de todo proceso de urbanización y de fraccionamiento de carácter residencial. De acuerdo a la legislación nacional el Suelo Rural se subcategoriza como Rural Productiva y Rural Natural, con diversos atributos específicos (Ley Nº. 18.308, Art. 31º). Asimismo, por el Decreto Departamental Nº 6.524/11 de Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del departamento de Salto, el Suelo Rural Productivo se puede subcategorizar como agrícola predominante (SAP), agrícola limitado (SAL) y pecuario predominante (SPP) y el Suelo Rural Natural en natural propiamente dicho (SN) y natural de reserva (SNR), todo ello conforme a sus artículos 79º a 86º.

- b) El Suelo Categoría Urbana refiere al suelo de los centros urbanos actualmente amanzanado o con vocación para ello, con una urbanización y dotación infraestructural total o parcial, esté ocupado o vacante, pudiendo englobar actividades enclavadas de otro tenor, caso de las industriales, y de los servicios. (Ley Nº 18.308, Art. 32º).
- c) El Suelo Categoría Suburbana comprenderá ámbitos con actividades urbanas de distinto tenor o con aptitud para la localización de las mismas, enclavados en el territorio (Ley Nº 18.308, Art. 33º).

(Aprobado: 30 votos en 30)

Artículo 16º.- (Subcategorías de Suelo).- Además de las subcategorías de suelo establecidas en la Ley Nº. 18.308 y en el Decreto Departamental Nº. 6.524/011, en el presente Plan se instituyen las siguientes subcategorías que reconocen los atributos, roles y usos explícitamente señalados:

- a) Suelo Categoría Urbana, Subcategoría Consolidado de Alta Sensibilidad Ambiental.
- b) Suelo Categoría Urbana, Subcategoría No Consolidado de Alta Sensibilidad Ambiental.
- c) Suelo Categoría Urbana, Subcategoría de Manejo Paisajístico Especial.
- d) Suelo Categoría Suburbana, Subcategoría de Manejo Paisajístico Especial.
- e) Suelo Categoría Suburbana, Subcategoría Uso Preferencial para Logística y Servicios.
- f) Suelo Categoría Suburbana, Subcategoría de Servicios Portuarios y Energéticos.
- g) Suelo Categoría Suburbana, Subcategoría Urbanización en Propiedad Horizontal y de Manejo Paisajístico Especial.
- h) Suelo Categoría Suburbana, Subcategoría de Alta Sensibilidad Ambiental.
- i) Suelo Rural, Subcategoría Rural Productivo de Manejo Paisajístico Especial.

Tales subcategorías podrán habilitar medidas específicas acordes con su carácter, entre ellas las que se explicitarán más adelante en el presente texto normativo.

(Aprobado: 30 votos en 30)

Artículo 17º.- (Atributo de Suelo Potencialmente Transformable. Remisión).- Además de las Categorías y Subcategorías antes mencionadas, en el presente plan se aplicará el Atributo de Suelo Potencialmente Transformable tal como lo establece el Art. 34 de la Ley Nº. 18.308 de junio del 2008, al que cabe remitirse.

(Aprobado: 31 votos en 31)

TÍTULO III DISPOSICIONES ESPECÍFICAS POR ZONAS

CAPÍTULO 1 ZONA URBANA

SECCIÓN 1 PAUTAS GENERALES PARA LA ZONA URBANA

Artículo 18º.- (Perímetro Urbano de la Ciudad de Salto).- Declárase perímetro urbano de la ciudad de Salto al siguiente: **al Norte**, Avda. Apolón de Mirbeck desde Costanera Norte César Mayo

Gutiérrez hasta Avda. Camino del Éxodo, por ésta en su frente oeste desde Avda. Apolón de Mirbeck hasta límite sur del padrón 29.185, continuando hacia el oeste por este límite y luego por parte del límite oeste, límite sur y parte del límite este del padrón 29.178, continuando por calle Pública y luego por calle Grito de Asencio hacia el norte hasta el límite sur del padrón Nº. 21.053, continuando por este límite hacia el oeste hasta Avda. Viera, luego por Avda. Viera en su frente este desde el límite sur del padrón Nº. 21.053 hasta Avda. Apolón de Mirbeck y por ésta hasta la Ruta Nacional Nº 3; **al Este y Sureste**, la Ruta Nacional Nº. 3; **al Sur**, Avda. Pascual Harriague hasta la Avda. Catalina Harriague de Castaños, por ésta hasta la urbanización Villa Maguey, según plano del Ing. Agrim. Lauro Ruétalo registrado en la Intendencia de Salto el día 3 de mayo de 1957 con el Nº. 34 y la urbanización Arenitas Blancas según plano del Ing. Agrim. Lauro Ruétalo del 12 de setiembre de 1952, registrado en la Dirección de Catastro con el Nº. 158; **al Oeste**, Costanera Sur Tomás Berreta y Costanera Norte César Mayo Gutiérrez.

El perímetro urbano así delimitado surge graficado en el plano Plan Local ciudad de Salto y su Microrregión: Perímetro Urbano.

(Nº 04) el que es parte constitutiva del presente decreto.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 19º.- (Remisión. Áreas interiores y regímenes especiales).- En la Zona Urbana de Salto seguirán vigentes los perímetros interiores reconocidos en el Plan de Salto y actualmente en aplicación, con sus correspondientes regímenes específicos, salvo en las áreas y situaciones explícitamente modificadas por otros instrumentos posteriores, caso del Programa de Actuación Integrada Cuatro Bocas, o por el presente Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Ciudad de Salto y su Microrregión.

Tales áreas con regímenes especiales son:

- a) Área Casco Central.
- b) Área Educativa.
- c) Área Centro Zona Este.
- d) Área Cuatro Bocas.
- e) Área Otros Ámbitos de Oportunidad.
- f) Área Frente Costero Sur.
- g) Áreas Arroyo Ceibal y Arroyo Sauzal.
- h) Área Corredores Urbanos.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 20º.- (Directrices locales de ordenamiento territorial para la Zona Urbana).- La Zona Urbana de Salto se manejará de acuerdo a las siguientes directrices locales:

- a) Afirmarla como un ámbito urbano amigable, con fuertes vínculos con sus vecindades rurales.
- b) Proteger y poner en valor su Casco Central, con sus destacadas calidades paisajísticas, urbanísticas y arquitectónicas.
- c) Continuar consolidando y calificando los barrios intermedios y periféricos de la ciudad, sea por la mejora del hábitat, sea por la mejora de espacio público y por la concreción de nuevos equipamientos vecinales públicos y privados.
- d) Limitar su expansión a áreas intersticiales o interiores sin riesgos de inundación, que estén próximas a infraestructuras y servicios preexistentes.
- e) Mitigar los sectores con problemas de inundación, alentando mejoras en el manejo de las diversas aguas urbanas en coordinación con otros organismos como la DINAGUA (Dirección Nacional de Aguas) y la OSE.
- f) Mejorar sus conectividades en el sentido norte - sur.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 21º.- (Categorías del suelo).- La Zona Urbana comprende ámbitos territoriales con las siguientes Categorías de Suelo, como se señala al tratar cada zona específica:

- a) Suelo Categoría Urbana, subcategoría Consolidado, entendiendo por tal aquel con una cobertura completa de infraestructuras y servicios de acuerdo a la Ley Nº. 18.308 de junio de 2008 (U 1).
- b) Suelo Categoría Urbana, Subcategoría No Consolidado (U 2).
- c) Suelo Categoría Urbana, Subcategoría Consolidado de Alta Sensibilidad Ambiental (U 3).
- d) Suelo Categoría Urbana, Subcategoría No Consolidado de Alta Sensibilidad Ambiental (U 4).

- e) Suelo Categoría Urbana, Subcategoría Consolidado de Manejo Paisajístico Especial (U 5).
- f) Suelo Urbano No Consolidado de Manejo Paisajístico Especial (U 6).

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 22º. (Usos permitidos, condicionados y no permitidos).- Se mantienen los criterios de usos establecidos en el Plan de Salto, salvo que se expliciten otras pautas particulares al tratar cada área interior.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SECCIÓN 2 PAUTAS PARTICULARES PARA EL AREA CASCO CENTRAL

Artículo 23º. (Delimitación del Área Casco Central).- El Área Casco Central se define por el perímetro territorial que se delimita de la siguiente manera: **al Norte**, calle Brasil, desde Costanera Sur Tomás Berreta hasta calle Luis Alberto de Herrera; **al Este**, calles Luis Alberto de Herrera y Misiones; **al Sur**, calle Rivera, desde Misiones hasta Colón y **al Oeste**, calle Colón desde Rivera hasta calle Artigas, continuando por calle Artigas, luego por Costanera Sur Tomás Berreta hasta su intersección con calle Brasil.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 24º. (Categoría y subcategoría del suelo).- El área de territorio del Casco Central se categoriza como Suelo Urbano, Subcategoría de Manejo Paisajístico Especial.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 25º. (Declaración como Paisaje Cultural Tutelado).- Se declara el Área Casco Central como Paisaje Cultural Tutelado fundamentado en su condición de paisaje cultural con altas calidades arquitectónicas, urbanísticas y paisajísticas, procediéndose a:

- a) Su manejo como un ámbito consolidado y de baja altura segmentado por distintos hitos urbanos, que se protegerá en sus atributos arquitectónicos, urbanos y paisajísticos. En especial se alentará la conservación y la puesta en valor del conjunto:

I Restringiendo sus demoliciones y sustituciones.

II Orientando el valor de las intervenciones en sus fachadas, sea por la articulación con sus valores compositivos, sea por el cuidado de sus cromatismos, sea por el uso de una cartelería acorde con tales valores.

III Poniendo en valor la escala dominante de edificios bajos, limitándose la nueva edificación en altura media a situaciones especiales y con cuidadas articulaciones morfológicas con las edificaciones vecinas y potenciando los jardines interiores.

- b) La obligación de la aplicación del criterio precautorio como prioritario en la gestión de este territorio. Cuando hubiere peligro de daño irreversible o grave, no podrá alegarse la falta de certeza técnica o científica absoluta para no adoptar acciones preventivas, tal como se establece en la Ley de Protección del Ambiente, Ley N° 17.283, Art. 6, lit. b, de diciembre del 2000.
- c) Encomendar al Ejecutivo Departamental realizar un Inventario de Protección Patrimonial de Bienes y Espacios del Área Centro, con sus distintos grados de protección para edificaciones y espacios públicos (plazas y calles) que se iniciará dentro de los nueve meses de puesta en vigencia del presente plan, el cual se realizará como un Instrumento de Ordenamiento Territorial Derivado, en concordancia con lo establecido en la Ley 18.308 de junio del 2008, Art. 22 y otros artículos, y con las buenas prácticas en la materia. Tal Inventario contemplará las pautas operativas y de desarrollo planteadas en el presente plan. Hasta que no se cuente y entre en aplicación el citado Inventario de Protección de Bienes y Espacios del Casco Central de Salto, no se permitirán nuevas demoliciones ni afectaciones no regladas del espacio público sin mediar instancias de estudio y consultivas especiales ante la Intendencia de Salto, previa consulta a la Comisión de Protección Patrimonial establecida en el Decreto N° 6.022/2000.
- d) Aplicar una regulación detallada para las nuevas intervenciones

compatible con su condición de paisaje cultural que se detalla en los artículos siguientes.

- e) Alentar la residencia de la población en el Casco Central y su uso mixturado con otras actividades, sea por dotarlo de una mayor calidad del conjunto, sea por la concientización de su valor, sea por alientos tributarios para la conservación y transformación de predios e instalaciones vacantes, sea por la promoción de intervenciones de vivienda, comercio y terciario transformando algunos de los grandes locales o predios subutilizados.
- f) Habilitar en favor del Gobierno Departamental, el ejercicio del derecho de preferencia en caso de enajenaciones onerosas de inmuebles entre particulares, derecho establecido por el artículo 66º de la Ley N° 18.308, en los términos establecidos por el artículo.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 26º. (Pautas cualitativas para la nueva edificación en el Área Casco Central).- En el Área Casco Central se reducirá y controlará estrictamente la edificación en altura, promoviéndose mayores densificaciones y el aumento de las unidades habitacionales de baja altura, habilitándose:

- a) Nuevos edificios entre construcciones en altura existentes, linderos o próximos, y no obstructivos significativamente de vistas singulares.
- b) Nuevos edificios contiguos a otros existentes, habilitándose acordamientos con las construcciones más bajas contiguas si estuviesen protegidas en el futuro Inventario de Protección Patrimonial de Bienes y Espacios del Área Casco Central, habilitándose aperturas de ventaneos laterales retirados de las medianeras.
- c) No habilitar nueva edificación en altura en los predios frentistas y/o en esquina sobre la Plaza Treinta y Tres, dada su calidad paisajística y armonía del conjunto.
- d) Ratificar la protección de ex Mercado 18 de Julio, restringiéndose las alturas máximas de edificación en el sector limitado por las calles Uruguay, Rincón, Artigas y 18 de Julio; la Plaza de los Treinta y Tres, sólo pudiéndose aplicar criterios cualitativos y los indicadores cuantitativos generales para el Casco Central o menores a juicio fundado de la División Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Salto.
- e) Promover la densificación en "horizontal" o en la profundidad de aquellos predios mayores de 1200 m2, sin edificaciones protegidas, de uno o más cuerpos, con retiros diferenciales según sean la altura, protección y posicionamiento de los ámbitos protegidos contiguos, tal como se detalla en los próximos artículos.
- f) Exigir un tratamiento de terminación calificado de todas las fachadas, como también de las salientes de servicio (salas de máquinas de ascensores, tanques de agua, etc.).
- g) Este protocolo no se aplicará sobre edificios o conjuntos homogéneos incluidos en el futuro Inventario de Bienes y Espacios Patrimoniales Protegidos del Área Casco Central de Salto.
- h) Encomendar al Ejecutivo Departamental promover usos y actividades que vitalicen el área de modo calificado.
- i) La cartelería en el Casco Central, en consonancia con su condición de Paisaje Cultural Tutelado deberá:
- j) Ser armónica en relación al soporte arquitectónico de la o las fachadas en que se ubique.
- k) No ocupar ni invadir el espacio público más allá de la línea de calle (línea de vereda), no afectar de modo negativo los espacios de circulación vehicular obstruyendo vistas significativas e impactando adversamente en la calidad paisajística del conjunto.
- l) Solicitar un permiso previo ante la Intendencia de Salto, quien

lo consultará ante la Comisión de Protección Patrimonial establecida en el Decreto Nº 6.022 / 2000.

Estas disposiciones se aplicarán hasta tanto el Ejecutivo Departamental las complemente y profundice en un Reglamento más detallado compatible con las presentes pautas de manejo.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 27º.- (Indicadores urbanísticos generales para el Casco Central).- Dentro del Casco Central, los indicadores urbanísticos para las nuevas subdivisiones de suelo o construcciones a realizarse serán los siguientes:

- a) Superficie mínima de la parcela = la existente, salvo que se decida fusionarlo con otros padrones, lo cual se autoriza.
- b) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 0.8.
- c) Factor de ocupación total (FOT) = 1.6.
- d) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- e) Retiros frontales u otros, no se aplican.
- f) Frente mínimo de la parcela = el existente, salvo que se decida fusionarlo con otros padrones, lo cual se autoriza.
- g) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio, sin límites si esta conectado al saneamiento centralizado, debiendo cumplir con las pautas mínimas de edificabilidad e higiene de la vivienda.

Tal valor de FOT = 1.6 se toma como coeficiente de aprovechamiento básico para el Casco Central, tal como lo habilita la Ley Nº. 18.308 de junio del 2008.

La nueva edificación en el Casco Central no podrá construirse demoliendo edificios protegidos como Bienes Patrimoniales específicos y en tramos urbanos protegidos el proyecto se condicionará al aval favorable de la División Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Salto.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 28º.- (Indicadores urbanísticos particulares para predios medios o grandes en el Casco Central).- Dentro del Casco Central, para predios mayores a 1.200 m2 para construcciones de vivienda, hotelería, comercio y residencia, o equipamientos públicos o privados se podrán realizar bloques infiltrados, unitarios o no, que podrán o no acordonarse a las edificaciones linderas, que tendrán los siguientes indicadores:

- a) Superficie mínima de la parcela = 1.200 m2.
- b) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 0.7.
- c) Factor de ocupación total (FOT) = 2.8.
- d) Altura máxima de edificación = 14 metros. Se admite hasta una Planta Baja y (3) niveles.
- e) Retiro frontales o bilaterales = 3 metros de retiro frontal o bilateral, salvo en caso de acordamiento parcial de bajo impacto a juicio fundado de la División Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Salto.
- f) Retiro de fondo = 3 metros.
- g) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio, sin límites si esta conectado al saneamiento centralizado, debiendo cumplir con las pautas mínimas de edificabilidad e higiene de la vivienda.
- h) Estacionamientos. Remisión a las normas vigentes.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 29º.- (Indicadores urbanísticos particulares para nuevos edificios acordonados en el Casco Central).- Dentro del Casco Central, para predios que se acordonen a edificios existentes, para construcciones de vivienda, hotelería, comercio y residencia, equipamientos públicos o privados, tendrán los siguientes indicadores:

- a) Superficie mínima de la parcela = 800 m2.
- b) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 0.7.
- c) Factor de ocupación total (FOT) = variable, debiendo ser de un 50% de la del edificio de mayor altura al que se acordona la nueva construcción.
- d) Altura máxima de edificación = variable, de hasta el 70% del ancho del predio puede corresponder a la del edificio acordonado de mayor altura, y la restante al régimen de altura

general o a la altura del otro edificio lindero de estar protegido el mismo. En ningún caso los nuevos edificios acordonados podrán tener más de 25 metros de ancho predial en el tramo acordonado.

- e) Retiro frontal = Será el del edificio acordonado de tener retiro frontal.
- f) Retiro unilateral será mayor o igual a 4 metros y mayor al 30% del ancho del predio.
- g) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio, sin límites si está conectado al saneamiento centralizado, debiendo cumplir con las pautas mínimas de edificabilidad e higiene de la vivienda.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 30º.- (Gestión del Casco Central).- Sin perjuicio de las competencias específicas de las diversas Direcciones y Divisiones de la Intendencia de Salto, las autorizaciones de las intervenciones en el Casco Central en concordancia con su declaratoria de Paisaje Cultural Tutelado, serán objeto de explícita y previa consulta a la Comisión de Protección Patrimonial establecida en el Decreto Nº. 6.022/2000.

