



# PLAN LOCAL CENTRO POBLADO TURISTICO TERMAS DEL DAYMAN

---

# **PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CENTRO POBLADO TURÍSTICO TERMAS DEL DAYMÁN**

Decreto Departamental 6.726/013



**INTENDENCIA DE SALTO**

**AUTORIDADES**

**Intendencia de Salto**

**Germán Coutinho**  
Intendente

**Arq. Eduardo Minutti**  
Director General de Obras

**MVOTMA**

**Arq. Francisco Beltrame**  
Ministro

**Ing. Agr. Manuel Chabalgoity**  
Director Nacional de Ordenamiento Territorial

**Equipo Técnico**

**Intendencia de Salto**

Arq. Adolfo García da Rosa

Ing. Agr. Pancracio Cánepa

Ayte. Técnico Norberto Oliva

Dr. Gustavo Silva y Rosas

Ing. Agr. Carolina Tolosa

Ayte. Técnico Daniel Torres

**MVOTMA - DINOT**

Arq. Cecilia Catalurda

Arq. Elba Fernández

Contraparte

Intendencia de Salto

Salto, Uruguay

[www.salto.gub.uy](http://www.salto.gub.uy)

## CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	5
PROCESO DE ELABORACIÓN	7
Breve cronología	9
DECRETO DEPARTAMENTAL 6.726/013	13
EFFECTOS DE SU APLICACIÓN Y POTENCIALIDADES A FUTURO	29
APÉNDICE GRÁFICO	33



## INTRODUCCIÓN

---

La decisión del Gobierno Departamental de elaborar el PLOT de Termas del Daymán surge como consecuencia de la existencia de proyectos privados de inversión en hotelería turística, en un área aledaña a la zona urbana de Termas. Dado que dicha área estaba categorizada como suelo rural y no tenía asignado previamente el atributo de potencialmente transformable, a efectos de proceder a su urbanización correspondía recategorizarla a través de la elaboración del Plan Local correspondiente. En este escenario, se consideró por parte de las áreas técnicas de la Intendencia y con asistencia y participación de la Consultora Sprechmann y Capandeguy, la posibilidad de generar otras oportunidades de desarrollo e inversión con fines turísticos, recreativos y residenciales, generando un modelo territorial sustancialmente distinto pero al mismo tiempo complementario de lo existente, de ocupación de baja densidad y de alto valor paisajístico, tratando de compatibilizar las actividades expresadas con las productivas rurales existentes en la zona y teniendo como objetivo básico la protección de las altas calidades ambientales que la misma posee.

En este sentido, el PLOT de Termas del Daymán definió fundamentalmente un área de territorio como suburbana a efectos de habilitar la instalación de complejos turísticos, hoteles, hosterías, cabañas, posadas de campo, restaurantes, salones de fiestas, clubes sociales y deportivos, residencia unifamiliar, así como servicios de comercios de escala vecinal y actividades productivas rurales compatibles con aquellas. Se establecen determinados atributos urbanísticos que refieren a la superficie mínima de la parcela (5 há.), retiros perimetrales, FOS, FOT, FIS, altura máxima de edificación así como la calidad de la edificación que deberá ser media y alta. Como particularidad se señala la posibilidad de desarrollar pequeñas urbanizaciones en propiedad horizontal, las que podrán ser implantadas en una parcela de superficie mínima de 5 há. y de 12 há como máxima, admitiéndose en cada una de ellas un máximo de 8 unidades de uso exclusivo.

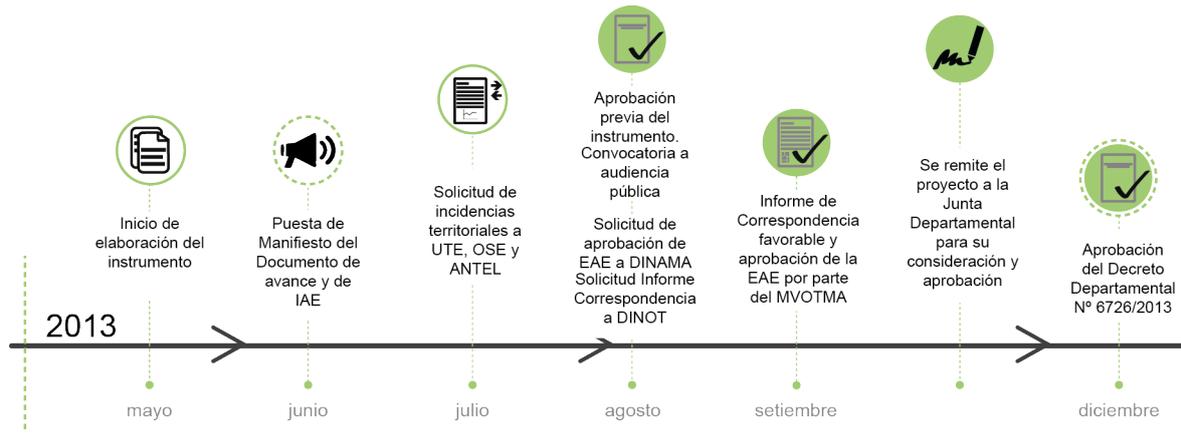


## **PROCESO DE ELABORACIÓN**

---



## Breve cronología



1.- Por Resolución n° 97 del 20/5/2013, la Intendencia de Salto inició al proceso de elaboración del instrumento "Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Centro Poblado Turístico Termas del Daymán" (en adelante PLOT de Termas del Daymán), comunicando dicha resolución a la Dirección Nacional de Medio Ambiente del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente por oficio N° 319/2013.

2.- Por Resolución n° 123 de fecha 26 de junio de 2013, la Intendencia de Salto ordenó realizar la Puesta de Manifiesto del documento avance y del Informe Ambiental Estratégico (IAE) del PLOT de Termas del Daymán, a través de la página Web de la misma y por un plazo de 30 días a partir del 2 de julio de 2013. Además, dichos documentos estuvieron disponibles en Mesa de Informes de Oficinas Centrales de la Intendencia de Salto y en Terminal de Ómnibus de Termas del Daymán, a efectos de su consulta por los interesados y recepción de observaciones.

Asimismo, dicha Puesta de Manifiesto fue objeto de amplia difusión a través de medios de prensa radiales y escritos del departamento.

3.- Por Resolución n° 153 de fecha 1° de agosto de 2013, la Intendencia de Salto aprobó en forma previa el instrumento PLOT de Termas del Daymán y convocó a Audiencia Pública, habiéndose efectuado la misma el día 5 de agosto de 2013 en la escuela n°34 de dicho Centro Poblado.

4.- Con fecha 2 de Julio de 2013, la Intendencia de Salto solicitó a UTE y OSE que informen sobre las incidencias territoriales del PLOT de Termas del Daymán en el ámbito de sus competencias.

5.- Por oficio n° 615/13 de fecha 13 de agosto de 2013, la Intendencia de Salto solicitó a la Dirección Nacional de Medio Ambiente la aprobación de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Local de Termas del Daymán y por oficio 614/13 de igual fecha solicitó a la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial que informe sobre la correspondencia del mismo con los demás instrumentos vigentes.

6.- Por Resolución ministerial n° 1330/2013 de fecha 30 de setiembre de 2013, el MVOTMA emitió en forma favorable el Informe de Correspondencia y por Resolución ministerial n° 147/2014 de fecha 10 de febrero de 2014, el MVOTMA aprobó la Evaluación Ambiental Estratégica del PLOT de Termas del Daymán.

7.- En consecuencia, habiéndose cumplido en su totalidad con las etapas previas exigidas por los arts. 23 y siguientes de la ley N° 18.308 que regulan el proceso de elaboración del instrumento Plan Local del Centro Poblado Turístico Termas del Daymán, se remitió a consideración de la Junta Departamental el proyecto de Decreto correspondiente, el cual resultó aprobado por dicha corporación el 19 de diciembre de 2013, convirtiéndose en el Decreto Departamental n° 6726/2013, promulgado por el Ejecutivo departamental el 24 de diciembre de 2013 y publicado en el Diario Oficial el 13 de marzo de 2014.







**DECRETO DEPARTAMENTAL 6.726/013**

---



## CAPÍTULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 1°.- Aprobación del Plan Local de Ordenamiento Territorial del Centro Poblado Turístico de Termas del Daymán**

Apruébase el Plan Local de Ordenamiento Territorial del Centro Poblado Turístico de Termas del Daymán 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.

