



DOCUMENTO AVANCE

REVISION PARCIAL DEL PLAN LOCAL DE

ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y

DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA

CIUDAD DE SALTO Y SU MICRORREGION

**REVISION PARCIAL DEL PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE
LA CIUDAD DE SALTO Y SU MICRORREGION**

Contenidos

I. OBJETIVOS DE LA REVISION PARCIAL DEL PLAN VIGENTE.....	3
II. MODIFICACIONES AL PLAN LOCAL SALTO Y SU MICRO REGION.....	3
II.1. Introducción.....	3
II.2. Características poblacionales del departamento.....	4
II.3. Pilares del desarrollo departamental.....	5
II.4. Tendencias estructurales del empleo y la inversión.....	6
II.5. Sector turístico y educativo.....	9
III. DESCRIPCION PRELIMINAR DEL AREA EN REVISION.....	9
IV. ASPECTOS AMBIENTALES MÁS RELEVANTES.....	10
IV.1. Medio Físico.....	10
IV.1.1. Geología.....	10
IV.1.2. Suelos.....	10
IV.1.3. Hidrología superficial.....	11
IV.2. Medio Biótico.....	11
IV.3. Medio Antrópico.....	12
V. LA RECATEGORIZACIÓN NECESARIA DE LA TIERRA.....	12
V.1. Antecedentes.....	13
V.2. Plan Salto 2004.....	13
V.3. Plano Urbano del Plan Salto.....	17
V.4- Plan Local Salto y su microrregión 2017.....	17
VI. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.....	18
VI.1 Escenarios de crecimiento propuestos por el Plan.....	18
VI.2 Propuesta de modificaciones al Plan de Ordenamiento.....	20
VI.2.1 Ámbito de aplicación.....	20
VI.2.2 Contenidos de las Directrices Locales de Ordenamiento Territorial.....	21
VI.2.3 Objetivos.....	22

REVISION PARCIAL DEL PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA CIUDAD DE SALTO Y SU MICRORREGION

Salto, 2020

En este documento se presenta una Revisión Parcial del Plan Local de Ordenamiento territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Salto, que se realiza de acuerdo a lo establecido en la Ley N°18.308, del 18 de junio de 2008 artículo 29.

I. OBJETIVOS DE LA REVISION PARCIAL DEL PLAN VIGENTE

1- Elaborar la revisión parcial del plan vigente a los efectos de planificar y gestionar el territorio departamental, a la luz de las transformaciones territoriales que se han producido y que pueden llegar a concretarse en el futuro.

2-Realizar un proceso de ordenamiento territorial específico fundado en la estrategia de desarrollo territorial promovida por la intendencia, contemplando los aspectos urbanísticos, ambientales e infraestructurales, socio-territoriales y de desarrollo económico zonal.

3-Plantear pautas particulares de ordenamiento territorial en materia de categorización del suelo, parcelación, edificación, manejo ambiental y usos sostenibles y gestionables en el corto, mediano y largo plazo, y posibles planificaciones derivadas.

El ámbito de revisión del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Salto y su Microrregión, está localizado próximo a la ciudad de Salto al Sur del By pass de ruta 3.

II. MODIFICACIONES AL PLAN LOCAL SALTO Y SU MICRO REGIÓN

II.1. Introducción

Muchas veces el modelo de crecimiento de las ciudades dependen de la aparición de choques puntuales exógenos distribuidos aleatoriamente entre las ciudades que a su vez no tienen un criterio normativo para su aparición y desarrollo. Estos choques dependen de causas exógenas naturales (catástrofes naturales, guerras, etc.) o institucionales (modificaciones de la fiscalidad local, preservación del entorno, etc.). Los choques en principio no conciernen a ninguna especialización industrial ni sector específico. En este contexto y mirando las características de la ciudad de Salto podría verse que la presencia de agua termal subterránea en la zona, la explosión del sector educativo particularmente el universitario habilitan este movimiento espontáneo de la dinámica de crecimiento por encima de lo previsto en el Plan de ordenamiento local de Salto elaborado hace ya varios años. En la misma línea de crecimiento aleatorio de la ciudad pero con un enfoque distinto se toman en

cuenta dos tipos de bienes. Los de "primera naturaleza" cuya producción depende de los recursos naturales (como la ya mencionada reserva del Acuífero Guaraní, por ejemplo) inmóviles, específicos a cada localización urbana, y los de "segunda naturaleza", completamente móviles vinculados a la Educación. En igual sentido pero mucho más fundamentado en la realidad socioeconómica de los territorios se entiende también que las ciudades han asumido nuevas funciones en el actual modelo económico, y operan como lugares centrales desde donde se organiza la economía de una región o territorio, transformándose en puntos claves para la localización de servicios especializados para la producción, el turismo, así como en nodos generadores de innovaciones. Es así que Salto ha padecido en los últimos diez años, transformaciones socioeconómicas estructurales no deseables, aún teniendo recursos naturales y sociales de primer porte, su tasa de desempleo manteniéndose por encima de la media del país en 4 o 5 puntos, su estructural baja de la tasa de inversión en el departamento también comparada con la media son indicadores de muy mal pronóstico para los próximos años y que requieren de una actitud proactiva de los gobiernos locales en pro de cambiar estas tendencias. La recalificación del suelo que habilite la instalación de proyectos de gran porte es una de los instrumentos con que se cuenta para ello.

II.2. Características poblacionales del departamento

La planificación territorial no puede estar ajena al contexto socioeconómico del territorio.

El departamento de Salto cuenta con una población de 124.861 habitantes según datos del Censo 2011, el 93,7% de la población es urbana. La tasa de crecimiento de la población muestra cifras positivas en el último período intercensal (2004-2011). La población afro descendiente representa el 7% de sus residentes mientras que la indígena el 4,7%.

El 5,9% de los hogares de Salto se encuentra debajo de la línea de pobreza según datos de la Encuesta Continua de Hogares de 2019, cifra similar al porcentaje nacional. Según datos del Censo 2011, el 49,4% de las personas tiene al menos una Necesidad Básica Insatisfecha (NBI), lo que lo posiciona como el segundo departamento con la proporción más alta de personas con NBI.

En relación a los servicios básicos de los hogares, el 24,7% carece de conexión a red general en la evacuación del sistema sanitario. El 0,7% de los hogares no tiene energía eléctrica para iluminar. Por otro lado, el 14,6% de los hogares no tiene conexión a la red de distribución general que garantice el acceso al servicio de agua potable para beber o cocinar.

El 1,8% de la población mayor de 15 años de Salto es analfabeta. El 17,8% de la población entre 25 y 65 años tiene estudios terciarios, es el tercer departamento con mayor proporción, además el porcentaje es mayor en las mujeres que en los hombres (21,8% y 13,4% respectivamente). El promedio de años de educación de las personas de 25 años y más es de 8,9 años, Montevideo lidera este indicador con 10,9 años.

