



DECRETO N° 5773/90

PLAN DIRECTOR TERMAS DEL ARAPEY

06/08/1990

Art. 1°.- El presente Decreto establece las normas que reglamentan el Plan Director para el Centro Poblado Termas del Arapey, definiéndose pautas de urbanización, forestación y construcciones. Se determina la zonificación total del área que abarca el Centro Poblado a fin de precisar los usos del suelo autorizados y vedados en cada caso y se definen normas particulares para las distintas zonas a crearse.

Art. 2°.- Se divide el área del Centro Poblado en cinco Zonas, que se individualizan con los números 1, 2, 4, 5 y 6 en el Plano elaborado por la Oficina del Plan Director de la Intendencia Municipal de Salto y que forma parte del presente Decreto e incorporado al Expediente N° 01/67/95 de la Intendencia Municipal de Salto.

MODIF.: Art. 1° - D. 5840/95 y Art. 1° - D. 5854/96.

Capítulo I. Zona 1

Art. 3°.- La Zona Uno comprende el Centro Turístico existente en Termas del Arapey. La actuación en la misma es exclusiva de la Intendencia Municipal de Salto, la que desarrollará la urbanización, construcciones y usos de acuerdo con las normas generales y particulares que en la materia rigen y se decreten.

Capítulo II. Zona 2

Art. 4°.- La Zona Dos es el área hotelera y afines, en la que no podrán realizarse construcciones con otros fines. Las condiciones que se expresarán regulan las construcciones, refacciones y reformas dentro de la zona hotelera de Termas del Arapey.

Art. 5°.- Para las construcciones, refacciones y reformas dentro de estas zonas, regirán las siguientes disposiciones especiales:

a) Retiros. No se podrá establecer ningún tipo de construcciones a una distancia menor de quince metros de todas las líneas divisorias de cada predio.

b) Ocupación. El Factor de Ocupación Total (FOT) no podrá superar el 70% (setenta por ciento).

El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) no podrá superar el 20% (veinte por ciento).

Se entiende por FOT el cociente que resulta de dividir la totalidad del área construida (incluyendo las galerías techadas) entre el área total del terreno).

Se entiende por FOS el cociente que resulta de dividir la totalidad del área construida en Planta Baja (incluyendo galerías techadas) entre el área total del terreno.

MODIF.: Art. 2° - D. 5854/96.

c) Alturas. No se podrá superar cuatro niveles (planta baja y tres plantas altas), con una altura máxima de 3,50 mts., desde el nivel de piso considerado hasta el cielorraso del mismo; excepcionalmente, dentro de la altura máxima resultante, podrán establecerse locales cuya altura exceda los 3,50 mts. indicados. Sobre el máximo nivel establecido podrán elevarse pérgolas, tanques de agua, cajas de ascensores y miradores, los cuales podrán tener una altura máxima de 5 mts. Tratándose de cubiertas inclinadas se deberá considerar una altura interior de 2,40 mts. tomados desde el nivel de piso correspondiente hasta el arranque de la cubierta.

d) Materiales. Los materiales de las construcciones deberán ser de primera calidad en su especie, incombustibles y garantizar su durabilidad en el tiempo. Los planos de fachada de las construcciones sin considerar los vanos, se construirán con predominancia en sus superficies con terminación en ladrillo de campo visto sin pintar.

e) Cercos y Lomas. Los cercos y lomas que pudieran crearse no podrán superar un metro de altura con respecto del nivel natural del terreno. Los cercos sólo podrán ser de setos vivos.