#### **Artículo 2°.- Objetivos generales**

Los principales objetivos generales del Plan Local del Centro Poblado Turístico Termas del Daymán son:

- a) Regular los aspectos urbanísticos específicos de competencia del Gobierno Departamental de Salto de modo que contribuyan a su mejor desarrollo local y comarcal.
- b) Orientar y ordenar los procesos territoriales, tanto en curso como otros parcialmente predecibles que pudiesen emerger, de cara a un desarrollo lo más sostenible posible.
- c) Facilitar la acción de la sociedad civil y de los operadores privados y públicos en su manejo del territorio.

#### **Artículo 3°.- Objetivos específicos**

Los principales objetivos específicos del presente Plan son:

- . Promover y potenciar el desarrollo de las actividades turísticas, recreativas y residenciales.
- . Fortalecer las ofertas turísticas de calidad, complementarias a las actuales, en un escenario de alta competitividad regional.
- . Compatibilizar las futuras actividades con las actividades turísticas y productivas rurales existentes en la zona.
- . Proteger las calidades ambientales del área, previendo y mitigando los posibles impactos ambientales negativos.
- . Generar un modelo de ocupación de baja densidad y de alto valor paisajístico, sustancialmente distinto y complementario de lo existente.
- . Mejorar el sistema de conectividad interno al Centro Poblado y su articulación zonal.

#### **Artículo 4°.- Documentos Constitutivos del Plan**

Son documentos constitutivos del Plan:

- a) Plano de Microrregiones del departamento de Salto (N° 101)
- b) Plano del Centro Poblado Turístico Termas del Daymán dentro de la Microrregión Salto (N° 102)
- c) Plano del Ámbito de Actuación Territorial del Plan (N° 103)
- d) Plano de Zonificación (N° 104)
- e) Plano del Perímetro Urbano (N° 105)
- f) Plano de Categorización de Suelos (N° 106)
- g) Plano de Vialidad-Propuesta (N° 107)

#### **Artículo 5°.- Ámbito Territorial de Actuación del Plan**

El ámbito territorial de actuación del presente Plan comprende el territorio que se delimita de la siguiente manera: al Norte, límite norte de los padrones n° 10095, 10096, 10101 y 10102, continuando por el límite este de los padrones n° 10102, 10103 y 10104 (parte), límite norte de los padrones n° 10147, 10146, 10373, 10829, 10940 y 10941 (parte), límite oeste del padrón n° 10541, continuando por el límite norte de los padrones n° 10541, 10542, 10543 y 10544 hasta su intersección con la Cañada Ceibal Grande; al Este, Cañada Ceibal Grande; al Sur, Río Daymán y al Oeste, Cañada Doña Jacinta.

La delimitación antedicha resulta graficada en el plano adjunto denominado Plano del Ámbito de Actuación Territorial del Plan (N° 103), el que es parte constitutiva del presente decreto.

## CAPÍTULO II

### DIRECTRICES LOCALES

#### **Artículo 6°.- Directrices locales de ordenamiento territorial**

Las directrices locales de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible constituyen lineamientos estratégicos rectores que deberán ser observados por todas las personas públicas o privadas en su actuación en el territorio, así como en la interpretación y aplicación del presente Plan. Las directrices locales, en cuanto lineamientos estratégicos, hallan su fundamento, básicamente, en las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible establecidas por el Decreto departamental N° 6524/2011.

#### **Artículo 7°.- Directriz local sobre el perfil turístico de Termas del Daymán**

Se intensificará y diversificará el perfil turístico de Termas del Daymán, habilitándose diversas modalidades de emprendimientos, complementarias a las actuales, con una baja ocupación del suelo.

#### **Artículo 8°.- Directriz local sobre la valoración y preservación del paisaje**

Se privilegiará el paisaje como componente sustantivo del ordenamiento territorial de Termas del Daymán, potenciándose, poniéndose en valor y orientándose a la generación de un paisaje singular y caracterizado. Para ello se reconocen tres grandes organizaciones o unidades de paisaje, con diversos grados de antropización y naturalidad, que pueden denominarse como el Pueblo, el Campo, y la Costa Ribereña del Río Daymán.

Estas grandes unidades de paisaje se definen de la siguiente manera:

- a) El paisaje de Pueblo de Termas del Daymán se trata del singular desarrollo urbano que se extiende a ambos lados de Ruta 3, comprendiendo varias áreas interiores con diversos atributos.
- b) El paisaje Campo refiere a los espacios rurales y naturales con sus distintas configuraciones escénicas. Se trata de ámbitos territoriales constituidos por lomadas y planicies, de gran amplitud paisajística y visual. Comprende una zona ubicada al este y otra al oeste en relación a la actual planta urbana.
- c) La Costa Ribereña del Río Daymán y de las cañadas Doña Jacinta y Ceibal Grande, incluida sus planicies de inundación, es un paisaje singular de especial valor ecológico que incluye varias formaciones de monte ribereño.

#### **Artículo 9°.- Directriz local de manejo del área urbana de Termas del Daymán Pueblo**

El crecimiento y desarrollo urbano en el área urbana de Termas del Daymán se orientará de acuerdo a las siguientes pautas rectoras:

- a) Fortalecer la ocupación de los fraccionamientos ya autorizados si es compatible ambientalmente.
- b) Alentar fusiones prediales y de emprendimientos preexistentes, así como el uso compartido de recursos naturales disponibles, con el fin de promover una mayor sostenibilidad económica y ambiental de la actividad turística y productiva de la localidad en su conjunto.
- c) Contener el desarrollo de carácter urbano dentro del perímetro territorial establecido en el Plan Director de Termas del Daymán de 1992 (Decreto Departamental N° 5818/92) y en sus alrededores próximos a definir en un Plan Parcial derivado.
- d) Gestionar con especial atención el corredor vial de la Ruta Nacional N° 3, considerando primordialmente los aspectos viales, la urbanidad del espacio público y de las actividades y edificaciones con frente al mismo, dado que constituye "el portal" de Termas del Daymán y del departamento de Salto.
- e) Promover la realización de la red de saneamiento y disposición final de efluentes para la totalidad del área urbana conforme a la normativa vigente con especial participación de OSE (Obras Sanitarias del Estado), organismo competente en la materia.

#### **Artículo 10°.- Directriz local de manejo del Paisaje de Campo**

Se promoverá el desarrollo y la transformación de un área rural localizada al este de la actual planta urbana, concebida como un área "rur-turística". Ello se hará de acuerdo a las siguientes pautas:

- a) La adecuada conservación del suelo.

- b) Una preservación del actual paisaje con sus amplias vistas, reduciéndose los posibles obstáculos visuales de gran continuidad.
- c) La habilitación de actividades turísticas, residenciales y productivas rurales, compatibles entre sí.
- d) La promoción de emprendimientos de turismo termal en concordancia con el aprovechamiento admisible del recurso hídrico.
- e) La adopción de tecnologías ambientalmente amigables.

Asimismo se preverá un área rural de borde dentro del ámbito de actuación del presente Plan con fines de amortiguación de usos.

#### **Artículo 11°.- Directriz local de manejo de la Costa del Río Daymán**

Se protegerá el Río Daymán, la Cañada Ceibal Grande y la Cañada Doña Jacinta. En particular:

- a) Se velará por la conservación de sus planicies de inundación y de su litoral con monte ribereño.
- b) Para el Río Daymán, Cañada Doña Jacinta y Cañada Ceibal Grande se aplicará una faja de amortiguación hidrobiológica comprendida entre la línea media del cauce y la cota 19.00 referida al Cero Oficial (Decreto del 20/5/49) y de 10 metros a partir de ambos márgenes de las citadas cañadas. Dicha cota fue determinada por resolución N° 76 de la Intendencia de fecha 3 de diciembre de 1998 conforme a lo preceptuado por el artículo 16 del Decreto departamental N° 5818/92.
- c) Se prohibirán nuevas obras públicas y privadas sobre las mismas como movimientos de tierras, apertura o ensanche de calles y caminos, desmonte de flora nativa y nuevas construcciones, salvo autorización debidamente fundada de la oficina técnica competente relativas a accesos puntuales al río, miradores, decks u otros de bajo impacto ambiental.

#### **Artículo 12°.- Directriz local de aliento a tecnologías ambientales amigables**

Dentro del ámbito de actuación del Plan de Ordenamiento Territorial de Termas del Daymán se alentará la adopción de tecnologías ambientales amigables y descentralizadas de pequeña escala compatible con la actividad turística, las que deberán tener reducidas afectaciones ecológicas de signo adverso e impactos de signo positivo por su rol energético limpio y por su imagen contemporánea.