Los indicadores del mercado laboral del departamento de Salto en el 2019 muestran una situación levemente inferior al comportamiento nacional en cuanto a las tasas de actividad y empleo, a nivel del

desempleo, es el segundo departamento con mayor tasa (12,5%). Por otro lado, en términos de informalidad, el 35,5% de las personas ocupadas no hicieron aportes a la seguridad social.

Salto participa con un 2,7% del producto en el total país según estimaciones de actividad económica departamental (2018). Si se analiza la estructura productiva (2014), el sector terciario representa un poco más de la mitad del Valor Agregado Bruto (VAB), el sector secundario un 26,4% y el primario 19,1%.

En la dimensión tecnológica Salto presenta niveles inferiores a la media nacional. El 57% de los hogares del departamento tienen conexión a internet mientras que el porcentaje total nacional asciende a 69,3%. En el caso de la tenencia de computadoras o laptops, el 64,3% de los hogares salteños tiene al menos una, cifra inferior al promedio nacional.

En términos de seguridad ciudadana, la tasa de homicidios en el año 2018 fue de 9 por cada 100.000 habitantes, mientras la mortalidad por siniestros de tránsito en el año 2019 fue inferior a la tasa nacional con 9,8 por cada 100.000 habitantes.” Observatorio Territorial del Uruguay, (OPP).

II.3. Pilares del desarrollo departamental

Salto es un departamento de desarrollo policromático en el mismo están distribuidos los huevos en distintas canastas: Educación, Turismo, Hortifruticultura, Agropecuaria.



Actividad económica y productiva

Composición sectorial del VAB 2009 - 2014



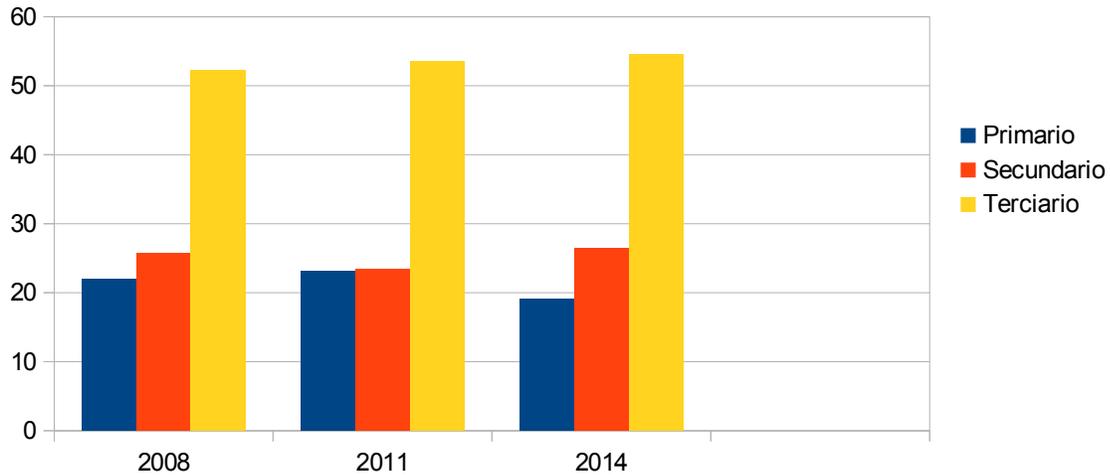
Participación departamental en la actividad económica (%) 2018



Gráfica 1. Aportes de cada sector al VAB Valor. Observatorio Territorial – OPP.

