



DECRETO N° 5818/92

PLAN DIRECTOR TERMAS DEL DAYMAN

/1992

Art. 1°.- El presente Decreto establece las normas que reglamentan el reordenamiento urbano para el Centro Poblado Termas del Daymán, definiéndose pautas de urbanización, forestación, y construcciones. Se determina la zonificación total del Área que abarca dicho 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°.- Zonas. Se definen 3 zonas para el reordenamiento urbano en Termas del Daymán las que se grafican en plano adjunto que forma parte de éste Decreto.

Art. 3°.- Sub-Zonas. Se prevén tratamientos de diferenciación tipológica que definen sub-zonas con caracterizaciones particulares.-

Art. 4°.- La presente ordenanza deroga parcialmente el Decreto Municipal 4626 del 15 de enero de 1965: "Barrio Termas del Daymán. Centro Poblado".

Art. 5°.- A partir de la aprobación de éste Decreto éstos límites entran en vigencia a los efectos de la aplicación del Decreto N°5716/88.-

Art. 6°.- En la zona definida de éste Decreto queda prohibida la construcción de viviendas amparadas en el Decreto N°431/984, excepto aquellos propietarios promitentes compradores con compromiso de compraventa con fecha cierta o comprobada, que a la entrada en vigencia de éste Decreto reúna las condiciones personales por la citada norma.-

Capítulo 1. ZONA 1.

Art. 7°.- Límites. Se define a la zona 1 a la comprendida por los siguientes límites: Sur-Oeste por la Avda. de Acceso, al Sur y Sur -Oeste por la Avda. de Circunvalación y Ombúes al Norte y Noroeste por la Ruta 3.-

Art. 8°.- Destino. El uso de los predios de ésta zona será destinado a vivienda y a alojamiento temporario y permanente, comercio de servicios tales como restaurantes, cafeterías, venta de artesanías, colonia de vacaciones, casas de descanso, locales de reuniones y congresos, así como todo aquel servicio que atienda a esa población y que no implique contaminación de ningún tipo.

Expresamente se prohíbe el asentamiento de ninguna industria que suponga contaminación ambiental, (polución, ruidos molestos, humos), centros de diversión que por sus características, atenten contra la tranquilidad y el descanso de los habitantes, y depósitos o galpones que supongan tráfico de productos, y la introducción de tránsito pesado en la zona. Asimismo, queda expresamente prohibida la instalación de quioscos y ventas ambulantes de cualquier tipo en la vía pública.

Art. 9°.- Sub-Zona 1.1. Límites. Predios frentistas a la Avda. de Circunvalación.

Corresponde a la totalidad de los predios -acera norte- de la referida avenida, que van desde su arranque, intersección con la Avda. de Acceso y calle de los Timbos, hasta el entronque con la calle de los Ombúes.-

Art. 10°.- Características. Corresponde edificación alineadas promedialmente - porque se trata de una línea curva - a un retiro frontal de tres metros Pudiéndose avanzar sobre éste con construcciones abiertas en los niveles superiores no superando 1.50.m. Las construcciones respetarán un retiro lateral de 3 metros. El Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)- extendiéndose por tal cociente entre la proyección horizontal sobre suelo, del área cerrada y, la superficie total del predio será un máximo del 40%.. Las edificaciones tendrán "cero" (nivel de piso interior) hasta un máximo de altura por encima del nivel de la calle.

Las cumbreras o limatesas de las cubiertas inclinadas tendrán como altura máxima 9 metros medidos desde el mismo nivel de la calle, -en punto medio del predio- y el y el promedio de estas cubiertas no excederá de 7 metros de altura, considerados desde el mismo nivel. Por encima de éstas alturas solo se permitirá la construcción de las chimeneas de estufas y parrilleros y tanques de agua.-

Se permitirá la construcción de cocheras y parrilleros abiertos, patios de servicio, etc., siempre, que sus respectivas cubiertas no excedan de una altura de tres metros medidos del nivel de pisos interiores, y que el área ocupada no supere el 20% del máximo permitido.