### **CAPÍTULO III**

#### **ZONIFICACIÓN**

#### **Artículo 13°.- Zonas Territoriales**

El ámbito de actuación territorial del presente Plan de Ordenamiento Territorial del Centro Poblado Turístico de Termas del Daymán se organizará en cuatro grandes zonas:

- a) Zona Urbana
- b) Zona Rur Turística
- c) Zona Costera del Río Daymán, de la Cañada Doña Jacinta y de la Cañada Ceibal Grande.
- d) Zona Rural

Dichas zonas resultan graficadas en el plano adjunto denominado Plano de Zonificación (N° 104), el que es parte constitutiva del presente decreto.

Cada zona será objeto de un manejo diferencial en función de la estrategia de desarrollo adoptado y de sus diferentes atributos como recursos ambientales, socio - territoriales, turísticos, paisajísticos y productivos.

## CAPÍTULO IV

### PERÍMETRO URBANO

#### **Artículo 14°.- Perímetro urbano**

Declárase perímetro urbano del Centro Poblado Turístico Termas del Daymán al siguiente: al Norte, Cañada Doña Jacinta; al Este, línea recta que desde su intersección con la Cañada Doña Jacinta cruza por los límites oeste de los padrones n° 10105, 10095, 10094, 10093, 9346, 9973, 7410, 7411, 7412, 10061 y parte del padrón n° 7408 hasta su intersección con parte del límite norte de dicho padrón, continuando por el límite norte del padrón n° 7388 hasta su intersección con el límite oeste del dicho padrón, por este límite hasta su intersección con el Río Daymán; al Sur, Río Daymán y, al Oeste, límite este del padrón n° 7674 desde su intersección con el Río Daymán continuando por el límite este del padrón n° 1761 hasta su intersección con la Cañada Doña Jacinta.

El perímetro urbano así delimitado surge graficado en el Plano del Perímetro Urbano (N° 105) el que es parte constitutiva del presente decreto.

## CAPÍTULO V

### CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

#### **Artículo 15°.- Categorización del suelo**

En cumplimiento de los artículos 72 y siguientes del Decreto n° 6524/2011 de Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible se categoriza el área de territorio correspondiente al ámbito de actuación del presente Plan en suelo urbano, suburbano y rural.

Asimismo, se asigna a un área de territorio categorizada como suelo rural el atributo de potencialmente transformable a suelo suburbano y/o urbano.

Lo señalado precedentemente resulta expresado en los artículos siguientes y graficado en el correspondiente Plano de Categorización del Suelo (N°106).

#### **Artículo 16°.- Suelo Categoría Urbana**

Categorízase como suelo urbano el área de territorio que se halla dentro del perímetro urbano definido por el artículo 13° del presente decreto.

#### **Artículo 17°.- Suelo Categoría Suburbana**

Categorízase como suelo suburbano el área de territorio que se delimita de la siguiente manera: al Norte, límite norte de los padrones n° 10095, 10096, 10101 y 10102; al Este, límite este de los padrones n° 10102, 10103, 10104 y 9354, límite sur del padrón n° 9354 y n° 9353 (parte), desde este punto línea recta que pasa por el límite este de los padrones n° 7407, 7416, 7404 y 7413, límite norte (parte) del padrón n° 7769, límite este de dicho padrón n° 7769 hasta su intersección con el Río Daymán; al Sur, Río Daymán; al Oeste, límite oeste y norte del padrón n° 7388, límite norte (parte) del padrón n° 7408, límite oeste de los padrones n° 7408, 10061, 7412, 7411, 7410, 9973, 9346, 10093, 10094 y 10095 hasta su intersección con el límite Norte. Se excluye de esta categoría el área situada entre la línea media de los cauces del Río Daymán y la Cañada Doña Jacinta y la cota 19.00 referida al Cero Oficial ya citada, que se categoriza como Suelo Rural Natural.

#### **Artículo 18°.- Suelo Categoría Rural Natural**

Categorízase como suelo rural natural las áreas de territorio comprendidas entre la línea media de los cauces

del Río Daymán, de la Cañada Ceibal Grande y de la Cañada Doña Jacinta, y la cota 19.00 referida al Cero Oficial ya expresada, excluido el Perímetro Urbano.

#### **Artículo 19°.- Suelo Categoría Rural Productivo**

Categorízase como suelo rural productivo las siguientes áreas de territorio:

a) Área delimitada al Norte por el límite norte de los padrones n° 10147, 10146, 10373, 10829, 10940 y 10941 (parte), límite oeste del padrón n° 10541, continuando por el límite norte de los padrones n° 10541, 10542, 10543 y 10544 hasta su intersección con la cañada Ceibal Grande; al Este, Cañada Ceibal Grande; al Sur, Río Daymán; al Oeste, límites oeste y norte del padrón n° 7387, desde este punto línea recta que pasa por el límite oeste del padrón n° 10147 hasta su intersección con el límite norte de dicho padrón y, b) Área delimitada al Oeste y Norte por la Cañada Doña Jacinta; al Este, límite este del padrón n° 1761 y límite este del padrón n° 1764 hasta su intersección con el Río Daymán; al Sur, Río Daymán.

Se excluye de esta categoría el área situada entre la línea media de los cauces del Río Daymán, de la Cañada Doña Jacinta y de la Cañada Ceibal Grande, y la cota 19.00 referida al Cero Oficial ya citada, que se categoriza como Suelo categoría Rural Natural.

#### **Artículo 20°.- Atributo de Potencialmente Transformable a Suelo Categoría Suburbana y/o Urbana**

A las áreas de territorio categorizadas como suelo rural productivo conforme al artículo precedente, excluidas las áreas categorizadas como Suelo categoría Rural Natural, se les asigna el atributo de potencialmente transformable a suelo categoría suburbana y/o urbana.

A los efectos de su efectiva transformación, parcial o total, el Gobierno Departamental promoverá la elaboración del correspondiente Programa de Actuación Integrada. Mientras ello no ocurra, dichas áreas de territorio continúan categorizadas como suelo rural productivo y por ende, sujeto al régimen jurídico aplicable a dicha categoría de suelo.

## **CAPÍTULO VI**

### **MANEJO AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO**

#### **Artículo 21°.- Pauta de manejo paisajístico**

Se afirmará el actual gradiente paisajístico entre la Zona Urbana de Termas del Daymán y el territorio rural, fuera de los límites del enclave suburbano, transformándose en una zona de transición paisajística con su propio carácter.

A nivel de cada predio de la Zona suburbana (Rur Turística) se procederá a:

- a) Preservar las visuales, no generándose obstáculos continuos.
- b) Emplear vegetación de la flora indígena del Uruguay de manera tal que los espacios verdes sean ornamentados con elementos propios del medio rural natural.

En la Zona Costera del Río Daymán se conservará el monte ribereño, debiendo ser reducidas las intervenciones antrópicas en el paisaje.

#### **Artículo 22°.- Establecimiento de las Áreas de Implantación y Conservación Predial**

En los predios localizados en la Zona suburbana (Rur Turística) se reconocerán dos grandes sectores: un Área de Implantación y otra Área de Conservación.

El Área de Conservación será una parte del terreno perimetral al mismo, que rodea a un Área de Implantación que opera a modo de sector interior o insular. El Área de Conservación opera como retiro perimetral non edificandi y con tapiz vegetal herbáceo de cada predio, siendo un área única, continua e indivisible.

Las Áreas de Implantación y de Conservación son dominial y administrativamente inseparables en cada predio. El ejercicio del derecho de edificación en cada predio está condicionado al cumplimiento de estas afectaciones

a favor de la conservación, de la configuración paisajística del conjunto y de un desarrollo sustentable.

### **Artículo 23°.- Actuaciones permitidas en las Áreas de Implantación y Conservación Predial**

El Área de Implantación admitirá diversas transformaciones regladas del terreno como edificaciones, caminos y otras áreas pavimentadas, estacionamientos abiertos, instalaciones deportivas y recreativas, jardines y otras modificaciones topográficas.