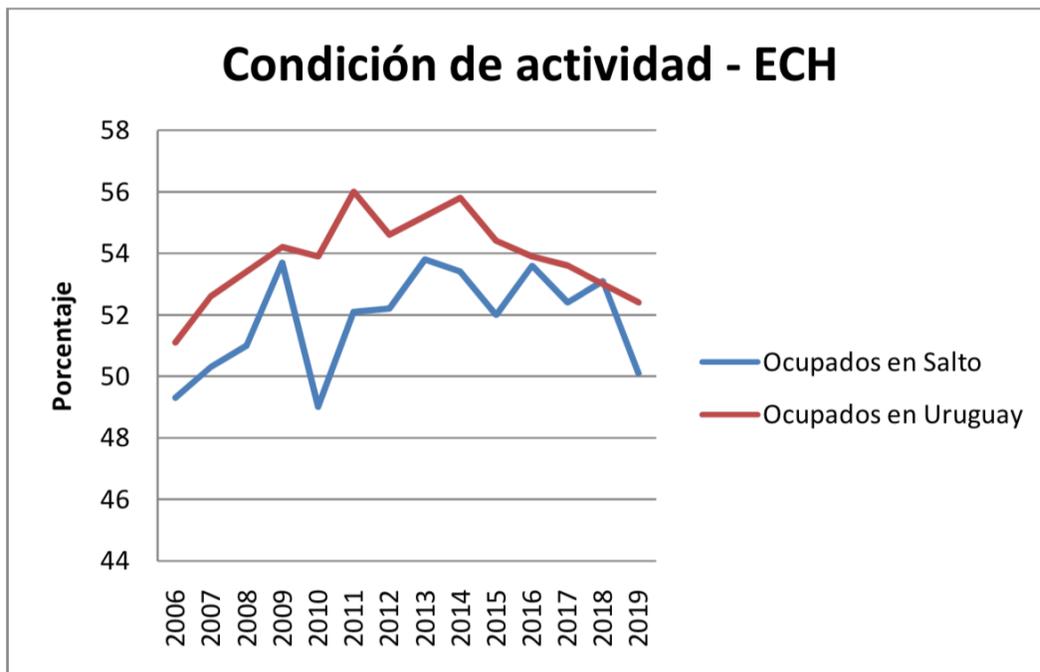
Valor Agregado Departamental

Departamento de Salto

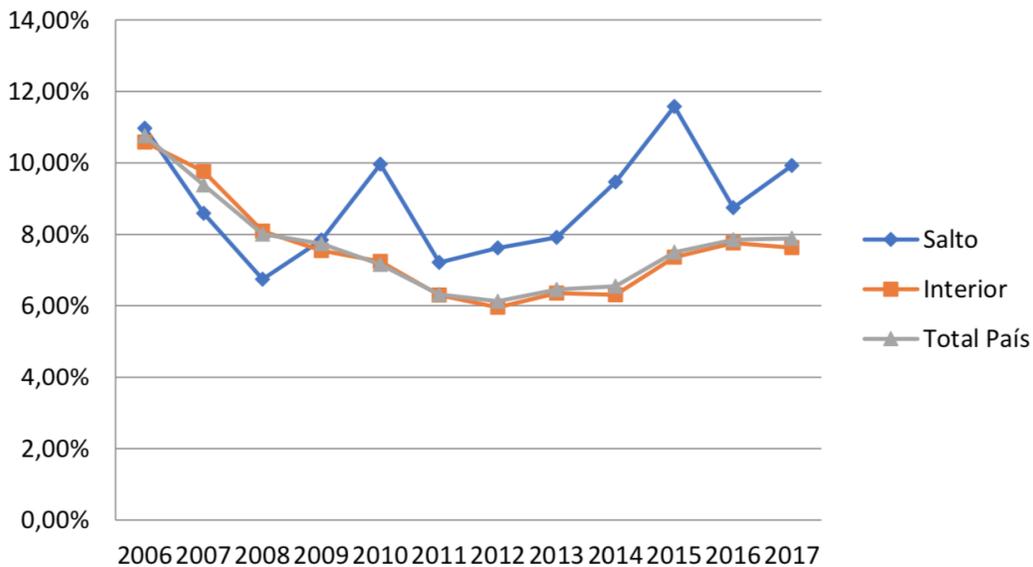


Gráfica 2. Valor Agregado Departamental. Observatorio Territorial - OPP

II.4. Tendencias estructurales del empleo y la inversión



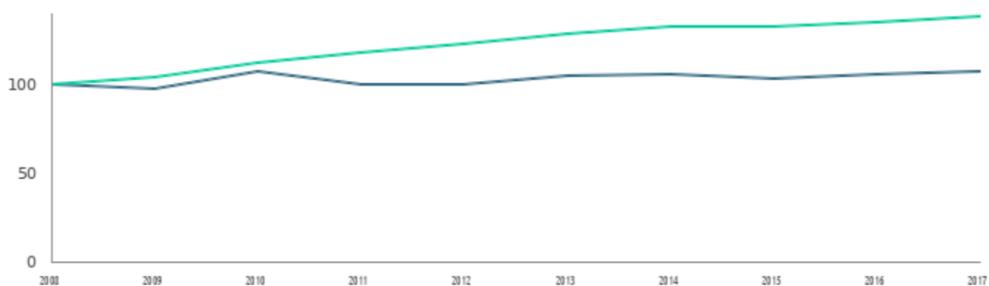
Gráfica 3. Condición de actividad según Encuesta Continua de Hogares. INE.



Gráfica 4. Tasa de desempleo 2006 – 2017. Observatorio Territorial - OPP

Las dos gráficas marcan la tendencia de los últimos años como se viene afirmando, tanto la población ocupada como la tasa de desocupación son tremendamente descriptivas de la situación departamental y que muestran una cara oscura de la realidad que obviamente impacta en toda el desarrollo del departamento, tal como lo muestra el índice de actividad económica en la gráfica siguiente:

Índice departamental de actividad económica 2008 - 2018



Salto	97,4	107,7	100,4	99,7	104,5	105,9	104,2	105,4	107,7	108,4
Total País	104,2	112,4	118,2	122,4	128,0	132,2	132,7	134,9	138,4	138,6

Gráfica 5. Índice departamental de actividad económica. Salto y total del país. Observatorio Territorial.

También allí se ve como en momentos de bonanza económica del país Salto mantiene un retraso con respecto a los niveles nacionales que dibujan una grieta que necesariamente hay que salvar.

Esta tendencia al deterioro de la situación del departamento que muestran los gráficos que anteceden hablan de una realidad complicada para el departamento en cuanto a sus dinámicas socioeconómicas que no debemos olvidar trae consigo personas sobre las cuales impacta el deterioro del sector, vivir en Salto para muchos ya significa un problema social del que difícilmente se pueda salir.

EVOLUCIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS DEPARTAMENTOS EN EL PIB

Departamento	1999	2005	2010	2015	2018	Variación 2018/1999
Artigas	1,1	1,5	1,4	1,5	1,5	31%
Canelones	10,2	7,8	9,4	10,3	10,5	4%
Cerro Largo	1,4	1,9	1,8	1,9	1,9	35%
Colonia	2,8	4,2	4,7	4,9	4,9	78%
Durazno	1,2	1,4	1,3	1,5	1,5	30%
Flores	0,8	0,7	0,7	0,7	0,8	3%
Florida	1,6	1,5	1,8	1,9	2,0	23%
Lavalleja	1,2	1,2	1,6	1,6	1,6	33%
Maldonado	4,7	5,4	5,5	5,4	5,7	19%
Montevideo	58,7	56,0	51,0	50,4	49,1	-16%
Paysandú	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	2%
Río Negro	1,4	1,8	2,9	2,3	2,6	88%
Rivera	1,7	2,3	2,2	2,1	2,1	22%
Rocha	1,3	1,5	1,8	1,8	1,9	47%
Salto	2,9	3,0	2,8	2,7	2,7	-8%
San José	2,1	2,5	3,0	3,0	3,1	43%
Soriano	1,8	2,0	2,2	2,1	2,2	23%
Tacuarembó	1,4	1,7	2,0	2,0	2,1	46%
Treinta y Tres	1,0	1,0	1,3	1,2	1,2	19%

Gráfico 6. Participación de los departamentos en el PIB país. 1999 – 2018. Observatorio Territorial OPP.

Sumado a los datos de empleo y de inversión se agrega con este gráfico el dato de aportes del Departamento al Producto Bruto Interno, en estos años el mismo ha caído tanto que se ha vuelto negativo en un 8%, dando otro argumento robusto para indicar la caída libre del departamento en materia económica y productiva y porque no decirlo también social.

II.5. Sector turístico y educativo

Si bien es cierto Salto se caracteriza por ser un Departamento multiproductor, donde la agropecuaria, convive con la frutihorticultura, con el desarrollo asociado a la Educación y el Turismo. Son estos dos últimos sectores con una dinámica de desarrollo rápida lo que permitiría influir sobre los datos antes mencionados. Un sector turístico importante que tiene varios años de desarrollo constante, un tanto aleatorio pero estable. El sector educativo que a impulso de los organismos estatales en la materia ha alcanzado en el Departamento niveles de desarrollo interesante conformando una plataforma que permite un crecimiento considerable si tenemos en cuenta que de los perfiles deseados en esta línea van por promover propuestas de investigación – desarrollo – innovación.

En síntesis el desarrollo turístico asociado a los servicios de educación e innovación parecen ser una fórmula por demás interesante de buscar abatir los índices terriblemente negativos del Departamento. *En este sentido recalificar tierra con esos propósitos turismo y educación, marca un camino a transitar para el proceso de desarrollo del Departamento.*

El mix turismo + educación + investigación, desarrollo e innovación es una ecuación en donde Salto tiene componentes presentes en su actual estado de desarrollo pero requieren de una alianza estratégica para potenciarlas de manera sustantiva.

