



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



D. Nº. 7.505/2023.

VISTO: Asunto Nº. 230 de fecha 04 de mayo de 2018, IdS. P/Of. Nº. 400/18, remite expediente Nº. 11967/2018, caratulado: "Intendencia de Salto. Remite Proyecto Decreto modificar artículos de los Decretos 5840/95 y 6118/02 Zona 6 Termas Arapey".

RESULTANDO: I) Que se ha constatado en el Departamento de Salto, un importante crecimiento del turismo, lo que se ve reflejado también en la demanda de los servicios que se ofrecen relacionados al sector, además de que se tiene conocimiento de la existencia de un interés manifiesto de inversores interesados actualmente en participar en el desarrollo urbanístico con fines turísticos de dicha área.

II) Que los centros termales de nuestro departamento, no son ajenos a dicho fenómeno; básicamente del relevamiento realizado en Termas del Arapey, surge la imperiosa necesidad de contar con espacios físicos, donde se pueda expandir la infraestructura necesaria para cubrir las necesidades existentes, con lo cual también se fomenta la inversión y la generación de empleo, fortaleciendo el crecimiento de la región y del departamento.

III) Que por lo expresado y dentro de las políticas enmarcadas por esta Administración, se trata de fomentar también el turismo social, buscando que un colectivo importante de nuestra sociedad tenga las posibilidades de disponer y disfrutar de las bellezas de las cuales nuestro departamento es privilegiado.

CONSIDERANDO: I) Que el Decreto de la Junta Departamental Nº. 5773/90 y sus modificativos Nros. 5840/95 y 5654/96, regulo el Plan Director de Termas de Arapey.

II) Que el artículo 3 del Dec. Nº. 5840/95, creo la Zona 6 "...la cual estará destinada a la construcción de Complejos Vacacionales de Asociaciones Gremiales e Instituciones Sociales, preferentemente con filiales en el Departamento de Salto.

Dicha Zona es el área comprendida dentro de los siguientes límites: por el OESTE, una línea alambrada de 606 metros; por el SUR, el antiguo acceso a Termas del Arapey de aproximadamente 600 metros y por el NORESTE, la servidumbre de paso sobre el padrón Nº. 887, siendo el actual acceso asfaltado a Termas del Arapey".



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



D. N° 7.505/2023.

III) Que a su vez el artículo 5 de la misma norma mencionada en el numeral anterior, dispuso que **“Las condiciones para la adjudicación de los terrenos en la Zona 6, serán objeto de reglamentación mediante el respectivo Decreto Departamental”**.

IV) Que de acuerdo a lo anteriormente expresado, se aprobó oportunamente el Decreto N° 6118/02.

V) Que a los efectos de poder cumplir con los objetivos anteriormente expuestos, se hace imprescindible aggiornar la normativa a la realidad del momento, a los efectos de que las propuestas que se vienen recibiendo de parte de los interesados se puedan concretar.

VI) Que es intención de la Administración, que una vez que se cumplan con los trámites legales previstos, los terrenos que se otorguen a las Asociaciones y/o Instituciones interesadas en invertir en las Termas del Arapey, sea a través de la modalidad de un comodato con un plazo de 30 años, por lo cual se entiende que como contrapartida y de acuerdo a lo que establece la Ley de Ordenamiento Territorial N° 18.308, los beneficiarios asuman los gastos de los servicios, necesarios para ejecutar los proyectos, quedando los mismos a beneficio de la propiedad.

VII) Que la naturaleza jurídica del Plan Director de Termas del Arapey conforme a la terminología actual definida por la Ley 18.308 que estableció el marco regulador del Ordenamiento Territorial en nuestro país, es la de un Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

VIII) Que conforme al artículo 29 inc. 4 de la citada Ley 18.308, las modificaciones de las determinaciones establecidas por Instrumentos de Ordenamiento Territorial que se consideran no sustanciales, no requieren necesariamente la vía de la elaboración de un nuevo Instrumento de Ordenamiento, bastando con la remisión directa a la Junta Departamental del Proyecto de Decreto departamental correspondiente.



