



DECRETO N° 164 / 79 ÁREAS INUNDABLES
4/11/979

Capítulo I. DEFINICION Y PROCEDIMIENTOS GENERALES

Art.1°.- Las áreas inundables de la ciudad de Salto quedarán delimitadas según las cotas fijadas por la presente Ordenanza y su referencia convencional será el cero del Puerto de Salto.

Art.2°.- Créanse dos zonas, a saber: "A" y "B", las que a su vez se dividen en dos sub-zonas:

A.1.-La Sub-Zona situada al norte de calle Uruguay, comprenderá el espejo de agua hasta la cota 12:00

A.2.-La Sub-Zona situada al sur de calle Uruguay, comprenderá el espejo de agua hasta la cota 13:00.

B.1.-La Sub-Zona situada al norte de calle Uruguay, comprenderá el espejo de agua entre las cotas 12:00 y 15:25.

B.2.-La Sub-Zona situada al sur de calle Uruguay, comprenderá el espejo de agua entre las cotas 13:00 y 16:25.

Art.3°.- La parte de los predios no cubierta por los espejos de agua determinados se considerará no inundable. La Intendencia Municipal de Salto por intermedio de su Departamento de Arquitectura y Obras confeccionará los planos correspondientes.

Art.4°.- (Ajuste de límites).Encomiéndase a la Intendencia Municipal de Salto el perfeccionamiento en la determinación de las zonas tendiendo a establecer sendas poligonales trazadas con la mayor proximidad posible al borde real de los espejos de agua. Fíjase un plazo de hasta un año para dichos estudios, a cuya finalización se amojonarán los vértices de las poligonales resultantes y todos los sitios que corten la vía pública. En la zona suburbana la distancia máxima entre los mojones será de 300 metros. Se establecerán en todos los casos puntos fijos, balizados y señalados en planos al efecto, que serán sometidos a conocimiento de la Junta de Vecinos, y quedarán a disposición del público en la oficina competente.

Capítulo II. AFECTACIONES Y PROHIBICIONES GENERALES

Art.5°.- (Fraccionamientos).Declárase con carácter general que no es de interés municipal el loteo, fraccionamiento, parcelamiento y reparcelamiento de terrenos en la totalidad de la zona inundable definida en el Art. 2°.-, estableciéndose además que:

a) Prohíbese el fraccionamiento de tierras, loteos, amezanamientos y aperturas de calles por particulares en la totalidad de esa zona;

b) No se otorgar la autorización municipal preceptiva para convenio entre vecinos, cuando las áreas respectivas se hallen total o parcialmente dentro de la zona inundable, salvo que mediante esa operación se mejoren las condiciones de habitabilidad de los edificios o los accesos a los predios en relación a las inundaciones;

c) La disposición precedente será aplicable a los reparcelamientos. También se aplicará en aquellos fraccionamientos que por sus características particulares no exijan aprobación del Organo Legislativo Municipal.

Art. 6°.- (Ocupación por el propietario). Se declara expresamente que las presentes disposiciones no limitan en ninguna forma la ocupación de edificios por sus propietarios actuales, sus sucesores a título universal o singular, incluyendo sus respectivos núcleos familiares. Se incluyen los promitentes compradores con promesa debidamente documentada y registrada así como sucesores a cualquier título.

Capítulo III. AFECTACION Y PROHIBICIONES EN ZONA "A"

Art. 7°.- (Edificaciones). Prohíbese en la zona inundable "A" toda edificación nueva para vivienda, comercio o industria, de cualquier tipo, aún de carácter precario. Se exceptúan únicamente las de carácter turístico, clubes deportivos y de carácter oficial.

Queda igualmente prohibida toda obra en edificios existentes en la mencionada zona inundable "A" que sirvan para ampliarlos o mejorarlos.

Se autorizarán únicamente aquellos trabajos indispensables al mantenimiento mínimo compatible con la seguridad e higiene a juicio de la repartición técnica competente.

Art. 8°.- (Regularizaciones). Sólo se autorizarán regularizaciones de obras realizadas en la zona cuando se pruebe con documento oficial, informe pericial u otra prueba supletoria válida, que las mismas son anteriores a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza.

Art. 9°.- (Arrendamientos). Decláranse insalubres a los efectos de las disposiciones vigentes y futuras sobre habilitación de casas de alquiler, salvo expresa disposición en contrario, las fincas o edificios ubicados en la zona "A", quedando terminantemente prohibida su habilitación para nuevo arrendamiento, a partir de la promulgación del presente Decreto.