III. DESCRIPCION PRELIMINAR DEL AREA EN REVISION.

El Área en revisión, se ubica al sur de la Ruta Nacional N°3, al noreste de La Gaviota y al sur del predio del Parque Agroindustrial. El polígono abarca 568 hectáreas 1.159 m² y se encuentra a 6 km del hipódromo de Salto, a 10 km de las Termas del Daymán, a 9 km del aeropuerto de Salto y a 8 km del centro de la ciudad de Salto. En el ámbito territorial se realizaron actividades citrícolas, con un singular tejido paisajístico de cortinas forestales protectoras, viejos cultivos citrícolas por curvas de nivel y antiguos embalses para riego. Actualmente son predios en vacancia, sin un desarrollo significativo de actividades económicas.



Gráfico 7. Plano 1. Ubicación de la zona a categorizar. Elaboración propia.

El propósito de utilización del suelo re categorizado consiste en la ejecución de futuros proyectos de inversión (turística, habitacional de baja densidad y servicios) compatibles con los objetivos del desarrollo sustentable, los cuales derramarán un beneficio económico en el departamento.

IV. ASPECTOS AMBIENTALES MÁS RELEVANTES

IV.1. Medio Físico

IV.1.1. Geología

El subsuelo es de composición sedimentaria correspondiente a la Fm. Salto (arenas, arenas gravilosas) apoyada sobre la Fm. Fray Bentos (Sur y Suroeste) o sobre la Fm. Arapey (Este).

IV.1.2. Suelos.

Los suelos predominantes dentro del perímetro de revisión del plan corresponden a dos grandes grupos: -S09.21: el material geológico corresponde a sedimentos arenosos y areno arcillosos de la formación Salto. El relieve corresponde a interfluvios altos y suavemente ondulados, con predominio de

pendientes de 1 a 3%. Los suelos dominantes son Argisoles Districos Ocricos y Melamcos, Típicos y Abrúpticos, de color pardo grisáceo a pardo grisáceo muy oscuro, textura franco arenosa, fertilidad baja y drenaje imperfecto (praderas arenosas hidromórficas).

-S09.11: este grupo consiste en una asociación entre bancos antiguos de cantos rodados y suelos superficiales de basalto. Los inceptisoles ócricos (regosoles de cantos rodados) pueden representar hasta 70% de asociación, correspondiente a Brunosoles éutricos típicos superficiales y moderadamente profundos (lito-regosoles y praderas negras superficiales) el 30% restante.

IV.1.3. Hidrología superficial.

La totalidad del polígono se sitúa en la cuenca del Río Uruguay (Nivel 1). La mayor parte del área del polígono se ubica dentro de la Sub cuenca del Río Daymán. La Sub cuenca del Arroyo Ceibal (el cual atraviesa la ciudad de Salto de oeste a este) coincide con el extremo norte del polígono.

En el polígono existen 2 espejos de agua, uno al norte del predio con una superficie de aproximadamente 7 hectáreas, el cual conecta con una cañada tributaria del Arroyo Ceibal Grande, siendo éste a su vez un tributario del Río Daymán. Al oeste del polígono escurre la cañada Doña Jacinta, otro tributario del Río Daymán.

IV.2. Medio Biótico.

El perímetro de Revisión Parcial del Plan de Salto se encuentra dentro de una antigua zona rural muy antropizada.

Este se ubica en la eco región Cuenca Sedimentaria Oeste, con un 19,4% (405.304ha) de la eco región identificado como de máxima y alta prioridad 1. A unos 2 km del polígono en dirección este se ubica la Celda O10 "Salto" de la Red Física de Sitios de Interés del SNAP, la cual corresponde a la Clase 5: Articulación con otras estrategias de conservación, y en zonas cercanas. Y en áreas más distantes se encuentran 3 sitios IBA (Important Birdlife Áreas), el sitio UY004 "San Antonio" al noreste y los sitios UY005 "Corralitos" y UY006 "Meseta de Artigas" al suroeste.

Los ambientes que predominan en el sitio son relictos de plantaciones frutales de árboles cítricos, existiendo algunos relictos de pradera natural. Con respecto a la flora nativa para la celda O10 se han identificado 14 especies de plantas prioritarias para la conservación.

Para el entorno del polígono, en la celda 010 del SNAP, este identifica varias especies de grupos de reptiles, aves, anfibios y mamíferos.

Dentro del perímetro de revisión del plan, no se identificaron preliminarmente ambiente de particular interés de conservación.

IV.3. Medio Antrópico.

Se trata de un polígono enclavado en una interface urbano-rural en vacancia, marcada por su frente a una ruta nacional.

La conexión con la ciudad de Salto se da a través de la Avda. Concordia que se desarrolla al norte del polígono en estudio, conectando con el actual camino principal de acceso a la zona en ciernes.

El medio antrópico del perímetro de revisión está marcado por su anterior condición de unidad productiva con cítricos plantados en curvas de nivel, protegidos por cortinas forestales y contando con grandes tajamares para riego. Las instalaciones habitacionales y de antiguo apoyo a la producción son muy limitadas.

A nivel regulatorio el polígono se sitúa en la Zona Rural de Salto, contigua a la Zona Urbana definida en el Plan Local de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Salto y su Microrregión (Decreto N°6.953/2016). El suelo está categorizado como Rural Productivo, existiendo una franja de 150 metros de la Ruta 3 categorizada como Suelo Rural Productivo de manejo Paisajístico Especial. A dicha franja también se le asignó el Atributo de Potencialmente Transformable a Suelo Suburbano para Usos Agroindustriales y Logísticos. Mientras que el predio de los ex Naranjales de Solari (padrones 13.104, 13.105, 10.490 y 4.411) constituye un micro paisaje de alta especificidad declarado como Paisaje Cultural Tutelado, fundado en sus valores culturales y naturales, cabiéndoles las correspondientes protecciones cautelares para su transformación y subdivisión del suelo.

V. LA RECATEGORIZACIÓN NECESARIA DE LA TIERRA

La transformación requerida es de un sector de suelo actualmente categorizado como rural productivo a sub urbano para iniciar un proceso de urbanización por zonas, compatible con los objetivos de desarrollo sustentable y de apoyo a la economía local planteados a nivel de la administración departamental.

La propuesta obedece a una demanda potencial que se ha incrementado durante la última década de suelo urbanizado para diversos desarrollos; emprendimientos turísticos, educativos y de servicios, y zonas residenciales de baja densidad, tanto temporales como permanentes.

Al norte de la Ruta N°3 los padrones están categorizados como urbanos por lo que la transformación de categoría a los padrones planteados permitiría el desarrollo ordenado y coherente de la ciudad hacia el sur.

Esto nos lleva a recorrer los diferentes momentos de la planificación territorial en Salto y su estado actual.