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



D. N°. 7.505/2023.

IX) Que las modificaciones al Plan Director de Termas del Arapey propuestas por el presente Proyecto de Decreto se consideran no sustanciales, referidas básicamente a pautas de manejo paisajístico y condiciones de edificabilidad.

ATENTO: A lo expuesto, a lo informado por la Comisión de Legislación y Reglamento y en uso de sus facultades legales.

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO

DECRETA:

“Artículo 1º) Modifícase el artículo 4 del Decreto N°. 5840/95 el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ART. 4º: Para la construcción, refacciones y reformas dentro de la Zona 6, regirán las siguientes disposiciones:

a) Pautas de manejo paisajístico: valoración y preservación del paisaje.

Se privilegiará el paisaje como componente sustantivo del Ordenamiento Territorial del área, poniéndose en valor y orientándose a la generación de un paisaje singular y caracterizado.

Se preservará el actual paisaje con sus amplias vistas, reduciéndose los posibles obstáculos visuales de gran continuidad.

Se promoverá la adopción de tecnologías ambientalmente amigables.

Las áreas de retiro serán consideradas como áreas de conservación ambiental y paisajística, preservándose el paisaje escénico existente, cuidando que los espacios verdes sean ornamentados con elementos propios del medio rural natural, empleándose vegetación de la flora indígena del Uruguay.

Las áreas de implantación de las propuestas constructivas admitirán transformaciones regladas como edificaciones, instalaciones deportivas, recreativas, jardines, entre otras, respetando la configuración paisajística del conjunto y de un desarrollo sustentable.



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



D. N°. 7.505/2023.

b) Ocupación

En el caso de propuestas edificatorias de hasta planta baja y un nivel, el Factor de Ocupación de Suelo aplicable es de 0.3 y el Factor de Ocupación Total es de 0.6.

Tratándose de propuestas edificatorias de hasta planta baja y dos niveles, el Factor de Ocupación de Suelo es de 0.2 y el Factor de Ocupación Total es de 0.6. En esta última hipótesis se aplicarán criterios de recuperación de plusvalías, considerando como coeficiente básico de aprovechamiento el valor 0.6, tal como lo habilita la Ley 18.308 de junio de 2008.

c) Retiros

Se establece obligatoriedad de retiro frontal de 6m, retiros laterales de 4m c/u y retiro de fondo de 4m.

Los salientes (aleros y techos), tendrán una longitud máxima de 1m sobre el retiro lateral y de fondo a partir de la línea de edificación y de 2m sobre el retiro frontal a partir de la línea de edificación.

d) Alturas

No se podrá superar una altura de 10.8 metros considerada desde el nivel de piso de planta baja, establecido por la Intendencia de Salto, a través de sus oficinas técnicas y en función de la topografía del terreno, medida hasta la cara superior de la última loza.

Los locales habitables tendrán una altura mínima de 2.40metros de piso a cielorraso. En los casos de cubiertas inclinadas esta altura se considerará en el desarrollo medio de las mismas, debiendo tener un mínimo de 2.20metros en su punto más bajo, así como en caso de baños.

Sobre la planta alta podrán situarse pérgolas, miradores y otras construcciones complementarias, no pudiendo los mismos destinarse a habitación; ocuparán como máximo el 20% del área de cubiertas, serán abiertas, con altura máxima de 3 metros y tendrán una opacidad máxima de 20%.



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



D. N° 7.505/2023.

e) Otras especificaciones.

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

a) alambrado, de hasta 1.5m de altura.

b) cercos vivos, de hasta 1.6m de altura.

c) divisiones en madera, de hasta 1.5 de altura, con una opacidad máxima de 20%.

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

2.- Dentro de los predios destinados a los Complejos Vacacionales, no se admitirán bloques de construcciones de más de 20 metros de largo, distando al menos 6 metros entre ellos”.