Hasta que no se elabore y entre en aplicación el citado Inventario de Protección de Bienes y Espacios del Casco Central de Salto, no se permitirán nuevas demoliciones ni afectaciones no regladas del espacio público sin mediar instancias de estudio y consultivas especiales con la citada Comisión y/o con la Comisión Departamental del Patrimonio, aplicándose el citado criterio precautorio cuando así corresponda.

Asimismo se encomienda al Ejecutivo Departamental divulgar la presente nueva regulación entre los vecinos, comerciantes, instituciones y otros actores del Casco Central, incrementándose la aplicación de la policía territorial en el área.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 31º.- (Criterios procedimentales de redistribución del plusvalor y compensatorios en el Casco Central).- Se encomienda al Ejecutivo Departamental reglamentar los procedimientos de aplicación del plusvalor generado a partir de la obtención de mayores aprovechamientos obtenidos de superarse los indicadores generales, salvo en el caso de viviendas sociales o equipamientos públicos.

Dentro del Casco Central no podrá aplicarse el mecanismo de compensación para la aplicación de mayores aprovechamientos en materia de altura máxima de edificación fundada en la posibilidad de afectación negativa de su condición de Paisaje Cultural Tutelado.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 32º.- (Encomienda de Proyecto para Promover la Conservación y el Uso del Casco Central).- Se encomienda al Ejecutivo Departamental la elaboración de un proyecto para:

- a) Promover la conservación del Casco Central, por distintas vías, sean tributarias, de concientización, de cooperación con la Comisión Departamental de Patrimonio y de estudios con el sistema universitario.
- b) Divulgar que es deber territorial de las personas proteger el patrimonio cultural y usar cuidadosamente los espacios y bienes públicos territoriales, tal como lo establece el Art. 7 de la Ley Nº. 18.308 de junio del 2008, estudiándose mecanismos de intimación a quienes no lo cumplan.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SECCIÓN 3

PAUTAS PARTICULARES PARA EL ÁREA EDUCATIVA

Artículo 33º.- (Delimitación).- El Área Educativa comprenderá el perímetro territorial que se delimita al Norte por calle Uruguay, al este por calle Zelmari Michelini, al sur calle Cervantes y al oeste calle 25 de Agosto.

El Área Educativa se yuxtaponrá con el Área Casco Central aplicándose las pautas e indicadores convergentes.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 34°.- (Declaración del Área Educativa como Área de Desarrollo Especial).- El Área Educativa se declara Área de Desarrollo Especial, aplicándose los criterios operativos establecidos en el Título IV.
(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 35°.- (Pautas cualitativas.).- El Área Educativa se manejará de acuerdo a las siguientes pautas cualitativas:

- Promover la localización de residencias estudiantiles, nuevos apartamentos y servicios complementarios en esta área.
- Alentar la localización de emprendimientos de nuevos equipamientos culturales y recreativos para jóvenes, y servicios de apoyo.
- Promover un mayor aprovechamiento de los grandes predios de los centros educativos públicos.
- Encomendar al Ejecutivo Departamental formular una propuesta de aliento impositivo y de promoción de un programa de desarrollo local específico de esta área en cooperación con los principales actores educativos y prestadores de servicios.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 36°.- (Indicadores urbanísticos generales para el Área Educativa).- Dentro del Área Educativa se habilitarán nuevas construcciones en un cuerpo unitario o desdoblado en diversos volúmenes, que tendrán los siguientes indicadores:

- Superficie mínima de la parcela = la existente habilitándose fusiones parcelarias.
- Factor de ocupación del suelo (FOS) = 0.6.
- Factor de ocupación total (FOT) = 3.
- Altura máxima de edificación = 15.5 metros. Se admite hasta una Planta Baja y cuatro niveles. En los predios yuxtapuestos al Casco Central y los ubicados sobre la calle Piedras contiguos o frentistas al tanque de OSE, la altura máxima de edificación será de 8,30 metros, correspondiente a PB y dos niveles por razones de conservación paisajística.
- Retiro frontal = 3 metros.
- Retiros bilaterales = En caso de predios con frentes mayores a 15 metros se exige un retiro unilateral de 3.50 metros, habilitándose el ventaneo lateral.
- Retiro de fondo = 5 metros, pudiéndose no exigir de disponerse de retiro unilateral a lo largo de todo el predio.
- Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio, sin límites si esta conectado al saneamiento centralizado, debiendo cumplir con las pautas mínimas de edificabilidad e higiene de la vivienda.

El valor de FOT = 1.8 se toma como coeficiente de aprovechamiento básico tal como lo habilita la Ley N°. 18.308 de junio del 2008 a los efectos del retorno de los mayores aprovechamientos.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 37°.- (Indicadores urbanísticos particulares para los macro predios educativos públicos).- En los grandes predios educativos públicos en los que se ubican el Instituto Osimani y Llerena, y la Regional Norte de la UDELAR, podrán habilitarse otros indicadores urbanísticos a partir de un plan director, un proyecto urbano de detalle o similar, para cada manzana que se acuerde entre los organismos respectivos y la Intendencia de Salto, previa homologación de la Junta Departamental.

La Intendencia de Salto podrá dar lugar a tales ajustes de indicadores si:

- La propuesta formulada cumple con las directrices locales, con las pautas cualitativas de este plan.
- Si se contribuye en calidades arquitectónicas y paisajísticas en caso de proyectos urbanos de detalle.
- Si se aporta en equipamientos y en ofertas educativas y recreativas para la ciudad de Salto.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SECCIÓN 4

PAUTAS PARTICULARES PARA EL ÁREA CENTRO ZONA ESTE

Artículo 38°.- (Delimitación).- El Área Centro Zona Este comprende

el perímetro territorial que se delimita: al Norte, calle Charrúa hasta la vía del ferrocarril, continuando por ésta hasta calle Bella Unión; al Este, calle Bella Unión; al Sur, calle Agraciada y al Oeste, calle Blanes.
(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 39°.- (Declaración del Área Centro Zona Este como Área de Desarrollo Especial).- El Área Centro Zona Este se declara Área de Desarrollo Especial, aplicándose los criterios operativos establecidos en el Título IV.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 40°.- (Pautas cualitativas.).- El Área Centro Zona Este se manejará de acuerdo a las siguientes pautas cualitativas:

- Aprovechar el notable valor de posición de esta área con sus distintas centralidades renovadas a lo largo de los años, con buenas conectividades con el resto de la ciudad y en un punto no inundable.
- Habilitar un régimen especial de edificios de altura media preferentemente para viviendas en predios de porte medio en los terrenos privados de esta área. Ello no se aplicará en algunos pocos edificios singulares a cautelar en un más amplio Inventario de Protección de Edificios y Espacios Públicos de la ciudad de Salto, con sus diversos grados de protección y transformación admisibles.
- Habilitar y promover en los padrones N°. 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2587, 2588 y 2589, propiedad de AFE, una propuesta público o público privada concertada de gran aprovechamiento del suelo, con un régimen especial de indicadores para viviendas de gran altura, exentas, sin medianeras vistas, tratadas arquitectónicamente en todas sus fachadas, en parte de tal predio, compatible con el mantenimiento de la actual vía ferroviaria y de una complementación o compensación en mejoras del espacio de uso público.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 41°.- (Indicadores urbanísticos generales para el Área Centro Zona Este).- Dentro del Área Centro Zona Este, se habilitarán nuevas construcciones en un cuerpo unitario o desdobladas en diversos volúmenes, que tendrán los siguientes indicadores:

- Superficie mínima de la parcela = 1200 m².
- Frente mínimo de la parcela = 20 metros.
- Factor de ocupación del suelo (FOS) = 0.6.
- Factor de ocupación total (FOT) = 3.
- Altura máxima de edificación = 15.5 metros. Se admite hasta una Planta Baja y cuatro niveles.
- Retiro frontales = 3.5 metros de retiro frontal.
- Retiros unilateral = 3.5 metros, habilitándose el ventaneo lateral.
- Retiro bilateral = 3.5 m si el frente del predio es mayor de 30 metros.
- Retiro de fondo = 5 metros.
- Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio, sin límites si esta conectado al saneamiento centralizado, debiendo cumplir con las pautas mínimas de edificabilidad e higiene de la vivienda.

Se aplicarán criterios de recuperación de plusvalías, salvo cuando se trate de viviendas de interés social. A tales efectos el valor de FOT = 1.8 se toma como coeficiente de aprovechamiento básico tal como lo habilita la Ley N°. 18.308 de junio del 2008.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 42°.- (Pautas urbanísticas particulares para los padrones 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2587, 2588 y 2589 de AFE).- En los padrones 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2587, 2588 y 2589, propiedad de AFE, dado su gran tamaño, ubicación y potencial impacto ambiental:

- Se habilitarán programas residenciales, terciarios, de equipamientos o mixtos.
- Las morfologías arquitectónicas podrán ser en torres esbeltas,

en bloques exentos o en volúmenes superficiales articulados con espacios verdes y abiertos, con un tratamiento arquitectónico calificado de todas sus fachadas.

- c) Para su gestión se exigirá un plan director o un proyecto urbano de detalle de conjunto en que:

I. La propuesta formulada cumpla con las directrices locales y con las pautas cualitativas de este plan.

II. También la misma contribuya en calidades arquitectónicas y paisajísticas.

III. Se aportan a la ciudad en equipamientos, infraestructuras o espacios recreativos de uso público dentro del mismo predio.

- d) Para la evaluación de tal proyecto de detalle podrán pedirse informes especializados a la Sociedad de Arquitectos de Uruguay, a la Regional Norte de la Universidad de la República o a otros actores, y realizarse las correspondientes consultas a los vecinos del área.
- e) Dada la potencial relevancia urbanística y paisajística de este proyecto, se requerirá previa homologación de la Junta Departamental.
- f) Se aplicarán criterios de recuperación de plusvalías, salvo cuando se trate de viviendas de interés social o equipamientos de interés público.
- g) Esta iniciativa podrá gestionarse como una Operación territorial concertada tal como lo posibilita el Art. 59 de la Ley Nº. 18.308.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 43º.- (Indicadores urbanísticos particulares para los padrones 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2587, 2588 y 2589 de AFE).- En los padrones 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2587, 2588 y 2589, propiedad de AFE, se podrán habilitar los siguientes indicadores particulares a partir de un proyecto urbano de detalle de acuerdo a lo señalado en el artículo anterior:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 0.2.
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 5.2.
- c) Altura máxima de edificación = 70 metros. Se admite hasta una Planta Baja y veinticinco niveles.
- d) En caso de torres, sus anchos máximos de las plantas tipo serán de 20 metros, debiendo ser su altura mayor al menos a tres veces tal ancho. En caso de tratarse de varias torres exentas su separación entre cada una deberá ser de al menos 15 metros.
- e) Retiro perimetrales = 5 metros en caso de construcciones de hasta 20 metros de altura.
- f) Retiros perimetrales = 10 metros en caso de construcciones mayores a 20 metros de altura.
- g) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio, sin límites si esta conectado al saneamiento centralizado, debiendo cumplir con las pautas mínimas de edificabilidad e higiene de la vivienda.

Podrán autorizarse otros indicadores urbanísticos en el marco de un proyecto concertado con la Intendencia de Salto, que también requerirá las evaluaciones externas citadas en el artículo anterior.

En todos los casos se aplicarán criterios de recuperación de plusvalías, salvo cuando se trate de viviendas de interés social o equipamientos públicos. A tales efectos el valor de FOT = 0.6 se toma como coeficiente de aprovechamiento básico tal como lo habilita la Ley Nº. 18.308 de junio del 2008.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SECCIÓN 5 PAUTAS PARTICULARES PARA EL ÁREA FRENTE COSTERO SUR

Artículo 44º.- (Delimitación).- El Área Frente Costero Sur comprende el perímetro que se delimita: al Oeste, por el Paseo Costero de tránsito restringido frentista al Río Uruguay; al Sur la Avda. Pascual Harriague y al Este la calle Yaro.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 45º.- (Declaración del Área Frente Costero Sur como Área de Desarrollo Especial).- El Área Frente Costero Sur se declara

Área de Desarrollo Especial condicionada, aplicándose los criterios operativos establecidos en el Título IV.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 46º.- (Pautas cualitativas).- El Área Frente Costero Sur se manejará de acuerdo a las siguientes pautas cualitativas:

- a) Aplicar el régimen de Área de Desarrollo Especial con indicadores urbanísticos más intensos a los vigentes a la puesta en vigencia del presente plan, de modo condicionado a un previo estudio y gestión de sus eventuales riesgos de inundación, el cual podrá estar incluido en un eventual Plan de Aguas Urbanas.
- b) Habilitar nuevos edificios exentos de gran altura, con tratamiento arquitectónico de sus cuatro fachadas, de perfil medio y alto, no de viviendas de interés social.
- c) Ratificar el trazado y carácter de la Avda. Tomás Berreta como vía costanera abierta oficialmente y debidamente pavimentada a los efectos de la aplicación de las restricciones planteadas por el Código de Aguas. Asimismo se afirmará como tal el actual paseo litoral sobre el Río Uruguay como una senda de circulación restringida, minimizándose sus eventuales impactos ambientales negativos sobre el frente costero.
- d) Encomendar al Ejecutivo Departamental reglamentar un régimen especial de regularización y ampliaciones menores de edificaciones preexistentes de carácter no precario y de nueva edificación en predios libres, ubicadas entre la Costanera Sur Tomás Berreta y el pasaje costero Federico García Lorca.

Dicha reglamentación comprenderá:

- a) las edificaciones preexistentes a la fecha de aprobación del presente Plan por la Junta Departamental de Salto, limitado a planta baja y un nivel, no pudiendo superar la altura de 4 metros medidos desde el eje de la calzada de la citada Costanera y debiendo cumplir con lo establecido para tal área por el Decreto Departamental Nº. 164/79 de Áreas Inundables y demás normativas aplicables.

b) la nueva edificación, que además de cumplir con los requisitos precedentes, queda condicionada a la correspondiente autorización previa del MVOTMA (Art. 153 Código de Aguas).

En tal proceso, los poseedores de tales predios manifestarán explícitamente su conocimiento por los eventuales riesgos de inundación y de retroacción costera en curso y el cumplimiento de sus derechos y deberes territoriales tal como los consagra la Ley Nº 18.308.

- e) De consolidarse esta Área de Desarrollo Especial, a futuro podría ser objeto de expansión de modo fundado más hacia el norte de su perímetro territorial, lo cual podrá habilitarse luego de una planificación derivada.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 47º.- (Indicadores urbanísticos particulares para el sector este no inundable del Área Frente Costero Sur).- Dentro del Área Frente Costero Sur, al este de la Costanera Sur Tomás Berreta, fuera de los sectores con riesgo de inundación, se mantendrá el régimen urbanístico del Plan de Salto vigente previo a la puesta en vigencia del presente Plan, pudiéndose aplicar los siguientes indicadores para edificios en altura exentos en predios de tamaño medio o grande, que tendrán los siguientes indicadores:

- a) Superficie mínima de la parcela = 1200 m².
- b) Frente mínimo de la parcela = 20 metros.
- c) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 0.5. En PB (Planta Baja) se autorizará la ocupación agregada con amenidades de hasta 3.5 metros de altura de hasta un 10% del FOS total del predio, el que no se computará para el cálculo del FOS ni tampoco del FOT.
- d) Factor de ocupación total (FOT) = 8.
- e) Altura máxima de edificación = 44 metros. Se admite hasta una Planta Baja y 15 (quince) niveles.
- f) Retiros perimetrales = 3.5 metros.
- g) Retiro especial sobre la Costanera Sur Tomás Berreta = 5 metros.
- h) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio, sin límites si esta conectado al saneamiento centralizado, debiendo cumplir con las pautas mínimas de edificabilidad e higiene de la vivienda.
- i) Los anchos máximos de las plantas del o de los edificios en torre

serán de 15 metros, debiendo ser su altura mayor al menos a tres veces tal ancho. En caso de tratarse de varias torres exentas su separación entre cada una deberá ser de al menos 15 metros.

Se aplicarán criterios de recuperación de plusvalías. A tales efectos el valor de FOT = 1.5 se toma como coeficiente de aprovechamiento básico tal como lo habilita la Ley N°. 18.308 de junio del 2008.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SECCIÓN 6 PAUTAS PROPIAS PARA OTROS ÁMBITOS SINGULARES DE LA ZONA URBANA

SUBSECCIÓN 6 – 1 PREDIOS DISPERSOS DE TAMAÑO MEDIO

Artículo 48°.- (Definición y delimitación de los predios dispersos de formato medio).- Se tratan de predios dispersos iguales o mayores de 2000 m2 ubicados en la Zona Urbana de la ciudad de Salto, en Suelo Categoría Urbana, fuera del Casco Central y de la Zona Río Uruguay, sin restricciones ambientales significativas y con conexión al saneamiento.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 49°.- (Pautas de ordenamiento territorial).- Los predios dispersos de formato medio en las condiciones anteriores se manejarán de acuerdo a las siguientes pautas de ordenamiento territorial:

- a) Se habilitarán edificios de altura media.
- b) Sus programas podrán ser residenciales, terciarios, mixtos, con actividades comerciales complementarias y de equipamientos públicos o privados de salud, educativos, culturales o recreativos.
- c) En caso de incluir alguno de estos predios mayores a 2000 m2 bienes protegidos en un futuro Inventario de Edificios y Espacios Patrimoniales de la ciudad de Salto, la aplicación de estas pautas dependerá del grado de intervención habilitado.
- d) Se aplicarán criterios de recuperación de plusvalías, salvo cuando se trate de viviendas de interés social.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 50°.- (Indicadores urbanísticos).- En los predios dispersos de formatos medios antes definidos se habilitarán nuevas construcciones en un cuerpo unitario o desdoblado en diversos volúmenes, que tendrán los siguientes indicadores:

- a) Superficie mínima de la parcela = 2000 m2.
- b) Frente mínimo de la parcela = 20 metros.
- c) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 0.6.
- d) Factor de ocupación total (FOT) = 3.
- e) Altura máxima de edificación = 15.5 metros. Se admite hasta una Planta Baja y cuatro niveles.
- f) Retiro frontales = 3.5 metros de retiro frontal.
- g) Retiro unilateral = 3.5 metros, habilitándose el ventaneo lateral.
- h) Retiro bilateral = 3.5 m si el frente del predio es mayor de 30 metros.
- i) Retiro de fondo = 5 metros.
- j) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio sin límites, debiendo cumplir con las pautas mínimas de edificabilidad e higiene de la vivienda.