El Área de Conservación es un sector predial con restricciones de dominio derivadas de su rol primario de protección con funciones de amortiguación ambiental y de vistas al paisaje. En esta área no se habilitan nuevos movimientos de tierra, forestaciones, edificaciones y otras obras civiles, sólo admitiéndose a futuro:

- a) El atravesamiento de caminos y sendas con una baja afectación superficial y al drenaje natural del terreno. Sólo se podrá acceder a un predio por un camino que atravesase el Área de Conservación minimizando su recorrido. En predios con importantes restricciones ambientales por riesgos de inundación, las Oficinas Técnicas Competentes podrán habilitar mayores afectaciones viales parciales en el Área de Conservación.
- b) Obras menores de saneamiento ambiental, hidráulico y de infraestructura expresamente habilitadas por las Oficinas Técnicas Competentes de la Intendencia de Salto.
- c) El mantenimiento de un tapiz vegetal denso de vegetación natural o implantada que no exceda los 25 cm. de altura.

### **Artículo 24°.- Áreas de Implantación y Conservación Predial. Criterios de aplicación**

El Área de Implantación y el Área de Conservación Predial deberán ser especialmente consideradas por los propietarios del suelo al solicitar permisos de edificación y al tramitar emprendimientos de subdivisión del suelo en régimen de Propiedad Horizontal, tal como se habilita en la sección correspondiente. En ambos casos, tales restricciones de dominio se consignarán expresamente en los planos correspondientes, que formarán parte de los títulos de propiedad. Los indicadores urbanísticos de edificación y de ocupación del suelo referirán a las Áreas de Implantación.

### **Artículo 25°.- Predios con partes en diversas Zonas de Ordenamiento Territorial**

En caso de predios localizados en parte en la Zona suburbana (Rur Turística) y parte en la Zona Costera del Río Daymán, esta última formará parte integral del Área de Conservación predial.

Excepcionalmente y de modo fundado, las Oficinas Técnicas Competentes de la Intendencia de Salto podrán habilitar en esta área, actuaciones antrópicas de acuerdo a las especificaciones de esta norma.

### **Artículo 26°.- Implantación de especies arbustivas y forestales**

En los predios, salvo en sus Áreas de Conservación perimetrales, se habilitará la implantación de especies, debiéndose tener en cuenta el porte final de las mismas, sus hábitos de crecimiento y manejo, ya sea de especímenes aislados o de macizos, para que no constituyan obstáculos continuos a las visuales ni produzcan perjuicios por sombreado o por otras causas a los predios vecinos.

De forma indicativa y no taxativa podrán ser utilizadas:

- a) Árboles de gran porte: Timbó, Ibirapitá, Corondá, Ingá, Francisco Álvarez, Laurel blanco, Angico, Anchico colorado, Guayubira, Ombú, Sauce, Anacahuita, Lapacho, Pata de Vaca y Curupí.
- b) Palmeras: Pindó, Butiá, Yatay.
- c) Árboles de porte medio: Espinillo, Quebracho flojo, Tala, Taruman, Sangre de drago, Cambuatá, Ceibo, Tembatarí, Sombra de toro, Lapachillo, Guayabo colorado, Cina-Cina, Canelón, Viraró, Coronilla, Molle ceniciento, Palo de fierro, Mata-ojo.
- d) Frutales: Ubajay, Guayabo, Arazá, Pitanga y Guaviyú.

Se prohíbe la implantación de especies frutales, en particular cítricos, para evitar la posibilidad de que se transformen en fuente de inóculos de enfermedades y plagas que amenacen la producción comercial.

### **Artículo 27°.- Tutela Ecohidrológica de las cañadas**

Las cañadas Dona Jacinta y Ceibal Grande están afectadas por una tutela ecohidrológica en una faja que se

extiende hasta 10 metros de ambas márgenes de las mismas, no permitiéndose obras de edificación ni otras afectaciones significativas de signo negativo.

Dentro de la Zona suburbana (Rur Turística), un Área de Implantación predial podrá estar atravesada parcialmente por esta tutela eco hidrológica.

#### **Artículo 28°.- Conectividad vial**

Se declara de interés la generación de caminos de respaldo alternativos y de bajo riesgo de inundación dentro del perímetro de planeamiento.

En las nuevas subdivisiones y fraccionamientos de suelo se procurará una adecuada conectividad vial con el resto de la trama urbana y rural. Tal conectividad estará definida por:

- a) Los trazados viales preferenciales establecidos en este Plan, como los establecidos en los recaudos gráficos adjuntos. La estrategia vial surge conforme a lo graficado en el correspondiente Plano de Vialidad - Propuesta (N° 107).
- b) Los fraccionadores del suelo.
- c) La División de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Salto.

En la Zona Costera del Río Daymán se restringirá la apertura de nuevos caminos, minimizándose las afectaciones ambientales adversas.

#### **Artículo 29°.- Tipo de caminos y calles**

En concordancia con el carácter del Enclave Suburbano de Termas del Daymán y de un manejo ambientalmente amigable, en los caminos y calles se procederá de la siguiente manera:

- a) La pavimentación será permeable, reduciéndose la aplicación futura de pavimentos impermeables como bitumen o similar a alguna vía jerarquizada, previo proyecto de los drenajes correspondientes.
- b) No se aplicarán cordones cunetas.
- c) Las áreas de calzadas preferentemente se mantendrán empastadas con vegetación para minimizar la erosión y lograr escurrimientos más lentos.

#### **Artículo 30°.- Sobre los desagües**

En la ejecución de nuevos emprendimientos productivos, turístico -recreativos o residenciales se exigirá y/o procederá a:

- a) La gestión de los desagües pluviales a los efectos de obtener un impacto hidrológico cero o mínimo, esto es, el no aumento de tales aportes a los predios lindantes por encima del valor pre-existente al emprendimiento en cuestión.
- b) El tratamiento local y descentralizado de los líquidos cloacales por procesos preferentemente naturales, como sistemas de lagunas, humedales artificiales o cámaras sépticas con depósito impermeable, cumpliendo las previsiones del artículo 11 del Decreto 253/79.
- c) El tratamiento de las aguas residuales termales también se deberá realizar cumpliendo las previsiones del artículo 11 numeral 2 del decreto 253/79.

#### **Artículo 31°.- Otras especificaciones**

En caso de utilizarse elementos divisorios entre predios, los mismos serán:

- a) Alambrado, de hasta 1.50 metros de altura
- b) Cercos vivos, de hasta 1.60 m de altura
- c) Divisiones en madera, de hasta 1.50 m de altura, con una opacidad máxima de 20%.

En ningún caso se habilitarán muros medianeros en mampostería o similares.

Estas especificaciones también se aplicarán para las divisorias y límites de las subparcelas en el caso de Urbanizaciones en Propiedad Horizontal.

## CAPÍTULO VII

### EDIFICACIÓN, OCUPACIÓN Y USOS

#### **Artículo 32°.- Aplicación específica de los atributos urbanísticos y ambientales**

Se observarán los siguientes criterios en la aplicación de los atributos urbanísticos y de otros elementos complementarios:

- a) El Factor de Ocupación del Suelo (FOS), Factor de Ocupación Total (FOT) y el Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) se aplicará en la Zona suburbana (Rur Turística) en relación a la superficie total del terreno.
- b) Dada la amplitud de los terrenos, la altura máxima de edificación se tomará en relación a un punto del borde de cada planta edificada.
- c) Sólo por diferencias topográficas naturales del suelo podrá generarse hasta un nivel complementario en parte de la edificación en relación al número máximo de niveles admitidos.
- d) Los valores de altura máxima de la edificación indicados en esta norma podrán ser superados moderadamente por tanques de agua, cajas de escaleras o de ascensores si están tratados arquitectónicamente en todos sus lados.
- e) En la estimación del Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) se computarán todas las superficies impermeables (edificaciones y pavimentos exteriores contiguos, caminos y canchas deportivas) y otras superficies de baja permeabilidad en función de sus capacidades de infiltración. En casos fundados, las Oficinas Técnicas Competentes de la Intendencia de Salto podrán solicitar a los interesados se presente un estudio de las infiltraciones resultantes de las diversas obras civiles y movimientos de tierra previstos.
- f) En emprendimientos de porte las Oficinas Técnicas Competentes de la Intendencia de Salto podrán exigir recaudos técnicos complementarios para realizar un análisis paisajístico que identifique y valore las posibles obstrucciones visuales de significación de tal emprendimiento en el entorno en concordancia con las prescripciones de esta norma, debiéndose obtener un dictamen favorable de las mismas.
- g) La calidad de la edificación debe ser media y alta, no habilitándose construcciones precarias salvo para actividades productivas compatibles.
- h) En la estimación del Factor Ocupacional del suelo no se computarán las áreas correspondientes a las terrazas, balcones, galerías techadas o similares y los subsuelos o semisubsuelos.