Se admitirán cercos divisorios o medianeros en los límites del predio, construidos con materiales que armonicen arquitectónicamente con el resto de la construcción, de hasta 0,50 m en el semi-perímetro frontal, y de hasta 1.20 m en el semi-perímetro posterior, medido promedialmente sobre el nivel natural del terreno.

Los niveles que anteceden podrán superarse con rejas o similares hasta un máximo de 2.50 metros.

En ésta sub-zona no se permitirán sub-divisiones o fraccionamientos de predios, salvo que los terrenos resultantes posean como mínimo un frente de 15 metros a la Avda. de Circunvalación y un área mínima de 400 metros cuadrados.

Art. 11°.- Sub-Zona 1.2 Límites. Predios frentistas a Avda. de Accesos origen en la rotonda de los accesos hasta el entronque con la Avda. de Circunvalación. La ordenanza afecta a la totalidad de los predios volcados sobre la acera noreste de la referida Avda. -

Art. 12°.- Características. Corresponde edificación en tres niveles, los dos primeros alineados a un retiro frontal de 3.50 metros, y el último alineado a un retiro de 6,50 metros Este retiro frontal de 6,50 metros podrá ser ocupado por un pórtico abierto podrá ser ocupado por un pórtico abierto de pilastras de mampostería, modulados en aproximadamente 4 metros y rematado en la parte superior por una pérgola o vigas de madera. Este pórtico ocuparía en caso de ser construido la totalidad del frente del terreno, formando en conjunto con los predios vecinos una Galería continua.

La altura de esta galería será de tres metros, medidos desde el cordón.

Si los locales de planta baja fueren comercios, cafeterías, restoranes, etc., se permitirá la ocupación de, ésta, galería por mesas, sillas, jardineras, etc., elementos muebles transitorios. Se establece un retiro lateral obligatorio de tres metros en planta baja, y un retiro bilateral de tres metros en los niveles superiores. El F.O.S. máximo será del 40% (no se incluye la galería en la determinación del mismo), mientras que el Factor de Ocupación total (F.O.T.) queda determinado por un máximo del 120% del área del terreno.

El "cero" de planta baja (nivel interior de los pisos terminados) se determinará a una altura encima del nivel de calle, hasta un máximo de 0,50 metros, mientras que las cumbreras de las cubiertas inclinadas no sobrepasarán la altura de 11 metros medidos desde el nivel de la calle en el punto medio del predio.

Solo se permitirán alturas mayores para aquellas construcciones necesarias como tanques de agua, sala de máquinas de ascensores, chimeneas, etc.. Estos elementos serán tratados arquitectónicamente con los mismos criterios de diseño al de la volumetría general.

En caso de poseer "saldo positivo" de F.O.S., se podrá utilizar éste al máximo en construcciones hacia el "fondo del terreno", en las condiciones que se establecen para la sub-zona 1.3 se aceptará la construcción de cercos perimetrales en las mismas condiciones que para la zona 1.1.

Art. 13°.- Sub-Zona 1.3. Límites. Corresponde al resto de la Zona 1, o sea al conjunto de los predios frentistas a las calles de: los "Ombúes", los "Timbos", los "Jacarandás", los "Ibirapitás", adyacente a la ruta 3 (en éste sector), y al tramo interno de la Avda. de Circunvalación, con la excepción de los predios que forman esquina con otras vías.

Art. 14°.- Características. Rige para toda ésta sub-zona la edificación, alineada a un retiro frontal de 4 metros y a un lateral de 3 metros. Si se optare por dos retiros laterales, el segundo será como mínimo de 1.20 metros.

El F.O.S. máximo será del 50% En todo, lo demás rigen las características de la sub-zona 1.1.

Sin perjuicio de lo explicitado anteriormente en forma particularizada por cada sub-zona, existirán condiciones generales para el conjunto de la zona.

Art. 15°.- Características Generales de la Edificación en la Zona 1.

1) En todos los casos detallados, las alineaciones de edificación de los retiros frontales, y la de los perfiles de alineación, son las definidoras del espacio urbano, razón por la cual la ordenanza le confiere el carácter de obligatorio.