Se aplicarán criterios de recuperación de plusvalías, salvo cuando se trate de viviendas de interés social. A tales efectos el valor de FOT = 1.8 se toma como coeficiente de aprovechamiento básico tal como lo habilita la Ley N°. 18.308 de junio del 2008.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SUBSECCIÓN 6 – 2 ÁREAS ARROYOS CEIBAL Y SAUZAL Y SUS VECINDADES

Artículo 51°.- (Definición y delimitación de las Áreas Arroyos Ceibal y Sauzal y sus vecindades).- Las Áreas Arroyos Ceibal y Sauzal se encuentran en la Zona Urbana de la ciudad de Salto por así haberse habilitado en el pasado, pero ecológica e hídricamente son inseparables del comportamiento del Río Uruguay. La delimitación de dichas áreas se efectúa tomando en consideración las previsiones establecidas al respecto por el Decreto Departamental N° 164/1979. En este sentido, la

línea de 50 centímetros por encima de las máximas crecidas conocidas consideradas por el citado Decreto, se sitúa en 15,25 metros en el área situada al norte de calle Uruguay y en 16,25 metros en el área situada al sur de la citada calle, ambas referidas al cero del Puerto de Salto.

La delimitación precedente podrá ajustarse, así como se podrá incorporar al presente Plan nuevas pautas de ordenamiento para estas áreas, a partir de los resultados de los estudios del Plan de Aguas Urbanas para la ciudad de Salto actualmente en curso u otros que se realizaren con idéntica finalidad, habilitándose tales ajustes como modificaciones no sustantivas del presente Plan, tal como se establece en el Título V.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 52°.- (Pautas de ordenamiento territorial).- Sin perjuicio de lo expresado en el inciso 2 del artículo precedente, las Áreas Arroyos Ceibal y Sauzal y sus vecindades se registrarán en lo pertinente por lo establecido en el Plan de Salto, los Decretos Departamentales N°s. 164/79, 5.727/88 y 5.942/97 y por las siguientes pautas de ordenamiento territorial:

- a) No se habilitarán nuevas implantaciones residenciales en tales áreas.
- b) Se alentarán actuaciones integrales de mejora y puesta en valor de tales áreas, incluyendo medidas mitigatorias y actuaciones de calificación urbana.
- c) Se habilitarán equipamientos anfibios.
- d) Se estudiarán regulaciones diferenciales en función del diverso grado de riesgo de inundaciones.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 53°.- (Categorización y subcategorización del suelo).- Las Áreas Arroyos Ceibal y Sauzal y sus Vecindades se categorizan como Suelo Categoría Urbana, Subcategoría No Consolidado de Alta Sensibilidad Ambiental.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SUBSECCIÓN 6 – 3 ÁREA ALTO CEIBAL

Artículo 54°.- (Área Alto Ceibal. Definición).- Se define como Área Alto Ceibal al perímetro territorial delimitado al Norte por Avda. Apolón de Mirbeck desde Avda. Esteban Gautron hasta Avda. Concordia; al Este, por Avda. Concordia hasta Avda. Enrique Amorim; al Sur, Avda. Enrique Amorim hasta Avda. Esteban Gautron y al Oeste, Avda. Esteban Gautron hasta Avda. Apolón de Mirbeck.

El perímetro territorial así delimitado, resulta excluido del área de territorio perteneciente a la Unidad de Reserva Alto Ceibal establecida por el Decreto Departamental N°. 5944/97 correspondiente al Plan de Salto.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 55°.- (Pauta cualitativa).- El Área Alto Ceibal definida y delimitada en el artículo precedente, se habilita como un ámbito orientado preferentemente para nuevos desarrollos de vivienda de interés social y de equipamientos comunitarios complementarios. Dicha habilitación se condiciona a la aprobación de la misma por la Junta Departamental previo informe favorable de la División Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Salto y de la Comisión Departamental de Ordenamiento Territorial, quienes deberán tomar en especial consideración, entre otras, el interés departamental existente en la aprobación, desarrollo y ejecución del PAI 4 Bocas.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 56°.- (Categorías y Subcategorías de Suelo. Remisión).- El Área Alto Ceibal se categoriza como suelo urbano no consolidado, cuyo desarrollo se condiciona a lo establecido en el artículo anterior.

El área de territorio correspondiente a la Unidad de Reserva Alto Ceibal, excluida el Área Alto Ceibal, se categoriza como Suelo Categoría Urbana, Subcategoría No Consolidado de Alta Sensibilidad Ambiental, remitiéndose en lo demás a las determinaciones establecidas a su respecto por el Plan de Salto.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SUBSECCIÓN 6 – 4 CORREDORES URBANOS

Artículo 57°.- (Corredores urbanos. Definición y remisión).- Los corredores urbanos son las principales avenidas urbanas de la ciudad

de Salto, con sus predios frentistas, con algunos indicadores específicos habilitados por el Plan de Salto.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 58º.- (Pautas cualitativas de manejo).- Los corredores urbanos son ámbitos conectivos, de estructuración barrial y zonal, y de localización de diversos emprendimientos y servicios de diversa escala, que se ordenarán y gestionarán:

- a) Habilitando usos e indicadores específicos variables en función del carácter barrial, zonal o urbano de cada avenida, y del tamaño de los posibles predios vacantes, a edificar o usar. Dicha habilitación, debidamente fundada, requerirá la correspondiente aprobación de la Junta Departamental de Salto.
- b) Promoviendo actuaciones físicas de calificación, tanto de la calidad conectiva, del espacio público y de la edificación en los predios frentistas a tales vías. Ello podrá comprender obras de mejora vial y diseño urbano, de forestación, de iluminación, de mobiliario complementario y de mejora de sus espacios privados frontales.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SUBSECCIÓN 6 – 5

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA CUATRO BOCAS

Artículo 59º.- (Programa de Actuación Integrada Cuatro Bocas. Remisión).- Se ratifica el interés departamental en la ejecución del Programa de Actuación Integrada Cuatro Bocas.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 60º.- (Declaración del Programa de Actuación Integrada Cuatro Bocas como Área de Desarrollo Especial).- El Programa de Actuación Integrada Cuatro Bocas se declara Área de Desarrollo Especial, aplicándose los criterios operativos establecidos en el Título IV.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SUBSECCIÓN 6 – 6

PARQUE AGRO - INDUSTRIAL

Artículo 61º.- (Parque Agro - Industrial).- Se encomienda al Ejecutivo Departamental promover un nuevo Plan Sectorial de Mejoras, de Promoción y de Ocupación del Parque Agro - Industrial localizado al este de la Zona Urbana de la ciudad de Salto, lo cual se hará:

- a) Ajustando y revisando el correspondiente proyecto urbanístico, con un tratamiento y manejo paisajístico.
- b) Promoviendo su ocupación y uso efectivo a partir de un Plan de Negocios. Tal ocupación será prioritaria frente a la eventual afectación para tales usos de nuevo suelo microrregional actualmente categorizado como Suelo Rural.
- c) Completando infraestructuras complementarias de soporte.
- d) Alentando el uso de tecnologías y usos ambientalmente amigables.

El cumplimiento de tales pautas y su gestión en el corto y mediano plazo serán tratadas por la Mesa de Gestión y Coordinación del presente Plan instituida en el Título V.

Esta iniciativa podrá gestionarse como una Operación territorial concertada tal como lo posibilita el Art. 59 de la Ley Nº. 18.308.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 62º.- (Declaración del Parque Agro - Industrial como Área de Desarrollo Especial).- El Área Parque Agro - Industrial se declara Área de Desarrollo Especial, aplicándose los criterios operativos establecidos en el Título IV.

(Aprobado: 31 votos en 31)

CAPÍTULO 2 ZONA RÍO URUGUAY

SECCIÓN 1

PAUTAS GENERALES PARA LA ZONA RÍO URUGUAY

Artículo 63º.- (Definición Zona Río Uruguay).- La Zona Río

Uruguay es un ámbito litoral física y culturalmente sustantivo para la ciudad de Salto, que presenta frecuentes situaciones de inundación, con diversos fenómenos de retroacción costera, y con diferentes jurisdicciones institucionales convergentes a nivel de su ordenamiento y gestión territorial.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 64º.- (Delimitación Zona Río Uruguay).- La Zona Río Uruguay se delimita de la siguiente manera: al Norte, el predio de la represa de Salto Grande; al Este, la prolongación de la Costanera Norte César Mayo Gutiérrez hasta Avda. Garibaldi, continuando en las áreas suburbana y urbana por la línea de 50 centímetros por encima de las máximas crecidas conocidas considerada por el Decreto Departamental Nº 164/1979, y luego a partir del límite sur del fraccionamiento de Arenitas Blancas, una línea a 250 metros de la línea superior de ribera del Río Uruguay hasta su intersección con el Río Daymán; al Sur, Río Daymán y al Oeste, Río Uruguay.

La línea de 50 centímetros por encima de las máximas crecidas considerada por el citado Decreto Departamental nº 164/1979 se sitúa en 15,25 metros en el área situada al norte de calle Uruguay y en 16,25 metros en el área situada al sur de la citada calle, ambas referidas al cero del Puerto de Salto, tal como se explicitó en el artículo 51º del presente texto normativo.

La Zona Río Uruguay se superpone en algunos ámbitos con la Zona Urbana o Rural, aplicándose en tales casos las pautas de ambas zonas que se explicitarán en este capítulo.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 65º.- (Directrices locales de ordenamiento territorial para la Zona Río Uruguay).- La Zona del Río Uruguay se manejará de acuerdo a las siguientes directrices locales:

- a) Aplicando una Tutela Ambiental en esta zona, reconociendo su carácter de interfase terrestre – costera de gran relevancia ambiental, urbanística, económica y socio – cultural, a la vez muy vulnerable ambientalmente pero con un importante potencial de desarrollo local.
- b) Promoviendo en particular la protección de la costa del Río Uruguay, la calidad del agua, la flora, la fauna y los valores paisajísticos y patrimoniales existentes en el área.
- c) Respetando estrictamente la Faja de Defensa de Costas reconocida en el Código de Aguas.
- d) Promoviendo su desarrollo como ámbito de prestación sostenible de servicios ambientales, recreativos, de servicios portuarios, productivos de generación de energía, pesqueros y turísticos.
- e) Reconociéndose que gran parte de su litoral es de uso y acceso públicos, salvo los recintos del Puerto de Salto y de la Represa de Salto Grande.
- f) Articulándose con el resto del territorio por el actual modelo de ramblas costaneras en la Zona Urbana y sus vecindades, promoviéndose un modelo conectivo en peine en relación a la costa para futuras colonizaciones, facilitándose su accesibilidad pública pero no habilitándose nuevas ramblas costaneras salvo “paseos litorales” de limitada extensión que no afecten la Faja de Defensa de Costas.
- g) Poniéndose en valor por diversas acciones públicas o privadas, mitigándose y reduciéndose la cartelería, la cual no podrá obstruir fondos escénicos de valor.
- h) Mitigándose y promoviéndose la compensación de los impactos ambientales negativos derivados de la actividad humana pasada o futura, en especial en relación a la configuración y dinámica costera y a los efectos de retroacción costera notorios en algunos sitios. Ello se fundamenta en los deberes y derechos territoriales y ambientales reconocidos en la legislación nacional.
- i) Alentándose la concreción y actualización de Estudios y de Mapas de Riesgos por Inundación que reconozcan los diversos

- grados de afectación, a los efectos de la adopción de una gestión territorial más consistente.
- j) Promoviéndose un manejo interinstitucional concertado de esta zona.
- k) No habilitándose nuevas implantaciones residenciales en esta zona.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 66°.- (Categoría del suelo).- La Zona del Río Uruguay comprende ámbitos territoriales con las siguientes Categorías de Suelo:

- a) Suelo Categoría Urbana, Subcategoría No Consolidado de Alta Sensibilidad Ambiental, que comprende el área de territorio delimitada al Norte por Avda. Apolón de Mirbeck; al Este, la línea de 0.50 metros por encima de las máximas crecientes conocidas considerada por el Decreto Departamental N° 164/1979 ya referenciada en los artículos 64° inciso 2 y 51° del presente texto normativo; al Sur, Avda. Paraguay y al Oeste, Costanera Norte César Mayo Gutiérrez.
- b) Suelo Categoría Urbana, Subcategoría Consolidado de Alta Sensibilidad Ambiental, que comprende el área de territorio delimitada al Norte por Avda. Paraguay; al Este, la línea de 0.50 metros por encima de las máximas crecientes conocidas ya señalada; al Sur, Avda. Pascual Harriague y al Oeste, Costanera Norte César Mayo Gutiérrez y Costanera Sur Tomás Berreta.
- c) Suelo Categoría Urbana, Subcategoría No Consolidado de Alta Sensibilidad Ambiental, que comprende el área de territorio delimitada al Norte por Avda. Pascual Harriague; al Este, Avda. Catalina Harriague de Castaños; al Sur, el límite norte del fraccionamiento de Arenitas Blancas y al Oeste, Costanera Sur Tomás Berreta.
- d) Suelo Categoría Urbana, Subcategoría Consolidado, que comprende el área de territorio que incluye a los fraccionamientos de Arenitas Blancas y Villa Maguey, constituyendo su límite Oeste la Costanera Sur Tomás Berreta y calle Nacurutú hasta su intersección con el límite sur del fraccionamiento de Arenitas Blancas.
- e) Suelo Categoría Rural Subcategoría Rural Natural, que comprende el área de territorio delimitada al Norte, por el predio de Salto Grande; al Este, la prolongación de la Costanera Norte desde el predio de Salto Grande, luego Avda. Garibaldi, Costanera Norte César Mayo Gutiérrez, Costanera Sur Tomás Berreta, continuando por calle Nacurutú hasta el límite sur del fraccionamiento de Arenitas Blancas y luego desde éste una línea paralela a 250 metros de la línea superior de ribera del Río Uruguay hasta su intersección con el Río Daymán; al Sur, Río Daymán y al Oeste, Río Uruguay.

Se excluyen de esta categoría los recintos portuarios y de la represa de Salto Grande. Tal clasificación de suelo se fundamenta en el artículo 31 de la Ley N° 18.308 que lo habilita no solo con el fin de mantener el medio natural y la biodiversidad sino además proteger el paisaje y otros valores patrimoniales y espaciales.

- f) Suelo Categoría Suburbana, Subcategoría de Servicios Portuarios y Energéticos en que se categoriza a los recintos enclavados del Puerto de Salto y de la Represa de Salto Grande.
- g) Suelo Categoría Suburbana, Subcategoría de Alta Sensibilidad Ambiental, que comprende el área de territorio delimitado al Norte, por Avda. Garibaldi; al Este, por la línea de 0.50 metros por encima de las máximas crecientes conocidas ya expresada; al Sur, Avda. Apolón de Mirbeck y al Oeste, Costanera Norte César Mayo Gutiérrez.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SECCIÓN 2

PAUTAS PARTICULARES PARA LA ZONA RÍO URUGUAY

Artículo 67°.- (Usos condicionados en la Zona Río Uruguay).- Todos los usos a realizarse en la Zona Río Uruguay se condicionarán a:

- a) El cumplimiento de las disposiciones nacionales y departamentales ya existentes.

- b) El reconocimiento de las correspondientes jurisdicciones institucionales.

- c) El reconocimiento de las inundaciones periódicas y la adopción de soluciones edilicias y de contingencia acordes por parte de sus poseedores y usuarios.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 68°.- (Indicadores urbanísticos para nuevas edificaciones o implantaciones en Suelo Rural Natural).- En la Zona Río Uruguay, en Suelo Rural Subcategoría Rural Natural, las construcciones o implantaciones asumirán su condición anfibia y se limitarán al suelo rural natural situado al norte de Avda. Garibaldi y al sur de Arenitas Blancas:

Área Máxima Edificable = 3.000 m² y un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) = 0.2 para equipamientos recreativos, deportivos y culturales que mitiguen y compensen sus afectaciones ambientales (Ambos indicadores se aplicarán simultáneamente siempre y cuando sus condiciones prediales lo habiliten).

Toda obra, acción o construcción a desarrollarse en la faja de protección costera, además de la correspondiente autorización de la Intendencia, deberá estar precedida de la autorización previa del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, tal como lo establece el artículo 153 del Código de Aguas (Decreto Ley 14.859 de 15 de diciembre de 1978, modificativos y decretos reglamentarios).

Sin perjuicio de lo expresado precedentemente, se habilita de modo condicionado la instalación de equipamientos anfíbios y similares, tales como miradores, decks, u otros de bajo impacto ambiental, la que sólo requerirá autorización de la Intendencia, previa solicitud debidamente fundada.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 69°.- (Indicadores urbanísticos para nuevas edificaciones o implantaciones en Suelo Urbano).- En la Zona Río Uruguay, en Suelo Categoría Urbana, cabe remitirse a los indicadores y pautas urbanísticas vigentes en la normativa del Plan de Salto.

El área situada entre la Costanera Norte, el Arroyo Sauzal, la línea de 0.50 metros por encima de las máximas crecientes conocidas ya señalada y la calle Artigas, se manejará con criterio precautorio dado su carácter patrimonial, hasta tanto se realice y aplique como instrumento derivado el Inventario de Protección Patrimonial de Edificios y Espacios de la ciudad de Salto.

