



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

VISTO: El Asunto número 129, de fecha 26 de mayo de 2025: "IdS. P/Of. 266/25, remite expediente N°. 51.537/2022 caratulado: "Intendencia de Salto. Remite Proyecto de Decreto Plan Local Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para Salto y Microrregión".

RESULTANDO: I) Que conforme a lo que expresa el artículo 17 de la Ley N°. 18.308, los Planes Locales de Ordenamiento Territorial constituyen el instrumento para el ordenamiento de ámbitos geográficos locales dentro de un departamento, siendo de competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales la iniciativa, elaboración, aprobación y revisión de los mismos, así como la definición del ámbito de cada Plan Local.

II) Que de acuerdo al artículo 29 de la Ley mencionada, las revisiones de los instrumentos de Ordenamiento Territorial deberán ser establecidos por instrumentos de igual jerarquía y observando los procedimientos allí establecidos para su elaboración y aprobación. Dichos instrumentos serán revisados cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que los mismos definan, así como siempre que se pretenda introducir alteraciones en el o en el territorio.

III) Que el artículo 131 del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Salto y su Microrregión (Decreto Departamental N°. 6.953/2016), prevé la posibilidad de revisión del mismo, cuando se constatare la ocurrencia de transformaciones territoriales y de demandas fundadas de magnitud tal que determinen la alteración de los lineamientos estratégicos del Plan.

IV) Que conforme a lo preceptuado por el artículo 2 del Decreto N°. 221/009, la autoridad que posea la iniciativa para la elaboración de los instrumentos de Ordenamiento Territorial dará noticia de su ejercicio al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y al Ministerio de Ambiente, junto con la adopción del primer acto formal que dé inicio a un proceso de elaboración de dichos instrumentos, debiéndose cumplir además con determinadas formalidades que la citada disposición consagra.



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

V) Que conforme al artículo 10 del citado Decreto N°. 221/009, la comunicación de la resolución de la Intendencia dando inicio al presente proceso debe ser realizada por oficio dirigido a DINAMA, (hoy DINACEA, Dirección Nacional de Calidad y Evaluación Ambiental), perteneciente al Ministerio de Ambiente, a través de la Mesa de Entrada de dicha Dirección. Así mismo se librará oficio dirigido a DINOT (Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial), perteneciente al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

VI) Que es voluntad expresa del Intendente el promover el desarrollo sostenible de la ciudad en correspondencia con la iniciativa privada de inversión que garantice asimismo fuentes laborales directas e indirectas en el presente desarrollo urbanístico a proyectarse.

CONSIDERANDO: Que es voluntad de la Administración avanzar en los procesos de Ordenamiento Territorial en el ámbito Departamental y llevar a cabo la Revisión Parcial del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Salto y su Microrregión.

ATENTO: a lo expuesto, a lo dispuesto por los artículos 17 y 29 de la Ley N°. 18.318 y a lo informado por la Comisión de Legislación y Reglamento.

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO DECRETA:

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito de Aplicación

Las disposiciones de la “Revisión Parcial del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para la ciudad de Salto y su Microrregión” en adelante R-POT-S regirán para el territorio comprendido dentro del ámbito definido a continuación.



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

1.1. Al Sur:

Definido a partir del límite Sur de los padrones 37754, 37753, 37752, 37751, 37750, 37749, 37748, 35343, 35344, 35345, 35346, 35347, 35348, 34164, 34163, 34162, 26057, 26790, 13279, 21919, 25663, 24663, 23500, el borde

Norte de la calle "Nicanor Amaro", atravesando el padrón 26384, hasta el límite Sur de los padrones 36955, 36954, 36953, 36952, 36951, 28781, 4385, 27777 y el 18330 hasta unirse con la Rbla. Costanera Norte.

1.2. Al Oeste:

El Río Uruguay desde el Arroyo San Antonio al Norte y el padrón 18330 en su límite Sur.

1.3. Al Norte:

La intersección del Río Uruguay y el Arroyo San Antonio por el límite Norte de los padrones 1776, 1791, 10193, 10194, 1857, 4329, 2468 y 13046.

1.4. Al Este:

Al Este de los padrones 38683, 35672, 30335, 21057, atravesando el padrón 33319 y 28076 hasta el límite Este del padrón 32805, pasando por el padrón 28076 hasta el límite Este del padrón 25745, 36262, 38701, 38637, 38636, 38635, 38634, 38633, 38632, 35596 y 37754.

Artículo 2. Contenidos del Plan

La Revisión Parcial del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo sostenible para la ciudad de Salto y su microrregión es el instrumento mediante el cual se ordena en forma detallada, y en relación a lo establecido por el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para la ciudad de Salto y su microrregión previamente aprobado por el Decreto N°. 6.953/2016 asunto 219 de la fecha 26 de abril de 2016, las Directrices Departamentales de Ordenamiento territorial, así como otras normativas que pudieran corresponder, el territorio definido por el artículo 1ero. del presente Decreto; define el estatuto jurídico-territorial de los bienes inmuebles que lo componen a través del desarrollo de los diferentes instrumentos de ordenación territorial.



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

En estos términos, el R-POT-S contiene:

Las estructuras y los sistemas territoriales.

La zonificación, usos y ocupación del suelo, incluyendo también el subsuelo, en concordancia con las normas existentes, dentro de los límites de competencia departamental, en función de las calidades ambientales y paisajísticas que se desea privilegiar.

La regulación del uso y el aprovechamiento del suelo, construcción de infraestructuras y edificabilidad.

La definición de políticas de renovación y desarrollo urbano, de preservación y aprovechamiento del suelo y de protección del patrimonio.

La explicitación de los principales instrumentos de gestión urbana y territorial.

El establecimiento de las Dimensiones para desarrollo y ejecución del Plan.

Los principales instrumentos de gestión.

Artículo 3. Obligatoriedad

La Revisión Parcial del Plan define el estatuto jurídico-territorial para el emplazamiento y regulación de los bienes inmuebles y actividades a desarrollarse en ellos, siempre que se encuentren comprendidos dentro del límite de aplicación (Art.1)

Toda actividad con incidencia dentro del ámbito territorial debe coordinarse y estar acorde a las disposiciones del presente Decreto Departamental. Las actuaciones de las personas públicas y privadas sobre el territorio que compone el perímetro del Plan, deberán ajustarse a los términos establecidos en el presente Decreto, en concordancia con las disposiciones previstas en otros Instrumentos de Ordenamiento Territorial con incidencia en el área.

Declárase la obligatoriedad del cumplimiento de las determinaciones vinculantes del presente Decreto, habilitándose a la policía territorial a ejercer los medios de ejecución forzosa previstos en la ley frente a los incumplimientos.

Artículo 4. Marco legal y coordinación con la escala nacional de Ordenamiento Territorial



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

La presente Revisión se enmarca en los procesos establecidos en la Ley N°. 18.308 del 18 de junio de 2008 para la elaboración de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, manteniendo la coherencia con las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y el Decreto N°. 6.953/016 "PLOT Salto y su microrregión".

Todas las actividades derivadas del presente Instrumento, en lo pertinente, deberán realizarse en forma coordinada con los organismos nacionales que aborden la política territorial, económica y ambiental.

Artículo 5. Objetivos y líneas de acción

5.1. Son Objetivos Generales del Plan:

Sostener el fortalecimiento efectivo de la Intendencia de Salto para la planificación y gestión territorial de las microrregiones del Departamento de Salto, a través de la definición de lineamientos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo para la zona capaces de fortalecer la participación ciudadana y el gobierno local.

Desarrollar dispositivos para coordinar las acciones tanto de la Intendencia como de los organismos del Estado, los actores empresariales y la sociedad organizada.

Promover las acciones tendientes al bien común para toda la población residente o no, mediante el goce equitativo del ambiente urbano y el rural, del medio natural y el social.

5.2. Son Objetivos Particulares del plan:

Definir un modelo territorial de desarrollo para la zona estableciendo como principios la justa distribución de cargas y beneficios, evitando la segregación socio territorial, recuperando los mayores valores inmobiliarios y la puesta en valor de sus principales atributos.

Estudiar el ámbito territorial en su rol dentro de la microrregión en una lógica de complementariedad con las actividades que se desarrollan en la misma y el



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO Nº. 7.668/2025

posicionamiento asumido desde el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para la ciudad de Salto y su microrregión.

Definir los sistemas de infraestructuras, de movilidad y transporte, espacios públicos, soporte natural, paisaje identitario local que brinde libre acceso, uso y goce del ámbito territorial.

Poner en valor la identidad local asociada a sus potencialidades patrimoniales, considerando bienes patrimoniales, naturales y culturales.

Definir usos previstos y propuesta normativa asociada.

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.

Iniciar el proceso de gestión planificada desde la integración de los diferentes actores locales.

Estructurar y caracterizar el sistema de espacios públicos, garantizando la accesibilidad a los mismos por todos los habitantes.

Vincular las modificaciones sobre el territorio con el uso racional de los recursos naturales priorizando su preservación y correcta gestión.

Propender el acceso democrático y equilibrado de toda la población, a los servicios colectivos y equipamientos urbanos (educativos, recreativos, sanitarios, etc.), así como a los niveles de cobertura básicos de infraestructuras (agua potable, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, vialidad, etc.).

Promover la valorización de la relación entre áreas suburbanas y áreas naturales, reconociendo al espacio sub urbano y rural natural como modos particulares de uso del suelo, que requieren formas especiales de acondicionamiento, determinando paisajes diferentes que deben ser respetados y valorados en su uso, imagen y carácter propios.

Promover la coordinación operativa entre las diversas Administraciones y Entes Públicos con actividad en el territorio.

Artículo 6. Interpretación

Los contenidos del Plan se expresan en el texto del presente Decreto.



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

Los Planos que componen el Anexo se consideran parte del mismo, siendo vinculantes en las referencias dadas por el texto del Decreto. En caso de duda o contradicción, la referencia explícita en las Láminas prima sobre los textos. A efectos interpretativos, se considerará especialmente la fundamentación contenida en las Memorias de Información, de Ordenación, Participación y en el Informe Ambiental Estratégico.

Todos los aspectos que no se encuentren definidos en el presente Decreto se regirán por las definiciones del “Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para la ciudad de Salto y su microrregión”, en el marco de lo establecido por el artículo 25 de la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible aprobado y las Ordenanzas correspondientes.

CAPÍTULO II. MODELO TERRITORIAL

Artículo 7. Estrategias y Lineamientos determinantes del Modelo Territorial

A los efectos de la presente Revisión del Plan, se identifican como tales a los siguientes:

- Preservación ambiental
- Conectividad, accesibilidad y movilidad
- Ordenamiento Estructural
- Cohesión socio territorial / Calidad de Espacios Públicos
- Calificación Urbana
- Experiencia Local

Artículo 8. Ordenamiento Estructural

8.1. Redes de Infraestructura: Saneamiento y Escurrimiento

La complejidad de la zona reconoce grandes áreas afectadas por el alcance de la TR100 del Río Uruguay y los cursos menores involucrados, la que establece no solo cotas altimétricas de inundabilidad, sino parámetros normativos descritos en el presente Decreto.