Capítulo IV. AFECTACIONES Y PROHIBICIONES EN ZONA "B"

Art.10º.- (Edificaciones).Prohíbese en la zona inundable "B" toda construcción o reconstrucción en los mismos términos que se establecen para la zona inundable "A" en el artículo 7º, con las siguientes excepciones:

a) Se autorizarán ampliaciones necesarias acordes al crecimiento del núcleo familiar por incorporación al mismo de ascendientes o descendientes en el caso de estos últimos, en primer grado de consanguinidad. Estas ampliaciones no podrán superar un área máxima edificada de 16 metros cuadrados.

b) Se autorizar la construcción o reconstrucción de galpones cuyo destino sea depósito de herramientas o maquinarias, o mercaderías que no tengan por objeto la alimentación de personas, o cuando los mismos sean para uso exclusivo del propietario del predio.

c) Se autorizarán construcciones y ampliaciones dentro de la zona "B" siempre que el pavimento de la parte destinada a casa habitación tenga una cota mínima de 15,25 para la zona B.1 y una cota mínima de 16,25 para la zona B.2. En el nivel inferior sólo se destinarán garages, depósitos, etc.

En todos los casos mencionados en el presente artículo la Intendencia Municipal de Salto solicitaría a la Oficina Departamental de Catastro la información sobre la titularidad del predio.

Art.11º.- (Regularizaciones).Sólo se autorizarán regularizaciones de obras, cuando se pruebe con documentación oficial, informe pericial u otra prueba supletoria válida, que las mismas son anteriores al año 1941.

Art.12º.- (Arrendamientos).Autorízase en la zona inundable de "B" por un plazo de quince (15) años a partir de la vigencia de las presentes disposiciones para ocupar fincas o edificios en nuevos arrendamientos. A partir de la finalización del plazo indicado, sólo se podrán arrendar aquellas fincas cuyo nivel de piso en la parte habitable tenga una cota mínima de 15.25 para la zona B.1 y una cota mínima de 16.25 para la zona B.2.

Capítulo V. DESTINO DE LOS PREDIOS

Art.13º.- (Expropiación).Declárase con carácter general, de interés municipal la compra o expropiación por parte del Municipio de todos los inmuebles dentro de la zona "A", definida en el artículo 2º con las excepciones previstas en el artículo 7º.- Todas las construcciones expropiadas o adquiridas bajo el presente régimen serán demolidas quedando expresamente prohibida la ocupación, aun con carácter precario o momentáneo. Estos predios se destinarán preferentemente a forestación o parques y jardines públicos.

Sin perjuicio de esto podrán presentarse a la Junta proyectos de recuperación u otras soluciones compatibles con la condición de inundable de esas áreas.

Art.14°.- (Sobrevalor).En ambas zonas inundables, a los efectos de la expropiación no se reconocer el sobrevalor resultante de cualquier construcción realizada sin el correspondiente permiso de edificación documentado debidamente según la Ordenanza de edificación vigente en el momento de la edificación. La prueba corresponde al propietario o poseedor del inmueble.

Art.15°.- (Erradicación).La Intendencia Municipal de Salto dará preferencia en sus planes de vivienda a la erradicación de viviendas, en primer lugar en la zona inundable "A" y en segundo lugar la zona "B", según estudio de afectación de las cotas. Este orden prioritario ser, a su vez, aplicado a los habitantes de menores recursos y más numerosa familia. Dará igualmente proporcional importancia, en sus programas de inversión, la transformación y/o recuperación de la zona inundable según se establece en el Art. 13°.-

Art.16°.- (Franquicias) .A modo de incentivo, regirán las siguientes:

a) El propietario que de "motu proprio" resuelva demoler edificios u otras construcciones dentro de la zona inundable, podrá solicitar que los trabajos y permisos sean realizados por la Intendencia Municipal de Salto sin cargo alguno, incluido el traslado de materiales al lugar que determine, dentro de los límites de la ciudad. El terreno resultante de la demolición se exonerará de contribución inmobiliaria y demás tributos municipales por un máximo de quince (15) años a partir de la iniciación del trámite y siempre que permanezca baldío.

b) En las zonas inundables los terrenos baldíos existentes que fueran forestados en su totalidad con la autorización y supervisión de la Intendencia Municipal de Salto quedarán exonerados de Contribución Inmobiliaria y demás tributos municipales por un máximo de quince (15) años a partir de la aprobación del trámite. La Intendencia Municipal siempre que así lo soliciten propietarios de modestos recursos económicos, previa investigación de los mismos conceder gratuitamente de sus viveros las especies que crea conveniente plantar bajo su dirección técnica. Para este caso particular no se tendrá en cuenta el sobrevalor que la forestación implica para su expropiación.