(Aprobado: 31 votos en 31)

CAPÍTULO 3

ZONA DE CORREDORES MICRORREGIONALES

SECCIÓN 1

PAUTAS GENERALES PARA LOS CORREDORES MICRORREGIONALES

Artículo 70°.- (Definición y Delimitación de la Zona Corredores Microrregionales).- Los Corredores Microrregionales comprenden la denominada zona de caminos y un área privada de ancho variable a definir en cada caso.

Se dotará de un régimen de manejo especial a tres Corredores Microrregionales:

- a) La Ruta N°. 3 de La Gaviota hasta Apolón de Mirbeck.
- b) La Ruta N°. 3 de La Gaviota a Termas del Daymán.
- c) El Corredor a la Represa de Salto Grande (Av. Luis Batlle Berres).

Tales Corredores se delimitarán en su ancho en las siguientes secciones específicas.

Tal Zonificación puede yuxtaponerse a la de las zonas contiguas, complementándose sus orientaciones, pero primando las específicas para esta Zona de Corredores Microrregionales.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 71°.- (Directrices locales de ordenamiento territorial para los diversos Corredores Microrregionales).- Los Corredores Microrregionales:

- a) Se manejarán como bandas paisajísticas y locacionales

diferenciales, no residuales, sino sustantivas, jerarquizándolos y estableciendo diversos perfiles y calidades específicas.

- b) Se explicitará para cada corredor una estrategia de manejo particular considerando su rol en la Microrregión de Salto, el tamaño y frente mínimo predial, la profundidad del retiro frontal, los atributos de la edificación, los usos habilitados, y el eventual tratamiento paisajístico.
- c) Se minimizarán las conexiones directas por razones de seguridad y de fluidez conectiva, en concordancia con las disposiciones nacionales y departamentales vigentes.
- d) Se gestionará la cartelera, minimizándose la contaminación visual y la obstrucción de fondos escénicos, lo cual será objeto de una Reglamentación específica por parte del Ejecutivo Departamental.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SECCIÓN 2 PAUTAS ESPECÍFICAS POR CADA CORREDOR TERRITORIAL

SUBSECCIÓN 2 - 1 CORREDOR DE LA RUTA 3, DESDE LA GAVIOTA HASTA APOLÓN DE MIRBECK

Artículo 72º.- (Pauta cualitativa).- El Corredor de la Ruta 3, desde La Gaviota hasta Avda. Apolón de Mirbeck responderá a las siguientes pautas cualitativas:

- a) Se afirmará como un ámbito urbano - rural de usos mixtos compatibles.
- b) En su manejo al tramitarse nuevos emprendimientos se exigirán propuestas de calificación paisajística, y el eventual otorgamiento de garantías para su cumplimiento.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 73º.- (Definición y delimitación).- El Corredor de la Ruta 3, desde La Gaviota hasta Apolón de Mirbeck, tiene una profundidad de banda de 150 metros desde el límite de la zona de camino fuera de la Zona Urbana, adoptando toda la profundidad del predio de los ex Naranjales de Solari. La profundidad de banda en la Zona Urbana será de 40 metros, incluido el Parque Agroindustrial.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 74º.- (Categorización del Suelo).- La categorización y subcategorización de suelo de este corredor microrregional será:

- a) dentro de la Zona Urbana, Suelo Categoría Urbana Subcategoría de Manejo Paisajístico Especial.
- b) dentro de la Zona Rural contigua, Suelo Rural Subcategoría Rural Productivo de Manejo Paisajístico Especial, el que se delimita de la siguiente manera: al Norte, la proyección de la Avda. Apolón de Mirbeck; al sureste y Sur, línea paralela a Ruta Nº 3 y Avda. Pascual Harriague (By pass), a 150 metros de las mismas; al Oeste, límite este del padrón 10.490 y al noroeste, Avda. Pascual Harriague (By pass) y Ruta Nº 3. También a dicho suelo rural se le asigna el Atributo de Potencialmente Transformable a Suelo Categoría Suburbana para Usos Agroindustriales y Logísticos. Tal transformación solo se podrá autorizar previa ocupación de más de un 70% del área prevista en el actual Parque Agro-Industrial y en el área contigua a la planta urbana en la zona de Huertos Sur.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 75º.- (Ex Naranjales Solari. Declaratoria de Paisaje Cultural Tutelado).- El predio de los ex Naranjales de Solari (padrones 13104, 13105, 10490, 4550 y 4411) constituye un micro paisaje de alta especificidad que se declara como Paisaje Cultural Tutelado, fundado en sus valores culturales y naturales, cabiéndole las correspondientes protecciones cautelares para su transformación y subdivisión del suelo.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 76º.- (Indicadores urbanísticos específicos a aplicarse en el Suelo Categoría Rural de este corredor).- Los indicadores específicos a aplicarse en el Suelo Categoría Rural del Corredor de la Ruta 3, desde La Gaviota hasta Avda. Apolón de Mirbeck, además de los generales aplicables a la Zona Rural detallados en el Capítulo 5, serán:

- a) Retiro frontal = 40 metros. Se podrá exigir un retiro frontal mayor en caso de instalaciones o edificios continuos mayores a 100 metros de frente.
- b) Dentro de ese retiro los primeros 20 metros contiguos a la zona de camino se gestionarán como un espacio verde tratado paisajísticamente, visualmente permeable, salvo cortinas forestales productivas. Dicha faja sólo podrá ser atravesada por caminos de acceso no paralelos a la ruta, no pudiéndose ocupar con maquinarias ni vehículos de estacionamiento o exposición.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SUBSECCIÓN 2 - 2 CORREDOR DE LA RUTA 3, DE LA GAVIOTA A TERMAS DEL DAYMÁN

Artículo 77º.- (Pautas cualitativas).- El Corredor de la Ruta 3, de La Gaviota a Termas del Daymán, responderá a las siguientes pautas cualitativas:

- a) Continuar afirmándolo como un gran portal paisajístico, un portal del Departamento de Salto en su conjunto, pero también como un paseo comarcal.
- b) Cuidar, e incluso incrementar, la imagen "verde" del corredor, ordenándose y calificándose las playas de estacionamiento y ámbitos parquizados laterales dentro de la zona de camino.
- c) Privilegiar usos rur - urbanos, recreativos y periféricos de apoyo, compatibles entre sí y de gran amigabilidad ambiental y paisajística como hosterías rurales, restaurantes de campo insertos en los establecimientos productivos, emprendimientos recreativos y deportivos parquizados no masivos con una muy baja edificación del suelo.
- d) Alentar la calidad de las edificaciones y otras implantaciones, desalentándose y fiscalizándose efectivamente de cara a contener eventuales edificaciones precarias o acopios residuales con una alta afectación del tapiz natural del retiro frontal.

En su manejo al tramitarse nuevos emprendimientos se exigirán propuestas de calificación paisajística, y el eventual otorgamiento de garantías para su cumplimiento.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 78º.- (Definición y delimitación).- El Corredor de la Ruta 3, de La Gaviota a Termas del Daymán, se extiende desde La Gaviota hasta el límite norte del perímetro de actuación del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Centro Poblado Turístico Termas del Daymán.

Este corredor tiene una profundidad de banda de 150 metros a cada lado del límite de la zona de camino de la Ruta 3, ampliándose hasta incorporar el cerro localizado al noroeste de la Cañada Doña Jacinta que forma parte del fondo escénico del mismo.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 79º.- (Categorización del Suelo).- La categorización y subcategorización de suelo de este corredor microrregional será:

- a) dentro de la Zona de Huertos contigua al oeste de dicho corredor, hasta Avda. Nicolás Solari: Suelo Categoría Suburbana, Subcategoría de Manejo Paisajístico Especial, para usos logísticos y de servicios.
- b) dentro de la Zona Rural contigua, en el frente oeste de dicho corredor desde Avda. Nicolás Solari hasta el límite norte del perímetro de actuación del Plan Local del Centro Poblado Turístico Termas del Daymán y en el frente este del mismo desde Avda. Pascual Harriague (By Pass) hasta el límite norte del perímetro de actuación del Plan local del Centro Poblado

citado: Suelo Rural Subcategoría Rural Productivo de Manejo Paisajístico Especial.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 80°.- (Ex Naranjales Solari. Declaratoria de Paisaje Cultural Tutelado. Remisión).- El predio de los ex Naranjales de Solari constituye un micro paisaje de alta especificidad que se declara como Paisaje Cultural Tutelado, fundado en sus valores naturales y culturales, cabiéndole las correspondientes protecciones cautelares para su transformación y subdivisión del suelo, tal como se planteó en la subsección anterior a la que cabe remitirse.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 81°.- (Indicadores urbanísticos específicos a aplicarse en el Suelo Categoría Rural de este corredor).- Los indicadores específicos a aplicarse en el Suelo Categoría Rural del Corredor de la Ruta 3, desde La Gaviota hasta Termas del Daymán, además de los generales aplicables a la Zona Rural detallados en el Capítulo 5, serán para todas las categorías de suelo:

- a) Retiro frontal = 40 metros. Se podrá exigir un retiro frontal mayor en caso de instalaciones o edificios continuos mayores a 100 metros de frente.
- b) Dentro de ese retiro los primeros 20 metros contiguos a la zona de camino se gestionarán como un espacio verde tratado paisajísticamente, visualmente permeable, salvo cortinas forestales productivas. Dicha faja sólo podrá ser atravesada por caminos de acceso no paralelos a la ruta, no pudiéndose ocupar con maquinarias ni vehículos de estacionamiento o exposición.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SUBSECCIÓN 2 - 3 CORREDOR A LA REPRESA DE SALTO GRANDE

Artículo 82°.- (Pautas cualitativas).- El Corredor a la Represa de Salto Grande, constituido por la Avda. Luis Batlle Berres desde Avda. Apolón de Mirbeck hasta su conexión con el By Pass a la Ruta Nacional N° 3, se ordenará y manejará de acuerdo a las siguientes pautas cualitativas:

- a) Afirmarlo como el corredor microrregional de mayor calidad paisajística de Salto, principal portal internacional a la ciudad de Salto y su Microrregión para los visitantes que ingresan por el paso de frontera de Salto Grande, promoviendo el mantenimiento de su uso predominantemente rural productivo.
- b) Cuidar, e incluso incrementar, la imagen "verde" del corredor, minimizándose la generación de playas de estacionamiento o similares que las afecten.
- c) Privilegiar su actual perfil de usos hortifrutícolas, sólo habilitándose usos complementarios de empaque y de turismo rural en los mismos predios rurales.
- d) Alentar la calidad de las edificaciones, desalentándose y fiscalizándose efectivamente de cara a contener eventuales construcciones precarias o de acopios residuales con una alta afectación del tapiz natural del retiro frontal.
- e) Gestionar una cuidada cartelería, con una pauta específica que la ordene y contenga en su configuración paisajística.
- f) Declarar fuera de ordenamiento territorial aquellos usos preexistentes oportunamente no autorizados, como acopios y logísticos, de acuerdo a lo establecido en el Art. 27, lit. c, de la Ley 18.308 de junio del 2008. Sin perjuicio de lo anterior, se habilita al Ejecutivo Departamental al otorgamiento de permisos y habilitaciones temporales condicionadas a su no ampliación y a la mitigación ambiental que pudiese corresponder fundadamente.
- g) Al tramitarse nuevos emprendimientos, exigir propuestas de calificación paisajística, y el eventual otorgamiento de garantías para su cumplimiento.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 83°.- (Definición y delimitación).- El Corredor a la Represa de Salto Grande tiene una profundidad de banda de 150 metros a ambos lados medidos desde el límite del corredor con los predios frentistas.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 84°.- (Categorización del Suelo).- La categorización y subcategorización de suelo de este corredor microrregional será:

- a) Suelo categoría Suburbano de Manejo Paisajístico Especial, en el tramo comprendido entre Avda. Apolón de Mirbeck y Avenida Garibaldi.-
- b) Suelo Rural Subcategoría Rural Productivo de Manejo Paisajístico Especial, en el resto del corredor microrregional.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 85°.- (Indicadores urbanísticos específicos a aplicarse en el Corredor a la Represa de Salto Grande).- Los indicadores específicos en el Corredor a la Represa de Salto antes delimitada serán:

- a) Retiro frontal = 40 metros. Dentro de ese retiro los primeros 20 metros contiguos a la zona de camino se gestionarán como un espacio verde tratado paisajísticamente, visualmente permeable, salvo cortinas forestales productivas. Dicha faja sólo podrá ser atravesada por caminos de acceso no paralelos a la ruta, no pudiéndose ocupar con maquinarias ni vehículos de estacionamiento o exposición.
- b) En los predios frentistas a la vía de ferrocarril y/o a un camino frontal a la misma, pero dentro de este corredor, se habilitará un retiro frontal de 25 metros. Dentro del mismo, los primeros 15 metros más cercanos a la zona de la vía del ferrocarril o de la citada calzada lateral, se gestionarán como un espacio verde tratado paisajísticamente, visualmente permeable, salvo cortinas forestales productivas. Dicha faja sólo podrá ser atravesada por caminos de acceso no paralelos a la ruta, no pudiéndose ocupar con maquinarias ni vehículos de estacionamiento o exposición.

(Aprobado: 31 votos en 31)

CAPÍTULO 4 ZONAS DE HUERTOS

SECCIÓN 1 PAUTAS GENERALES

Artículo 86°.- (Definición Zonas de Huertos).- Refiere a los ámbitos territoriales de alta definición explícitamente así denominados en el planeamiento local y reconocidos a nivel social, con un perfil productivo, ambiental y paisajístico singular, con un carácter rur - urbano y con diversas mixturas de suelo.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 87°.- (Delimitación Zonas de Huertos).- Se ratifica la delimitación primaria de las denominada Zona de Huertos Norte y de la Zona de Huertos Sur planteada en el Plan de Salto. Ello se fundamenta en sus atributos paisajísticos e identitarios y en su potencial de desarrollo.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 88°.- (Directrices locales de ordenamiento territorial para la Zona de Huertos).- Las Zonas de Huertos se manejarán de acuerdo a las siguientes directrices locales de ordenamiento territorial:

- a) Su mantenimiento como ámbitos esencialmente rur - urbanos, de especial valor paisajístico y productivo, con mixturas de usos compatibles.
- b) El reconocimiento de las diferencias existentes entre la Zona de Huertos Norte y la Zona de Huertos Sur, sea en su valor de posición, en su intensidad de uso hortifrutícola y en sus diferentes potenciales de desarrollo.
- c) La promoción de su capilaridad paisajística y de una mayor permeabilidad conectiva con el resto de la ciudad de Salto.

- d) La diversificación de las categorías de suelo a aplicar en función de las pautas anteriores, diferenciándose sus bordes servidos y los aglomerados de situaciones enclavadas.
- e) Promover una gestión forestal y paisajística de los predios no productivos a nivel hortifrutícola.
- f) Exigir como condición el principio del “impacto hidrológico cero” dentro de cada predio.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 89º.- (Zona de Huertos Norte. Áreas interiores).- Dentro de la Zona de Huertos Norte se reconocen dos áreas interiores delimitadas en el plano N° 06:

- a) Un área interior contigua a la planta urbana, limitada con la misma en gran parte por la Avda. Apolón de Mirbeck.
- b) Un área exterior, localizada entre la anterior y la Zona Rural.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 90º.- (Zona de Huertos Sur. Áreas interiores).- Dentro de la Zona de Huertos Sur se reconocen dos áreas interiores delimitadas en el plano N° 06:

- a) Un área interior contigua a la planta urbana, limitada con la misma por la Avda. Pascual Harriague.
- b) Un área exterior, localizada entre la anterior y la Zona Rural.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 91º.- (Categorías del suelo).- La categorización del suelo para la Zona de Huertos es:

- a) En la Zona de Huertos Norte:

I. Suelo Categoría Suburbana para un área contigua a la planta urbana, que se denomina **Suelo Suburbano de Huertos Norte** y se delimita de la siguiente manera: **al Norte**, Avda. Garibaldi desde Costanera Norte César Mayo Gutiérrez hasta Avda. E. Rodó; **al Este**, Avda. E. Rodó; **al Sur**, Avda. Apolón de Mirbeck hasta Avda. Viera, continuando por ésta hacia el norte y luego hacia el Oeste por el límite sur del padrón 21.053, continuando por calle Grito de Asencio, calle Pública, luego parte del límite este y límite sur del padrón 29.178, parte del límite oeste del mismo padrón hasta su intersección con el límite sur del padrón 29.185, límite sur del padrón 29.185, continuando al sur por Camino del Éxodo hasta su intersección con Avda. Apolón de Mirbeck y finalmente por ésta hasta su intersección con el límite oeste; **al Oeste**, Costanera Norte César M. Gutiérrez.

Sin perjuicio de lo expresado precedentemente y conforme al artículo 66º literal g) del presente texto normativo, el área de territorio delimitada por la Costanera Norte César Mayo Gutiérrez, Avda. Garibaldi, la línea de 0.50 metros por encima de la máxima crecida conocida y Avda. Apolón de Mirbeck, se subcategoriza como Suelo Suburbano de Alta Sensibilidad Ambiental, rigiendo a su respecto además de las pautas propias del presente capítulo, las disposiciones establecidas por el Decreto Departamental N° 164/79.

II. Suelo Categoría Rural Subcategoría Rural Productivo, que comprende la totalidad del área restante de la Zona de Huertos Norte.

- b) En la Zona de Huertos Sur:

I. Suelo Categoría Suburbana Subcategoría Uso preferencial para Logística y Servicios, denominado **Suelo Suburbano de Huertos Sur**, para el área interior contigua a la planta urbana. Dicha área se delimita de la siguiente manera: **al Norte**, Avda. Pascual Harriague desde Avda. Catalina Harriague de Castaños hasta su intersección con el límite Este; **al Este**, Ruta Nacional N° 3 hasta su intersección con Avda. Nicolás Solari; **al Sur**, Avda. Nicolás Solari hasta su intersección con Avda. Benito Solari, continuando por ésta hacia el norte hasta calle Pública y luego por esta calle hacia el oeste, continuando por parte del límite este del padrón 20.318 y límite norte del mismo hasta calle Ceibal, luego por esta calle hacia el norte hasta Cañada La Paraguaya y ésta hacia el oeste hasta Avda. Catalina Harriague de Castaños; **al Oeste**, Avda. Catalina Harriague de Castaños hasta su intersección con el límite Norte.