### ZONA URBANA

#### **Artículo 33°.- Atributos urbanísticos. Remisión**

Hasta tanto se realice un Plan Derivado para la actual Zona Urbana, los atributos urbanísticos para tal zona seguirán siendo los establecidos en el Plan Director de Termas del Daymán de 1992 (Decreto N° 5818/92).

#### **Artículo 34°.- Manejo especial del Corredor de la Ruta 3**

Las Oficinas Técnicas Competentes de la Intendencia de Salto velarán especialmente por un cuidado manejo del Corredor de la Ruta 3 que atraviesa la Zona Urbana de Termas, tanto en relación a los aspectos viales como a la urbanidad del espacio público y de las edificaciones frentistas.

### ZONA SUBURBANA (RUR - TURÍSTICA)

#### **Artículo 35°.- Atributos urbanísticos**

Los atributos urbanísticos generales a aplicarse en la Zona Rur - Turística, suelo categoría suburbana, serán:

- a) Superficie mínima de la parcela = 5 hectáreas.

- b) Retiros perimetrales = 20 metros
  - c) Frente mínimo de la parcela = 120 metros
  - d) Factor de Ocupación del Suelo (FOS) = 0,04
  - e) Factor de Ocupación Total del Suelo (FOT) = 0.06
  - f) Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS). = 0.08.
  - g) Altura máxima de edificación = 7.00 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
  - h) Usos no residenciales que funcionalmente requieren una altura mayor = hasta 10 metros.
- Para complejos turísticos, hoteles, hosterías y posadas de campo se aplicarán:
- a) Superficie mínima de la parcela = 5 hectáreas.
  - b) Retiros perimetrales = 20 metros
  - c) Retiros perimetrales = 25 metros para edificaciones con alturas máximas de edificación mayores de 11 metros.
  - d) Frente mínimo de la parcela = 120 metros
  - e) Factor de Ocupación del Suelo (FOS) = 0.04
  - f) Factor de Ocupación Total del Suelo (FOT) = 0.14
  - g) Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS). = 0.12.
  - h) Altura máxima de edificación en hotelería: 14.00. Se admite hasta una Planta Baja y tres (3) Niveles. Podrán admitirse alturas mayores en generadores eólicos individuales ambientalmente compatibles. Se podrán autorizar pequeñas urbanizaciones en Propiedad Horizontal, con sus correspondientes indicadores, tal como se habilita en el capítulo correspondiente de esta norma.

#### **Artículo 36°.- Usos permitidos**

Se permitirán los siguientes usos:

- a) Complejos Turísticos, hoteles, hosterías, complejos de cabañas y posadas de campo de categoría mínima tres estrellas o similar, de acuerdo a las categorías establecidas en normas nacionales.
- b) Restaurantes, salones de fiestas y clubes sociales y deportivos.
- c) Residencia unifamiliar permanente o temporal.
- d) Comercios de escala vecinal.
- e) Productivos rurales compatibles con la actividad turística y recreativa, con sus construcciones de apoyo como galpones, caballerizas o invernáculos, u otras instalaciones rurales.
- f) Equipamientos públicos locales.

#### **Artículo 37°.- Usos vedados**

Se considerará como uso vedado aquel que presente un potencial impacto ambiental negativo considerando el perfil mixto rural, turístico y recreativo a promover, como:

- a) El engorde a corral (feed lot).
- b) La crianza concentrada de animales como porcinos, aves u otros.
- c) Tambos.

Tales usos vedados, de existir al momento de puesta en vigencia de esta norma se declara fuera de ordenamiento, autorizándose en carácter precario por el plazo de cinco años, el cual podrá ser renovado por tres años más de no mediar denuncia fundada con perjuicio cierto sobre sus posibles afectaciones adversas.

### **ZONA RURAL NATURAL**

#### **Artículo 38°.- Atributos**

Los atributos a aplicarse en la Zona Costera del Río Daymán serán:

- a) Superficie mínima de la parcela = 20 hectáreas.
- b) Frente mínimo de la parcela = 400 metros
- c) Área máxima edificable = 80 m<sup>2</sup> sólo en usos no residenciales. Se admiten únicamente construcciones livianas.
- d) Altura máxima de edificación = 7.00 metros.
- e) Retiros perimetrales = 20.00 metros

#### **Artículo 39°.- Usos permitidos**

Su rol es esencialmente de conservación ambiental, habilitándose sólo actividades productivas rurales compatibles con tal rol.

#### **Artículo 40°.- Usos condicionados**

Se habilita de modo condicionado su uso recreativo y turístico no residencial de bajo impacto a juicio de las Oficinas Técnicas Competentes, tales como camineros, miradores y muelles .

### **ZONA RURAL PRODUCTIVA**

#### **Artículo 41°.- Atributos. Remisión**

En la Zona Rural Productiva se utilizarán los atributos aplicados para el resto del suelo rural del Departamento, salvo aquellos padrones linderos a la zona suburbana que tendrán un retiro non edificandi de 30 metros del mencionado límite y frente mínimo de 120 metros.

#### **Artículo 42°.- Usos permitidos**

Se habilitarán los usos productivos, salvo a menos de 500 metros de los límites urbano y suburbano:

- a) La crianza concentrada de animales como porcinos, aves u otros.
- b) Tambos.

Todo ello sin perjuicio de las regulaciones establecidas por la normativa departamental y nacional respecto a otros usos y sus limitaciones.

#### **Artículo 43°.- Uso condicionado**

El engorde a corral (feed lot) se autorizará considerando la normativa nacional vigente y los criterios técnicos correspondientes existentes en la materia.

### **CAPÍTULO VIII**

#### **PEQUEÑAS URBANIZACIONES EN**

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL**

#### **Artículo 44°.- Pequeñas Urbanizaciones en Propiedad Horizontal**

En la Zona Rur Turística se habilitarán pequeñas urbanizaciones en Propiedad Horizontal en concordancia con el Decreto N° 6185/2003 y con las pautas específicas de la presente norma.

Tales desarrollos estarán caracterizados por su oferta residencial unifamiliar y algún equipamiento y amenidad complementaria de uso común, de baja densidad y limitado impacto ambiental, localizadas dentro de un escenario paisajístico calificado.

#### **Artículo 45°.- Áreas de Implantación y Conservación Predial en predios en Propiedad Horizontal**

En los desarrollos prediales en Propiedad Horizontal se reconocerán un Área de Implantación y otra Área de Conservación, tal como fue consignado en artículos anteriores.

El Área de Conservación constituirá un bien común, sea de uso condominial o exclusivo, a modo de una

unidad funcional única e indivisible, y el Área de Implantación podrá ser objeto de subdivisiones en diversas unidades funcionales, de acuerdo a la presente norma y a otras disposiciones aplicables en esta materia. Cada predio madre sólo podrá tener un acceso al mismo. Las subparcelas deberán tener acceso vehicular por una vía condominial de uso común prevista dentro del Área de Implantación. El camino de acceso general dentro del Área de Conservación deberá tener un recorrido con la menor afectación posible a la misma.

#### **Artículo 46°.- Aprovechamientos urbanísticos**

Las pequeñas urbanizaciones en Propiedad Horizontal tendrán los siguientes aprovechamientos:

- a) Superficie mínima de la parcela madre = 5 ha.
- b) Superficie máxima de la parcela madre = 12 ha.
- c) Área máxima de uso exclusivo = 2.500 m<sup>2</sup>
- d) Número máximo de área máxima de uso exclusivo por predio madre = 8
- e) Lado mínimo del área máxima de uso exclusivo = 30 m
- f) Cada área máxima de uso exclusivo admitirá una única vivienda unifamiliar o unidad de habitación.
- g) El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) por área máxima de uso exclusivo = 0.1.
- h) El Factor de Ocupación Total del Suelo (FOT) por área máxima de uso exclusivo = 0.15.
- i) El Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) por área máxima de uso exclusivo = 0.2.
- j) Retiros perimetrales por área máxima de uso exclusivo = 5 metros.
- k) Cercos divisorios entre áreas máximas de uso exclusivo, conforme a lo especificado por el artículo 29° del presente decreto.

Los restantes indicadores serán definidos en el Reglamento de Copropiedad, debiéndose cumplir con los mínimos de interés público planteados en este decreto para los predios en propiedad simple.