Aprobado: (29 votos en 29)

Artículo 2º) Modifícase el artículo 1 del Decreto N°. 6118/02 el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ART. 1º- Autorízase a la Intendencia de Salto a fraccionar la Zona 6 del Centro Poblado Turístico Termas del Arapey en lotes, de acuerdo al anteproyecto que figura en el Expediente 2018-11967, y se considera parte integrante de este Decreto, debiéndose cumplir con las obligaciones establecidas por la Ley 18.308 en relación a los servicios que la citada Ley exige previo a autorizar el fraccionamiento señalado.

Sin perjuicio de lo indicado, según la capacidad o envergadura de la inversión propuesta por alguno de los interesados, se podrá unificar más de un lote proyectado en uno solo, resultando un número menor de lotes totales, con un área mayor en algún lote específico”.

Aprobado: (29 votos en 29)



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



D. N°. 7.505/2023.

Artículo 3º) Modifícase el artículo 2 del Decreto N°. 6118/02 el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ART. 2º- La Intendencia de Salto, y de acuerdo a los procedimientos establecidos en el Texto Ordenado de Contabilidad y Administración Financiera (TOCAF) realizará un llamado a Asociaciones Gremiales e Instituciones Sociales, interesadas en la construcción de Complejos Vacacionales en la Zona 6 de conformidad con el artículo 3 del Decreto 5840/95”.

Aprobado: (29 votos en 29)

Artículo 4º) Modifícase el artículo 3 del decreto N°. 6118/02 el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ART. 3º- En el Pliego de Condiciones Particulares de la Licitación a que refiere el artículo anterior, se deberá tener en cuenta en los puntajes a asignar a los proyectos de inversión que las Asociaciones y/o Instituciones interesadas, presenten, los siguientes rubros, los cuales se mencionan a título enunciativo y que se determinarán al momento del llamado, con informe fundamentado del equipo técnico de la Dirección General de Obras:

A.-Interés Local:

-filiales en el Departamento de Salto

B.- Institucionalidad y capacidad financiera:

- a) número de beneficiarios
- b) viabilidad económica de la institución

C.- Diseño económico de la propuesta:

- a) monto de la inversión
- b) plazo de la inversión
- c) unidades habitacionales propuestas

D. - Diseño arquitectónico y ambiental:

- a) planteo edilicio



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



D. N°. 7.505/2023.

- b) impacto ambiental positivo
- c) áreas de esparcimiento”.

Aprobado: (29 votos en 29)

Artículo 5º) Modifícase el artículo 4 del Decreto N°. 6118/02 el que quedará redactado de la siguiente manera:

“**ART. 4º-** La Comisión Asesora de Adjudicaciones prevista en el artículo 66 del TOCAF, deberá estar constituida, además de los integrantes que el Intendente disponga, por un técnico de la Dirección General de Obras; un representante del Departamento de Turismo; un representante de la Dirección General de Hacienda y Administración; un representante de la División Jurídica; un representante de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay- Filial Salto- o un representante de la Facultad de Arquitectura- Salto-”.

Aprobado: (29 votos en 29)

Artículo 6º) Modifícase el artículo 6 del decreto N°. 6118/02 el que quedará redactado de la siguiente manera:

“**ART. 6º-** La entrega de los lotes correspondientes a cada institución se realizará a través de un Contrato de Comodato con plazo a 30 años, estableciéndose como obligaciones principales para los comodatarios la siguientes:

- a) deberán presentar el permiso de construcción correspondiente en un plazo máximo de 90 días a partir de la firma del Contrato de Comodato;
- b) una vez aprobado el permiso de construcción, deberán comenzar las obras en un plazo máximo de 90 días;
- c) las obras deberán estar finalizadas en plazo que la Administración determine al otorgar el correspondiente permiso de construcción;



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



D. N°. 7.505/2023.

- d) sin perjuicio de lo expresado en el literal anterior, las obras deberán presentar un avance del 50% a la mitad del plazo fijado por la Administración al otorgar el permiso de construcción;
- e) las fracciones "A" y "B" del plano indicado en el artículo 1, con destinos a espacios libres, serán de responsabilidad y mantenimiento exclusivo de las Instituciones Adjudicatarias;
- f) la construcción y uso del complejo turístico de acuerdo a los estatutos de la Institución, la que será sin fines de lucro.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones principales indicadas, facultará a la Administración a rescindir el contrato, sin derecho a reclamación de parte de los comodatarios.