II. Suelo Categoría Rural Subcategoría Rural Productivo, que comprende la totalidad del área restante de la Zona de Huertos Sur.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SECCIÓN 2 PAUTAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE HUERTOS NORTE

SECCIÓN 2.1 PAUTAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO CATEGORÍA SUBURBANA

Artículo 92º.- (Indicadores urbanísticos).- Los indicadores urbanísticos para el área interior de la Zona de Huertos Norte contigua a la planta urbana serán:

- a) Superficie mínima de la parcela = 1 hectárea.
- b) Frente mínimo de la parcela = 50 metros.
- c) Área Máxima Edificable = 1500 m2 (Este indicador se computa en planta baja y se aplica conjuntamente con el FOS).
- d) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 0.1.
- e) Factor de ocupación total (FOT) = 0.2.
- f) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y 1 nivel. Para predios con usos y locales productivos se autorizarán galpones o naves de hasta 14 metros de altura máxima de edificación.
- g) Retiros perimetrales = 10 metros.
- h) Retiro frontal a la Avda. Apolón de Mirbeck = 15 metros.
- i) Retiro frontal a Costanera Norte César M. Gutiérrez y Avda. Garibaldi = 40 metros (Dto. Departamental 138/79 y Dto. Departamental 6.181/03).
- j) Retiro frontal a Corredor a la Represa de Salto Grande = 40 metros (Art. 85º).
- k) Retiro frontal resto de vías públicas = 15 metros.
- l) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 1 en el caso de parcelas de uso exclusivamente residencial o 2 en caso de uso productivo.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 93º.- (Usos permitidos).- Los usos permitidos para el área interior de la Zona de Huertos Norte contigua a la planta urbana serán preferentemente residencia, recreativos, turísticos deportivos, culturales y actividades hortifrutícolas de producción y empaque.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SECCIÓN 2.2 PAUTAS ESPECÍFICAS EN EL ACTUAL SUELO CATEGORÍA RURAL

Artículo 94º.- (Indicadores urbanísticos. Remisión).- En la Zona de Huertos Norte en el Suelo Categoría Rural Se aplicarán los mismos indicadores señalados en el Capítulo 5 para la Zona Rural.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 95º.- (Usos. Remisión).- Se aplicarán las mismas especificaciones de usos señaladas en el Capítulo 5 para la Zona Rural, salvo que no se habilitarán:

- a) Actividades extractivas.
- b) Engorde de vacunos a corral (“feed lot”).
- c) Uso forestal comercial en las condiciones establecidas en el Decreto Departamental N° 6.524/2011 de Directrices Departamentales (artículo 58º inciso 2, parte final).

(Aprobado: 31 votos en 31)

SECCIÓN 3 PAUTAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE HUERTOS SUR

SECCIÓN 3.1 PAUTAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO CATEGORÍA SUBURBANA

Artículo 96º.- (Indicadores urbanísticos).- Los indicadores urbanísticos para el área interior de la Zona de Huertos Sur contigua a la planta urbana serán:

- a) Superficie mínima de la parcela = 2 hectáreas.
- b) Frente mínimo de la parcela = 80 metros.
- c) Área Máxima Edificable = 4000 m2 (Este indicador se computa en planta baja y se aplica conjuntamente con el FOS).

- d) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 0.2.
- e) Factor de ocupación total (FOT) = 0.3.
- f) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y 1 nivel. Para predios con usos y locales productivos se autorizarán galpones o naves de hasta 14 metros de altura máxima de edificación.
- g) Retiros perimetrales = 10 metros.
- h) Retiro frontal a la Avda. Pascual Harriague = 30 metros, fundado en prever un posible ensanche futuro del lado sur de tal avenida.
- i) Retiro frontal resto de caminos: 15 metros.
- j) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 1, sea en parcelas de uso exclusivamente residencial o de servicios y 2, en caso de uso productivo.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 97°.- (Usos permitidos).- Los usos permitidos para el área interior de la Zona de Huertos Sur contigua a la planta urbana serán: Servicios logísticos y a la producción, servicios recreativos, residencia individual, actividades hortifrutícolas de producción y empaque.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SECCIÓN 3.2. PAUTAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO CATEGORÍA RURAL

Artículo 98°.- (Indicadores urbanísticos. Remisión).- En la Zona de Huertos Sur en el Suelo Categoría Rural se aplicarán los mismos indicadores señalados en el Capítulo 5 para la Zona Rural.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 99°.- (Usos. Remisión).- En la Zona de Huertos Sur en el Suelo Categoría Rural se aplicarán las mismas especificaciones de usos señaladas en el Capítulo 5 para la Zona Rural, salvo, que no se habilitarán:

- a) Actividades extractivas.
- b) Engorde de vacunos a corral ("feed lot").
- c) Uso forestal comercial en las condiciones establecidas en el Decreto Departamental N° 6.524/2011 de Directrices Departamentales (artículo 58° inciso 2, parte final).

(Aprobado: 31 votos en 31)

CAPÍTULO 5 ZONA RURAL SECCIÓN 1 PAUTAS GENERALES

Artículo 100°.- (Definición Zona Rural).- La Zona Rural de la Microrregión de Salto comprende un mosaico de paisajes de chacras y de quintas del Cordón Hortifrutícola, de estancias y de servicios rurales articulado por una singular vertebración de la Ruta Nacional N° 3, la Ruta Nacional N° 31, caminos departamentales y nacionales, varios de ellos con un régimen de Corredores Microrregionales, infraestructuras de energía y centros poblados enclavados, como los Centros Poblados Rurales Albisu, 18 de Julio, Garibaldi, San Antonio y Osimani y Llerena y el Centro Poblado Turístico Termas del Daymán.

Se han excluido de esta zona las fracciones de Suelo Categoría Rural correspondientes a las Zonas de Huertos, a la Zona Río Uruguay y a la Zona Río Daymán, que tienen un ordenamiento territorial específico.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 101°.- (Delimitación de la Zona Rural).- La Zona Rural se extiende de acuerdo a lo señalado en el plano 05 Categorización del Suelo (A).

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 102°.- (Directrices locales de ordenamiento territorial para la Zona Rural).- La Zona Rural de la Microrregión de Salto se manejará de acuerdo a las siguientes directrices locales:

- a) Promover su uso sostenible con la finalidad de evitar la degradación y pérdida de suelo rural productivo, aspectos definidos por el Art. 51 y siguientes del Decreto Departamental N° 6.524/2011 de Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Salto.

- b) En particular, alentar la sostenibilidad de la actividad rural productiva agrícola y ganadera, limitándose la apertura de nuevo suelo rural para la expansión urbana y para el uso turístico y recreativo. Esta última se limitará a la consolidación y desarrollo del enclave turístico de Termas del Daymán existente dentro del perímetro de actuación de este plan, salvo un área delimitada en las proximidades del Lago de Salto Grande que por su ubicación estratégica y gran potencial para albergar dichos usos a futuro, se le asigna el atributo de potencialmente transformable.

- c) En particular, fomentar junto a otras instituciones la agricultura familiar (Art. 60 del decreto N° 6.524/2011) y la diversificación productiva y de servicios complementarios.

- d) Complementar las actividades anteriores con usos productivos vinculados a la generación de energías renovables en el marco de medidas de mitigación ambiental y paisajístico, y de acciones compensatorias de desarrollo local agrícola - ganadero.

- e) Habilitar usos complementarios eco - turísticos y rur - turísticos compatibles y de bajo impacto ambiental.

- f) Coordinar el manejo nacional - departamental de la actividad extractiva en los correspondientes ámbitos de competencia.

- g) Establecer como pauta cautelar en las vecindades del Arroyo San Antonio, mientras se avance en los estudios sobre una futura esclusa alternativa sobre el Río Uruguay que conectaría aguas arriba y debajo de la Represa de Salto Grande, que no se autorizarán nuevas subdivisiones de suelo rural, si fusiones prediales, en una faja de 300 metros contigua a cada lado de las líneas de ribera del Arroyo San Antonio.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 103°.- (Categorías del suelo. Atributo de Potencialmente transformable).- La Zona Rural comprende ámbitos territoriales con las siguientes Categorías de Suelo, como se señala en el plano adjunto:

- a) Suelo Categoría Rural, subcategoría Rural Productivo en gran parte de su extensión.
- b) Suelo Categoría Rural, Subcategoría Rural Natural, en áreas situadas a ambos márgenes de los arroyos San Antonio Grande, Itapebí Chico, Itapebí Grande y Laureles, fijándose en 50 metros para los tres primeros y de 25 metros para el último.

Al área de territorio correspondiente a los padrones rurales 3100, 4948, 7048, 7153, 7820, 7848 y 8009, situados en área aledaña al Lago de Salto Grande, se le asigna el atributo de potencialmente transformable a suelo suburbano con fines turísticos y recreativos.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SECCIÓN 2 PAUTAS ESPECÍFICAS EN LA ZONA RURAL

Artículo 104°.- (Indicadores urbanísticos). - Los indicadores urbanísticos a aplicarse en la Zona Rural son:

- a) Superficie mínima de la parcela = 5 hectáreas, en concordancia con la Ley N° 10.723, Art. 2. Refiere a las nuevas subdivisiones de suelo. Se admitirán fusiones de predios preexistentes de menor tamaño, aunque el predio resultante sea menor de 5 hectáreas.
- b) Frente mínimo de la parcela = 200 metros.
- c) Área máxima edificable (AME) = 1500 m2, computado en planta baja.
- d) Altura máxima de edificación en residencia = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- e) Altura máxima de edificación en equipamientos productivos o comunitarios = 14 metros.
- f) Retiros perimetrales = 10 metros.
- g) Retiro frontal a un camino público = 15 metros (En concordancia con lo establecido en el Art. 20 del Decreto - Ley N° 10.382 de febrero de 1943).

- h) Retiro frontal a las Rutas Nacionales = conforme a la normativa nacional aplicable.
- i) Frente mínimo de la parcela = 150 metros.
- j) Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio = 2, salvo en caso de Hosterías y Posadas de Campo que ese número se libera, debiéndose cumplir con las regulaciones nacionales en la materia.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 105º.- (Usos permitidos).- Se permitirán los siguientes usos:

- a) Actividades agrícolas y ganaderas.
- b) Residencia permanente de los pobladores locales.
- c) Actividades rurales complementarias de depósito y procesamiento agro alimentario, galpones, caballerizas y otras construcciones de apoyo.
- d) Equipamientos públicos y comunitarios de pequeña escala propios del medio rural, como entre otros, instituciones asociativas, educativas y religiosas, locales de seguridad pública, etc.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 106º.- (Usos condicionados).- Se admitirán los siguientes usos:

- a) Restaurantes de campo, comercios rurales, moteles, hosterías y posadas rurales, condicionados a instalarse en predios enclavados preexistentes menores a 1 hectárea o de estar en predios de mayor superficie estarán condicionados a ser subsidiarios y complementarios a otras actividades productivas rurales en el mismo predio.
- b) Instalaciones deportivas ecuestres que no afecten más del 10 % de la superficie del predio.
- c) Actividades extractivas condicionadas a estar autorizadas por la DINAMIGE (Dirección Nacional de Minería y Geología) y a tener habilitación comercial de la Intendencia de Salto.
- d) En particular, se solicitará y promoverá ante la DINAMIGE por razones de interés público la limitación de la actividad extractiva de profundidad al sur de Arenitas Blancas, entre el Río Uruguay y la continuación de la Avda. Catalina Harriague de Castaños. Ello se fundamenta en su presunto impacto ambiental negativo ante un potencial desarrollo futuro de la ciudad hacia el sur en el largo plazo.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 107º.- (Otras disposiciones aplicables a suelo rural)

1.- Aplicación aérea de fitosanitarios

Se prohíbe la aplicación aérea de fitosanitarios tales como insecticidas, herbicidas, fungicidas y plaguicidas a una distancia menor a 500 metros desde el límite de Centros Poblados, zonas urbanas y suburbanas, Centros Educativos y caseríos y a una distancia menor a 30 metros de los cursos naturales de agua.

2.- Aplicación terrestre mecanizada de fitosanitarios

Se prohíbe la aplicación terrestre mecanizada de fitosanitarios tales como plaguicidas, herbicidas, fungicidas, en todo tipo de cultivos, a una distancia menor a 300 metros desde el límite de Centros Poblados, zonas urbanas y suburbanas, Centros Educativos y caseríos y a una distancia menor a 10 metros de los cursos naturales de agua.

3.- Actividad forestal

La actividad forestal autorizada a realizarse en suelos de prioridad forestal y de forestación obligatoria (Ley Nº 15.739 y decretos reglamentarios), así como el uso forestal comercial autorizado conforme al artículo 58º inciso 1 parte final del Decreto Departamental Nº 6124/2011 de Directrices Departamentales, deberá observar una distancia mínima de 300 metros desde el límite de Centros Poblados, zonas urbanas y suburbanas y caseríos.

4.- Engorde de vacunos a corral ("Feedlot")

Se deberán aplicar los siguientes criterios de localización de todas las instalaciones de los establecimientos de engorde a corral incluyendo las medidas de protección:

Prohibiciones:

- a) En zona pre-definida de recarga de acuífero. Los proyectos para capacidad de instalación mayor a 5000 animales deben realizar Estudio Hidrogeológico en el área de influencia, a

escala 1:10.000 para determinar si se encuentra en una zona de recarga de acuíferos.

- b) En suelos arenosos con un porcentaje mayor al 75% de arena según triángulo de texturales de suelo.
- c) En áreas protegidas y sus zonas de amortiguación (según Ley 17.234 de febrero de 2000).
- d) En presencia de cursos de agua a menos de 500 metros, tomados desde el límite exterior del punto más próximo del corral o la zona de apilado de estiércol.

Se admite:

- a) En zonas no inundables (con una probabilidad de ocurrencia de inundaciones de menos de 1 cada 50 años).
- b) Con pendientes del terreno entre 1,5 - 3%.
- c) En distancia a toma de agua superficial para captación de agua con destino a potabilización ≥ 5 km.
- d) Con profundidad a la napa freática ≥ 3 m.
- e) En suelos con baja permeabilidad hidráulica (condición hidráulica $\leq 1 \times 10^{-3}$ cm./sec).
- f) Distancia ≥ 5 km al límite exterior de centros poblados.
- g) En presencia de otros Establecimientos de Engorde a Corral siempre que los efectos al ambiente no interfieran ni se potencien.

Además, se deberá valorar la distancia de los emprendimientos a rutas y/o caminos públicos, la cual no podrá ser menor a 200 metros, así como la dirección de los vientos predominantes en el área, a efectos de evitar la propagación de olores indeseables.

5.- Extractivas

En los predios de propiedad fiscal o particular, las extracciones de arena, cantos rodados y rocas de yacimientos ubicados dentro de la faja de defensa de costas, sólo podrán efectuarse hasta una cota no inferior al nivel situado cincuenta centímetros por encima del límite superior de la ribera (Art. 153 inc. 7, Código de Aguas).-

6.- Parque eólicos

Se establece una distancia mínima de protección de:

- a) 500 metros desde el límite de los Centros Poblados, centros educativos dispersos y caseríos, y de 1000 metros en casos de villas o ciudades, zonas urbanas y suburbanas.
- b) 200 metros de la actividad forestal y de bosques naturales.
- c) 120 metros del límite del predio frentista con las rutas y/o caminos.

Además se establece una distancia mínima de vez y media su altura respecto a la traza de los tendidos eléctricos. Tampoco podrán ocupar cortafuegos.

7.- Parque fotovoltaicos

La instalación de parques fotovoltaicos se localizará a una distancia no menor a 1000 metros del límite del área urbanizada o de la extensión prevista para la misma, a 500 metros de distancia a la vivienda más cercana y Centros educativos dispersos y a 50 metros del límite del predio frentista con las rutas y/o caminos.

8.- Silos

Se establece una distancia mínima de 2000 metros desde el límite perimetral del área urbanizada o de la extensión prevista para la misma, así como una zona de amortiguación ("buffer") mínima dentro del predio del emprendimiento desde el límite de todas las instalaciones, de 250 metros, respecto a viviendas de linderos.

9.- Monte nativo ribereño

Las actividades productivas deberán respetar las especies del monte nativo ribereño, debiéndose controlar las especies exóticas invasoras.