c) Aquellos propietarios que hubieran realizado dentro de la zona inundable vivienda de interés social al amparo de las disposiciones vigentes y quieran realizar nuevas viviendas fuera de la zona, ya sea por la necesidad documentada de creciente núcleo familiar o el solo hecho voluntario de erradicarse de la

zona inundable, quedan facultados para solicitar autorización para construir una nueva vivienda bajo ese régimen, siempre que otorguen a la Intendencia Municipal de Salto autorización debidamente legalizada para demoler la vivienda que poseen en la zona inundable, una vez que la nueva vivienda se halle en condiciones de habitabilidad a juicio de la repartición municipal correspondiente.

Dicha situación no implica pérdida de los derechos sobre los materiales resultantes de la demolición y le alcanzarán los beneficios tributarios indicados precedentemente.

Capítulo VI. SANCIONES

Art.17°.- (Sanciones generales).Las infracciones a las presentes disposiciones se penarán:

a) En general, para los casos no específicamente determinados, con una multa de una Unidad Reajutable (1 UR) como mínimo, hasta el máximo legal autorizado.

b) Las construcciones que se efectúen e el futuro en infracción serán demolidas en todos los casos, sin perjuicio de las multas que correspondan y los costos que se originen.

c) La ocupación futura de edificios en infracción a las presentes disposiciones con multas desde dos Unidades Reajustables (2 UR) hasta el máximo legal autorizado al propietario; una Unidad Reajutable (1 UR) hasta el máximo legal autorizado, al ocupante; y desde una Unidad Reajutable (1 UR) hasta el máximo legal al Banco, Inmobiliaria, Comisionista, Intermediario o cualquier otra persona o institución identificada como interviniente en la operación o contravención.

d) A los Técnicos Proyectistas, Directores y las empresas constructoras de edificios en infracción a partir de la promulgación de la presente, multa equivalente a dos Unidades Reajustables (2 UR) hasta el máximo autorizado legalmente y suspensión del registro correspondiente por seis(6) meses, la primera vez y por un (1) año la siguiente y por dos (2) años las subsiguientes.

Art.18°.- (Regulación y ajuste de las sanciones).El valor de la Unidad Reajutable (UR) será el vigente al día de aplicarse la sanción. No obstante, si transcurridos treinta (30) días calendario desde su notificación no se hace efectivo el pago, el valor de la Unidad Reajutable será el vigente al momento de ser cancelada la deuda.

En todos los casos genéricos o específicos, se regular el monto de la sanción según los antecedentes en la materia, del infractor; la importancia, valor o tipo de las construcciones; las características de las acciones realizadas en las circunstancias del hecho; todo a juicio de la oficina responsable del contralor.

Art.19º.- (Tolerancia).La Intendencia Municipal de Salto aplicará con tolerancia compatible con el espíritu de las presentes disposiciones en aquellos casos no previstos expresamente, los de urgencia o excepcionalidad atendibles, previa consulta al Organo Legislativo Comunal. Todos estos casos deberán fundamentarse detalladamente y no establecerán precedentes.

Capítulo VII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art.20º.- Las zonas "A" y "B" estarán determinadas provisoriamente por sendas poligonales trazadas con la mayor proximidad posible a uno y a otro lado según lo aconsejen razones prácticas, de las curvas de crecientes ubicadas en planos oficiales de la ciudad.

Art.21º.- Facúltase a la Intendencia Municipal de Salto para contratar los servicios del o de los técnicos especializados en la materia, u organismos, o institutos de la misma índole, con cargo a las partidas ordinarias en programas presupuestales o a extraordinarias que a ese efecto se incluirán en la más inmediata Ampliación Presupuestal con destino a los estudios mencionados en las disposiciones y precedentes.

Art.22º.- Se establece servidumbre de pasaje y estudio para todos los predios afectados por las disposiciones de la presente Ordenanza así como para los linderos y traslinderos, previo aviso e identificación por el funcionario responsable o delegado.

Art.23º.- La Intendencia Municipal de Salto de oficio o a solicitud de parte, podrá por intermedio de sus oficinas competentes realizar estudios en particular, de predios ubicados en las zonas límites de inundación en los planos oficiales actuales y hasta tanto no se delimiten ambas zonas de acuerdo al artículo 4º, a efectos de la concesión o no de permisos de construcción o arrendamiento.