V.1. Antecedentes

Según la LOTDS en su art.N°17: "Los Planes Locales de ordenamiento del territorio son los instrumentos para el ordenamiento de ámbitos geográficos locales dentro de un departamento. Se realizarán a iniciativa del Gobierno Departamental con la participación de las autoridades locales, las que definirán en cada caso su contenido, salvo cuando los contenidos del Plan Local estén indicados en un instrumento de ordenamiento territorial del ámbito departamental. Su tramitación y aprobación se hará en los términos establecidos en la presente ley. Es de competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales la elaboración y aprobación de los presentes instrumentos, así como la definición del ámbito de cada Plan Local".

Dentro del Sistema de Instrumentos de Ordenamiento Territorial de Salto, los instrumentos antecedentes destacables son:

V.2. Plan Salto 2004

“Se procurará la consolidación de la ciudad de Salto, como una de las cabeceras de la región Litoral del Río Uruguay valorando:

- * La localización estratégica que representa el vínculo con la ciudad de Concordia (R.A.) y su área, a través de la Represa de Salto Grande.
- * La condición de Ciudad Centro de un área mayor a 14.000 km². dedicada a la producción pecuaria.
- * La existencia de un área local propia dedicada a la producción hortícola y frutícola de más de 35.000 has., que aglutina alrededor de 7.000 pobladores permanentes.

* El desarrollo del Sector Turístico en la ciudad, el área del Lago de Salto Grande y Termas del Daymán, situación que tiende a continuar creciendo y hace prever la concreción de nuevos emprendimientos.

* La condición de Ciudad Cultural, con la presencia de la Universidad de la República, Institutos de Formación Media y Superior; múltiples organismos públicos y privados vinculados al enriquecimiento cultural y técnico.

Proponiéndose a estos fines:

1. El mantenimiento de los límites Urbanos actuales a fin de impedir:

* La ocupación de las áreas productivas, con fraccionamientos destinados a viviendas y otras actividades de tipo urbano.

* El escurrimiento de aguas servidas a la cuenca del arroyo San Antonio, afluente del Río Uruguay al norte de la toma de O.S.E. y las playas de Salto Chico.

* La creación de un continuo urbano entre el sur de la ciudad (Avda. Pascual Harriague) y el límite norte del Centro Poblado Termas del Daymán.

2. El fortalecimiento de los Centros Poblados 18 de Julio, Garibaldi, San Antonio y Albisu, mejorando sus infraestructuras de servicios y viviendas, posibilitando que los trabajadores del área no tengan que emigrar a barrios aún no consolidados de la ciudad.

3. Apoyar la permanencia del pequeño y mediano productor hortifrutícola en sus chacras, manteniendo y profundizando este modelo de ocupación (20 hab. x km.2) que responde a un tipo y sistema productivo de base familiar y alta ocupación de mano de obra, utilizando para ello políticas de incentivo a la producción y apoyo para el mejoramiento de las condiciones de vida (vivienda, energía eléctrica, caminería, etc.).

4. A partir de una red vial nacional consolidada, Rutas Nacionales N° 3, N° 31 y la ex-Ruta 3, vínculo a Salto Grande, definir una red local jerarquizada que estructure el Cordón Hortifrutícola a partir de una clasificación en vías principales y auxiliares.

5. Creación de Unidades Especiales con el objetivo de localizar actividades específicas en el área dada su incompatibilidad con áreas habitacionales, definiendo poligonales que permitan tener un control ambiental y normativo mayor de estas intervenciones y darles un mejor desenvolvimiento a las iniciativas.

Se visualizan como tales las Unidades Especiales: para el asentamiento de industrias, el Mercado Regional y su Central de cargas, proyectos Turísticos de baja ocupación del suelo y las referidas a Cementerios y Tratamiento de Residuos Sólidos.

6. Fortalecer la escala barrial de la ciudad hecho que caracteriza a Salto, donde su accidentada geografía fue estructurando los barrios históricos, condicionados por el río Uruguay, sus arroyos, y las áreas inundables y su variada altimetría. A esto se agrega reafirmando esta situación, el vínculo de los barrios con las áreas productivas próximas.

A fin de obtener este objetivo se definirán Unidades Barriales y Unidades de Reserva, que además de profundizar el sentido de pertenencia del poblador a su barrio, permitirá:

- * Incorporar los fraccionamientos posteriores, a los barrios históricos dentro de una misma Unidad.
- * Dar base territorial al proceso de descentralización de servicios y administración.
- * Generar un marco más orgánico y eficiente entre los vecinos y el Municipio.
- * La instrumentación de los Planes de Obras y Proyectos Urbanísticos Municipales y de otros organismos a partir de las Unidades que se definan.
- * Crear las condiciones que posibiliten una mayor densidad dentro de la trama urbana existente que cuenta con los servicios básicos, permitiendo fortalecer las estructuras barriales, un mejor aprovechamiento de los servicios existentes y lograr acelerar el proceso de complementación de servicios en las áreas que no cuentan con ellos. Con este fin es fundamental el mantenimiento de los límites urbanizables actuales (Zona Suburbana) y la creación de las Unidades de Reserva que entre otros aspectos disminuye el área libre para fraccionamientos con fines residenciales.

7. Crear las condiciones que permitan controlar las localizaciones de actividades industriales y de servicio, en áreas residenciales en defensa de la calidad ambiental y estética de la ciudad. A éstos efectos se determinarán las actividades incompatibles con las Unidades Barriales y de Reserva y aquellas que tendrán que ser controladas.

8. A partir de la trama vial actual de la ciudad dar una estructuración espacial y funcional jerárquica a las vías de circulación que permita ir dando respuesta al incremento continuo del parque automotor, priorizando: a) una circulación vehicular fluida y segura que no vaya en desmedro del valor de la calle como lugar de uso peatonal y encuentro barrial; b) El transporte público de pasajeros; c) la articulación con la trama vial del cordón hortifrutícola y la región; d) el mantenimiento de las costaneras como vías de paseo de uso peatonal y vehicular.

9. Actualizar el marco normativo que regula los usos del suelo, las edificaciones urbanas y la subdivisión de la tierra con el objetivo de:

- * Reconociendo a Salto como una ciudad de baja densidad de ocupación del suelo en sus barrios, establecer una normativa que determine un porcentaje mínimo de terreno libre de construcciones, un total de superficie a construir y alturas máximas que no modifiquen sustancialmente la escala del lugar o creen promiscuidad y pérdida de calidad ambiental.-
- * Salvaguardar los edificios, conjuntos y espacios públicos de Valor Patrimonial definiendo una normativa específica que los identifique y cree las herramientas de control sobre las actuaciones a realizar en éstos.
- * Identificar áreas especiales que justifiquen normativas particulares para mantener y profundizar sus peculiares características.
- * Adecuar las condiciones de subdivisión de la tierra, superficies mínimas anchos de calles a los requerimientos específicos que existen en las diferentes zonas de la ciudad.
- * Valoración, recuperación y desarrollo de la calidad ambiental y paisajística de los múltiples espacios naturales de la ciudad, priorizando las acciones de recuperación de las costas sobre el Río Uruguay y los arroyos, los parques y las plazas. Profundizar la arborización de calles y avenidas respondiendo al rigor del clima con la creación de sombra y el mejoramiento de la calidad espacial de las vías de circulación.-” (Plan Salto).