(Aprobado: 31 votos en 31)

CAPÍTULO 6 ZONA RÍO DAYMÁN

SECCIÓN 1 PAUTAS GENERALES PARA LA ZONA RÍO DAYMÁN

Artículo 108º.- (Definición Zona Río Daymán).- La Zona Río Daymán se define como su faja terrestre acuático - litoral en jurisdicción del Departamento de Salto. (Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 109º.- (Delimitación Zona Río Daymán).- Su delimitación comprende el curso de agua del Río Daymán en jurisdicción

departamental hasta la línea de máxima creciente referida a la cota 19 establecida en el artículo 11° literal b) del Decreto Departamental N° 6.726/2013; en su caso, el suelo correspondiente a los montes ribereños y protectores; un área de amortiguación de 50 metros y un área contigua de 300 metros medidos hacia el interior del territorio. Se excluye de esta zona el perímetro de actuación del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Centro Poblado Termas del Daymán con su régimen urbanístico específico en aplicación. (Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 110°.- (Directrices locales de ordenamiento territorial para la Zona Río Daymán).- Las directrices locales de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible para la Zona Río Daymán son:

- Promover su protección y desarrollo como un Parque Costero Público - Privado de Alta Naturalidad.
- Prever el eventual desarrollo de una nueva expansión turística compacta de Termas de Daymán, enclavada al oeste de la Cañada La Jacinta.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 111°.- (Declaración como Paisaje Natural Tutelado del área de montes ribereños de la Zona Río Daymán).- Se declara como Paisaje Natural Tutelado el área interior de montes ribereños de la Zona Río Daymán, en concordancia con lo establecido en el Título IV.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 112°.- (Categoría y Subcategoría del suelo).- La Zona Río Daymán se categoriza como:

- Suelo Rural Subcategoría Rural Natural, el suelo situado hasta la línea de máxima creciente referida en el artículo 109° precedente; en su caso, el suelo donde se hallan efectivamente implantados los montes ribereños y protectores; y el suelo correspondiente a una faja de amortiguación adyacente de 50 metros medidos desde el límite exterior de uno u otro según corresponda.
- Suelo Rural Subcategoría Productivo al resto del suelo de esta zona. El mismo se declara con el Atributo de Suelo Potencialmente Transformable a Suelo Suburbano de Manejo Paisajístico Especial ante futuros emprendimientos turísticos compactos, al oeste de las actuales Termas y no incluidas en su plan local vigente.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SECCIÓN 2

PAUTAS PARTICULARES PARA LA ZONA RÍO DAYMÁN

Artículo 113°.- (Indicadores urbanísticos y usos permitidos. Remisión).- Se aplicarán los de la Zona Rural a los que cabe remitirse, salvo en el Suelo Categoría Rural Natural en que las edificaciones y usos se limitarán a actuaciones sostenibles de eco turismo a juicio fundado de las Oficinas Técnicas competentes de la Intendencia de Salto. (Aprobado: 31 votos en 31)

TÍTULO IV DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO 1 PAISAJE TUTELADO

Artículo 114°.- (Objetivo).- La declaración de Paisaje Tutelado tiene por objeto que:

- Se reconozca el valor cultural y natural de un ámbito territorial con atributos singulares y calificados.
- Se protejan y transformen armónicamente sus atributos esenciales.
- Se vele por un manejo acorde con lo anterior, implementándose normas especiales y otras acciones consecuentes en aquellas áreas más sensibles.
- Se declare edificios o espacios interiores como Bien Patrimonial de Interés Departamental.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 115°.- (Aplicación).- La declaración de Paisaje Tutelado habilitará que las Oficinas Técnicas correspondientes de la Intendencia de Salto, durante la tramitación de una solicitud de edificación, subdivisión del suelo, urbanización o habilitación de usos, pueda:

- Solicitar al interesado informaciones complementarias sobre su emprendimiento.
- Aplicar fundadamente el criterio precautorio.
- Exigir garantías a favor de la Intendencia de Salto a ejecutarse en caso de apartamentos a lo previsto.

(Aprobado: 31 votos en 31)

CAPÍTULO 2

ÁREAS DE DESARROLLO ESPECIAL

Artículo 116°.- (Áreas de Desarrollo Especial. Institución).- Las Áreas de Desarrollo Especial es una calificación de aquellos ámbitos territoriales en que se focalizará su desarrollo en función de su potencial carácter estratégico, de inducción y de concentración de usos y edificaciones singulares.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 117°.- (Áreas de Desarrollo Especial. Implicancias Operativas).- La declaración como Área de Desarrollo Especial habilitará:

- Regulaciones específicas desde el planeamiento como reglamentaciones y actuaciones complementarias a nivel del Ejecutivo Departamental como lo son la promoción pública, la cooperación pública - privada de estas áreas, las aplicaciones de compensaciones urbanísticas y de otras figuras especiales.
- La coordinación entre diversas Oficinas Técnicas de la Intendencia de Salto, la creación de unidades de gestión, para la coordinación de acciones de promoción y de tramitación coordinada de los permisos de edificación, subdivisión y gestión de usos especiales, como de contralor público.
- Promover regímenes fundados de estímulos impositivos y tributarios.
- La aplicación de pautas cualitativas que orienten su desarrollo, pudiéndose plantear condicionamientos, restricciones dominiales fundadas y procedimientos específicos para la gestión territorial de cada área.
- La aplicación de indicadores o parámetros urbanísticos especiales siempre y cuando sean compatibles con las directrices y con las pautas locales cualitativas para las zonas, áreas y subáreas o sectores interiores.
- La exigencia de garantías a favor de la Intendencia e Salto a ejecutarse en caso de apartamentos a lo previsto por parte de los actores que hagan uso de sus derechos territoriales en tales áreas.

(Aprobado: 31 votos en 31)

TÍTULO V APLICACIÓN Y GESTIÓN

CAPÍTULO 1 TÉRMINOS TÉCNICOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS DE APLICACIÓN

Artículo 118°.- (Definiciones y criterios de aplicación).- Las palabras y expresiones utilizadas en este Plan se les ha utilizado con el significado y con el criterio de aplicación reconocido en disposiciones nacionales o departamentales, complementándose con los términos y sentidos que se agregan y precisan a continuación:

A) DEFINICIONES RELATIVAS AL ÁMBITO TERRITORIAL Y AL AMBIENTE

Zona.- Delimitación de gran tamaño utilizada como ámbito de ordenación territorial. Cada Zona se define en función de sus atributos naturales, paisajísticos, urbanísticos y operativos. Puede comprender varias Subzonas o Áreas.

Zonificación Paisajística: Figura o modo sintético de ordenamiento territorial que tiene por objetivo fijar el perfil de cada ámbito territorial, privilegiando una aprehensión paisajística que articule sus atributos ambientales y culturales, con su vocación territorial, con los criterios congruentes de subdivisión del suelo, ocupación y uso.

Subzona.- Ámbito primario de ordenación territorial.

Área.- Ámbito específico interior de ordenamiento territorial dentro de una subzona o zona más amplia.

Categoría de Suelo: Figura administrativa de clasificación obligatoria del suelo establecida por la Ley Nº 18.308 de junio del 2008.

Faja de Defensa de Costas del Río Uruguay. Faja de protección de la costa del Río Uruguay para evitar modificaciones perjudiciales a su configuración y estructura. Su ancho es de 250 metros medidos hacia el interior del territorio a partir del límite superior de la ribera. Fue establecida en el Código de Aguas (Art. 153º) y en su redacción dada en el Art. 193 de la Ley Nº 15.903 del 10 de noviembre de 1987 (Art. 50).

Línea superior de la ribera de un río o arroyo: Sinónimo de límite del álveo, del terreno que cubren sus aguas en las crecidas que no causan inundación, según lo consignado en el art. 35. del Código de Aguas. Refiere a las mayores crecidas ordinarias. Se fijará:

- a) La línea superior de la ribera de los ríos y arroyos del dominio público o fiscal se establecerá de acuerdo al Art. 36 del Código de Aguas.
- b) La línea superior de la ribera de los arroyos de dominio particular se fijará de modo análogo a la de los arroyos de dominio público.

Planicie de inundación: Planicie baja afectada por las crecientes ordinarias del curso de agua. La misma se encuentra entre la línea inferior y superior de la ribera.

Tutela ambiental: La Tutela ambiental es una figura focalizada de ordenamiento territorial que califica a un ámbito territorial ambientalmente muy sensible, lo cual fundamenta diversas restricciones dominiales.

Impacto Hidrológico Cero: Designación de un principio de manejo de las aguas servidas y de drenaje dentro de un gran predio, que se disponen, tratan, amortiguan o compensan dentro del mismo, sin externalidades adversas en sus vecindades.

Zona de camino: Área destinada al uso público como vía de tránsito comprendida entre dos líneas de propiedad, con una condición de bien público de uso público. El ancho de tal zona de camino comprende la vía circulatoria propiamente dicha y sus laterales, con o sin calzada. Su ancho también varía con el tipo de camino, sea ruta nacional, camino nacional, camino departamental, camino vecinal, avenidas, calles o sendas públicas, con distintos rangos dentro de cada tipo.

B) DEFINICIONES RELATIVAS AL TERRENO:

Predio.- Sinónimo de parcela, de predio independiente. Es aquel que ha sido deslindado o amojonado, o aquel que es objeto definido como una unidad propia de una traslación de dominio, o del resultado de una división jurídica, según lo establecido en el Art. 2 de la Ley Nº 10.866.

Superficie mínima de la parcela.- Es el área mínima reglada como superficie del predio que se aplica en caso de realizarse nuevas subdivisiones o fraccionamientos regulares del suelo.

Línea Municipal.- Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Administración Departamental para una futura vía pública.

Línea de vereda.- Línea entre la calzada vehicular y la vereda peatonal.

Frente mínimo de parcela.- Es la dimensión mínima reglada como frente del predio que se aplica en caso de realizar nuevas subdivisiones o fraccionamientos regulares del suelo.

C) DEFINICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN Y A LA OCUPACIÓN

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.).- Indicador que refiere a la máxima superficie que puede ser ocupada por la edificación en un predio en relación a su área total. Este indicador se aplicará preferentemente en predios en Suelo Categoría Urbana y Suburbana.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.).- Indicador que refiere a la superficie cubierta total edificable en relación al área total del predio. Se calcula sumando los factores de ocupación del suelo de cada planta. Este indicador sólo se aplicará en predios en Suelo Categoría Urbana y Suburbana cuando se entienda conveniente su aplicación.

Área Máxima de Edificación (A.M.E.).- Máxima superficie expresada en m2 que puede ser ocupada por la edificación en planta baja en un predio, cualquiera sea el tamaño de dicho predio. Es un indicador idóneo en suelos no urbanizables, en suelos de gran vulnerabilidad, y en suelos rurales.

Retiros.- Distancias mínimas obligatorias entre las líneas divisorias del predio y la edificación. Los retiros son superficies no edificables, salvo indicación expresa en contrario. El retiro se aplica en toda la extensión aérea del predio, salvo que se establezca lo contrario.

Los retiros pueden ser frontales, unilaterales o bilaterales, posteriores y perimetrales.

Altura Máxima de Edificación. Es la cota máxima indicada para el área o sector del predio en el cual se encuentre la edificación, medida desde el nivel cero de referencia para la edificación. No se computa en dicha altura los siguientes elementos sobre elevados propios del edificio como conductos, chimeneas, tanques de agua y salas de máquinas de ascensores.

Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio.- Es un criterio de densidad habitacional, sea de alojamiento permanente o turístico. Cada unidad de alojamiento está dada por uno o más ambientes de pernocte, un baño y un acceso propio. Los monoambientes, comercios, o espacios culturales similares, podrán equipararse a una unidad de alojamiento por parte de las Oficinas Técnicas Competentes.

Este indicador no se aplica para los Alojamientos Turísticos en sus modalidades de Campings Organizados, Hoteles, Apart Hoteles, Hostería, *Hostels*, expresamente categorizados como tales, que se registrarán por las normas nacionales específicas y por los restantes índices urbanísticos.

D) DEFINICIONES RELATIVAS AL USO:

Uso.- El uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, edificio o estructura a asentarse en él, ha sido proyectada, construida, y utilizada. Puede reconocerse:

- a) Uso permitido, que es el que puede desarrollarse en una parcela de una determinada zona de acuerdo a la normativa vigente.
- b) Uso condicionado, el que por su naturaleza, escala o inserción concreta pudiera llegar a ser incompatible y no conveniente con el perfil existente y deseado del área, supeditándose su autorización al cumplimiento de determinados requisitos de localización, tamaño, complementariedad respecto a otros usos ya fijados o a establecer expresamente en cada caso.
- c) Uso prohibido: Actividad no permitida en la presente norma sobre la que podrá el Gobierno Departamental establecer restricciones fundadas, exigir su cese o caducidad, retirar las construcciones o montajes, y promover su mejora. Al respecto:

I. Estos usos no conformes podrán habilitarse con carácter temporal o precario a juicio fundado de la Administración de cumplirse en parte con la normativa vigente, pudiéndose solicitar garantías al respecto.

II. Todo uso o actividad dentro del ámbito de actuación territorial de vigencia de este plan podrá ser declarado fuera de ordenamiento como uso no conforme por parte del Gobierno Departamental si explícitamente ello correspondiese, de constatarse afectaciones ambientales significativas de signo adverso aunque previamente hubiese sido autorizado. Con la entrada en vigencia del presente plan, se producirá la declaración de fuera de ordenamiento territorial de los usos no permitidos, de acuerdo a lo establecido en el Art. 27, lit. c, de la Ley 18.308 de junio del 2008.

E) DEFINICIONES RELATIVAS A LA PRESERVACIÓN:

Paisaje Cultural/Natural Tutelado: Figura o declaración que puede aplicarse a diversos ámbitos territoriales reconociéndose el interés público de su conservación, reconociéndose sus valores culturales y/o naturales, que habilita un manejo acorde con lo anterior. Ello podrá comprender normas especiales y la aplicación del criterio precautorio.

F) DEFINICIÓN DE LA EXPRESIÓN PLAN DE SALTO:

Plan de Salto: se denomina así al sistema normativo integrado por el conjunto de Decretos Departamentales aprobados por la Junta Departamental de Salto referidos al ordenamiento territorial de la ciudad de Salto y de las ex zonas de huertos norte y sur aledañas, específicamente los Decretos Departamentales 5.942/97, 5.943/97, 5.944/97, 5.987/98, 5.996/98, 6.022/00, 6.057/01, 6.185/03 y 6.209/04.

(Aprobado: 31 votos en 31)

CAPÍTULO 2 SOBRE LA RECUPERACIÓN PÚBLICA DE PLUSVALÍAS

Artículo 119°.- (Reglamentación de la recuperación pública de plusvalías). Se encomienda al Ejecutivo Departamental la reglamentación de la aplicación de los criterios de recuperación pública de plusvalías dentro de los noventa días de aprobada la presente norma, tal como lo habilita la Ley N°. 18.308 de junio del 2008.

(Aprobado: 31 votos en 31)

CAPÍTULO 3 GESTIÓN DEL PLAN

SECCIÓN 1 GESTIÓN Y COORDINACIÓN DEL PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA CIUDAD DE SALTO Y SU MICRORREGIÓN

Artículo 120°.- (Fortalecimiento institucional).

Encomiéndose al Ejecutivo Departamental gestionar y/o implementar a partir de la fecha su fortalecimiento institucional de cara a la mejor puesta en funcionamiento de este plan, en concordancia con sus disposiciones. Ello comprenderá las principales áreas asociadas al ordenamiento territorial, al desarrollo local y productivo, a la gestión y a la policía territorial de la Intendencia de Salto dentro del perímetro de actuación de este plan.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 121°.- (Gestión y Coordinación del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Ciudad de Salto y su Microrregión). La División Ordenamiento Territorial tendrá a su cargo la gestión del presente plan, encomendándose al Ejecutivo Departamental crear dentro de los treinta días de puesta en vigencia, una Mesa de Coordinación y Gestión Departamental del Plan de la ciudad de Salto y su Microrregión (Mesa de Coordinación y Gestión del Plan) para gestionar y monitorear el presente plan.

El objetivo de esta Mesa de Coordinación y Gestión será promover, coordinar, facilitar y monitorear la ejecución de este plan, sea dentro de las distintas direcciones departamentales con incumbencias directas o indirectas, sea cooperando con distintos actores locales y otras instituciones públicas y civiles.

La Mesa de Coordinación y Gestión del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Ciudad de Salto y su Microrregión será una unidad operativa *ad hoc*, constituida por los siguientes miembros y/o representantes de:

- a) El Director de Obras de la Intendencia de Salto.
- b) El Jefe de la División Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Salto.
- c) El Director de Arquitectura de la Intendencia de Salto.
- d) El Director de Catastro de la Intendencia de Salto.
- e) El Director de Turismo de la Intendencia de Salto.
- f) El Director de Desarrollo de la Intendencia de Salto.
- g) Otras Direcciones o Divisiones que el Intendente de Salto

entienda deba integrar tal Mesa de Coordinación en determinados momentos.

Tales miembros, o sus representantes, conocerán de modo detallado la presente norma instituyente de este plan, los posteriores Protocolos de Gestión que se acuerden y tendrán mandatos y/o capacidades de manejo, decisión y evaluación de cara a las actividades de gestión y coordinación involucradas.

La actuación de esta Mesa de Coordinación y Gestión de este plan es sin perjuicio de las responsabilidades políticas, técnicas y administrativas que pudiesen corresponder a cada uno de sus integrantes en sus ámbitos específicos de competencia.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SECCIÓN 2 PLANIFICACIÓN DERIVADA

Artículo 122°.- (Planificación Derivada). Se encomienda al Ejecutivo Departamental que, tal como lo habilita la Ley N°. 18.308 de junio del 2008, gestione la concreción de los siguientes instrumentos derivados de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible en el perímetro de actuación de este plan local, en concordancia con las pautas particulares ya mencionadas para diversas zonas:

- a) Profundizar en el Plan Sectorial de Aguas Urbanas para la ciudad de Salto, en cooperación con el Gobierno Nacional, ya iniciado.
- b) Realizar el Inventario y Catálogo de Protección de los Bienes Patrimoniales Locales de Interés Departamental de Salto, que inicialmente comprenderá al menos el perímetro de actuación del Casco Central, de acuerdo a lo señalado en el las disposiciones específicas del capítulo y sección correspondiente del Título II.
- c) Instrumentar un Plan Sectorial de Mejoras, de Promoción y de Ocupación del Parque Agro – Industrial, en cooperación con otras instituciones públicas nacionales u otros actores civiles, de acuerdo a las pautas establecidas en el Título II, Capítulo I, Sección 6 - 6.
- d) Promover un Plan Sectorial de Ordenamiento Territorial para la Zona Río Uruguay, el que comprenderá al menos:

I. La consideración de diversos ámbitos específicos como el Puerto de Salto y la Represa de Salto Grande.

II. La cooperación interinstitucional.

III. El establecimiento de medidas mitigatorias y compensatorias de los daños ambientales sobre su litoral.

IV. Su puesta en valor.

- a) Promover un Plan Especial para la Zona Río Uruguay en concordancia con lo establecido por el artículo 50 de la Ley N°. 18.308 de junio de 2008.
- b) Promover un Plan Parcial de ordenamiento territorial para las Áreas Arroyos Ceibal y Sauzal.

Asimismo se habilita al Ejecutivo Departamental a realizar otras planificaciones derivadas de la aplicación de este Plan y de las actuaciones locales de interés departamental detalladas en la Sección 6 de este capítulo.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SECCIÓN 3 PROGRAMA DE ACCIÓN

Artículo 123°.- (Programa de Acción del Plan). La División Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Salto se planteará en los primeros treinta días de aprobado un Programa de Acción para el cumplimiento del presente plan. Ello se hará de acuerdo a las Directrices locales de ordenamiento territorial y a las demás pautas que integran esta norma instituyente.