8.1.1. Consideraciones del servicio de Saneamiento

438



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

El R-POT-S propone soluciones para gestionar las aguas servidas (aguas primarias y secundarias) del ámbito delimitado.

A tales efectos se reconocen 3 Zonas de análisis con las siguientes características similares:

El abastecimiento de agua potable puede ser realizado a partir de las redes existentes de OSE.

La saneabilidad de los padrones puede ser mediante sistema dinámico (mayormente con redes y pozo de bombeo) o sistema estático (fosa séptica / pozo negro) requiriendo viabilidad del organismo que corresponda para cualquiera de las situaciones. Para todos los casos, será prioritario la utilización de Saneamiento mediante sistema dinámico por sobre la solución estática. Esto será de aplicación siempre que la conexión dinámica se compruebe viable. Sin perjuicio de considerar otras posibles limitantes como tipo de suelo, cercanía de la napa, posibles afectaciones a la calidad del agua subterránea y/o superficial, o ecosistemas.

El drenaje pluvial deberá acompañar la propuesta vial. Se deberá diseñar la infraestructura para períodos de retorno mayores a 2 años y mantener perfiles viales transversales verdes, es decir cunetas a ambos lados, con bajas profundidades.

Se considera la curva de TR 100 años del Río Uruguay como la condicionante hídrica más relevante del ámbito. Para los cursos de agua secundarios, afluentes al Arroyo San Antonio y al Arroyo Laureles, se estará a lo dispuesto por el Art. 10 del presente Decreto.

ZONA 1

Delimitada al Norte, Este y Sur por el borde del ámbito (Art. 1) y al Oeste por la Calle Camino del Éxodo, presenta ya construida la red de saneamiento por las calles Av. Camino del Éxodo y Av. Liber Seregni (Ex. Feliciano Viera). Los padrones comprendidos en la subzona 1.1 (entre la Av. Feliciano Viera y Camino del Éxodo y limitada la Norte por el límite Norte de los padrones 29182, 29181, 21054, y el límite Sur del padrón 21053) deberán realizar la conexión al sistema público de colectores por gravedad, mientras que el resto de la zona, por su topografía, podrá utilizar un sistema estático (fosa séptica o pozos negros) o sistemas dinámicos mediante tramos de redes a gravedad hacia



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO Nº. 7.668/2025

un pozo de bombeo colectivo o instancias individuales para poder conectarse a la red pública existente.

ZONA 2

Conformada entre la Av. Camino del Éxodo y la Av. Saturnino Ribes, se encuentra fuera de la curva de inundación TR100, con la excepción de un sector Suroeste. Por la topografía se deberá pensar en sistemas estáticos (fosa séptica o pozos negros) o dinámicos con desagüe mediante pozo de bombeo.

ZONA 3

Delimitada al Norte, Oeste y Sur por el límite del ámbito y al Este por la Av. Saturnino Ribes y la Curva de Inundación TR100, tiene la condicionante hídrica de ser alcanzada en su totalidad por la inundabilidad de la misma. Las soluciones para este caso estarán sujetas a evaluación por parte de OSE y la Intendencia de Salto, pudiendo ser soluciones de sistema dinámico desaguando mediante bombeo hacia la red existente o sistemas estáticos (fosa séptica o pozos negros).

8.2. Red de abastecimiento de agua potable

Cada caso en particular debe ser evaluado y aprobado por OSE, contando con redes e infraestructura existentes en el ámbito.

8.3. Drenaje Pluvial

El drenaje pluvial quedará estructurado mediante cunetas y alcantarillas en relación a las características viales del caso. Se destaca que las curvas de TR100 presentan situaciones particulares que deberán ser evaluadas caso a caso por la Intendencia de Salto mediante los instrumentos correspondientes.

8.3.1. Lineamientos de gestión de escurrimientos para las urbanizaciones de la pieza

Contemplar la complejidad de los casos frente a las inundaciones recurrentes en la zona, preservando el sistema hídrico y reduciendo el impacto en cada caso.

Para los fraccionamientos comprendidos en el ámbito delimitado se regulará la Normativa asociada al sustrato en relación a lo establecido en el capítulo "11.3 Normativas por Plataformas" de la Memoria de Ordenación de la presente



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

Revisión (R-POT-S). Para los casos en los que corresponda será necesario contar con medidas de amortiguación de caudales. Otro tipo de emprendimientos deberán ajustarse a estas restricciones si así se entiende pertinente.

Para todos los casos en los que se supere el FIS corresponderá aplicar medidas de amortiguación de caudales.

Los proyectos de amortiguación deberán ser elaborados por Ingenieros Civiles con perfil Hidráulico-ambiental y ser evaluados para su aprobación por técnicos de igual perfil en la Intendencia de Salto, como todo estudio vinculado a saneamiento, ambiente e hidráulica en el R-POT-S.

Las determinaciones establecidas en el Mapa de Riesgo en actual proceso de elaboración deberán ser incorporadas al presente decreto, así como a los lineamientos establecidos para las urbanizaciones de la pieza, mediante modificaciones no sustanciales.

8.4. Gestión de Residuos

Será necesario la incorporación de propuestas que integren la gestión de residuos frente a la Dirección de Gestión Ambiental con un Plan de Gestión de Residuos Sólidos de ser solicitado que incluya al reciclaje como eje de la propuesta.

La disposición final de residuos deberá realizarse en una planta de reciclaje consolidada. Debiendo ser incorporado en como parte de los análisis particulares.

Se deberán integrar "Eco puntos" como parte de un sistema de gestión que habilite a centralizar la recolección de materiales factibles de ser reciclados, a fin de mejorar los traslados y clasificación en planta.

Artículo 9. Conectividad, Accesibilidad y Movilidad

9.1. Mejora de la conectividad

Se considera objetivo del R-POT-S en relación a la conectividad el asegurar el alcance territorial en sus diferentes escalas mediante un sistema que incorpore



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N° 7.668/2025

todas las modalidades de circulación, así como la mejora del sistema de conectividad existente que garanticen la accesibilidad pública en el ámbito. Para esto, se establecen vías públicas principales, secundarias y terciarias; circulaciones peatonales, circulaciones ciclistas y atravesamientos de la trama urbana y/o suburbana que alterna entre modalidades de desplazamiento en sentido Norte-Sur.

9.2. Jerarquización Vial

La red vial, se clasifica según su jerarquía en base a la función que desempeñan y de acuerdo a los siguientes criterios:

Funciones generales actuales y previstas de las vías de circulación

Continuidad y conectividad internacional, nacional, departamental y local

Usos del suelo asociados

Trazado, sección y capacidad de las vías funciones y percepción de escala local

El sistema se jerarquiza de la siguiente manera:

9.2.1 Estructura primaria principal

Según lo especificado por el Decreto N°5996/98 se define a las Avenidas:

Av. Saturnino Ribes

Av. Camino del Éxodo

Av. Gral. Liber Seregni (Ex Feliciano Viera)

Av. Ramón J. Vinci (Ex. Av. Apolón de Mirbeck)

Av. Garibaldi

Costanera:

Costanera Norte César Mayo Gutiérrez

Tendrán un ancho de calzada de 7 metros sin banquetas y cunetas de pasto de mínimo 50 cm de altura. Se tendrá un hombro de 30 cm entre el borde de pavimento y borde de cuneta.



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

La superficie de rodadura será de tratamiento bituminoso doble con sellado. Contará con un paquete estructural de 20 cm CBR $\geq 80\%$ Y 20 cm de CBR $\geq 40\%$.

9.2.2. Calles secundarias

Las calles destinadas al tránsito local que derivan de las circulaciones ofrecidas por las Avenidas antes mencionadas son:

Av. Salto Chico
Atahualpa
Dr. Chiazzaro
República Argentina
Julio Delgado
Joaquín Suarez
Dr. José G. Amorín (desde el límite Sur del ámbito hasta Av. Ramón J. Vinci)
Osimani y Llerena
Doctor E. Soca
A. Invernizzi

Tendrán un ancho de calzada de 6 metros sin banquetas y cunetas de pasto de mínimo 50 cm de altura. Se tendrá un hombro de 30 cm entre el borde de pavimento y borde de cuneta.

La superficie de rodadura será de tratamiento bituminoso doble con sellado. Contará con un paquete estructural de 20 cm CBR $\geq 80\%$ Y 20 cm de CBR $\geq 40\%$.

9.2.3. Calles terciarias

Calles de menor jerarquía, destinadas a tránsito local, vecinal y de bajo volumen vehicular

Calle C
Calle D
Calle E
Calle F



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

Calle G

Calle J

Dos Naciones

Grito De Asencio

Dr. José G. Amorin (Desde Av. Ramón J. Vinci hacia el Norte)

Tendrán un ancho de calzada de 6 metros sin banquetas y cunetas de pasto de mínimo 50 cm de altura. Se tendrá un hombro de 30 cm entre el borde de pavimento y borde de cuneta.

Contará con un paquete estructural de 20 cm CBR $\geq 80\%$ y 20 cm de CBR $\geq 40\%$.

9.2.4. Calles de nueva creación (L. N°.06 "Vialidad")

Serán calles de nueva creación todas aquellas intermedias o internas que se presentan en la Lámina de Ordenación N°. 06 "Vialidad: Movilidad+Conectividad" y que no estén actualmente construidas en el territorio, pudiendo la Intendencia ajustar dichos trazos por causas debidamente justificadas.

La jerarquización de las calles nuevas estará determinada por la tabla XI: "Vialidad - Características principales" de la Memoria de Ordenación y por las láminas N°. 01 a N°.07 Viales del Anexo "Láminas de Ordenación".

Serán trazas existentes a consolidar, tal como se presentan en la lámina de referencia, todas aquellas trazas que existen actualmente en el territorio producto de las circulaciones naturales de los habitantes locales y que se pretenden consolidar como calles entendiendo la pertenencia en el entorno.

9.2.5. Peatonales / Bicisendas

Las Bicisendas proyectadas, con el fin de reservar espacios exclusivos para el tránsito seguro a un lado de las calles principales, intermedias y dentro de la Plataforma 2 "Corredor Biológico", estarán compuestas de una calzada para la circulación de bicicletas de 2.5 metros en total, 1.25 m para cada sentido. Además, se compondrá de una vereda de 1.25 m de ancho para peatones.

445



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

Tendrá un perfil a un agua con pendiente 2% volcando hacia una cuneta revestida de suelo pasto de altura mínima de 30 cm con taludes 1:2. Los taludes en terraplenes también serán 1:2.

Deberá contar con un paquete estructural de CBR $\geq 80\%$ de 20 cm y como superficie de rodadura una carpeta asfáltica de 5 cm de espesor.