V.3. Plano Urbano del Plan Salto

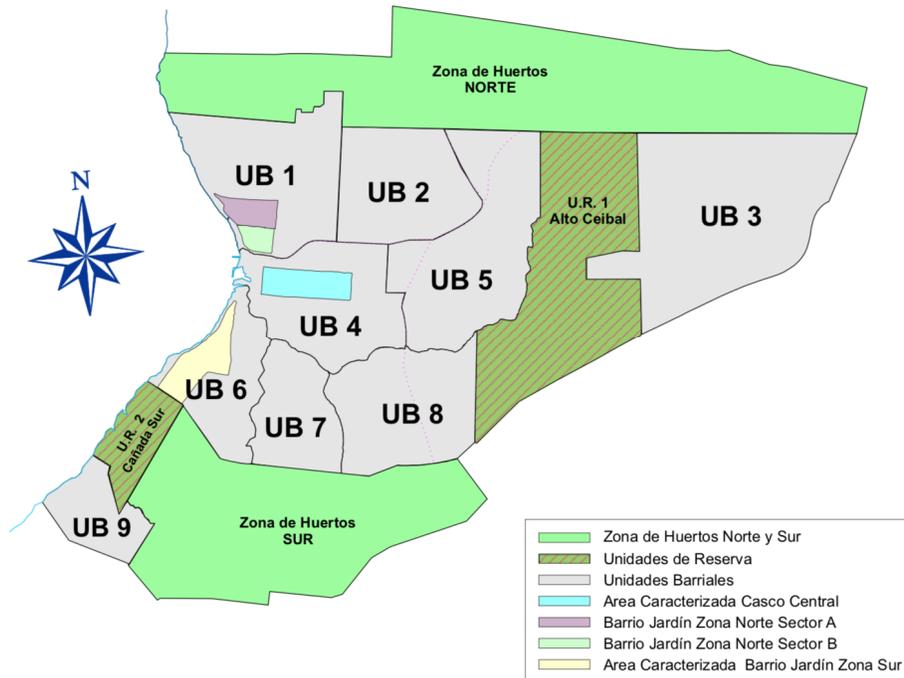


Gráfico 8 - Plano 2. Zonas urbanas según Plan Local Salto y su microrregión. Edición del Plan.

V.4- Plan Local Salto y su microrregión 2017

“El Plan Local de la ciudad de Salto y su microrregión, en elaboración, se basa en la normativa existente al momento actual, básicamente lo establecido por la ley N° 18.308 y modificativas. Sin perjuicio de ello, corresponde precisar que el Plan de Salto, aprobado entre los años 1996 y 2001, a través del dictado de una serie sucesiva de decretos departamentales en ese período, a saber decretos N° 5887/96, 5942/97, 5943/97, 5944/97, 5987/98, 5989/98, 5996/98, 6022/00 y 6057/00, constituye un cuerpo normativo actualmente vigente que regula fundamentalmente con una visión orgánica las definiciones más generales que hacen a la definición de los límites físicos de la ciudad de Salto determinando las Zonas Urbana, Suburbana y de Huertos, las Unidades Barriales y Unidades de Reserva, etc.; los Usos del Suelo, distinguiendo entre usos dominantes, tolerables y vedados así como la determinación de la intensidad

de ocupación de las parcelas con edificaciones a través de los factores de ocupación del suelo y totales; la Edificación urbana, que comprende las condiciones que deben cumplir las construcciones en general en cuanto a alturas, retiros, alineaciones, voladizos, etc. así como normativas específicas para áreas caracterizadas y la creación de comisiones especiales con competencia en temáticas particulares que así lo requieren y, por último, la Subdivisión de la tierra, a través de disposiciones que establecen las condiciones que deberán cumplir los fraccionamientos o refraccionamientos determinando superficies máximas y mínimas, anchos, servidumbres, régimen de propiedad horizontal, etc.

Constituye un hito importante la aprobación del decreto N° 6524/2011 de Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Departamento de Salto por las que se establecen a través de ellas determinados mandatos al Gobierno Departamental, entre otros, en relación al manejo responsable y ambientalmente sostenible de las modalidades de uso y ocupación del suelo rural con la finalidad de evitar la degradación y pérdida de suelo rural productivo; el control de la expansión indiscriminada de los centros poblados e instalación de industrias u otras actividades incompatibles en perjuicio de las áreas rurales; el fomento del uso productivo agropecuario eficiente del suelo productivo rural; el uso preferente del suelo rural con destino agropecuario, salvo el forestal; el crecimiento ordenado de los centros poblados aprovechando las infraestructuras de servicios existentes con el fin de evitar la expansión indiscriminada de los mismos; el uso racional y eficiente de los recursos hídricos; etc.” (Plan Local Salto y su microrregión).