Esto quiere decir que cuando se establece una medida determinada de retiros, éstos no podrán ser menores ni tampoco mayores. No existirán los retiros frontales "voluntarios".

Para el caso de una construcción con un patio al frente, éste deberá contar con límites físicos construidos sobre la línea de retiro, como por ejemplo: muros, pilastras con rejas, portales, etc. reconstruyendo la alineación establecida en una altura que oscile entre los 2.50 metros y los 2.50 metros.

2) En relación a las características formales, la ordenanza no impone ninguna solución de diseño o estilo arquitectónico, ni tampoco el uso de determinados materiales y/o texturas. La única

condición que establece para la zona es que las cubiertas sean inclinadas, con una pendiente aproximada de del 30%. Estas cubiertas podrán ser de losas de hormigón o livianas, pero en todos los casos irán terminadas con materiales cerámicos o en el caso de las chapas, pintadas con colores.

3) Se establece para todos los casos el empleo de la forestación particular como elemento del acondicionamiento natural y caracterizador de la zona, de acuerdo a orientación que brinda la Intendencia Municipal al respecto.

Cada predio particular tenga o no construcciones deberá poseer variedades de ejemplares de ejemplares vegetales en correcto estado sanitario y tamaño importante, y sin mutilaciones y deformaciones provocadas por podas indiscriminadas. Como mínimo cada predio contará con la existencia de un árbol cada 80 metros cuadrados de terreno.

4) Regirá en todos los casos la normativa de higiene de la vivienda Decreto N° 3898/958, no obstante lo cual -dadas las características de la particular modalidad de la vida del turismo termal, se autorizará la reducción de algunas áreas mínimas de ambientes como el caso del dormitorio secundario de la vivienda temporaria.

Se aceptará el área de 5 metros cuadrados con un lado mínimo de 1.80m. para éstos ambientes. En los locales de servicio como baños, cocinas, depósitos y pasillos se admitirá una altura mínima de 2.25 metros.

5) Se permitirán construcciones en subsuelos destinadas a garajes, depósitos y locales accesorios, que no representen un obstáculo para el cumplimiento del Item 3.

6) Se establece la obligatoriedad de la construcción de una vereda en todo el ancho del predio (si se trata de esquina en ambos frentes y en el espacio vínculo), en un ancho propio de 1, 80 metros a partir de la línea de propiedad hacia el cordón siguiendo las pendientes de la calle.

Se la construirá sobre contrapiso de hormigón y se terminará con gravillín fino, lavado en superficie plana sin escalones ni obstáculos o barreras físicas que atenten contra el libre desplazamiento, en particular con el de personas con discapacidad. En el mismo material se construirán las sendas de acceso vehicular y/o acceso hasta la calzada. La franja restante del espacio, público será cubierta con césped, y tanto éste, como los árboles que plantará la Intendencia Municipal de Salto, será mantenidos y cuidados por el correspondiente propietario particular. ´,

7) Los cercos establecidos en cada caso podrán ser completados con un muro vegetal o setos. No se permitirán expresamente alambrados o, mallas del tipo corral de aves, como elementos separadores de predio, y solamente se aceptarán éstos vayan cuando vayan acompañados y ocultos por un muro vegetal adecuadamente acondicionado y mantenido.

8) En el caso particular de un terreno que tenga frente a 2 vías públicas con diferente afectación se considerará a los efectos del, cálculo del F.O.S. y F.O.T cómo si se tratara de dos terrenos, como uno con áreas proporcionales a los metros de frente con el que se corresponde. Si por ejemplo un terreno tiene el doble de frente hacia una vía que hacia la otra, se regirá en un 67% del área con las afectaciones del primero en un 33% del área total con las de la segunda.

9) Para aquellas situaciones en donde ya existe edificación con criterios diferentes a los de la presente ordenanza, se manejarán pautas de tolerancia, en lo que tiene que ver con las nuevas condiciones, cuando sus propietarios deseen adecuarse a esta norma.

10) En el plano de ubicación de cada permiso de construcción que se solicite se indicarán, además de los recaudos solicitados normalmente, un cuadro con los metrajes de áreas interiores y exteriores cubiertas por un lado, y por otro las especies vegetales existentes y las que se proyectan plantar..