Artículo 10. Recuperación y valorización ambiental

10.1 Elaboración del Mapa de Riesgo

Se encuentra en elaboración el Mapa de Riesgo para la Ciudad de Salto por parte de la Intendencia Departamental y DINAGUA, así como estudios específicos de cañadas urbanas que sirvan de insumo en colaboración con DINOT. El Mapa de Riesgo se constituye como herramienta que identifica y clasifica los componentes de riesgos, desde la amenaza, el grado de exposición y la vulnerabilidad. La información relevada y establecida en el documento generado será de incorporación a las evaluaciones territoriales presentadas en este Decreto y en la totalidad del R-POT-S, debiendo aplicar las condicionantes restrictivas de manera aditiva / acumulativa.

Para el ámbito del presente Decreto, se deberá también considerar el ya elaborado Mapa de Riesgo de la Ciudad de Salto, que considera el tramo involucrado del Río Uruguay, que establece niveles de riesgo y vulnerabilidad incorporados en el R-POT-S, y que formarán parte del Mapa de Riesgo de la Ciudad.

10.2 Bien de Interés Ambiental Departamental

Se declaran Bienes de Interés Ambiental Departamental apuntando a la protección de los recursos naturales de los ecosistemas frágiles que requieran una gestión específica a los efectos de su conservación.

A tales efectos se declaran de Interés Ambiental, según se ilustra en la Lámina N°05 "BIAD" del documento "Láminas de Ordenación":

Montes Nativos



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO Nº. 7.668/2025

Ambiente Biológico “Bosque Parque”
Arroyos
Cañadas
Sistema Hídrico, superficial y subterráneo
Cuencas Visuales

Se definen para los arroyos y cañadas Servidumbres Ecosistémicas de 25 metros a ambos márgenes, siendo una herramienta que asegura la conservación ecológica de las áreas buffer. Esto aplica para todos los cursos de agua, con la única excepción del sector Urbano Consolidado de la PL7, donde las construcciones preexistentes son de incorporación, quedando especificado en el Art. 20.7.1. la resolución del vínculo con la Cañada.

10.2.1. Estudio previo

Para la aprobación de emprendimientos que afecten total o parcialmente a dichos recursos, se exigirá estudio previo de impacto ambiental a juicio de las oficinas competentes. Solo se exceptuará aquellos que por su escasa incidencia a juicio de la División de Ordenamiento Territorial no lo ameriten.

10.2.2. De los Arroyos, Cañadas y del Sistema Hídrico, superficial y subterráneo
Se declara a los Arroyos, Cañadas y al Sistema Hídrico tanto superficial como subterráneo del área de actuación (Art. 1) del plan como Bien Ambiental de Interés Departamental.

En todos los casos en los que se requiera una perforación o excavación mayor a 3m de profundidad, que comprometa el sistema hídrico subterráneo, deberá presentar ante la Intendencia Departamental un estudio geológico que demuestre que no existe afectación.

Por lo superficial, se considera la curva de TR 100 años del Río Uruguay como la condicionante hídrica más relevante del ámbito. Para los cursos de agua secundarios, afluentes al Arroyo San Antonio (PL4, PL5 y PL6) y al Arroyo Laureles (PL2), se establecen fajas “non edificandi” de 25 metros a ambos márgenes del curso debiendo siempre considerar las restricciones generadas por la curva TR100, correspondiendo estudiar caso a caso, sin perjuicio de lo resuelto en el Mapa de Riesgo generado por la Intendencia de Salto. Para todos



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

los casos de áreas inundables en zonas no urbanizadas (bajo la curva TR100), sólo serán permitidos los usos compatibles con la inundación según lo establece el Art. 20 del Decreto N°. 30/2020, no siendo admisible el residencial permanente.

Para el curso de agua al sur de la Av. Ramón J. Vinci, Afluente del Arroyo Laureles (PL7), visible en la lámina de Información N°.11B "Curvas de inundación y cursos de agua secundarios", tiene la particularidad de contar con construcciones existentes a sus márgenes. Toda nueva modificación o construcción tiene la obligación de respetar la curva TR100 y sus restricciones, debiendo incorporar las medidas de riesgo y vulnerabilidad establecidas en el Mapa de Riesgo que se encuentre vigente. Los estudios deberán ser evaluados caso a caso por la Administración.

Para cualquier relleno de los padrones limitantes a la misma, siempre que se justifiquen por la necesidad de un soporte adecuado a un uso permitido, se habilitarán taludes naturales hacia la cañada con pendiente 30%. La Intendencia Departamental podrá denegar para todas las plataformas la aprobación de los rellenos en las zonas ubicadas bajo el TR100, si éstas causaran impedimentos al libre escurrimiento de las aguas, afectar ecosistemas, causar o agravar inundaciones a otros predios.

Para cualquiera de los casos mencionados, se prohíbe explícitamente su entubamiento, debiendo mantener un tratamiento de borde natural a ambos márgenes.

Todos los propietarios de terrenos que contengan cañadas, o vínculo con el Arroyo y el Sistema Hídrico estarán obligados a realizar acciones que aseguren la calidad del agua, así como su conservación.

La exclusión edilicia de los márgenes, fomenta la continuidad y conectividad del sistema de fauna y flora que se establece próximo a los cursos de agua. A su vez, habilita a la creación de un ecosistema lineal que acompaña el curso de agua a través de la pieza territorial, otorgando no solo beneficios ambientales, sino que valor paisajístico y de conservación de los elementos naturales del sitio.

Cada emprendimiento a ser aprobado deberá realizar un estudio hídrico específico que concluya con una modelización de cuencas y proponga



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

recomendaciones que determine limitaciones a la modificación de los niveles naturales del terreno y el escurrimiento y a la ocupación e impermeabilización del suelo, así como a la conservación y uso del recurso agua, estableciendo las condiciones necesarias para el adecuado funcionamiento del sistema hídrico-ambiental.

10.2.3. Corredor Biológico

La Plataforma N°. 02 “Corredor Biológico” se establece como Bien Ambiental de Interés Departamental por su principal ambiente biológico a preservar “Bosque Parque”.

No se admitirán usos ni actividades que impliquen residencia permanente, con el fin de establecer un recorrido peatonal o ciclovía que no solo fomente la actividad física, sino que asegure la preservación ecosistémica del ámbito. No se admitirán construcciones, más allá de las correspondientes a caminería y circulaciones proyectadas desde la Intendencia de Salto en base a Proyectos de Detalle.

No se permiten alteraciones del suelo, incluyendo rellenos y excavaciones que modifiquen el sustrato natural. Se deberá mantener con prioridad las condiciones existentes del curso de agua graficado en la lámina de Información N°.11B “Curvas de inundación y cursos de agua secundarios”, dentro del Corredor Biológico, sin perjuicio de lo establecido en el Mapa de Riesgo de la ciudad. Está prohibida la eliminación y la tala de especies vegetales existentes de porte o que presenten interés desde el punto de vista paisajístico o biológico, en aquellos sectores de los predios afectados por esta subcategoría de suelo.

Se establece una servidumbre “non-edificandi” en todo el sector identificado con la subcategoría “Rural Natural / Corredor Biológico”, coincidente con los límites de la Plataforma N°.02.

Se constituye servidumbre pública de apertura de vía de atravesamiento en un ancho de 10 metros, para garantizar el libre acceso, mediante circulación peatonal y bicicletas. La misma se determinará en el plano de mensura correspondiente.



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO Nº. 7.668/2025

En aquellos padrones afectados por la servidumbre pública, para el caso de nuevos fraccionamientos o reparcelamientos, corresponderá la cesión de esta faja pública a la Intendencia de Salto, de pleno derecho sin contraprestación ni indemnización alguna, pudiendo quedar comprendido dentro del porcentaje de cesión correspondiente, así como proponer un plan ambiental de mejoras en la consolidación de los ambientes bosque parque y bosque fluvial.

La creación de un corredor biológico como parte integral del proyecto urbano desempeñará un papel crucial al contrarrestar los efectos negativos de la fragmentación de estos ecosistemas naturales.

10.2.4. Cuencas Visuales

Desde un punto de vista identitario para el ámbito, se identifica el Monumento a Giuseppe Garibaldi, que dota al conjunto de carácter patrimonial, potenciando el significado de su preservación. A su vez, el punto estratégico de ubicación da apertura a cuencas visuales significativas, debiendo priorizar su preservación, considerándolas Bienes Ambientales de Interés Departamental.

El porcentaje de obstrucción de las cuencas visuales no deberá superar el 20% de las mismas. Para los casos donde se pretenda superar este límite, se deberá respetar la cromaticidad del entorno. Se deberá presentar estudio de dicha cuenca visual solicitando aprobación específica de la Intendencia Departamental.

Artículo 11. Cohesión Territorial

La incorporación de propuestas y espacios públicos se incorporan como estrategia vinculante para las autoridades, siempre que contengan elementos tendientes a consolidar la cohesión territorial y social desde la gestión planificada, calificando y reforzando los vínculos dinámicos y activos entre habitantes.

11.1. Proyectos

Dentro de la lectura de la cohesión territorial existente y futura, se reconocen una serie de proyectos actualmente llevados a cabo y otros que hacen a la

450



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO Nº. 7.668/2025

propuesta del presente Decreto. En ambos casos se corresponde con la lectura territorial que anticipa y establece lineamientos para el entorno.

11.1.1 Proyectos en desarrollo

Se reconoce parcialmente desarrollado a la propuesta de renovación de la Av. Ramón J. Vinci, realizada en relación a su antiguo nombre "Av. Apolón de Mirbeck". La propuesta incorpora ciclovías, vegetación, restauración de paradas de ómnibus y actualización de pavimento.

En proceso de inicio de Obras existe el proyecto "Costanera Norte", con múltiples actividades sobre la Rambla Costanera relacionadas al comercio y al entretenimiento. El uso del suelo en este sector, tal como se describe en el Artículo "21.1.1. Suelo Rural Natural" del presente Decreto, quedará ligado únicamente a esta actividad.

11.1.2. Proyectos propuestos

Según lo establecido en el Artículo 10.1.3. Corredor Biológico se desarrolla como propuesta proyectual la creación del Corredor Biológico con el fin de garantizar la permanencia y cuidado del Ambiente Biológico a preservar.

El atravesamiento del ámbito por este corredor biológico está pensado desde la intención de preservación de sus cualidades ecosistémicas, por lo que la movilidad activa -a pie, en bici o métodos de transporte de tracción humana- será el principal método de atravesamiento. Esto se logra con una faja pública con este destino, con una afectación pública que implique solo el ancho necesario para esta vía, y servidumbres "non edificandi" (descritas en el Artículo 10.1.3. Corredor Biológico) a fin de preservar los bosques existentes asociados y debidamente delimitados.

Artículo 12. Calificación Urbana y Territorial

Se reconocen sectores del territorio denominados "Plataformas" con características identitarias asociadas al paisaje para conformar criterios de asentamiento poblacional y condiciones de habitabilidad.