Este Programa comprenderá la definición de:

- a) Objetivos específicos y objetivos prioritarios.
- b) Metas.
- c) La asignación, encomienda de tareas dentro de la citada División y de cooperación de la Mesa de Coordinación.
- d) La ágil gestión de la certificación notarial de la situación del territorio en algunos puntos críticos al inicio de la puesta en vigencia del plan.
- e) La generación de Protocolos, a ser aprobados por vía reglamentaria por el Ejecutivo Departamental, en relación a:

I los requisitos documentales a presentar por los interesados frente a diversas solicitudes de subdivisión del suelo, edificación, habilitación de usos y de Programas de Actuación Integrada (PAI).

II La mejora en la gestión departamental de tales solicitudes.

III La cartelería en la vía pública y en los frentes prediales, en especial en las áreas de manejo paisajístico especial tanto urbanas como rurales.

- f) La información y capacitación dentro de las diversas Oficinas Técnicas Competentes del Ejecutivo Departamental en relación a la aplicación del presente plan.
- g) Una estrategia de información y comunicación con los principales actores políticos, económico – empresariales y sociales de la zona (vecinos, comerciantes, productores agropecuarios, desarrolladores turísticos, inmobiliarios, constructores, etc.).
- h) La identificación de iniciativas y tareas a ser realizadas en cooperación con diversos actores.
- i) Las grandes variables de monitoreo.
- j) Otros componentes que se entiendan relevantes.

Para ello se podrá convocar a la citada Mesa de Coordinación, a los responsables técnicos externos que participaron en la elaboración de la propuesta primaria del plan y a otros especialistas.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SECCIÓN 4 MONITOREO Y SEGUIMIENTO

Artículo 124º.- (Programa de Monitoreo y Seguimiento del Plan Local de la Ciudad de Salto y su Microrregión).- La División Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Salto elaborará un Programa de Monitoreo y Seguimiento del Plan dentro de los seis meses de conformada. Ello se hará de acuerdo a las directrices y demás pautas que integran esta norma instituyente, y a los recursos de gestión disponibles.

En la elaboración de este Programa de Monitoreo y Seguimiento se intentará incluir, de modo unitario o progresivo, al menos las siguientes dimensiones analíticas y variables cualitativas de seguimiento:

- a) Cumplimiento cualitativo de cada una de las Directrices Departamentales y Locales.
 - a) Cambios cualitativos relevantes y de distinto signo en cada una de las Zonas, y su cumplimiento normativo especialmente en relación al Río Uruguay y su retroceso de la Línea de Costa y del perfil de las playas existentes.
- b) Cambios cuantitativos entre el uso del suelo real y lo habilitado en la regulación.
- c) Mejoras en el hábitat y en la urbanidad barrial.
- d) Afectaciones y logros en la conservación del patrimonio cultural, en particular, en el Paisaje Cultural Tutelado del Casco Central.
- e) Calidades del ambiente natural, en especial de los recursos hídricos.
- f) Captación y concreción de proyectos privados y públicos calificados a nivel turístico, comercial y de servicios, y residenciales.
- g) Evolución de las actuaciones irregulares en el área:

I. Constataciones. Cuantificación.

II. Denuncias recibidas.

III. Detención de obras irregulares.

IV. Aplicación de faltas por las inspecciones departamentales.

Cada dos años la División Ordenamiento Territorial elevará al Intendente de Salto un Informe de Monitoreo y Seguimiento del Plan Local conteniendo un estado de situación sintético de los asuntos, variables e indicadores anteriores.

Ello puede complementarse con evaluaciones externas que puedan ser agregadas. En particular, se promoverán diversos mecanismos de cooperación y consultivos con el MVOTMA, la UDELAR, otros organismos, programas u ONG, como también se alentará el seguimiento y el control por parte de los actores locales.

Además tales actuaciones podrán integrarse dentro de un más amplio sistema de indicadores territoriales y ambientales a nivel regional.

(Aprobado: 31 votos en 31)

SECCIÓN 5 FALTAS Y SANCIONES

Artículo 125º.- (Observancia departamental).- El Ejecutivo Departamental, en sus distintas direcciones, divisiones y áreas con incumbencias en las materias de este plan, observará que se cumplan con las normas cualitativas y cuantitativas establecidas en el mismo.

Ello será de aplicación en:

- a) La recepción de solicitudes de fraccionamientos y subdivisión del suelo, de habilitaciones de actividades y de proyectos de arquitectura o urbanismo, o en la detención y sanción de aquellas obras irregulares que se realicen sin permisos de construcción, o de otros usos que contravengan este plan. A tales efectos se instruirán periódicamente las inspecciones que correspondan para el logro de tales fines.
- b) La realización de las obras públicas propias de responsabilidad del Ejecutivo Departamental; a tales efectos se instruirá a las direcciones y servicios competentes sobre el plan vigente, aplicándose los correspondientes controles administrativos y funcionales.
- c) La ejecución de obras públicas regladas por parte de otros organismos del Gobierno Nacional, tal como lo ratifica la Ley Nº. 18.308 de junio del 2008.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 126º.- (Faltas graves).- En función de la magnitud de las afectaciones al interés público, al ambiente y a la buena urbanidad del territorio de la ciudad de Salto y su Microrregión, deberán ser consideradas como faltas graves:

- a) Las afectaciones en las diversas áreas de explícita protección como las declaradas como Paisaje Cultural y/o Natural Tutelado, con sus pautas de protección específicas.
- b) Las afectaciones de significación al espacio público.
- c) No respetar los retiros frontales en los Corredores Microrregionales, dado su rol en la urbanidad general, ocupándolos con construcciones, con contenedores, con vehículos o con otros objetos.
- d) La instalación o desarrollo expresamente no autorizado de usos potencialmente molestos y/o de impacto ambiental negativo significativo.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 127º.- (Sanciones de las faltas).- Las faltas respecto

al cumplimiento de esta norma se penalizarán fundadamente con distintas acciones concomitantes de modo proporcional a su gravedad, como:

- a) La exigencia de suspender las obras o actividades y de regularizar la situación.
- b) La exigencia a las empresas prestatarias de servicios públicos que no otorguen los mismos si los predios y/o construcciones existentes no cumplen con las normativas vigentes.
- c) Posibles gravámenes especiales sobre la propiedad inmueble, generándose recargos acumulativos sobre el valor del mismo y multas. Estas acciones serán complementarias y no sustituyen a la posible obligación de la restitución a la situación previa reglamentaria y a la exigencia de acciones mitigatorias y compensatorias señaladas en los literales siguientes, tal como lo habilitan las disposiciones nacionales en materia ambiental.
- d) La obligación de restituir la situación a un estado reglamentario, procediéndose a las demoliciones y rehabilitaciones que correspondiesen.
- e) La exigencia de acciones mitigatorias y/o compensatorias a favor de la comunidad local.
- f) Ante la constatación de faltas cometidas dentro de la Administración Departamental, se procederá a:

I. Rectificar las actuaciones irregulares, entre ellas posibles obras públicas irregulares en concordancia con el presente plan y con las buenas prácticas.

II. Tomar las precauciones y correctivos para evitar su repetición.

III. Aplicar las medidas administrativas y eventuales sanciones a los funcionarios que hayan otorgado autorizaciones no ajustadas a derecho, sin perjuicio de las presuntas nulidades de tales permisos, o realizado obras públicas departamentales en contravención a las pautas de este plan.

Tales actuaciones se inscribirán en los procedimientos de policía territorial señalados en el Art. 69 de la Ley N° 18.308 de junio del 2008.
(Aprobado: 31 votos en 31)

SECCIÓN 6

ACTUACIONES LOCALES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL

Artículo 128°.- (Actuaciones Locales Declaradas de Interés Departamental para su Promoción).- Por su carácter de actuaciones calificadoras del desarrollo zonal de la ciudad de Salto y su Microrregión, se declara de interés departamental la promoción y apoyo de las siguientes actuaciones locales

- a) Dentro de la Zona Urbana, para Área Casco Central:
 - I. Promover un Programa de Desarrollo Local del Casco Central junto a las organizaciones de vecinos, instituciones públicas y privadas del área de cara a la dinamización, conservación y puesta en valor del mismo.
 - II. Alentar un posible Proyecto Concertado Público - Privado de Calificación y dinamización de la calle Uruguay a realizarse en distintas etapas. Entre sus contenidos se encuentra el estudio de una peatonalización selectiva que habilite el tránsito ocasional de vehículos de proveedores y vecinos, y de celebraciones públicas, nivelando aceras y calzadas y agregando forestación, mobiliario público acorde y calificado, acondicionamiento ambiental del área y de calificación de sus edificios frentistas, sean intervenciones en sus fachadas como "jardines verticales", y cartelera acorde con el soporte arquitectónico y con la espacialidad de las calles.

- b) Dentro de la Zona Urbana, para el Área Educativa:

I. Alentar la conservación y la transformación como nodo educativo y/o cultural del edificio de Eladio Dieste de la Agencia Central.

II. Promover la concreción de nuevos equipamientos recreativos y de circuitos educativos para jóvenes comunes y en cooperación entre los diversos centros educativos y otros actores.

- c) Dentro de la Zona Urbana, para el Área Centro Zona Este, alentar un programa público - privado de gran aprovechamiento del suelo, preferentemente residencial, potenciando el aprovechamiento del suelo vacante, su valor de posición y la aptitud del suelo.
- d) Dentro de la Zona Urbana, estudiar y desarrollar un Proyecto de Calificación de la Avda. Joaquín de Viana y de la Avda. Blandengues, en toda su extensión, reconvirtiéndola en un bulevar de mayor urbanidad. Este proyecto podría realizarse unitariamente o por etapas. El mismo puede acompañarse de un Programa de Mejora de las Fachadas y Cartelerías de las edificaciones frentistas.
- e) Dentro de la Zona Urbana, en las Áreas Arroyos Ceibal y Sauzal y Vecindades, se promoverán actuaciones directas de intervención a través de obras públicas o público - privadas, encomendándose al Ejecutivo Departamental promover un Proyecto Urbano - Ambiental de Mejora y Puesta en valor de los Arroyos Ceibal y Sauzal, en el marco del avance del citado Plan de Aguas Urbanas para la ciudad de Salto y de otros estudios. Ello podría involucrar, entre otras, las siguientes operaciones:

I. de manejo hídrico,

II. de relocalización de los pobladores más vulnerables,

III. de mejora de los espacios anfibios,

IV. de nuevos conectores viales,

V. de puesta en valor del conjunto generándose algunos nuevos "balcones" urbanos públicos.

- f) Dentro del Corredor Microrregional de la Ruta 3, de La Gaviota a Termas del Daymán, promover un Proyecto concertado de equipamiento paisajístico y mobiliario en las vecindades de La Gaviota, dada su emblemática e identitaria apropiación como paseo urbano.
- g) Dentro de la Zona Rural y de la Zona de Huertos, promover un posible Acuerdo entre la Intendencia de Salto y la DINAMIGE (Dirección Nacional de Minería y Geología) para concertar una Estrategia de Manejo de las Actividades Mineras de Exploración, Prospección y Explotación en la Zona Rural. Ello podrá realizarse de modo bilateral con el Ministerio de Industrias y Energía, y/o en el marco del Comité Nacional de Ordenamiento Territorial y/o del Congreso de Intendentes.

- h) Dentro de la Zona Río Uruguay continuar promoviendo actuaciones de defensa costera y de puesta en valor a nivel departamental y de un más amplio Plan Sectorial concertado e interinstitucional para su manejo.

- i) En la Zona Río Daymán:

I. Promover una Estrategia de Manejo Concertado para el Río Daymán junto a la Intendencia de Paysandú, el MVOTMA, el MGAP y el MINTURD.

II. Poner en valor este río, por miradores anfibios articulados dentro de un circuito litoral más amplio que puede infiltrarse en el perímetro de actuación del Plan Local de Termas del Daymán.

(Aprobado: 31 votos en 31)

CAPÍTULO 4 APLICACIÓN DE ESTA NORMA

Artículo 129°.- (Competencia departamental y convergencia

normativa).- La iniciativa, elaboración y aprobación de este instrumento de ordenamiento territorial es de competencia exclusiva del Gobierno Departamental de Salto. Este Plan Local de Ordenamiento Territorial es convergente con las demás normas regulatorias departamentales y nacionales, especialmente en materia territorial, ambiental, de manejo del recurso hídrico y turística.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 130º.- (Vigencia del Plan).- El presente Plan como instrumento de ordenamiento territorial entrará en vigencia a los diez días siguientes de la publicación en el Diario Oficial del decreto departamental correspondiente.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 131º.- (Revisión del Plan).- El presente Plan será objeto de revisión al término de 10 años a partir de su entrada en vigencia. Si dentro del término señalado anteriormente, se constatare la ocurrencia de transformaciones territoriales y de demandas fundadas de magnitud tal que determinen la alteración de los lineamientos estratégicos del Plan, como el inicio de procesos de prospección de hidrocarburos o determinaciones sustanciales referidas al Sistema del Acuífero Guaraní, entre otras, se procederá a la revisión anticipada del mismo. En ambos casos se deberá cumplir con el procedimiento establecido en los artículos 23 y siguientes de la ley 18.308.

No obstante, ante el acaecimiento de situaciones de emergencia o de carácter excepcional, tanto el Comité Departamental de Emergencia como la Intendencia u otra autoridad pública competente, podrán adoptar medidas y tomar resoluciones que en forma transitoria se aparten de las disposiciones establecidas en el presente Plan. Dichas medidas deberán ser comunicadas en forma inmediata a la Junta Departamental quien podrá mantener o no la vigencia de las mismas, estando supeditadas, en su caso, al mismo régimen de revisión del presente Plan.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 132º.- (Medidas compensatorias y retornos de valorizaciones).- Toda alteración del ordenamiento territorial vigente a través de este Plan local, deberá contemplar medidas compensatorias que permitan la correcta equidistribución de cargas y beneficios entre los titulares involucrados, de acuerdo a lo establecido en el artículo 45 de la ley Nº 18.308 de junio de 2008.

La Intendencia de Salto podrá participar del mayor valor inmobiliario que se derive de la implementación y ejecución del presente Plan, tanto sea este originado por cambios en la categoría de los suelos, cambios en los usos de los suelos, mutaciones catastrales, como aumentos en las condiciones de edificabilidad, en la proporción mínima que establece el artículo 46 de la ley 18.308.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 133º.- (Validez interpretativa).- En caso de discrepancias o ausencias del presente texto, obrarán como elementos complementarios meramente indicativos los recaudos gráficos adjuntos.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 134º.- (Delimitaciones).- Si un predio estuviera cruzado por una divisoria entre dos o más Zonas de Planeamiento o Áreas se respetarán en cada una de las subdivisiones resultantes las directrices, los aprovechamientos urbanísticos y las demás normas complementarias pertinentes a cada una de ellas.

En los casos de predios mensurados con anterioridad a esta norma que tengan superficies menores a los mínimos aquí consignados, se admitirá la reducción proporcional de los factores de ocupación (FOS y FOT), pero se mantendrán los retiros establecidos.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 135º.- (Publicación y registro del Plan).- El Plan como instrumento de ordenamiento territorial, una vez aprobado y promulgado el decreto departamental correspondiente, se publicará en el Diario Oficial conforme lo establece el artículo 26 inciso 3 de la Ley Nº 18.308. Asimismo, dentro del término de treinta días hábiles a partir de la publicación antedicha, se inscribirá en el Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial cumpliéndose con las

formalidades y condiciones que preceptúa el artículo 21 del Decreto Nº 400/2009.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 136º.- (Modificaciones no sustanciales).- Por el presente Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Ciudad de Salto y su Microrregión, en concordancia con el artículo 29 de la Ley Nº. 18.308 de junio del 2008, se habilitan a futuro las modificaciones de las siguientes determinaciones de este plan que se definen como no sustanciales:

- a) Ajustes o correcciones menores en los límites de las Zonas Paisajísticas y Áreas interiores, por razones fundadas, siempre y cuando cumplan con las Directrices departamentales y locales, y con las restantes pautas cualitativas establecidas en este plan.
- b) Contemplar situaciones preexistentes al momento de la puesta en vigencia de este plan, no contempladas en el mismo y que puedan probarse debidamente.
- c) Corregir errores en las nominaciones de los números de padrones consignados en este texto.
- d) Adaptaciones normativas en correspondencia con futuras nuevas disposiciones nacionales convergentes en materia territorial, estudios sectoriales (Mapa de Riesgos de Inundación, Plan Sectorial de Aguas Urbanas para la ciudad de Salto u otros) siempre y cuando se entiendan como ajustes legítimos, menores y compatibles con las directrices de este plan.
- e) La adopción para ciertas Áreas o emprendimientos, a solicitud de sus propietarios, vecinos o desarrolladores, de indicadores más estrictos que los consignados en este plan, pero que cumplen con los aquí establecidos.
- f) La aplicación de mayores retornos públicos de plusvalías que los planteados en este plan como así también el cobro de tasas ambientales específicas en ciertas Áreas.

El procedimiento de revisión para tales modificaciones no sustanciales será a iniciativa del Intendente de Salto y/o de la Junta Departamental de Salto, quienes solicitarán un Informe sobre las Modificaciones No Sustanciales a la División de Ordenamiento Territorial, quien consultará a la Mesa de Coordinación y Gestión del Plan. Este informe será fundado, pudiendo esta División realizar otras consultas a nivel departamental y nacional. A partir del análisis de tal Informe sobre las Modificaciones No Sustanciales, de considerarlo pertinente y de interés general, la Junta Departamental podrá aprobar tales modificaciones no sustanciales.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 137º.- (Derecho de Preferencia).- Autorízase al Gobierno Departamental a ejercer el derecho de preferencia establecido en el artículo 66 de la ley 18.308, para la adquisición de inmuebles objeto de enajenación onerosa entre particulares, respecto de los inmuebles situados dentro del Área Casco Central (artículo 23º)

La reglamentación señalará los plazos, términos y condiciones para su ejercicio y la efectiva comunicación de la misma a la Dirección General de Registros, Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria del Departamento de Salto, a sus efectos.