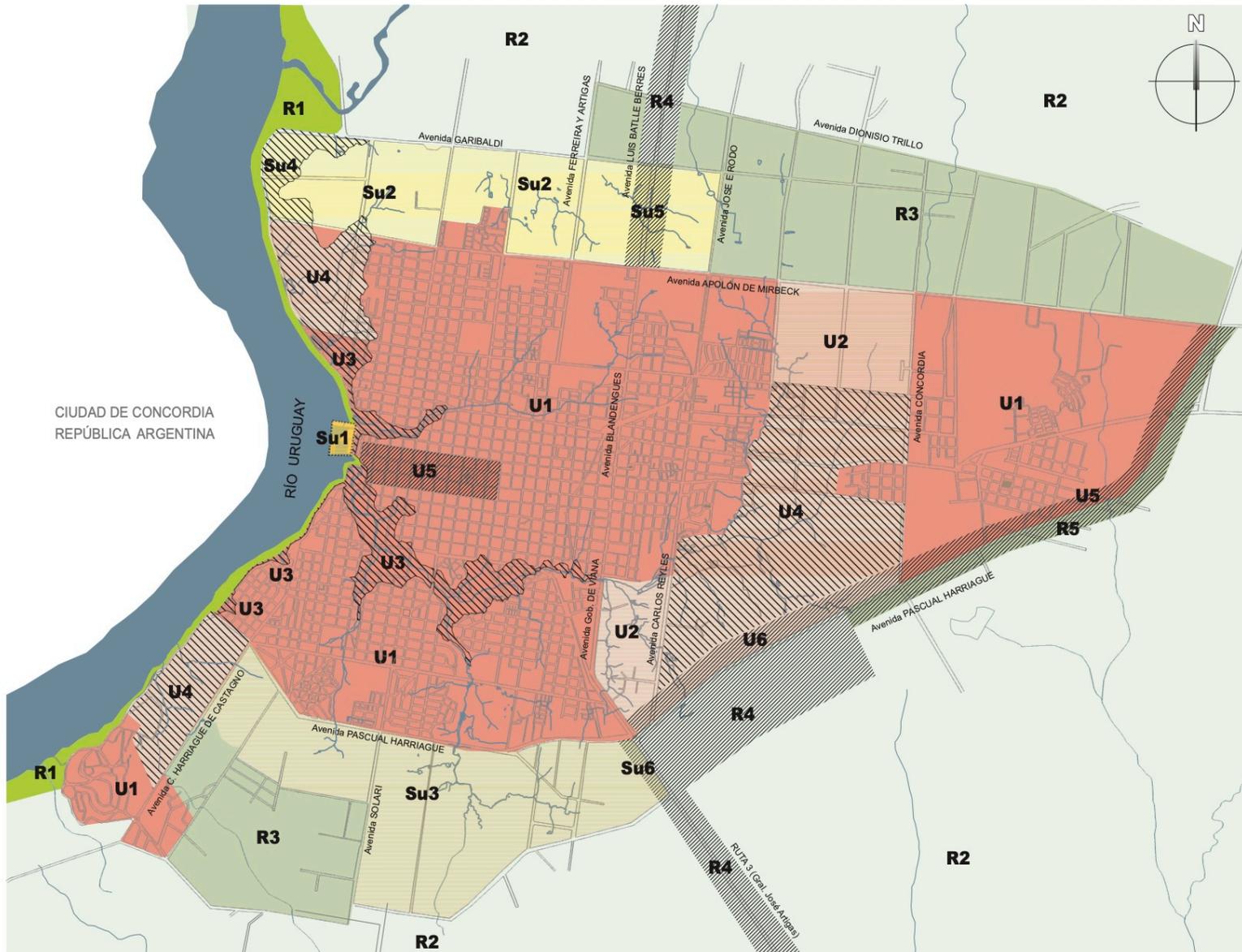
VI. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

VI.1 Escenarios de crecimiento propuestos por el Plan

“El escenario tendencial es que la microrregión aumente su población, teniendo en cuenta que el departamento es de los pocos que crece, aunque a un ritmo menor que en períodos anteriores, pero la microrregión crece más como consecuencia del crecimiento natural y la migración interdepartamental. La capital departamental es el atractor más poderoso en este proceso. La escala de la ciudad (tercera en el país) y su dotación de servicios hacen pensar en que la tendencia se mantenga en el futuro cercano.

El nivel de formación de recursos humanos parece ser una ventaja competitiva de esta microrregión no explotada totalmente lo que habilitaría captar inversiones basadas en esta circunstancia que aparece hoy en el país como una limitante.

Plano 3. Categorización del suelo.



CIUDAD DE CONCORDIA
REPÚBLICA ARGENTINA

REFERENCIAS

SUELO URBANO

- U1** SUELO URBANO CONSOLIDADO
- U2** SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- U3** SUELO URBANO CONSOLIDADO DE ALTA SENSIBILIDAD AMBIENTAL
- U4** SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE ALTA SENSIBILIDAD AMBIENTAL
- U5** SUELO URBANO CONSOLIDADO DE MANEJO PAISAJÍSTICO ESPECIAL
- U6** SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE MANEJO PAISAJÍSTICO ESPECIAL

SUELO SUBURBANO

- Su1** SUELO SUBURBANO DE SERVICIOS PORTUARIOS
- Su2** SUELO SUBURBANO DE HUERTOS DE USO RESIDENCIAL Y RECREATIVO
- Su3** SUELO SUBURBANO DE HUERTOS DE USO LOGÍSTICO Y SERVICIOS
- Su4** SUELO SUBURBANO DE HUERTOS DE ALTA SENSIBILIDAD AMBIENTAL
- Su5 Su6** SUELO SUBURBANO DE HUERTOS DE MANEJO PAISAJÍSTICO ESPECIAL

SUELO RURAL

- R1** SUELO RURAL NATURAL
- R2** SUELO RURAL PRODUCTIVO
- R3** SUELO RURAL DE HUERTOS DE USOS CONDICIONADOS
- R4** SUELO RURAL PRODUCTIVO DE MANEJO PAISAJÍSTICO ESPECIAL
- R5** SUELO RURAL PRODUCTIVO POTENCIALMENTE TRANSFORMABLE PARA USO LOGÍSTICO Y SERVICIOS



INTENDENCIA DE SALTO

Dirección General de Obras
División Ordenamiento Territorial

Intendente: Andrés Lima Director Gral. De Obras: Eljio Machado

Tercera Ave. Abadía García de Pinedo

Fecha: OCTUBRE 2010

Elaboró: G. Torres

CONVENIO IDS / MVOTMA

Fuente: Sistema Nacional de Censos y Cuestionario Territorial Intendencia de Salto

Por otro lado, a nivel rural se pueden distinguir al menos dos tipos de situaciones: la de aquellos rubros exportables (citrus, arándanos, lácteos, ganadería) que juegan su suerte de acuerdo a las condiciones del mercado internacional y opera en una lógica local-global y la de los productos destinados al mercado interno que dependen básicamente de los ingresos de la población uruguaya y tienen un techo en la elasticidad ingreso de estos productos y opera en una lógica local-nacional. En el primer caso, de sostenerse el precio de commodities agropecuarios y el elevado precio de la tierra la intensificación de los rubros productivos parece inexorable. En casi todos los rubros opera un proceso de concentración, que en algunos casos parece ya cumplido totalmente y en otros está en proceso. En todo caso los procesos de intensificación harían prever el mantenimiento o el crecimiento de la cantidad de mano de obra aunque probablemente con requerimientos mayores de calificación. En este escenario los Centros Poblados Rurales de la Microrregión podrían crecer, tanto por la población de asalariados rurales como por empezar a operar parcialmente como lugar de residencia de trabajadores de la capital.

Se maneja como hipótesis que la actividad económica mantendrá o mejorará su nivel de diversificación donde sectores terciarios como el turismo tiene algún peso que singularizan y caracterizan porciones del territorio como Termas de Daymán.

También se consolida la presencia de actividades logísticas, de transporte e industriales que ocupan áreas limítrofes de y con la ciudad.

En el escenario tendencial la ciudad de Salto tendría una hipótesis de población de 150.000 habitantes en 20-25 años.