CAPÍTULO III. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

Artículo 13. Suelo categoría Urbano

Conforme con el Artículo 32 de la Ley N°. 18.308 del 18 de junio de 2008, se considera como suelo categoría urbana, las áreas de territorio fraccionado y dotado con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que se pretende mantener o consolidar el proceso de urbanización, dentro de los límites físicos que se establecen en el presente Decreto.

Todas las áreas urbanas presentes en la Revisión del Plan parten de lo establecido por el Plan de referencia con año de aprobación 2016, manteniéndose en la Plataforma / Sector 7 la condición de Urbano Consolidado y Urbano no consolidado de alta sensibilidad ambiental establecido en el Decreto N°. 6.953/2016 PLOT Salto y su microrregión; la Plataforma / Sector 6, coincidente en límites con la categorización del suelo, se encuentra con el Atributo de Potencialmente Transformable (APT) de “Suelo Suburbano de Huertos de uso residencial y recreativo de baja densidad” (SUc) a “Suelo Urbano Consolidado” (U1) con los procesos de urbanización correspondientes.

13.1. Suelo Urbano Consolidado

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: Ramón J. Vinci desde Atahualpa hasta Camino del Éxodo, continuando en el límite Norte de los padrones 28561, 21044, 29175, atravesando el padrón 29178, y el límite Sur del padrón 28750 y del padrón 21053.

Al Este: Calle Av. Gral. Liber Seregni (Ex.Feliciano Viera) desde el padrón 27167, hasta Ramón J. Vinci. Límite Este de los padrones 36262, 38701, 38637, 38636, 38635, 38634, 38633, 38632, 35596 y 37754.

Al Sur: Definido, al igual que el ámbito, a partir del límite Sur de los padrones 37754, 37753, 37752, 37751, 37750, 37749, 37748, 35343, 35344, 35345, 35346, 35347, 35348, 34164, 34163, 34162, 26057, 26790, 13279, 21919, 25663, 24663, 23500, el borde Norte de la calle Nicanor Amaro hasta la calle Atahualpa.

Al Oeste: La calle Atahualpa entre la Av. Ramón J. Vinci y Nicanor Amaro. Borde Oeste de la Calle Camino del Éxodo desde Ramón J. Vinci hasta el límite



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

norte del padrón N°. 28561. Calle Grito de Asencio desde Calle Dos Naciones a Calle G.

13.2 Suelo Urbano No Consolidado de Alta Sensibilidad Ambiental

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: Avenida Ramón J. Vinci desde Rbla. Costanera Norte hasta la calle Atahualpa.

Al Este: Calle Atahualpa desde Av. Ramón J. Vinci hasta Nicanor Amaro.

Al Sur: La calle Nicanor Amaro desde Atahualpa hasta Saturnino Ribes, atravesando el padrón 26384, hasta el límite Sur de los padrones 36955, 36954, 36953, 36952, 36951, 28781, 4385, 27777 y el 18330 hasta unirse con la Rbla. Costanera Norte.

Al Oeste: El límite Oeste del padrón 18330, coincidente con la calle Rbla. Costanera Norte.

13.3 Suelo en APT de SUc a U1

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: límite Norte del padrón 21035, 29182, 29181, 21054, 21053 y 21057.

Al Este: límite Este del padrón 21057, atravesando el padrón 33319 y 28076 hasta el límite Este del padrón 32805, pasando por el padrón 28076 hasta el límite Este del padrón 25745.

Al Sur: El límite Sur del padrón 25745, 21053, 28750 atravesando el padrón 29178, el límite Sur de los padrones 29185, 38466, 38465, 38464, 21042 y 21043 hasta la calle Atahualpa.

Al Oeste: De límite irregular, se listan coordenadas de referencia:

31°21'57.06"S / 57°58'20.21"O

31°21'50.39"S / 57°58'16.85"O

31°21'49.88"S / 57°58'12.54"O

31°21'49.88"S / 57°58'12.54"O

31°21'51.11"S / 57°58'9.28"O

31°21'51.36"S / 57°58'7.51"O

31°21'44.50"S / 57°58'6.32"O

31°21'43.03"S / 57°58'8.57"O

31°21'41.36"S / 57°58'6.39"O



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



453

DECRETO N°. 7.668/2025

31°21'38.88"S / 57°58'4.24"O

31°21'37.66"S / 57°58'1.34"O

Artículo 14. Suelo categoría Suburbano

Es suelo suburbano el ámbito territorial en donde se desarrollan actividades dispersas de tipo urbano o actividades que, no siendo propiamente urbanas, se relacionan necesariamente con la ciudad o sirven de apoyo a ésta.

14.1 Suelo Suburbano de Huertos de alta sensibilidad ambiental (SUa)

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: Av. Garibaldi desde Rbla. Costanera Norte hasta las coordenadas 31°21'25.56"S / 57°58'18.75"O del límite Norte del padrón 34784.

Al Este: De límite irregular, se listan coordenadas de referencia:

31°21'55.28"S / 57°58'38.28"O

31°21'49.29"S / 57°58'39.84"O

31°21'44.93"S / 57°58'41.47"O

31°21'38.33"S / 57°58'44.84"O

31°21'34.06"S / 57°58'39.84"O

31°21'35.68"S / 57°58'36.03"O

31°21'32.25"S / 57°58'29.23"O

31°21'29.88"S / 57°58'20.64"O

31°21'25.65"S / 57°58'19.07"O

Al Sur: Av. Ramón J. Vinci desde las coordenadas 31°21'55.28"S / 57°58'38.28"O.

Al Oeste: Rambla Costanera Norte

14.2 Suelo Suburbano de Huertos de uso residencial y recreativo de baja densidad (SUB)

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: Av. Garibaldi.

Al Este:

Definido por las coordenadas:

31°21'56.29"S / 57°58'37.53"O

454



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

31°21'52.34"S / 57°58'29.96"O

31°21'47.66"S / 57°58'25.75"O

31°21'48.01"S / 57°58'19.00"O

31°21'41.70"S / 57°58'15.86"O

31°21'37.23"S / 57°58'15.04"O

31°21'37.38"S / 57°58'3.06"O

31°21'26.82"S / 57°58'0.76"O

Al Sur: El encuentro entre el límite Oeste y Este en las coordenadas:

31°21'56.29"S / 57°58'37.53"O

Al Oeste:

El límite Este del (SUa), agregando las coordenadas:

31°21'25.08"S / 57°58'15.90"O

31°21'22.09"S / 57°58'13.90"O

31°21'17.61"S / 57°58'14.20"O

31°21'16.30"S / 57°58'11.38"O

31°21'13.81"S / 57°58'8.30"O

14.3 Suelo Rural Productivo (R2) con APT a Suburbano de Huertos de uso residencial y recreativo de densidad media (SUc)

Al Norte: El límite Norte de los padrones 1857, 4329, 2468 y 13046.

Al Este: El límite coincide con el límite Este del ámbito, siendo límite Este del Padrón 2468 y 13046 hasta su intersección con la Calle Garibaldi.

Al Sur: Av. Garibaldi, siguiendo el límite sur de los padrones 10193, 10194, 10195, 1772, 4329, 2468 y 13046.

Al Oeste: Delimitado por las siguientes coordenadas:

31°21'25.12"S / 57°58'15.84"O

31°21'22.42"S / 57°58'14.03"O

31°21'17.70"S / 57°58'14.50"O

31°21'14.53"S / 57°58'9.19"O

14.4 Suelo Suburbano de Huertos de uso residencial y recreativo de densidad media (SUc)

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

Al Norte: Av. Garibaldi desde el Monumento a Giuseppe Garibaldi hasta el límite Este del padrón 38683.

Al Este: De límite irregular, se listan coordenadas de referencia:

31°21'37.58"S / 57°58'1.33"O

31°21'34.75"S / 57°57'57.11"O

31°21'33.52"S / 57°57'53.28"O

31°21'31.57"S / 57°57'55.01"O

31°21'29.89"S / 57°57'56.10"O

31°21'26.79"S / 57°57'53.02"O

Al Sur: El límite Sur de los padrones 21034, 21045, 32776, 32777, 32778, 27473, 31664, 21052 y 30335.

Al Oeste: Límite Oeste de los padrones 30335, 35672 y 38683.

Artículo 15. Suelo categoría Rural

Comprende aquellas partes del territorio destinadas a explotaciones agropecuarias, forestales, extractivas no comerciales o similares, en producción o no, así como áreas de valor paisajístico, natural o ecosistémico. El suelo rural queda excluido de todo proceso de urbanización y de fraccionamiento con propósito residencial o industrial, de logística o servicios, a excepción de aquellos compatibles que pueden ampararse al artículo 39 de la Ley N°. 18.308, como ser usos deportivos, recreativos y turísticos que no impliquen procesos de transformación de suelo.

15.1 Suelo Rural Natural (R1)

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: Límite Sur del Arroyo San Antonio

Al Este: Límite Oeste del SUa y R2, con las siguientes coordenadas:

31°21'21.95"S / 57°58'35.35"O

31°21'18.47"S / 57°58'32.00"O

31°21'18.63"S / 57°58'23.08"O

31°21'13.45"S / 57°58'22.08"O

31°21'12.28"S / 57°58'17.98"O

450



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

Al Sur:

31°21'53.21"S / 57°59'1.82"O (Intersección Av. Ramón J. Vinci, Rambla Costanera Norte)

Al Oeste: Río Uruguay

15.2 Suelo Rural Natural / Corredor Biológico (R1)

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: Monumento a Garibaldi, desde el límite Norte de la Calle Garibaldi.

Al Este: Límite Oeste del "Suelo en APT de SUc a U1" y SUc (Md).

Al Sur: Av. Ramón J. Vinci entre las coordenadas

31°21'55.25"S / 57°58'33.95"O

31°21'57.11"S / 57°58'20.22"O

Al Oeste: Límite Oeste del SUB (Bd)

15.3 Suelo Rural Productivo (R2)

Al Norte: Entre las coordenadas

31°21'12.25"S / 57°58'18.00"O

31°21'13.78"S / 57°58'8.45"O

Al Este: Límite Oeste del "Suelo en APT de R2 a SUB".

Al Sur: Límite Norte del Suelo SUa

Al Oeste: Límite Noreste del R1

CAPÍTULO IV. SECTORES / PLATAFORMAS

Artículo 16. Definición y Delimitación

Tal como se establece en el Artículo 12 del presente Decreto, se delimitan los Sectores / Plataformas.

16.1. SECTOR / PL01: Frente Costero

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: Límite Sur del Arroyo San Antonio hasta la coordenada 31°21'10.66"S / 57°58'24.40"O, hasta 31°21'13.73"S / 57°58'8.50"O.

Al Este: Coincidente con los límites Oeste de los Suelos SUa y SUB.