Este derecho también podrá ser ejercido por medio de resolución de la Intendencia debidamente fundada respecto de algún bien inmueble en particular, situado fuera del Área Casco Central pero dentro de los límites de actuación territorial del presente Plan, estableciéndose en la citada resolución las formalidades establecidas en el inciso precedente.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 138º.- (Acto Administrativo de Autorización).- El ejercicio del derecho a desarrollar actividades y usos, a modificar, a fraccionar o a construir, por parte de cualquier persona, privada o pública, física o jurídica, en el ámbito de actuación del presente Plan, está condicionado a la obtención del acto administrativo de autorización respectivo,

salvo el uso agropecuario y las edificaciones directamente referidas a la actividad rural, que no lo requerirán.

El engorde de vacunos a corral ("feed lot") y otras actividades en suelo rural productivo que puedan generar impactos ambientales significativos a juicio de la División Ordenamiento Territorial, requerirán la autorización correspondiente de la Intendencia.

Respecto de las actividades extractiva o minera y forestal, rige plenamente lo establecido por el artículo 58º inciso 2º del Decreto Departamental N° 6.524/2001 de Directrices Departamentales, requiriendo la correspondiente autorización de la Intendencia.

Sin perjuicio de lo señalado en los incisos 2 y 3 precedentes, se deberá tener en consideración las limitaciones establecidas en los Arts. 95º, 99º b) y 107º.4 del presente Decreto.

Las solicitudes de las referidas autorizaciones deberán estar debidamente fundadas contemplando los aspectos económicos, ambientales y sociales.-

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 139º.- (Permiso de construcción).- A los efectos de la edificación y conforme al artículo precedente, es obligatorio obtener previamente el permiso de construcción correspondiente otorgado por la Intendencia de Salto, respecto de toda obra, pública o privada, a realizarse en suelo urbano, suburbano o rural dentro del ámbito de actuación territorial del presente Plan, salvo las edificaciones directamente referidas a la actividad rural conforme se estableció en la parte final del primer inciso del artículo anterior, que no lo requerirá.

La edificación en suelo categoría rural productiva, de la vivienda del productor rural y del personal del establecimiento, así como la de galpones anexos u otras construcciones, requerirán la correspondiente autorización de la Intendencia.

En ocasión del otorgamiento del permiso de construcción, la Intendencia señalará un plazo de vigencia del mismo que no excederá de 24 meses tratándose de residencia individual o similar y en caso de edificaciones de mayor porte, el plazo será fijado por la oficina técnica correspondiente, conforme a criterio técnico debidamente fundado.

Vencido el plazo de vigencia sin que haya culminado la obra, el interesado podrá solicitar prórroga por una sola vez y por causa justificada. La oficina técnica, de corresponder, establecerá en forma fundada los términos y el plazo de duración de la prórroga concedida. Vencido los plazos señalados, o cuando el interesado no dio inicio a la ejecución de la obra dentro del plazo de 6 meses o la misma sufrió una interrupción superior a 6 meses, se producirá la caducidad del permiso otorgado. Luego de operada la caducidad, para iniciar la construcción o reiniciarla, se deberá solicitar la rehabilitación del permiso caduco. En todos los casos, esta actuación se considerará como nueva petición a los efectos de la fecha de presentación y régimen aplicable. La misma se otorgará cuando no hubiera cambiado la normativa o las circunstancias que motivaron su concesión.

Sin perjuicio de lo anterior, la Intendencia, en forma fundada, podrá exigir garantía de cumplimiento y/o ejecución de las obras a realizarse.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 140º.- (Vivienda, urbanización y mejora barrial de interés social). Conforme al artículo 16º literal B) de la ley N° 10.723 en la redacción dada por el artículo 1º de la ley N° 19.044, en los programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial de interés social, respecto de solares situados dentro del perímetro urbano de la ciudad de Salto a excepción del Área Casco Central, se admite que los mismos tengan una superficie mínima de 150 (ciento cincuenta) metros cuadrados.

En caso de que dichos programas refieran a regularizaciones de situaciones preexistentes, se admite que los solares a crearse tengan una superficie mínima de 100 (cien) metros cuadrados.-

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 141º.- (Suelo Urbano consolidado. Excepción).- Conforme

al artículo 16 literal A) de la ley 10.723 en la redacción dada por el artículo 1º de la ley N° 19.044, en el suelo categoría urbana consolidado correspondiente al Área Casco Central, se admite que los solares a crearse en dicha área tengan una superficie mínima de 200 (doscientos) metros cuadrados.-

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 142º.- (Deber de rehabilitar).- Los propietarios de solares con edificación ruinosos situados dentro del Área Casco Central deberán rehabilitar sus construcciones dentro del plazo de 36 meses, a partir de la reglamentación a dictarse, la que establecerá los términos y condiciones que deberán observar los interesados para el cumplimiento de dicho deber.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 143º.- (Fraccionamientos en suelo rural. Inclusión).- Todos los fraccionamientos de predios rurales situados en el departamento de Salto deberán ser autorizados por la oficina competente de la Intendencia de Salto.

La Intendencia fijará la fecha de vigencia de la presente obligación así como los términos y condiciones para su efectivo cumplimiento.-

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 144º.- (Cesiones gratuitas y obligatorias de inmuebles a favor de la Intendencia de Salto. Instrumentación).- Las transferencias de bienes inmuebles a favor de la Intendencia de Salto realizadas a título gratuito en el marco de lo establecido en el artículo 38 de la ley N° 18.308, no requerirán escritura pública, documentándose por acta notarial la que se inscribirá en el Registro de la Propiedad correspondiente.-

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 145º.- (Cartera Departamental de Tierras).- Créase en el seno del Gobierno Departamental la Cartera Departamental de Tierras para fines de ordenamiento territorial debiendo la Intendencia reglamentar su organización y funcionamiento.

Los inmuebles afectados a dicha Cartera podrán ser cedidos, vendidos, permutados y aun donados, en cumplimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial y demás legislación aplicable.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 146º.- (Derogaciones).-

Deróganse todas las normas obrantes en el texto de decretos anteriores que se opongan al presente.

(Aprobado: 31 votos en 31)

Artículo 147º.- Comuníquese, etc.

SALA DE SESIONES "GRAL. JOSÉ ARTIGAS" DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SALTO, A VEINTICINCO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECISÉIS.-

Sr. José Alberto Villas Boas, Presidente; Dr. Manuel María Barreiro, Secretario General.

Salto, 25 de noviembre de 2016.-

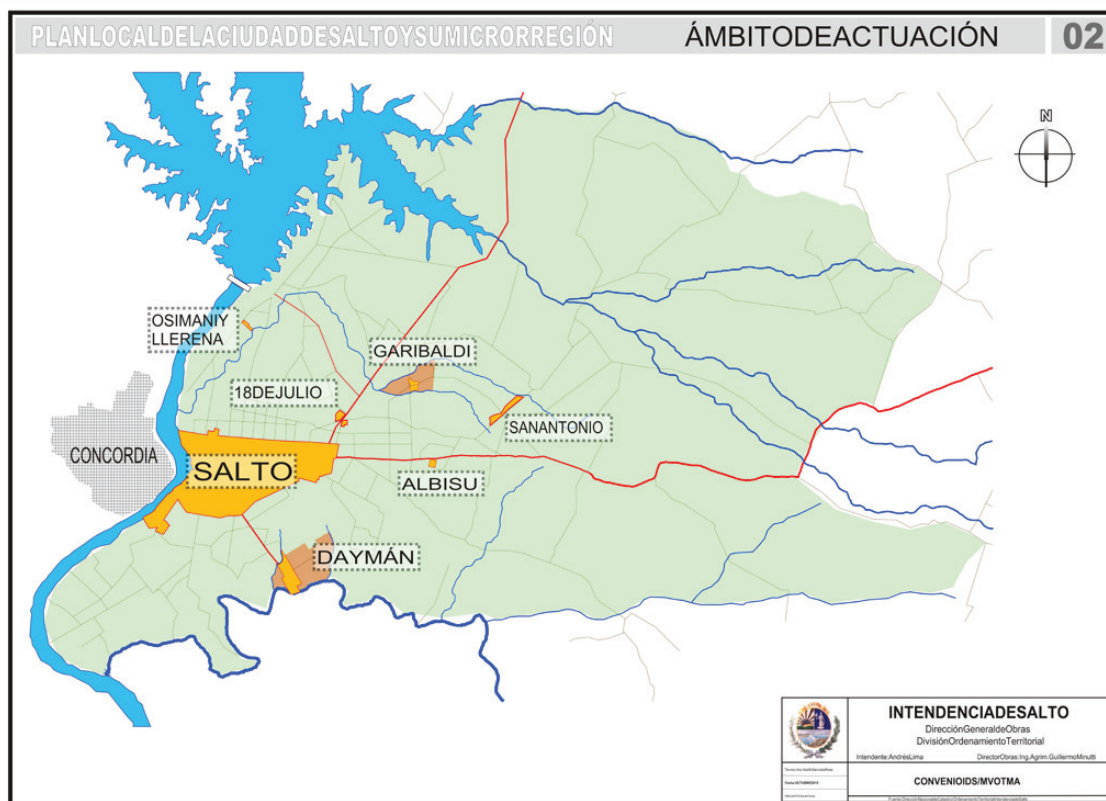
Este Decreto contó en general con 31 votos en 31 Sres. Ediles presentes en Sala.-

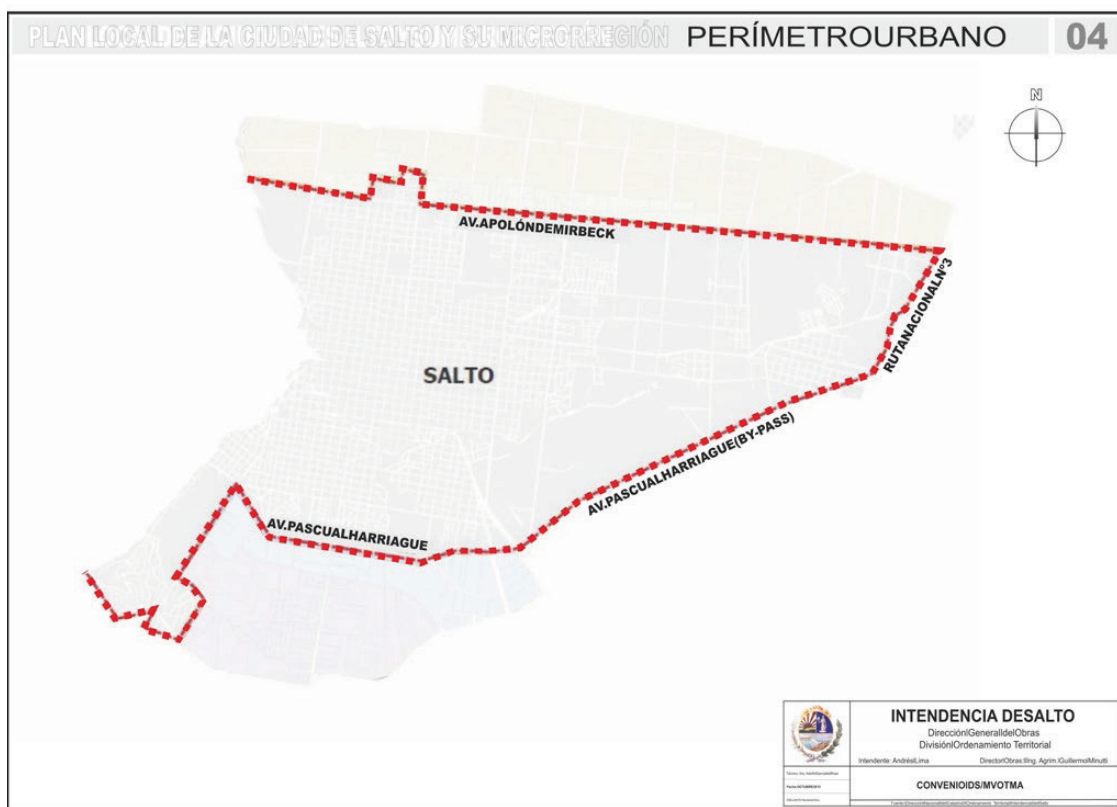
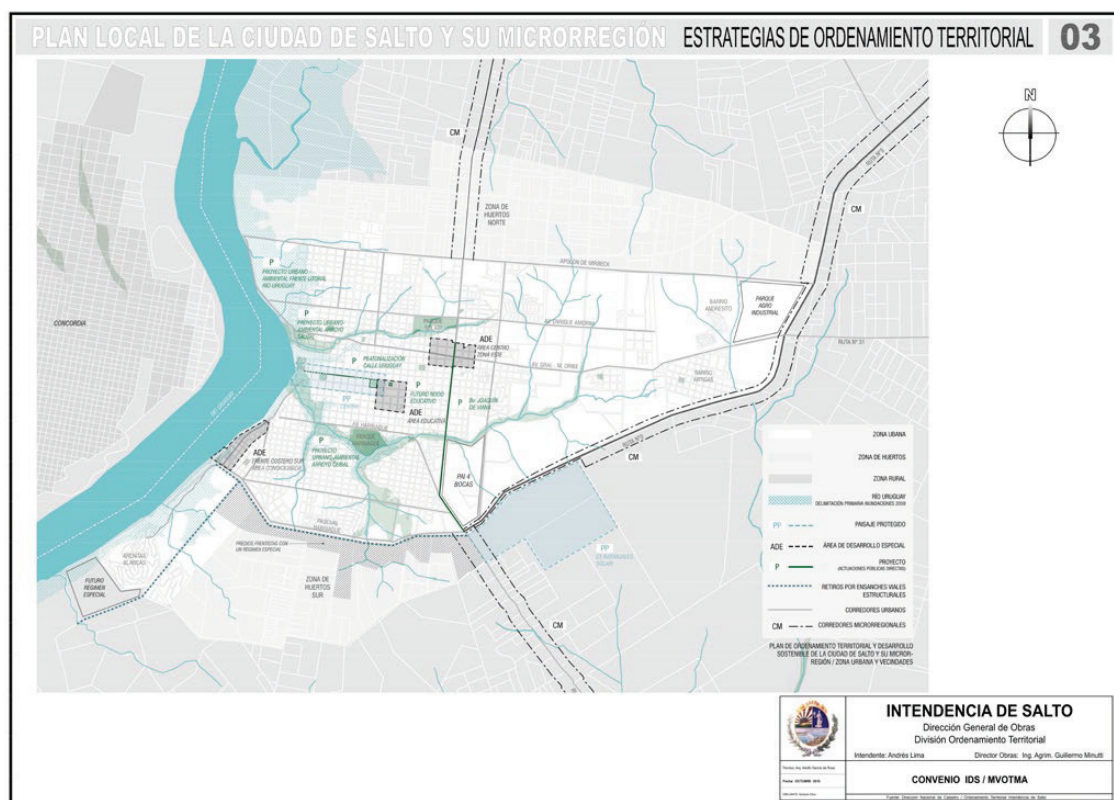
Dr. Manuel María Barreiro, Secretario General

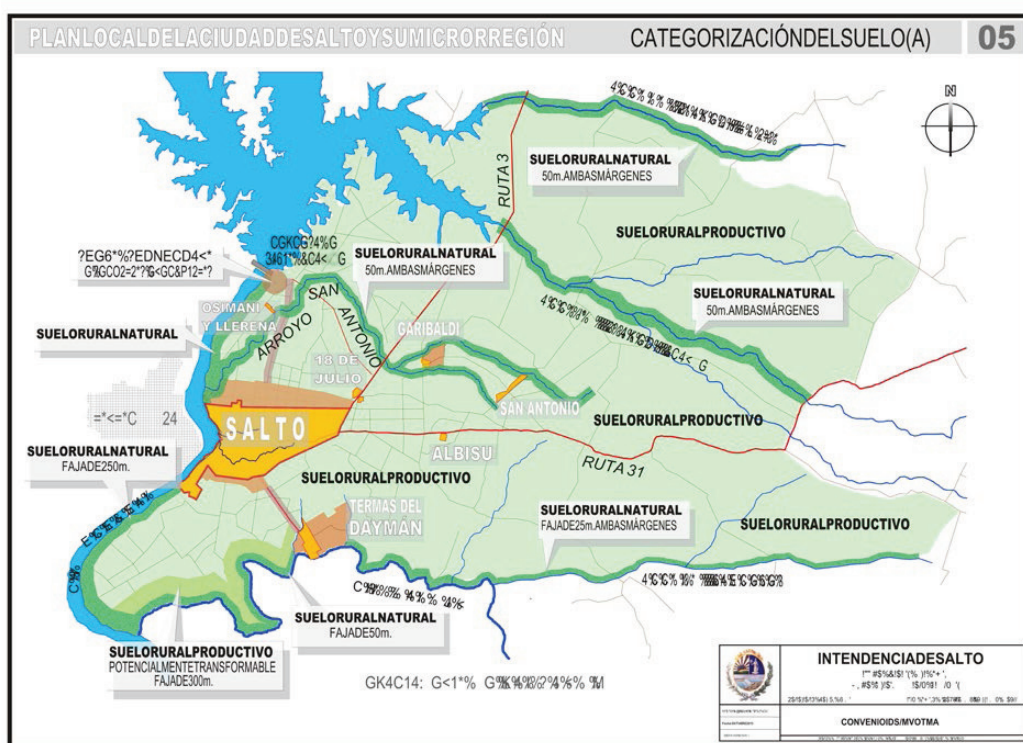
Salto, diciembre 7 de 2016.-

CUMPLASE; comuníquese a todas las reparticiones vía correo electrónico, pase al Departamento de Comunicaciones para publicar en el Diario Oficial, en dos diarios locales y en la página web de la Intendencia de Salto y pase a la Dirección General de Obras, enviándose expediente físico a la División Ordenamiento Territorial y continuándose las actuaciones por expediente electrónico. Cumplido archívese.

Dr. ANDRÉS LIMA PROSERPIO, Intendente; Lic. FABIÁN BOCHIA RASTELLINO, Secretario General.







PLAN LOCAL DE LA CIUDAD DE SALTO Y SU MICRORREGIÓN CATEGORIZACIÓN DEL SUELO (B) 06