El área de uso común dentro del Área de Implantación, además del camino de acceso, podrá comprender amenidades complementarias como instalaciones deportivas, salones de fiestas o resguardos de útiles, que deberán formar parte de una unidad funcional específica. En caso de preverse esta unidad funcional común se registrará por los siguientes indicadores:

- a) Unidad de uso común de superficie mínima = 500 m<sup>2</sup>
- b) Lado mínimo de la unidad de uso común = 20 m
- c) El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) = 0.2.
- d) El Factor de Ocupación Total del Suelo (FOT) = 0.25.
- e) El Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS) = 0.5.
- f) Retiros perimetrales = 5 metros.

## **CAPÍTULO IX**

### **GESTIÓN**

#### **Artículo 47°.- Protocolo de monitoreo y seguimiento del Plan**

La División Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Salto aplicará un Protocolo de Monitoreo y Seguimiento del Plan Local de Ordenamiento Territorial del Centro Poblado Turístico Termas del Daymán. Este protocolo comprenderá al menos las siguientes variables cualitativas e indicadores de seguimiento:

- a) Grado de cumplimiento de cada una de las Directrices Locales
- b) Cambios de distinto signo en las Zonas de Ordenamiento Territorial.
- c) Principales obras irregulares en el área, de haberse tomado conocimiento, consignándose:
  - I) Identificación de obras y otras acciones irregulares (viales, movimientos de tierra, de edificación, forestación) de aparente significación por su localización, impactos ambientales adversos o usos.
  - II) Aplicación de faltas y sanciones por otras oficinas competentes.
    - a) Formulación y cumplimiento de iniciativas vecinales.
    - b) Aparición y concreción de nuevos proyectos privados y públicos calificados: turísticos, productivos, de equipamientos públicos, etc.
    - c) Desarrollo del Plan Parcial derivado para el Perímetro Urbano de Termas del Daymán.

- d) Posibles demandas no contempladas por este instrumento de ordenamiento territorial.
- e) Variables ambientales significativas del área, registradas periódicamente por la Intendencia Departamental o por otras instituciones.

Este Protocolo se elaborará y aplicará inicialmente por la División Ordenamiento Territorial dentro de los 90 días de puesta en vigencia de este plan, incluyéndose un levantamiento fotográfico certificado por la Escribanía de la Intendencia.

Cada dos años esta oficina elevará al Intendente el correspondiente Informe Periódico de Monitoreo y Seguimiento conteniendo la aplicación de las variables e indicadores anteriores de este protocolo.

Ello será complementado con otras comunicaciones y evaluaciones externas recibidas de otros actores públicos y privados, entre ellas por una Comisión Asesora del Ordenamiento Territorial de Termas del Daymán. Esta se conformará dentro de los tres meses de puesta en vigencia de este plan, integrándola el Director del Departamento de Obras de la Intendencia de Salto, el Director de la División Ordenamiento Territorial de la misma, un representante de la Junta Departamental de Salto, un representante de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay- Filial Salto y un representante con intereses locales designado por el Centro Comercial e Industrial de Salto.

#### **Artículo 48°.- Observancia municipal**

El Ejecutivo Departamental, en sus distintas direcciones y oficinas con incumbencias en las materias de este plan, observará que se cumplan con las normas cualitativas y cuantitativas prescriptas en la presente ordenanza. Ello será de aplicación en:

- a) La recepción de solicitudes de subdivisión del suelo.
- b) Los permisos de edificación y en la detención y sanción de aquellas obras irregulares que se realicen sin permisos de construcción. A tales efectos se instruirán periódicamente las inspecciones que correspondan para el logro de tales fines.
- c) La realización de las propias obras públicas de responsabilidad del Ejecutivo Comunal o del Gobierno Nacional.
- d) La habilitación de actividades específicas por las reparticiones departamentales y nacionales en materia ambiental, turística y productiva.

#### **Artículo 49°.- Faltas graves**

En función de la magnitud de las posibles afectaciones al interés público, al ambiente y la buena urbanidad de este territorio, podrán reconocerse faltas de diverso tenor. En particular, podrán presumirse como faltas graves:

- a) Las afectaciones en la Zona Costera del Río Daymán.
- b) Las afectaciones sobre el Corredor de la Ruta 3.
- c) Las afectaciones de significación al espacio público y al Área de Conservación Predial.
- d) La apertura de caminos no ajustada a las regulaciones vigentes.
- e) La instalación o desarrollo de usos potencialmente molestos y/o de impacto ambiental adverso significativos y expresamente no autorizados.
- f) El incumplimiento de las normas ambientales.

#### **Artículo 50°.- Sanciones de las faltas**

Las faltas respecto al cumplimiento de esta norma se penalizarán con distintas acciones concomitantes en concordancia con la normativa vigente a nivel departamental y a nivel nacional, de acuerdo a lo señalado en los artículos 68 y siguientes de la Ley N° 18.308.

## CAPÍTULO X

### APLICACIÓN

#### **Artículo 51°.- 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.

#### **Artículo 52°.- 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.

#### **Artículo 53°.- 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, 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 calamidad pública, 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.

#### **Artículo 54°.- Plan Parcial derivado**

El Gobierno Departamental promoverá la elaboración de un Plan Parcial del Centro Poblado Turístico Termas del Daymán teniendo como ámbito de actuación territorial el área de territorio categorizada como suelo urbano conforme al artículo 13° del presente decreto y su área de influencia.

#### **Artículo 55°.- 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 N° 18308.

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.

#### **Artículo 56°.- Validez interpretativa**

En caso de discrepancias o ausencias del presente texto, obrarán como elementos complementarios meramente indicativos los recaudos gráficos adjuntos.

#### **Artículo 57°.- Delimitaciones**

Si un predio estuviera cruzado por una divisoria entre dos o más Zonas de Planeamiento o Áreas se respetaran 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 contados 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, FOT y FIS), pero se mantendrán los retiros establecidos.

#### **Artículo 58°.- Categorización del suelo y efectos tributarios**

Los predios en que se desarrollen actividades rurales como usos principales, continuarán tributando como predios rurales.

#### **Artículo 59°.- 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 N° 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 N° 400/2009.

#### **Artículo 60°.- Modificaciones no sustanciales**

Conforme a lo preceptuado por el artículo 29 inciso 4° de la ley N° 18308, se podrán modificar aspectos no sustanciales del Plan que impliquen revisiones menos exigentes, pero dichas modificaciones se realizarán por normas de igual jerarquía.

#### **Artículo 61°.- Derogaciones**

Deróguense todos aquellos artículos e incisos obrantes en el texto de decretos anteriores que se opongan a la presente.

#### **Artículo 62°.-**

Comuníquese, etc.

## **EFFECTOS DE SU APLICACIÓN Y POTENCIALIDADES A FUTURO**

---



Resulta indubitable que el PLOT de Termas del Daymán promueve el desarrollo de las actividades turísticas, recreativas y residenciales de la zona, generando oportunidades de inversión en propuestas turísticas de calidad, complementarias a las actualmente existentes. En un escenario de alta competitividad regional, donde existen ofertas de similar tenor en nuestro país y fundamentalmente en la provincia de Entre Ríos, cuya oferta turística si bien es posterior en el tiempo ha alcanzado cierto desarrollo, se visualiza como trascendental la aprobación del Plan, el que determina la posibilidad de fortalecer las actividades ya existentes y consolidadas y promover el desarrollo de otras distintas y complementarias como ya se expresó.

Por otro lado, el modelo territorial definido que determina una ocupación de baja densidad y de alto valor paisajístico, que protege las calidades ambientales previendo y mitigando los posibles impactos ambientales negativos, permite posicionar a Termas del Daymán y su área de influencia y por ende, al producto turístico, en una mejor situación de competitividad, al posibilitar la captación de una demanda de servicios turísticos, recreativos y residenciales que al día de hoy no tenía capacidad de satisfacer.

En consecuencia, la aprobación del PLOT de Termas del Daymán, genera la posibilidad de satisfacer una demanda existente en materia turística, recreativa y residencial en la zona, al permitir la instalación de emprendimientos fundamentalmente hoteleros, recreativos y residenciales en dicha área contigua a la zona urbana de la localidad.