JUNTA
DEPARTAMENTAL
DE
SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

Al Sur:

31°21'53.21"S / 57°59'1.82"O

Av. Garibaldi desde Rbla. Costanera Norte hasta 31°21'25.63"S / 57°58'19.01"O

Al Oeste: Río Uruguay

16.2. SECTOR / PL02: Corredor Biológico

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro definido por el Suelo Rural Natural / Corredor Biológico (R1)

16.3. SECTOR / PL03: Archipiélago

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

Al Norte: Av. Garibaldi desde Rbla. Costanera Norte hasta 31°21'25.63"S / 57°58'19.01"O

Al Este: Límite Oeste del Suelo SUB

Al Sur: Av. Ramón J. Vinci desde Rbla Costanera hasta 31°21'55.27"S / 57°58'38.01"O.

Al Oeste: Rbla. Costanera Norte

16.4. SECTOR / PL04: Identidad Huertas Norte

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro definido por el Suelo Suburbano de Huertos de uso residencial y recreativo de baja densidad (SUB) y su variante en APT R2-SUB.

16.5. SECTOR / PL05: Territorio Vinculante

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro definido por el Suelo Suburbano de Huertos de uso residencial y recreativo de densidad media (SUc).

16.6. SECTOR / PL06: Transformaciones Emergentes

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro definido por el Suelo en APT Suburbano de Huertos de alta sensibilidad ambiental (SUa) a Urbano consolidado.

16.7. SECTOR / PL07: Salto Consolidado

Definido por todos los padrones contenidos en el perímetro delimitado por:

458



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

Al Norte: Av. Ramón J. Vinci desde el Río Uruguay hasta Av. Camino del Éxodo y el límite Norte de los padrones 28561, 21044, 29175, atravesando el padrón 29178, y el límite Sur del padrón 28750 y del padrón 21053.

Al Este: Av. Gral Liber Seregni (Ex Feliciano Viera) desde el padrón 27167, hasta Ramón J. Vinci, límite Este de los padrones 36262, 38701, 38637, 38636, 38635, 38634, 38633, 38632, 35596 y 37754.

Al Sur: Definido a partir del límite Sur de los padrones 37754, 37753, 37752, 37751, 37750, 37749, 37748, 35343, 35344, 35345, 35346, 35347, 35348, 34164, 34163, 34162, 26057, 26790, 13279, 21919, 25663, 24663, 23500, el borde Norte de la calle "Nicanor Amaro", atravesando el padrón 26384, hasta el límite Sur de los padrones 36955, 36954, 36953, 36952, 36951, 28781, 4385, 27777 y el 18330 hasta unirse con la Rbla. Costanera Norte. (Coincidente con el límite sur del ámbito Art. 1.1)

Al Oeste: Límite Oeste del padrón 18330.

CAPÍTULO V. USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Sección I : Amanzamiento y Fraccionamientos

Artículo 17. Subdivisión del suelo

Como lineamiento general se establece una condicionante de subdivisión del suelo máxima en 12 Hás para fraccionamientos sobre el territorio (macro lotes), esto permite un entramado de calles públicas ajustadas a estas dimensiones. La estructuración vial propuesta (ver Lámina de Ordenación N°.06 "Vialidad") se aproxima a estas dimensiones, pudiendo requerir en alguna situación, un ajuste o incorporación de alguna calle para dar cumplimiento de las 12 Hás de macro lote. Para aquellas subdivisiones del suelo menores a 1 Há corresponderá su evaluación por parte de la oficina competente de la Intendencia de Salto, pudiendo otorgar una viabilidad urbanística para los mismos.

458



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO Nº. 7.668/2025

Artículo 18. Espacios Libres

18.1. Gestión territorial

18.1.1. Porcentaje de cesión

Siempre que se proponga un nuevo fraccionamiento dentro de los sectores permitidos, corresponde la cesión gratuita a la Intendencia de Salto de aquellas áreas que se encuentren afectadas a apertura o ensanche de vía pública, o a espacio libre, sin ningún derecho a indemnización alguna.

Con carácter general, en los emprendimientos de carácter residencial, logística, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, fraccionamientos, subdivisión de lotes, propiedades horizontales, así como nuevas urbanizaciones, (cualquiera sea el régimen de propiedad; deberá destinarse, de pleno derecho a la Intendencia, un mínimo del diez por ciento (10%) y hasta un máximo del veinte por ciento (20%) del área total de los predios. La distribución de dichos espacios deberá ser aprobada por la Intendencia de Salto, sobre la base de los informes técnicos de las Oficinas: Agrimensura, Ordenamiento Territorial y Escribanía. No se computarán las áreas de ribera, zona de bañados, áreas inundables, ni las correspondientes al corredor biológico.

18.1.2. Área Pública

La cesión del espacio libre al dominio departamental, se realizará bajo las condiciones que las Oficinas: Agrimensura, Ordenamiento Territorial y Escribanía, señalen para ello. En los casos que prevé este Artículo, el técnico interviniente presentará un plano del espacio libre de uso público, que será registrado en la Oficina de Catastro. La Intendencia definirá la ubicación preferente, las cuales se establecerán en el marco de un contrato Plan.

18.1.3. Compensatoria

Por razones debidamente fundadas, el gestionante y la Intendencia de Salto, podrán acordar la sustitución del área a ceder con destino a espacio libre, por un área equivalente en valor en otra ubicación del Departamento de Salto, previo informe favorable de la División Ordenamiento Territorial. El pronunciamiento de Ordenamiento Territorial, será vinculante.



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

Sección II: Parámetros, afectaciones y condicionantes urbanísticas

Artículo 19. Usos del suelo

Las distintas disposiciones sobre usos, parámetros urbanísticos y de edificación, afectaciones y demás condicionantes de la ocupación de suelo, se establecen considerando los sectores de categorías del suelo definidos en el Capítulo III del presente Decreto.

19.1. Construcciones existentes

Se consideran antecedentes válidos de permanencia los destinos que alberguen actividades logísticas, industriales, comerciales y habitacionales impropias del área en la que se hayan instalado, siempre que tengan autorización de implantación otorgada por el Gobierno Departamental, o bien estén debidamente justificados por su permanencia en el tiempo, fundamentando la continuidad de la preexistencia sin modificación alguna, a estudio específico de la administración en el marco de la ampliación del Plan de Salto, a la fecha de la promulgación del presente Decreto. Se considera registro válido la ortofoto realizada en mayo 2023 que se incorpora en la Memoria de Información del R-POT-S y la lámina asociada N°.18 "Ocupación y uso del suelo mediato" de las láminas de Ordenación asociadas; sin perjuicio de lo establecido en el Mapa de Riesgo para la ciudad, debiendo seguir las medidas estructurales o no estructurales evaluadas. Cualquier modificación o ampliación quedará sujeta a estudio del Gobierno Departamental, mediante el instrumento que se entienda pertinente, con especial foco en los padrones cercanos a cañadas o cursos de agua urbanos debiendo incorporar el análisis de las consecuencias sobre la TR100 existente.

Artículo 20. Normativa urbanística por Plataforma

Las disposiciones normativas que determinan los parámetros, afectaciones y condicionantes urbanísticas se describen en el capítulo 11.3 del documento "Memoria de Ordenación" del R-POT-S.



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



461

DECRETO N°. 7.668/2025

Todos los indicadores urbanísticos que se expresan en la presente norma (a excepción de los retiros), admitirán por resolución fundada, una variación de hasta el 10% (máxima y mínima); aplicándose la plusvalía correspondiente.

Cuando un predio se encuentre emplazado en más de una categoría o subcategoría de suelo, rige la normativa establecida para cada categoría o subcategoría de suelo en la porción de suelo que le corresponde a cada una, siempre que no se indique lo contrario en el presente Decreto.

En el caso de densidades ocupacionales diferentes, se aplicará la que rija para cada porción de suelo, y el resultado de unidades de vivienda podrá aplicarse a todo el predio.

Este prorrateo no es de aplicación para el caso de Factores de suelo, de manera de garantizar una baja ocupación cuando así se disponga para un sector de suelo (como se indica en el Artículo 20.1.2. Suelo Rural Productivo).

20.1. Plataforma 1: Frente Costero

20.1.1. Suelo Rural Natural

No se admiten actividades que impliquen residencias permanentes según lo establecido por el Artículo 20, capítulo III del Decreto 30/020 de la Ley N°. 19.525.

Su uso queda ligado a la propuesta proyectual "Costanera Norte" inhabilitando futuras modificaciones del suelo que no se desarrollen en pos de la preservación ambiental de la zona.

20.1.2. Suelo Rural Productivo

Se permitirán los usos compatibles con las actividades rurales productivas: recreativas, deportivas o turísticas. No se admiten actividades que impliquen residencias permanentes según lo establecido por el Artículo 20, capítulo III del Decreto N°. 30/020 de la Ley N°. 19.525.

Para todos los casos corresponde realizar estudio de impacto ambiental.

En caso de hotelería no permanente, el máximo de unidades se define en relación a una densidad de 1 habitación cada 1200m² de predio.

Retiro Frontal: 15 metros

Retiro Perimetral: 10 metros



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

Factor de Ocupación del suelo (FOS): 5%*

Factor de Impermeabilización del suelo (FIS): 7.5%*

Las alturas serán de 3.5 metros, con un máximo de 1 nivel

* En el caso de parámetros de FOS y FIS, en un predio afectado parcialmente por la categorización Rural Natural, se calcularán dichos valores a partir de la superficie de suelo no afectada por esta categoría.

20.2. Plataforma 2: Corredor Biológico

En su totalidad la plataforma 2 está comprendida por la categorización de suelo Rural, subcategoría Rural Natural / Corredor Biológico. No se admiten usos ni actividades que impliquen residencia permanente por su condición ambiental a preservar.

No se admitirán construcciones (FOS 0%), más allá de las correspondientes a caminería y circulaciones proyectadas desde la Intendencia de Salto en base a Proyectos de Detalle.

No se permiten modificaciones del suelo, incluyendo rellenos y excavaciones que modifiquen el sustrato natural del suelo. Tampoco se permiten modificaciones del curso de agua del afluente al Arroyo Laureles, encontrándose protegido por una faja de 25m a ambos lados de cada margen, independientemente del límite de la plataforma.

Están prohibidas la eliminación y la tala de especies vegetales existentes en los predios afectados por esta subcategoría de suelo.

Debido a que se considera Bien Ambiental de Interés Departamental, la normativa por Afectaciones se desarrolla en el Artículo 10.1.3. Corredor Biológico del presente Decreto.

20.3. Plataforma 3: Archipiélago

Esta plataforma, se encuentra en su totalidad comprendida por la categorización del suelo Suburbano, subcategoría SUa Suelo Suburbano de Huertos de alta sensibilidad ambiental. Al encontrarse alcanzada por la traza de inundabilidad TR100 del Río Uruguay, su uso deberá ser compatible con actividades que no impliquen residencia permanente, quedando expresamente prohibidas

463



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

actividades industriales o logísticas. Esto admite actividades recreativas, deportivas o turísticas.

Corresponderá estudio de impacto ambiental para cualquier implantación a realizar.