Sin perjuicio de lo establecido en los literales c y d, de acuerdo a la escala del emprendimiento y según la cantidad de interesados presentados, se podrá autorizar la construcción en etapas a definir, a medida de ir cumpliendo con la existencia de servicios y transitabilidad de las calles.

A los efectos de dar cumplimiento a lo indicado en el inciso 1ro. del presente artículo, la Junta Departamental de Salto, otorgará oportunamente autorización a la Intendencia de Salto según lo regulado en el Art. 35 num. 10 de la Ley 9.515 para suscribir Contrato de Comodato con quien resulte adjudicatario del lote, de acuerdo al procedimiento anteriormente descripto".

Aprobado: (29 votos en 29)

Artículo 7º) Modifícase el artículo 7 del Decreto N°. 6118/02 el que quedará redactado de la siguiente manera:

"ART. 7º- Será de cargo exclusivo de los adjudicatarios los gastos de las redes de saneamiento, agua potable, energía eléctrica, red vial pavimentada, pluviales y alumbrado público necesarias a ejecutar a los efectos del Proyecto, conforme lo exige la



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



D. Nº. 7.505/2023.

Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, las que quedarán a beneficio de la propiedad, y de acuerdo a la tabla de costos elaborada a estos efectos, por las Divisiones de Agrimensura y Ordenamiento Territorial de la Dirección General de Obras de la Intendencia de Salto”.

Aprobado: (29 votos en 29)

Artículo 8º) Comuníquese, etc.”

SALA DE SESIONES "GRAL. JOSÉ ARTIGAS" DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SALTO, A VEINTE DE ABRIL DE DOS MIL VEINTITRÉS.

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

**Mtro. Gonzalo Rodríguez Galvalisi
Presidente**

Salto, 21 de abril de 2023.

Este Decreto contó para su aprobación en general y en particular con 29 votos en 29 Sres. Ediles presentes en Sala.

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

ms.

Salto, 20 de abril de 2023.

Considerado en Sala por la Junta Departamental, se aprueba lo aconsejado por Decreto N° 7.505/2023. Con oficio remítase a la Intendencia de Salto. Cumplido archívense los demás antecedentes.



Sr. Álvaro da Cunda Leal
Secretario General



Mtro. Gonzalo Rodríguez Galvalisi
Presidente

ms.

Exp. 2018 – 11967.

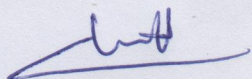
Salto, 18 de mayo de 2023.-

CUMPLASE.

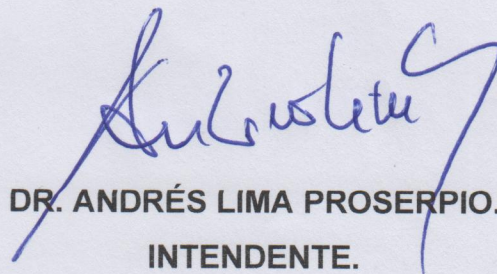
Pase a Mesa de Entrada, adjuntándose expediente físico para su archivo; continuándose las demás actuaciones únicamente por expediente electrónico. Pase al Departamento de Comunicaciones para su publicación en la página web de la Intendencia.

Cumplido, tome conocimiento los Departamentos de Promoción y Desarrollo y su Coordinación de Turismo; la Dirección de Hacienda y su Oficina de Licitaciones; el Departamento de Obras y sus Divisiones de Edificaciones, Agrimensura y Ordenamiento Territorial; el Servicio de Escribanía; y Oficina Jurídica.

Fecho, archívese sin perjuicio.



TEC. UNIV. GUSTAVO CHIRIFF.
SECRETARIO GENERAL.



DR. ANDRÉS LIMA PROSERPIO.
INTENDENTE.

aimo.