MODIF.: Art. 2° - D. 5854/96.

f) Veredas. Los propietarios están obligados a construir y mantener en buen estado las veredas de la vía pública frente a sus predios, de conformidad con las normas que establezca la Intendencia Municipal de Salto.

g) Permisos De Construcción. El permiso de construcción se tramitará ante la Oficina del Plan Director de la IMS, en dos etapas a saber:

a) Aprobación del Anteproyecto:

Previamente a la aprobación del Anteproyecto, se deberá tener un informe favorable de una Comisión de Arquitectos integrada por un Delegado del Ejecutivo Comunal, un Delegado de la Junta Departamental y un Delegado de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de la República, quienes podrán fallar por simple mayoría, la que se expedirá en un plazo de treinta días a contar de la recepción del Anteproyecto por la Comisión.

b) Aprobación del Proyecto definitivo:

El Proyecto definitivo deberá ajustarse a las normas establecidas en el Dec. N° 3898 (Construcción e Higiene de la Vivienda) del Gobierno Departamental, modificativas y las disposiciones específicas de este Decreto.

h) Fraccionamiento. Luego de adjudicado el predio, el mismo no admitirá fraccionamientos posteriores, salvo la o las desafectaciones de las vías de tránsito que separan los lotes, las cuales se podrán verificar únicamente en el caso de que más de un predio fuere adquirido por un mismo comprador.

Agregado por Art. 3° - D. 5854/96.

i) Arborización. El proyecto de arborización deberá efectuarse utilizando como únicas especies las propias del monte natural del lugar, empleando, fundamentalmente, espinillos, ceibos y mataojos.

Agregado por Art. 3° - D. 5854/96.

Capítulo III. Zona 3. Area Residencial

Título dado por Art. 6° - D. 5840/95.

Art. 6°.- El área destinada a viviendas privadas de Termas del Arapey, será objeto de creación sancionada por la Junta Departamental de Salto.

Dicha área constituirá la zona residencial, no pudiéndose realizar en ella construcciones con otro fin.

El área definida como Zona Tres en el Dec. 5773/90, se incorpora a la Zona identificada como Zona 2 en el mencionado Decreto.

MODIF.: Art. 1° - D. 5840/992 y Art. 2° - D. 5840/992.

Art. 7º.- Para la construcción, refacciones y reformas dentro de esta Zona, regirán las siguientes disposiciones:

a) Retiros. La construcción de las fachadas de las viviendas deberá realizarse sobre una línea obligatoria de edificación que se establece en una paralela a 4 mts. de la divisoria frontal del predio. No se podrán establecer construcciones a una distancia menor a 2,50 mts. de la divisoria lateral de los mismos (retiros laterales), pudiendo los salientes (techos y aleros) aproximarse como máximo a 1,50 mts. de dicha línea divisoria.

No se podrán establecer construcciones a una distancia menor a 3 mts. de la divisoria de fondo de los predios (retiros de fondos).

Esta última disposición no rige para los predios en esquinas, en los cuales la distancia mínima con los terrenos lindantes será de 2,50 mts.

b) Ocupacion. En planta baja (incluidas galerías techadas) no se podrá superar el 40 % (cuarenta por ciento) de la superficie total del terreno.

c) Alturas. No se podrá superar una altura de 7 mts. considerada desde el nivel de piso de planta baja establecido por la Intendencia Municipal de Salto, a través de sus Oficinas Técnicas en función de la topografía de cada terreno.

Los locales habitables tendrán una altura mínima de 2,40 mts. de piso a cielorraso.

En los casos de cubiertas inclinadas, esta altura se considerará en el desarrollo medio de la misma, debiendo tener un mínimo de 2,10 mts. en su punto más bajo.

Sobre la planta alta podrán elevarse torres, pérgolas, miradores, pináculos y otras construcciones complementarias, no pudiendo los mismos destinarse a habitación, ocuparán como máximo el 20% (veinte por ciento) del área de cubiertas.