Retiro Frontal: 15 metros

Retiro Perimetral: 10 metros

Factor de Ocupación del suelo (FOS): 10%

Factor de Impermeabilización del suelo (FIS): 15%

Factor de Ocupación del suelo Verde (FOS V): 85%

Las alturas serán de 7 metros, con un máximo de 2 niveles

La densidad para actividades compatibles, como hotelería no permanente, se encontrará parametrizado a partir de un número máximo de habitaciones de 1 habitación cada 1200 m² de predio. En cuanto a los cercos perimetrales no se admiten muros ciegos. Altura máxima 2.50 metros con 80% de permeabilidad, aceptándose cercos vegetales que garanticen una permeabilidad del 50%.

20.4. Plataforma 4: Identidad Huertas Norte

20.4.1. Suelo suburbano de Huertos de uso residencial y recreativo de baja densidad (Sub)

Siendo una categoría con condiciones residenciales, quedan expresamente prohibidas las actividades industriales o logísticas.

Los fraccionamientos (urbanizaciones en PH o UPH) tendrán una superficie máxima de macro lote de 12 Há. La superficie mínima por lote será de 1000 m², con una densidad máxima de 1 vivienda cada 1000 m² de superficie.

Retiro Frontal: 10 metros*

Retiro Perimetral: 10 metros

Factor de Ocupación del suelo (FOS): 25%

Factor de Ocupación Total (FOT): 80%

Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS): 30%

Factor de Ocupación del suelo Verde (FOS V): 70%

Las alturas serán de 7.5 metros + gálibo / 2 niveles + gálibo

464



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO Nº. 7.668/2025

*Retiro especial de borde: aplica sobre vías públicas abiertas o proyectadas. Este retiro no se superpone con otros retiros particulares por lote, deben sumarse para garantizar buffer de características frontales ajardinadas, y no de fondo.

Para esta categoría, existen retiros de especial consideración en relación a Buffers ambientales:

Sobre TR100: 30 metros

Sobre PL2 (Suelo Rural Natural): 20 metros

Sobre límite con el Suelo Rural Productivo: 30 metros, de tratamiento de borde natural.

Estos retiros especiales no se superponen con otros retiros particulares por lote, deben sumarse para garantizar buffer de características frontales ajardinadas, y no de fondo.

Las aperturas de nuevas vías conectoras establecen afectaciones sobre los padrones existentes, se deberá realizar un estudio de alineaciones tomando de base la propuesta vial de la presente revisión.

Adicionalmente, se aclara en relación a los retiros para los casos de calles internas:

Retiro Frontal: 5 metros

Retiro Lateral: 3 metros. No puede ocuparse con construcciones ni techados. Únicamente admite pérgolas de 70% de permeabilidad mínima.

Retiro Posterior: 20% de la superficie de lote. Se puede ocupar hasta un 25% del mismo, únicamente con construcciones accesorias tales como parrilleros, barbacoas, tenders y depósitos.

A su vez, se establece una servidumbre ecosistémica a ambos márgenes de los afluentes al Arroyo San Antonio, tal como lo explica el Artículo 10.1.2. del presente Decreto:

25 metros non-edificandi a cada lado de la trayectoria de la cañada, pudiendo exigirse un ancho mayor de reconocerse un ecosistema relevante.

Prohibición de entubamiento

Tratamiento de borde natural

465



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

Debiendo siempre considerar las restricciones generadas por la curva TR100, correspondiendo estudiar caso a caso, sin perjuicio de lo resuelto en el Mapa de Riesgo generado por la Intendencia de Salto.

La Intendencia Departamental podrá denegar la aprobación de rellenos en TR100, si causaran impedimentos al libre escurrimiento de las aguas, afectar ecosistemas, causar o agravar inundaciones a otros predios.

En cuanto a los cercos perimetrales no se admiten muros ciegos. Altura máxima 2.50 metros con 80% de permeabilidad, aceptándose cercos vegetales que garanticen una permeabilidad del 50%.

20.4.2. Suelo de Rural Productivo (R2) con APT a Suburbano de Huertos de uso residencial y recreativo de baja densidad (SUB)

Para este caso, previo a la transformación del suelo rigen los mismos parámetros establecidos para la PL1, categoría Suelo Rural Productivo descrito en el Art. 20.1.2., pudiendo aplicar el APT a Suelo Suburbano de Huertos de uso residencial y recreativo de baja densidad (SUB), mediante los instrumentos indicados en el Art. 30 del presente Decreto.

Aplicada la transformación, regirá lo establecido en el Art. 20.4.1.

20.5. Plataforma 5: Territorio Vinculante

Esta plataforma, se encuentra en su totalidad comprendida por la categorización del suelo Suburbano, subcategoría SUc Suelo Suburbano de Huertos de uso residencial y recreativo de media densidad. Siendo una plataforma con condiciones residenciales, quedan expresamente prohibidas las actividades industriales o logísticas.

Los fraccionamientos (urbanizaciones en PH o UPH) tendrán una superficie máxima de macro lote de 12 Há. La superficie mínima por lote será de 800m², con una densidad máxima de 1 vivienda cada 800 m² de superficie.

Retiro Frontal: 10 metros*

Retiro Perimetral: 10 metros

Factor de Ocupación del suelo (FOS): 25%

Factor de Ocupación Total (FOT): 80%

Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS): 30%

Factor de Ocupación del suelo Verde (FOS V): 70%

466



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

Las alturas serán de 7.50 metros + gálibo, con un máximo de 2 niveles + gálibo
*Retiro especial de borde: aplica sobre vías públicas abiertas o proyectadas. Este retiro no se superpone con otros retiros particulares por lote, deben sumarse para garantizar buffer de características frontales ajardinadas, y no de fondo.

Se deberá, además de cumplir con los parámetros establecidos al respecto de la impermeabilización del suelo, garantizar impacto hidrológico cero en los futuros desarrollos.

Para esta plataforma, existen retiros de especial consideración en relación a Buffers ambientales:

Sobre PL2 (Suelo Rural Natural): 20 metros

Este retiro especial no se superpone con otros retiros particulares por lote, deben sumarse para garantizar buffer de características frontales ajardinadas, y no de fondo.

Las aperturas de nuevas vías conectoras establecen afectaciones sobre los padrones existentes, se deberá realizar un estudio de alineaciones tomando de base la propuesta vial de la presente revisión.

Adicionalmente, se aclara en relación a los retiros para los casos de calles internas:

Retiro Frontal: 5 metros

Retiro Lateral: 3 metros. No puede ocuparse con construcciones ni techados. Únicamente admite pérgolas de 70% de permeabilidad mínima.

Retiro Posterior: 20% de la superficie de lote. Se puede ocupar hasta un 25% del mismo, únicamente con construcciones accesorias tales como parrilleros, barbacoas, tenders y depósitos.

A su vez, se establece una servidumbre ecosistémica a ambos márgenes de las cañadas que atraviesan el sector norte de Garibaldi, tal como lo explica el Artículo 10.1.2. del presente Decreto:

25 metros non-edificandi a cada lado de la trayectoria de la cañada, pudiendo exigirse un ancho mayor de reconocerse un ecosistema relevante.

Prohibición de entubamiento

Tratamiento de borde natural



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

Debiendo siempre considerar las restricciones generadas por la curva TR100, correspondiendo estudiar caso a caso, sin perjuicio de lo resuelto en el Mapa de Riesgo generado por la Intendencia de Salto.

La Intendencia Departamental podrá denegar la aprobación de rellenos en TR100, si causaran impedimentos al libre escurrimiento de las aguas, afectar ecosistemas, causar o agravar inundaciones a otros predios.

En cuanto a los cercos perimetrales no se admiten muros ciegos. Altura máxima 2.50 metros con 80% de permeabilidad, aceptándose cercos vegetales que garanticen una permeabilidad del 50%.

20.6. Plataforma 6: Transformaciones Emergentes

Esta plataforma, se encuentra en su totalidad comprendida por la categorización del suelo Suburbano, subcategoría SUc Suelo Suburbano de Huertos de uso residencial y recreativo de media densidad con Atributo Potencialmente Transformable (APT) a Suelo Urbano Consolidado.

Para este caso, previo a la transformación del suelo rigen los mismos parámetros establecidos para la PL5 del Artículo 20.5., pudiendo aplicar el APT a Urbano Consolidado realizando las correspondientes conexiones a la red de saneamiento, ejecución de las vías públicas perimetrales del predio, sin excepción de la realización de toda la infraestructura necesaria para viabilizar una propuesta de carácter urbana. Las transformaciones serán habilitadas mediante los instrumentos indicados en el Art. 30.

Siendo una plataforma con condiciones residenciales, quedan expresamente prohibidas las actividades industriales o logísticas.

Los fraccionamientos (urbanizaciones en PH o UPH) tendrán una superficie máxima de macro lote de 12 Há. La superficie mínima por lote será de 600m², con un frente mínimo de 15 metros y una profundidad mínima de 30 metros.

Densidades:

Para el caso de edificaciones individuales o colectivas hasta 3 viviendas: 1 vivienda cada 300 m² de superficie.

Para el caso de edificios colectivos en propiedad común o PH: 1 unidad cada 250 m² de superficie de predio resultante.

Los parámetros globales se encuentran condicionados al área del predio:

Para predios de hasta 1000m²:



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

Retiro Frontal: 10 metros*

Retiro Perimetral: 10 metros*

Factor de Ocupación del suelo (FOS): 50%

Factor de Ocupación Total (FOT): Resultante de FOS y altura

Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS): 60%

Factor de Ocupación del suelo Verde (FOS V): 40%

Las alturas serán de 9 metros + gálibo, con un máximo de 3 niveles + gálibo

*Retiro especial de borde: aplica sobre vías públicas abiertas o proyectadas. Este retiro no se superpone con otros retiros particulares por lote, deben sumarse para garantizar buffer de características frontales ajardinadas, y no de fondo.

Para predios de hasta 1500m²:

Retiro Frontal: 10 metros*

Retiro Perimetral: 10 metros*

Factor de Ocupación del suelo (FOS): 40%

Factor de Ocupación Total (FOT): Resultante de FOS y altura

Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS): 50%

Factor de Ocupación del suelo Verde (FOS V): 50%

Las alturas serán de 9 metros + gálibo, con un máximo de 3 niveles + gálibo

*Retiro especial de borde: aplica sobre vías públicas abiertas o proyectadas. Este retiro no se superpone con otros retiros particulares por lote, deben sumarse para garantizar buffer de características frontales ajardinadas, y no de fondo.

Para predios de más de 1500m²:

Retiro Frontal: 10 metros*

Retiro Perimetral: 10 metros*

Factor de Ocupación del suelo (FOS): 30%

Factor de Ocupación Total (FOT): Resultante de FOS y altura

Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS): 40%

Factor de Ocupación del suelo Verde (FOS V): 60%

Las alturas serán de 9 metros + gálibo, con un máximo de 3 niveles + gálibo

*Retiro especial de borde: aplica sobre vías públicas abiertas o proyectadas. Este retiro no se superpone con otros retiros particulares por lote, deben sumarse para garantizar buffer de características frontales ajardinadas, y no de fondo.