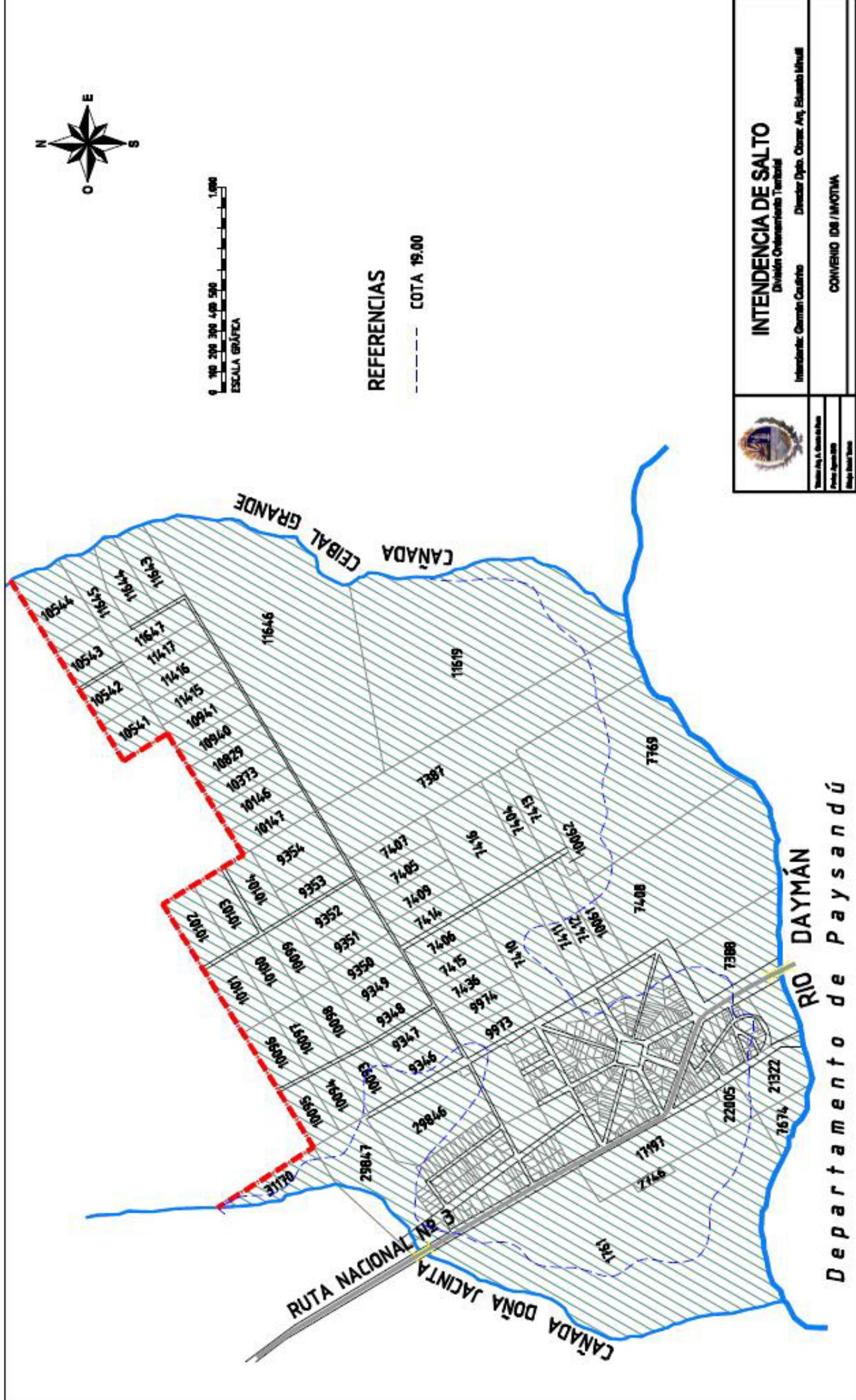
## APÉNDICE GRÁFICO

---



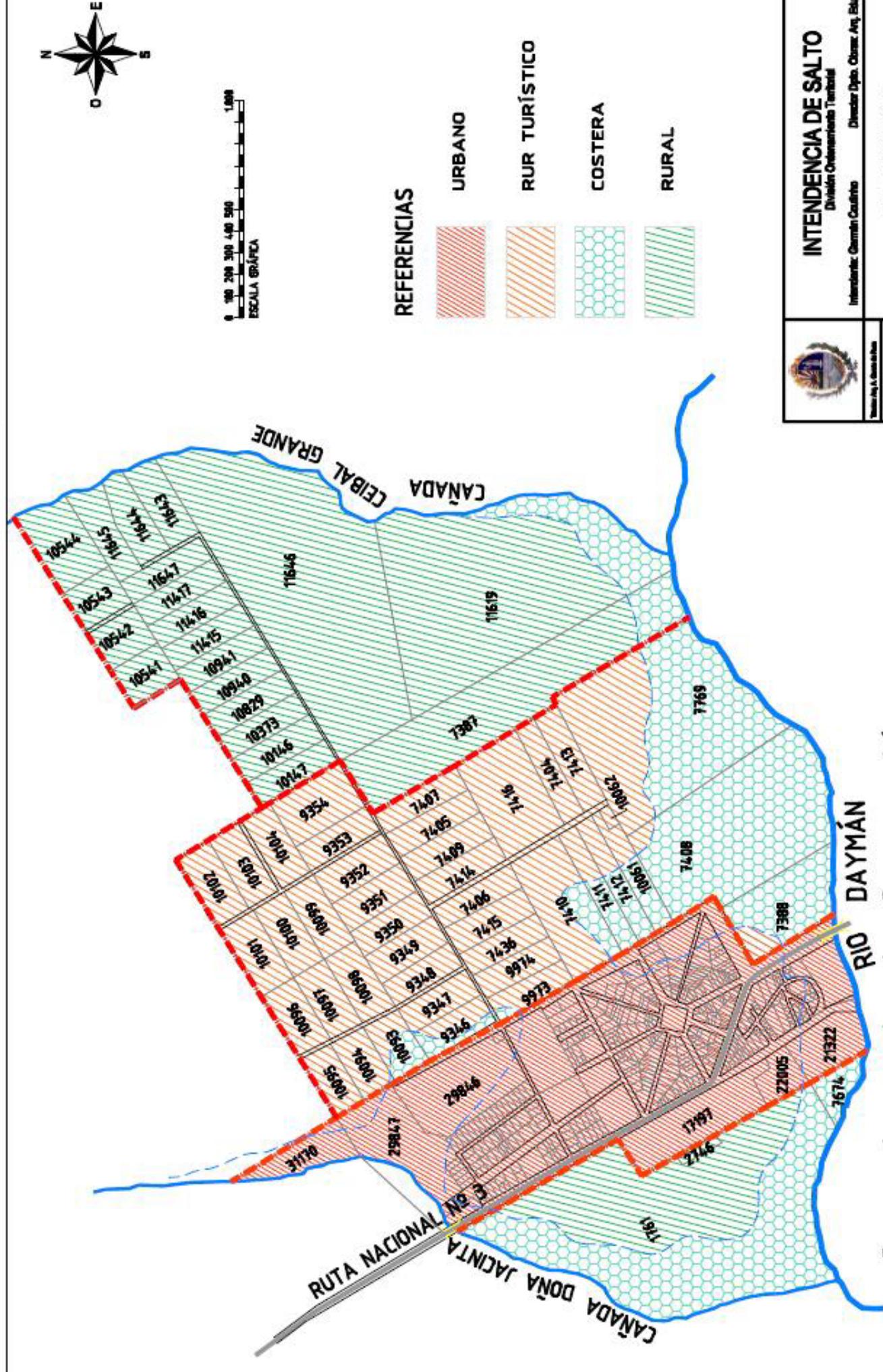






	<b>INTENDENCIA DE SALTO</b> División Ordenamiento Territorial	
	Intendente: Germán Cauffman	Director Depto. Orden. Terr. y Urbanismo: Esteban Minuelli
Director: Ing. L. García de la Haza Fecha: Agosto 2010 Escala: 1:2000	CONVENIO IDB / INCIOTMA	