Cuando los edificios se cubran con techos inclinados, podrá utilizarse el espacio que queda debajo de éstos, para locales y habitaciones, siempre que reúnan las condiciones necesarias para ello.

d) Materiales. Los materiales de las construcciones deberán ser de primera calidad en su especie, incombustibles y garantizar su durabilidad en el tiempo. Los planos de fachada de las construcciones sin considerar los vanos, se construirán con predominancia en sus superficies con terminación en ladrillo de campo visto sin pintar.

e) Equipamiento Urbano. En las zonas de retiro no se podrá realizar ningún tipo de construcción, pudiendo únicamente elevarse cercos en las líneas divisorias, la altura máxima de la divisoria es de 1,00 mt. dentro de la zona de retiro con la vía pública y de 2,00 mts. en el resto del predio. No podrán ubicarse por encima de estas alturas máximas: rejas, setos vivos, o cualquier otro tipo de elemento que obstaculice la visual.

La construcción de veredas es obligatoria y se realizará de acuerdo con los planos que otorgará la Intendencia Municipal de Salto, los cuales deberá respetar el interesado.

Simultáneamente la Intendencia Municipal de Salto adjuntará detalle de la construcción del acceso vehicular y rebaje de cordón. La Intendencia entregará al interesado la ubicación y planos necesarios para la construcción de cámaras y casillas de los servicios públicos (energía eléctrica, agua termal, agua corriente, saneamiento, ANTEL, etc.).

Art. 8º.- Permiso Urbano. La solicitud de permiso urbano se presentará ante la Oficina del Plan Director, en dos carpetas separadas (original y copia), compuesta por:

a) Solicitud de permiso urbano en los sellados y con los timbres que correspondan.

b) Plano de ubicación del terreno dentro de la manzana a escala 1/1000, indicando la distancia del terreno a la esquina más próxima y las medidas del terreno según títulos de propiedad, la orientación, el número o nombre de calle sobre la cual se efectuarán las construcciones y sus transversales.

c) Plano de ubicación de las construcciones dentro del terreno a escala 1/200, indicando sus medidas exteriores, equipamiento exterior, árboles y columnas que hubiese en la vía pública y la posición de las construcciones linderas.

Se indicará además localidad, norte, número de manzana y padrón, área total del terreno, área a edificarse por plantas y área edificada si hubiere.

d) Memoria indicando materiales a emplear, terminaciones, acondicionamiento de los espacios exteriores y altura de las construcciones.

Art. 9º.- Permiso de Construcciones. La solicitud de permiso de construcción se presentará ante el Departamento de Obras y Servicios de la Intendencia Municipal de Salto, debiéndose ajustar a las disposiciones del Dec. N° 3839 del Gobierno

Departamental. La misma deberá ser acompañada del permiso urbano, referido en el artículo anterior.

Capítulo IV. Zona 4

Art. 10°.- La Zona 4 se define como área de reserva para futuras expansiones de la Zona 2, aplicándose en la misma las normas generales y particulares establecida para esa Zona.

MODIF.: Art. 1° - D. 5840/992 y Art. 4° - D. 5854/96.

Capítulo V. Zona 5

Art. 11°.- La Zona 5 abarca la totalidad del área no afectada por las cuatro Zonas descritas, conformada por el área verde central y las riberas. Estará destinada a actividades comerciales, de esparcimiento, deportivas y recreativas. En los últimos tres casos únicamente se podrán realizar construcciones complementarias a tales actividades.

MODIF.: Art. 5° - D. 5854/96.

Capítulo VI. Disposiciones Generales

Art. 12°.- a) Para el caso de realizarse plantaciones forestales en las distintas zonas, los propietarios de terrenos deberán tramitar el permiso correspondiente ante la Intendencia Municipal de Salto. Con la solicitud se adjuntará el proyecto detallando los tipos de especies a utilizar.

b) La Intendencia Municipal de Salto en ejercicio de las facultades que le otorga el presente Decreto, implementará las acciones necesarias tendientes a la conservación, expansión y mantenimiento de áreas destinadas al "turismo social" (camping y colonia de vacaciones), dentro de la Zona 1.

Art. 13°.- En todo lo que no esté previsto y no se oponga al presente Decreto, regirán las disposiciones del Dec. 3898 del Gobierno Departamental de Salto y demás normas sobre construcción e higiene de la vivienda.