469



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

Se deberá, además de cumplir con los parámetros establecidos al respecto de la impermeabilización del suelo, garantizar impacto hidrológico cero en los futuros desarrollos.

Para esta plataforma, existen retiros de especial consideración en relación a Buffers ambientales:

Sobre PL2 (Suelo Rural Natural): 20 metros

Este retiro especial no se superpone con otros retiros particulares por lote, deben sumarse para garantizar buffer de características frontales ajardinadas, y no de fondo.

Las aperturas de nuevas vías conectoras establecen afectaciones sobre los padrones existentes, se deberá realizar un estudio de alineaciones tomando de base la propuesta vial de la presente revisión.

Adicionalmente, se aclara en relación a los retiros para los casos de calles internas:

Retiro Frontal: 5 metros

Retiro Lateral: 3 metros. No puede ocuparse con construcciones ni techados. Únicamente admite pérgolas de 70% de permeabilidad mínima.

Retiro Posterior: 20% de la superficie de lote. Se puede ocupar hasta un 25% del mismo, únicamente con construcciones accesorias tales como parrilleros, barbacoas, tenders y depósitos.

A su vez, se establece una servidumbre ecosistémica a ambos márgenes de los afluentes al Arroyo San Antonio, tal como lo explica el Artículo 10.1.2. del presente Decreto:

25 metros non-edificandi a cada lado de la trayectoria de la cañada, pudiendo exigirse un ancho mayor de reconocerse un ecosistema relevante.

Prohibición de entubamiento

Tratamiento de borde natural

Debiendo siempre considerar las restricciones generadas por la curva TR100, correspondiendo estudiar caso a caso, sin perjuicio de lo resuelto en el Mapa de Riesgo generado por la Intendencia de Salto.



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



470

DECRETO N°. 7.668/2025

La Intendencia Departamental podrá denegar la aprobación de rellenos en TR100, si causaran impedimentos al libre escurrimiento de las aguas, afectar ecosistemas, causar o agravar inundaciones a otros predios.

En cuanto a los cercos perimetrales no se admiten muros ciegos. Altura máxima 2.50 metros con 80% de permeabilidad, aceptándose cercos vegetales que garanticen una permeabilidad del 50%.

20.7. Plataforma 7: Salto Consolidado

20.7.1. Suelo Urbano Consolidado (U1)

Rige la normativa general del Plan de Salto (Decreto N°6.209/04 – Subdivisión de tierras).

Para los parámetros de subdivisión del suelo ver los correspondientes a la normativa general de suelo (numeral 4.1 del Art.4° Decreto N°.5.996/98 - Unidad Barrial 1 "Cerro").

Se establece una servidumbre ecosistémica a ambos márgenes del afluente del Arroyo Laureles:

Se deberá respetar la curva TR100 y sus restricciones, debiendo incorporar las medidas de riesgo y vulnerabilidad establecidas en el Mapa de Riesgo que se encuentre vigente. Los estudios deberán ser evaluados caso a caso por la Administración.

Prohibición de entubamiento

Taludes: se mantendrá un talud natural hacia la cañada de pendiente 30%.

Prohibición de rellenos, basurales y muros de contención.

20.7.2. Suelo Urbano No Consolidado de alta sensibilidad ambiental (U4)

Se admitirán actividades recreativas, deportivas o turísticas no pudiendo establecerse residencias permanentes. Corresponderá realizar estudio de impacto ambiental para cualquier implantación a realizar, quedando expresamente prohibidas las actividades industriales o logísticas.

Debido a su restricción de uso permanente, la densidad para actividades compatibles, como hotelería no permanente, se encontrará parametrizado a partir de un número máximo de habitaciones de 1 habitación cada 1200 m² de predio.

Retiro Frontal: 5 metros

Factor de Ocupación del suelo (FOS):10%

Factor de Impermeabilización del suelo (FIS):15%



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

Factor de Ocupación del suelo Verde (FOS V):85%
Las alturas serán de 7 metros, con un máximo de 2 niveles

En cuanto a los cercos perimetrales no se admiten muros ciegos. Altura máxima 2.50 metros con 80% de permeabilidad, aceptándose cercos vegetales que garanticen una permeabilidad del 50%.

CAPÍTULO VI. DIMENSIONES

Artículo 21. Generalidades y descripción

El modelo territorial se complementa con las Dimensiones que se presentan como los componentes ejecutivos y operativos del PLOT Salto y su microrregión. Las propuestas se presentan organizadas en análisis sectoriales, integradores y multidimensionales. La ejecución de lo que analizan las diferentes dimensiones presentadas en la memoria de Ordenación, se efectuará mediante la coordinación público privada.

Artículo 22. Dimensiones

Son instrumentos de ejecución de la Revisión del Plan Local con propuestas específicas. Las dimensiones, se encuentran integradas dentro de los distintos capítulos descritos con las características enunciadas en la Memoria de Ordenación y parten del análisis interdisciplinar.

Artículo 23. Listado y descripción de las dimensiones

23.1. Descripción

23.1.1. De la Conectividad y la Movilidad

La revisión del PLOT Salto y su microrregión propone una lectura de las avenidas, calles y trazas actualmente utilizadas dentro de los límites del ámbito (Art.1), para concluir en las oportunidades y gestión de nueva vialidad pública que asegure la conectividad territorial en las diferentes escalas, integrándose como un sistema que incorpore todas las modalidades de circulación.



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

23.1.2. Desarrollo de Infraestructuras: Abastecimiento / Saneamiento / Desagüe Pluviales / Gestión de Residuos

El objetivo es realizar cambios, u obras nuevas en lo que respecta a las infraestructuras. En este sentido se incluyen:

Perfiles de vías funcionales con incorporación de infraestructura para el escurrimiento pluvial y vial.

Recomendaciones para la gestión ambiental de las cañadas, el Arroyo San Antonio y el Sistema Hídrico superficial y subterráneo.

Parámetros que analizan la viabilidad de la red de saneamiento que atiende a la ocupación propuesta de la pieza de estudio y sus posibilidades topográficas, priorizando, siempre que sea viable, la conexión dinámica al saneamiento.

Analizar las restricciones que generan las líneas TR100 en el territorio con respecto al desarrollo de las diferentes infraestructuras.

Incorporar los puntos de reciclaje existentes en el resto de la ciudad.

Brindar una visión integral de la infraestructura soporte.

23.1.3. Mejora del hábitat / Espacios Públicos / Equipamiento / Inclusión Social. Intervenciones Tácticas

La mejora ambiental y conservación del paisaje, buscando la mejora de la calidad de vida y de convivencia;

Lograr la mayor accesibilidad, conocimiento y conciencia ambiental de la totalidad del territorio.

Calificar de áreas públicas en busca de la mejora de la calidad de vida y de convivencia;

Cohesión social;

Fortalecer la identidad local y los lugares de referencia a nivel barrial y zonal a través de la incorporación de equipamientos y servicios.

Incorporar el sentido de pertenencia y vínculo con el territorio a través de proyectos como el Corredor Biológico, a la vez que se preservan ambientes biológicos prioritarios del ámbito.

23.2. Patrimonio



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



473

DECRETO Nº. 7.668/2025

23.2.1. Bienes Protegidos

Se listan una serie de bienes relevados dentro, o en vínculo con el ámbito de actuación que presentan valor patrimonial:

Monumento a Garibaldi

Considerando las cuencas visuales expresadas en el Artículo 10 del presente Decreto como Bienes de Interés Ambiental Departamental

Parador Ayuí

Antigua Usina Potabilizadora de OSE

23.2.2. Espacios Territoriales Identitarios a proteger

Se consideran bajo régimen patrimonial ambiental las zonas mencionadas en el Artículo 10 del presente Decreto.

23.3. Faja Costera

Se determina al área de faja costera en Suelo Rural Natural, con las restricciones de uso a las actividades llevadas a cabo por el Proyecto "Costanera Norte" sin posibilidad de nuevas intervenciones.

CAPÍTULO VII. ACTUACIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

Artículo 24. Dirección de la actividad urbanística

La dirección y ejecución de la gestión territorial y urbana corresponde en todo caso a la Intendencia de Salto. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del presente instrumento así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada, mediante los mecanismos previstos en el PLOT.

La Intendencia de Salto velará por el respeto de los derechos territoriales de las personas (artículo 6 de la Ley 18.308) en la formulación, gestión y ejecución de la planificación urbanística y territorial. Asimismo, tendrá presente los derechos de iniciativa e información por parte de las organizaciones representativas de los intereses que resulten afectados, así como de los particulares.

Artículo 25. Control Territorial



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

El Gobierno Departamental ejercerá la policía territorial en el ámbito del Plan, en los términos dispuestos en los artículos 68 y siguientes de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008, aplicando en caso de contravención a las disposiciones del presente instrumento, las sanciones que correspondan conforme con el artículo 71 de la mencionada Ley.

Artículo 26. Ejecución de la planificación: equidistribución y deberes legales

La ejecución del Planeamiento territorial se desarrollará a través de los procedimientos establecidos en la Revisión Parcial del PLOT y normativas vigentes en la materia. Estos procurarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, el cumplimiento de los deberes de cesión de áreas para equipamientos, infraestructuras y espacios libres que en todo caso aseguren la consagración del Principio de Derecho Urbanístico de No Segregación Territorial. La ordenación urbanística del territorio que comprende al ámbito de la Revisión Parcial, se llevará a cabo mediante Instrumentos de Ordenación Territorial e instrumentos de Gestión Territorial.

Artículo 27. Instrumentos de Ordenación Territorial

Son Instrumentos de Ordenación Territorial del presente Plan, los siguientes:

Áreas de Renovación Urbana

Proyectos de detalle

Programa de Actuación Integrada abreviado

Programa de Actuación Integrada complementario

Artículo 28. Áreas de renovación urbana

Es un instrumento de ordenación dentro de la revisión parcial, aplicable preferentemente donde existe una presión inmediata de desarrollo o de transformación. Su finalidad es cumplir con los objetivos urbanísticos que la Revisión establezca garantizando su planificación unitaria y sincronizada, así



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



475

DECRETO N°. 7.668/2025

como cumplir con los deberes territoriales de equidistribución de las cargas y beneficios y retorno de los mayores valores en la superficie que se delimite.

Artículo 29. Proyectos de Detalle

Son los instrumentos de ordenación que hacen posible completar y definir propuestas que dan cuenta de una mayor aproximación al territorio.

Proyectos de detalle actualmente desarrollados:
Av. Ramón J. Vinci con recientes modificaciones
Costanera Norte

Proyectos de detalle propuestos:
Corredor Biológico
Aproximación Afectaciones de Cañada

En el desarrollo del documento "Memoria de Ordenación" se establecen en modalidades explicativas fichas los proyectos de detalle mencionados.