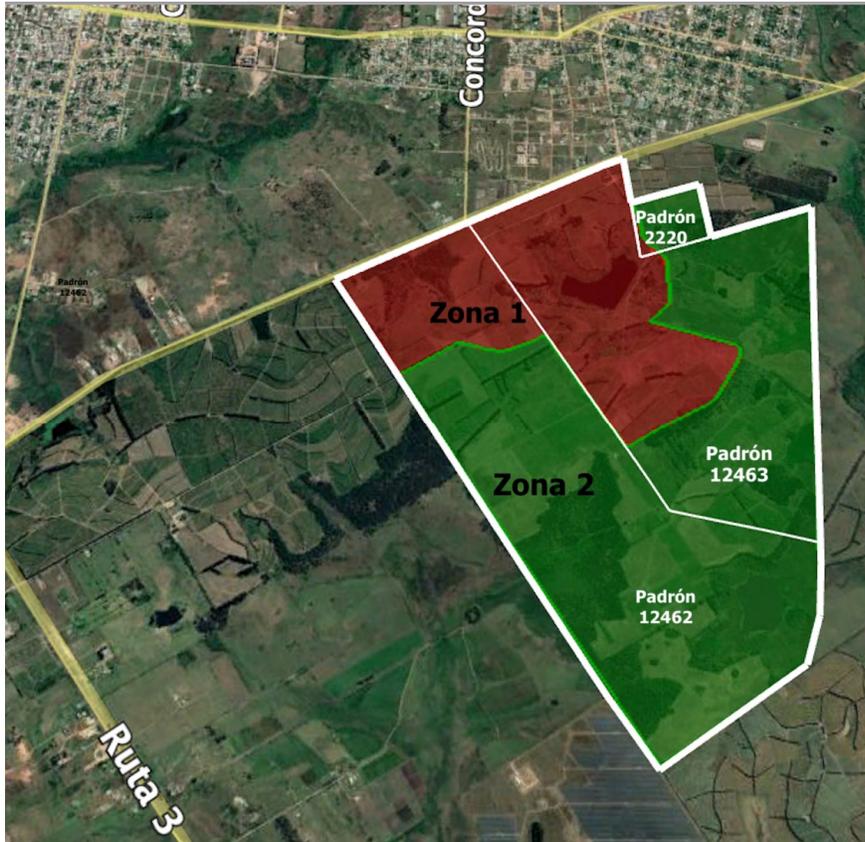
De consolidarse algunos procesos como una incipiente mayor actividad de la construcción y el afianzamiento y ampliación de la oferta universitaria el crecimiento podría aumentar por una mayor capacidad de retención de población.” (Plan local Salto y su microrregión).

VI.2 Propuesta de modificaciones al Plan de Ordenamiento

VI.2.1 Ámbito de aplicación.

La definición y delimitación de la pieza a intervenir surge de la estrategia de intervención en el territorio. Uno de los principales desafíos de la propuesta se centra en encontrar un modelo ideal para luego proponer un ordenamiento detallado de la pieza.

Se propone re categorizar como suelo suburbano los actuales padrones rurales N° 12.462 - 12.643 y 2.220 , según las siguientes zonas:



Zona 1: 17,09% al norte del padrón 12.642 y 61,67% al norte del Padrón 12.463.

Zona 2: el resto de la superficie de los padrones anteriormente mencionados más la totalidad del padrón 2.220.

Gráfico 9. Ubicación de la zona a categorizar. Elaboración propia.

La re categorización de las zonas se encontraría condicionada, esto es, en la zona 1, de no existir actividad en la misma en cumplimiento con los objetivos de la revisión, en el plazo de 3 años volverá a su estado original de categoría rural. La re categorización de la Zona 2, estará condicionada a la existencia de avances de obras de un 25% anual en la zona 1, quedando autorizado a realizarlo mediante resolución del Intendente de Salto, con informes previos de las oficinas correspondientes y el cumplimiento de los objetivos específicos de la revisión.

VI.2.2 Contenidos de las Directrices Locales de Ordenamiento Territorial:

- Establecer las orientaciones rectoras en materia territorial para el ámbito local considerado, fundadas en sí mismas, consistentes entre sí, que reflejen claramente la intencionalidad político-social en la materia.

- Fijar los criterios básicos y las correspondientes previsiones para la gestión territorial en materia de ocupación, desarrollo y uso del suelo.
- Re categorización del suelo en cuestión.

VI.2.3 Objetivos:

Los principales objetivos de este instrumento territorial son:

- 1- Regular los aspectos urbanísticos específicos de competencia del Gobierno Departamental de Salto de modo que contribuyan a su mejor desarrollo local, zonal y microrregional.
- 2-Orientar y ordenar los procesos territoriales predecibles que pudiesen emerger, de cara a un desarrollo sostenible.
- 3- Adoptar criterios para la ideación, localización y concreción de emprendimientos, promoviendo un Salto ambientalmente amigable.
- 4- Habilitar nuevos usos, orientar, controlar y limitar las actividades. Promover el uso con la finalidad de evitar la degradación del suelo. Evaluar la capacidad del territorio para admitir nuevos emprendimientos y compatibilidad entre los distintos usos, de acuerdo a las características del paisaje y su conservación.
- 5- Re categorización del Suelo, fraccionamientos, superficies mínimas y ocupación del mismo. Sugiriéndose incorporar en este caso criterios de gradualidad, de forma que se re categoriza una parte de la fracción y luego después de desarrollada se van re categorizando las subsiguientes. Los actuales padrones que se categorizarán como suelo suburbano, recobrarán la categoría suelo rural de no concretarse los posibles emprendimientos.
- 6- Habilitaciones en etapas con plazos y condicionantes, sanciones por incumplimientos.
- 7- Definir un sistema de infraestructuras, sistema de movilidad y transporte, espacios públicos, soporte natural, gestión de residuos, entre otros.
- 8- Gestión de áreas verdes. Protección del suelo, paisaje, recursos hídricos y aspectos ambientales relevantes.
- 9- Potenciar las ventajas comparativas de la zona derivadas de su localización geográfica y que forman parte de su identidad.

El Gobierno Departamental de Salto, inicia el proceso de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ciudad de Salto y su microrregión, según el artículo 29 de la ley N° 18.308, con el objetivo de modificar la categoría del suelo vigente en el sector antes mencionado.

Esta propuesta normativa culminará con la elaboración del correspondiente Decreto Departamental.

Respecto al retorno de valorizaciones se tendrá en cuenta, lo establecido en el art 46 de la ley N° 18.308 y del art. 132 del decreto 6953/2016. Materializable mediante la cesión de inmuebles libres de cargas de cualquier tipo para su inclusión en la carteras de tierras, pudiendo acordar, los promotores con la Intendencia la sustitución de la misma por su monto equivalente, pudiéndose habilitar como precio de valorización de un monto equivalente que no podrá superar el 10% o incluso la permuta por otros bienes inmuebles de valor similar.

Se establecerá la reserva para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional en concordancia con lo establecido en el artículo 38 de la ley 18.308 en la redacción dada por el art. 209 de la ley 19.670.