Departamento de Paysandú



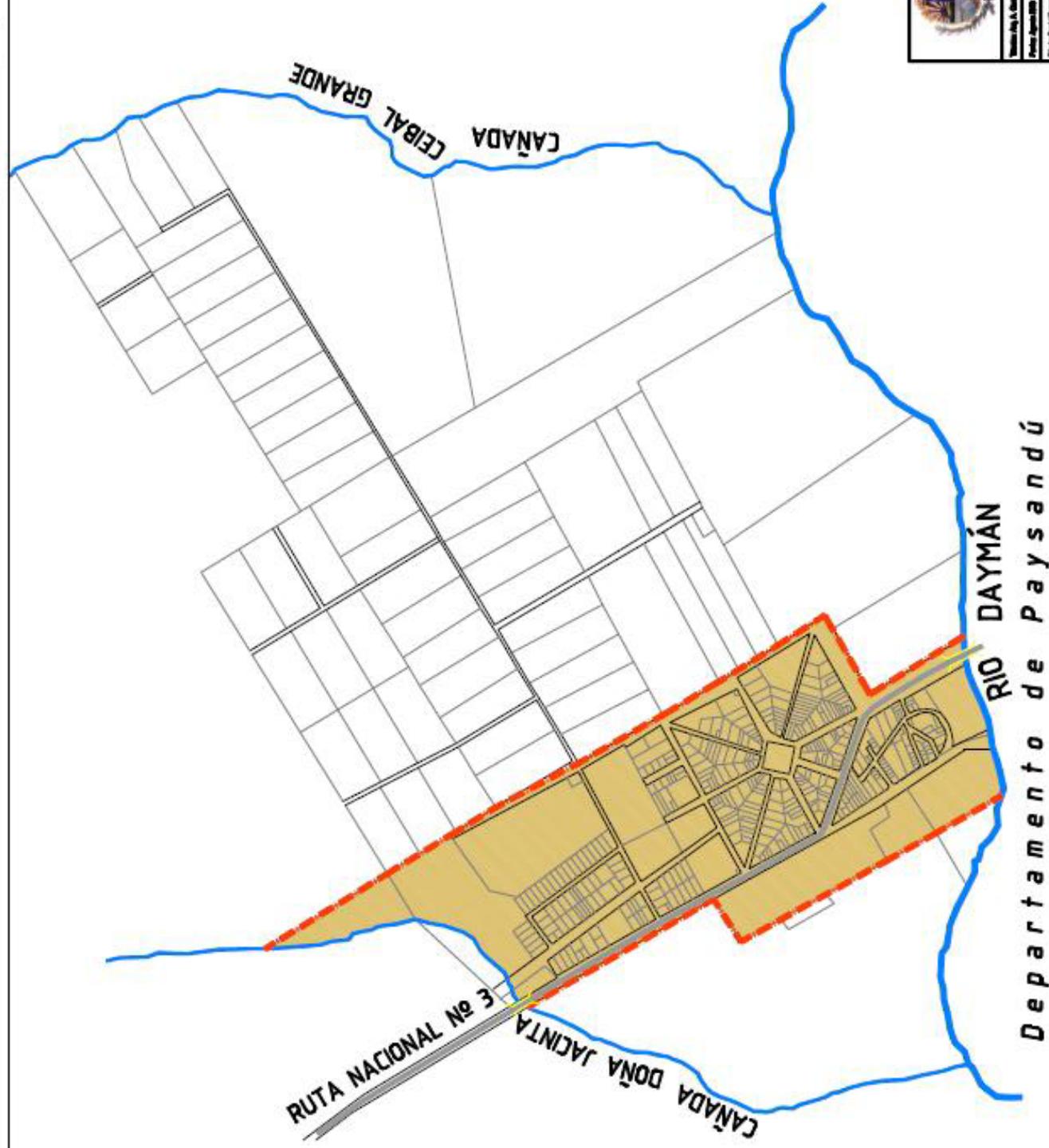
**INTENDENCIA DE SALTO**  
División Ordenamiento Territorial

Intendente: Germán Caufriez      Director Dept. Obras: Arq. Eduardo Minuelli

Tamaño: 1/5.000 en Color  
Fecha: Agosto 2010  
Hoja: 104 de 104

CONVENIO IDB / INVOTMA

Departamento de Paysandú



REFERENCIAS



INTENDENCIA DE SALTO

División Ordenamiento Territorial

Intendente: Germán Coucho - Director Dept. Obras, Av. Eduardo Mirall

Ing. Arq. A. Sosa de la Cruz

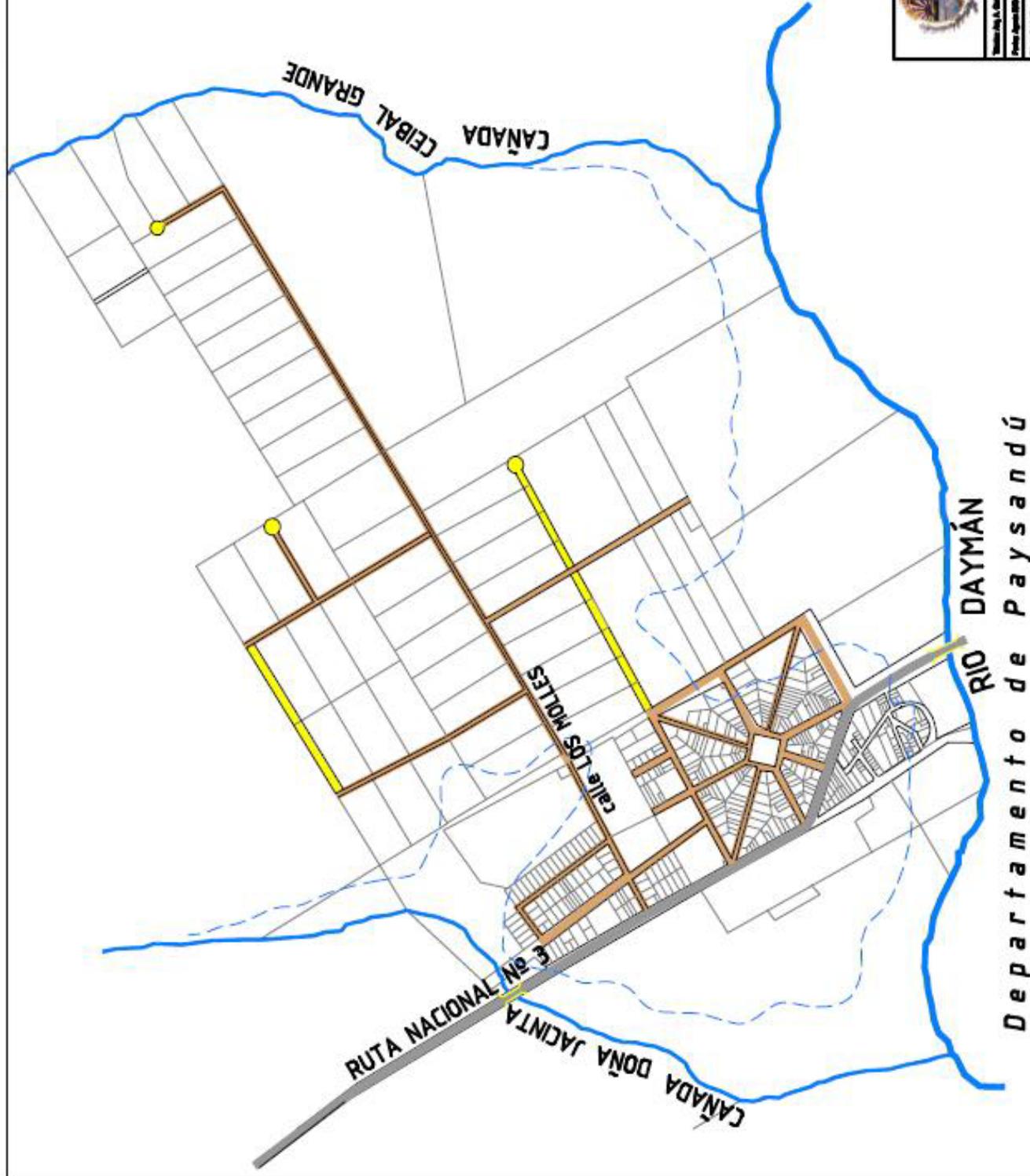
Proy. N° 2010

Reg. Urban. 1000

Departamento de Paysandú

CONVENIO 108 / IMOTUM





REFERENCIAS

- CALLES EXISTENTES
- CALLES PROYECTADAS



INTENDENCIA DE SALTO

División Ordenamiento Territorial  
Intendente: Germán Coubitto  
Director Depto. Obras: Arq. Eduardo Mirvaldi

Departamento de Paysandú

CONVENIO IDS / IMOTMA

# Termas del Daymán "Primer Pileta" Año 1958



¡ Disfrutemos y cuidemos el agua !

Foto Carlitos  
Termas del Daymán







INTENDENCIA DE SALTO