Los proyectos de detalle que se presenten deberán contener la siguiente documentación según corresponda:

Memoria justificativa de su conveniencia y de la pertinencia de las soluciones adoptadas.

Planos a escala adecuada, que expresen todas y cada una de las determinaciones de la ordenación propuesta.

Determinaciones que el proyecto prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, espacios verdes y otras análogas.

Estudio sobre cargas y beneficios a considerar en la ejecución del proyecto. Como mínimo los proyectos de detalle deberán definir los siguientes aspectos: - Proyectos de fraccionamientos (calles, manzanas, parcelas, espacios públicos, etc.), viales, saneamiento, drenaje pluvial, alumbrado.- Determinar la normativa resultante para el área.- Definir el modelo de desarrollo para la zona, así como la



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



476

DECRETO N°. 7.668/2025

etapabilidad para su desarrollo.- Realizar los estudios correspondientes en lo referido a los siguientes aspectos: territorial, ambiental y de tránsito.- Definir la distribución de cargas y beneficios y valorización por reparcelaciones y por mayor edificabilidad en los casos que corresponda.

Artículo 30. Programa de Actuación Integrada

Para cualquier transformación del suelo, se procederá a aplicar el instrumento correspondiente según Artículo N°. 21 BIS de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible N°. 18.308. Se deberá ajustar la reglamentación a las especificaciones generadas por la Intendencia de Salto. Dentro de estos instrumentos se consideran las figuras de “Programa de Actuación Integrada Abreviado” y “Programa de Actuación Integrada Complementario” como los habilitados a transformar el suelo del ámbito, dependiendo para todos los casos de la evaluación de la IS y sin perjuicio de otros instrumentos considerados por el gobierno departamental.

Artículo 31. Instrumentos de Gestión Territorial

Son Instrumentos de Gestión territorial los siguientes:

Contrato-plan

Expropiación

Derecho de Preferencia

Recuperación de valorizaciones

Impuesto al baldío y finca ruinosas

Artículo 32. Contrato-plan

El Contrato-Plan es el mecanismo de gestión que busca aunar la libre iniciativa privada y la política del Gobierno Departamental sobre la base de objetivos acordados y de la estipulación contractual de las obligaciones de las partes involucradas. El proyecto de Contrato-Plan es acordado entre la Intendencia de

477



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

Salto y su contraparte. A partir de ese momento comenzará la ejecución del mismo; procediendo el interesado a presentar el Proyecto Ejecutivo o Proyecto de Detalle, los permisos que correspondieren y la ejecución de las obras asociadas, a los efectos de garantizar la transformación del suelo acorde a la ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Este proceso deberá realizarse de forma previa a la aprobación del fraccionamiento.

Artículo 33. Expropiación

La expropiación por razones de ordenamiento territorial o acondicionamiento urbano, se aplicará de conformidad con las disposiciones previstas en la ley:

Para la ejecución de los sistemas territoriales de vialidad, drenaje pluvial, centralidades; equipamientos públicos y otros de similar naturaleza de interés general.

Para la Ejecución de Planes Sectoriales.

Para la ejecución de Áreas de renovación urbana conforme a un Proyecto de Detalle.

Para la incorporación de terrenos en la Cartera de Tierras.

Para llevar a cabo las acciones de conservación o protección ambiental que correspondan.

Artículo 34. Derecho de Preferencia

Se autoriza a la Intendencia de Salto a efectuar el ejercicio del derecho de preferencia previsto por el artículo 66 de la Ley N°. 18.308 del 18 de junio de 2008, en las enajenaciones onerosas sobre los bienes Inmuebles ubicados dentro del ámbito de aplicación de la presente Revisión Parcial, con el alcance y procedimiento que establezca la reglamentación.

Artículo 35. Recuperación de valorizaciones

Conforme con los artículos 46 de la Ley N°. 18.308 del 18 de junio de 2008 y 132 del Decreto Departamental N°. 6.53/2016 del 26 de abril de 2016, autorizase a la Intendencia de Salto a percibir en concepto de retorno de valorización un



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



478

DECRETO N°. 7.668/2025

porcentaje de los mayores valores inmobiliarios, conforme a los criterios y porcentajes allí establecidos.

Artículo 36. Impuesto al baldío y finca ruinososa

Rige para toda el área, lo dispuesto en el artículo 142 del Decreto N°. 6.953/2016 en cuanto al “deber por parte de los propietarios de solares con edificación ruinososa [...] de rehabilitar sus construcciones dentro del plazo de 36 meses a partir de la siguiente reglamentación; de forma de evitar y revertir los procesos en los que se desarrollen situaciones de degradación de inmuebles urbanos”.

Rige además el impuesto al baldío y la edificación inapropiada dispuestos en los Artículos N°. 78 y siguientes del Decreto N°. 5.629/86.

CAPÍTULO VIII. SEGUIMIENTO Y CONTROL

Artículo 37. Coordinación y Seguimiento

El seguimiento de la Revisión Parcial R-POT-S compete a las Oficinas Técnicas intervinientes en el Plan.

Quedará por parte de la Intendencia de Salto el establecimiento y reglamentación de un monitoreo periódico de los cambios de uso y ocupación, siendo competencia específica de la Policía Territorial, debiendo tenerse especialmente en cuenta el IAE establecido por la Ley N°. 18.308.

CAPÍTULO IX. DISPOSICIONES FINALES

Artículo 38. Vigencia

El presente Decreto será sujeto a revisión periódica.

Serán motivos de revisión completa o parcial:

haber transcurrido diez años a partir de su entrada en vigencia



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



479

DECRETO N°. 7.668/2025

aprobación de otros planes o disposiciones departamentales o Nacionales que puedan afectar al ámbito del Plan
revisión de las Dimensiones definidas en el presente Decreto Departamental
existencia de nuevos procesos o eventos significativos que impacten en el territorio
la disposición fundada por el Intendente o Junta Departamental

Artículo 39. Ajustes a la normativa departamental

Sin perjuicio de su vigencia, se declaran inaplicables en lo que corresponda al ámbito territorial del presente R-POT-S, aquellas normas departamentales que contradigan las disposiciones del presente Decreto, a excepción de procedimientos y disposiciones expuestas en el marco de sistema de Instrumentos de Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Salto.

Artículo 40. Fuera de Ordenamiento

Los establecimientos que por sus instalaciones, construcciones, fraccionamiento o usos sean total o parcialmente incompatibles con el instrumento, de conformidad con el artículo 27 literal C de la Ley N°. 18.308 del 18 de junio de 2008, quedarán fuera de ordenamiento, previo Informe de la División Ordenamiento Territorial y resolución del Intendente.

Artículo 41. Determinaciones no sustanciales

Declárese como determinaciones no sustanciales (artículo 29 inciso final Ley N°. 18.308 del 18 de junio de 2008) los ajustes que requiera el texto o cartografía para su correcta aplicación, incluso los derivados de la dinámica de movilidad de fraccionamientos y fusiones, en tanto ello no implique desnaturalización de las disposiciones del presente Plan, los cuales serán aprobados por la Junta Departamental a iniciativa del Intendente.

Artículo 42. Documentos Anexos

480



JUNTA DEPARTAMENTAL DE SALTO



DECRETO N°. 7.668/2025

Forman parte del presente Decreto, los siguientes documentos Anexos

Memoria de Información y Cartografía

Memoria de Ordenación y Cartografía:

L. N°01 - "Polaridades"

L. N°02 - "Nueva Categorización del Suelo"

L. N°03 - "Plataformas"

L. N°04 - "Proyectos"

L. N°05 - "BIAD"

L. N°06 - "Vialidad"

L. N°07 - "Densidad de Ocupación"

L. N°08 - "Síntesis Ordenación"

Dimensión Vial:

L. Vialidad N°01 - "Planimetría"

L. Vialidad N°02 - "Planimetría"

L. Vialidad N°03 - "Planimetría"

L. Vialidad N°04 - "Planimetría"

L. Vialidad N°05 - "Planimetría"

L. Vialidad N°06 - "Planimetría"

L. Vialidad N°07 - "Secciones Tipo"

Dimensión Hidráulica-ambiental

L. Hidráulica-Ambiental N°01 - "Identificación de Subzonas"

Memoria de Participación

Informe Ambiental Estratégico

Artículo 43. Disposición Transitoria por gestiones previas

Todos los Padrones que cuenten con gestiones previas al presente Decreto frente a la Intendencia de Salto, mantendrán la propuesta de desarrollo presentada oportunamente.



JUNTA
DEPARTAMENTAL
DE
SALTO



481

DECRETO N°. 7.668/2025

Art.44. Comuníquese, etc.

SALA DE SESIONES "GRAL. JOSÉ ARTIGAS" DE LA JUNTA
DEPARTAMENTAL EN SALTO, A TREINTA DE JUNIO DE DOS MIL
VEINTICINCO.

Sr. Álvaro da Cunda Leal
Secretario General

Sr. Pablo Alves Menoni
Presidente

Salto, 30 de junio de 2025.

Este Decreto contó para su aprobación en general y en particular con 25 en 27 Sres.
Ediles presentes en Sala.

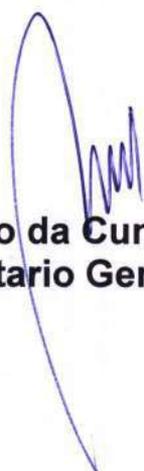
Sr. Álvaro da Cunda Leal
Secretario General

jm.

487

Salto, 30 de junio de 2025.

Considerado en Sala por la Junta Departamental, se aprueba lo aconsejado por Decreto N° 7.668/2025. Con oficio remítase a la Intendencia de Salto. Cumplido archívense los demás antecedentes.



Sr. Álvaro da Cunda Leal
Secretario General



Sr. Pablo Alves Menoni
Presidente

jm.

Expediente N.º 2022-51537

Salto, julio 08 de 2025.-

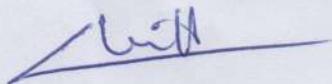
CÚMPLASE.

Pase a Mesa de Entrada a los efectos de archivar Expediente Físico y continuar actuaciones por Expediente Electrónico.

Tomen conocimiento el Departamento de Obras (Div. Ordenamiento Territorial, Edificaciones y Agrimensura).

Comuníquese a los efectos de su conocimiento y debido cumplimiento al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (DINOT), Ministerio de Ambiente (DINACEA), Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, Ministerio de Transporte y Obras Públicas, Dirección Nacional de Catastro, Administración Nacional de Usinas y Transmisiones Eléctricas (UTE), Obras Sanitarias del Estado (OSE), Administración Nacional de Telecomunicaciones (ANTEL), Oficina de Planeamiento y Presupuesto (OPP) y Agencia Nacional de Vivienda (ANV), ; publíquese en el diario oficial oficial, en diarios locales y en la página web de la Intendencia de Salto.

Fecho, pase a División Jurídica a los efectos correspondientes.



TEC. UNIV. GUSTAVO CHIRIFF.
SECRETARIO GENERAL.



INGRID URROZ UMERES
INTENDENTE.