11) No se permitirán subdivisiones o fraccionamientos de predios que posean menos de 15 metros cuadrados de frente y su área mínima será de 400 metros cuadrados.

12) Para preservar las características urbanas determinadas en el presente Decreto, la cartelera publicitaria de cualquier tipo deberá contar con la aprobación de la Intendencia Municipal de Salto.

Capítulo II. ZONA 2.

Art. 16°.- Límites. Se define la zona con su límite al Sur-Este en la calle Costanera, al Sur, y Sur-Oeste por la Ruta 3, desde el entronque con la calle Costanera hasta la Cañada "Doña Jacinta". Los límites edificables al Norte serán fijados por cota no inundable que determinará la Intendencia Municipal de Salto.

Art. 17°.- Destino. En términos generales no existe limitación para la localización de los distintos destinos posibles de la edificación en la zona salvo el caso de industrias con riesgo de

contaminación, no obstante ello se permitirá la inclusión de pequeñas factorías de atención, la producción rural inmediata (lechería, avícolas, productos de granja, etc.) siempre con sometimiento a la ordenanza de higiene y del tratamiento del efluente propio, en el entendido de que éstas actividades pueden, además v, llegar a interesar complementariamente en el llamado turismo agrícola o "agroturismo".

Art. 18°.- Sub-Zona 2.1. Límites. Predios frentistas a la Plaza "La Chinita".

Art. 19°.- Características. Será obligatoria la alineación de la edificación a 3.50 metros de la línea frontal de la propiedad, el que podrá ser ocupado según lo dispuesto por el Art. 11 (ZONA 1).

Las medianeras vistas, como los remates de los edificios serán tratados arquitectónicamente con un correcto nivel de terminaciones y materiales de aceptable calidad.

No existen limitaciones en cuanto a los factores de ocupación. Bastará para el caso el correcto manejo de la organización espacial de acuerdo con la ordenanza de higiene de la vivienda y demás locales de servicio.

Art. 20°.- Sub-Zona 2.2. Límites. Corresponde al resto de los predios de la zona 2 con excepción de los mencionados en el art. 18 (zona 2.1.).

Art. 21°.- Características. Corresponde edificación con un máximo de dos niveles.

Rige la alineación obligatoria a un retiro de 4 metros y tres metros de retiro lateral.

Las construcciones podrán optar, por un retiro voluntario, pero siempre en las condiciones que establece el Item 1 del Art. 14°.-

No existen limitaciones en cuanto a los factores de ocupación. Cuando en estas sub-zonas se localice algún servicio vinculado al camping, a la producción, y procesamiento de productos del agro y/o granja, la Intendencia Municipal de Salto exigirá una memoria descriptiva específica que detalle el tratamiento de los residuos, del, agua, el control de olores y ruidos como asimismo documentación gráfica aclaratoria cuando el caso lo requiere, a los efectos de obtener la HABILITACIÓN del referido local, la Intendencia reglamentará a éstos controles de acuerdo a la normativa sanitario- ambiental que corresponda.

Art. 22°.- Características Generales de la Edificación en la Zona 2.

1) Se establece la, obligatoriedad para todo permiso de construcción, de la realización de una vereda reglamentaria de un ancho de 1, 80 metros a partir de la línea de propiedad y que abarque todo el ancho de la acera en los sectores de accesos vehiculares. La Intendencia Municipal de Salto proporcionará a los niveles de la misma.

2) Cada predio particular deberá forestarse interiormente con variedades de árboles a razón de 1 cada 50 metros cuadrados de área libre, sin edificar. Asimismo el propietario será responsable del mantenimiento y cuidado de la vegetación urbana que la Intendencia plante en las correspondientes aceras

3) La Intendencia Municipal de Salto establecerá limitaciones en la construcción dentro de ésta zona, en lo que tiene que ver con cotas inundables.

4) Rige en todos sus términos para la ZONA 2 el Item 4 del Art. 15°.-

5) Para las sub-zonas 2.1 y 2.2 rige el inciso 11 del Art. 15°.-

Capítulo III. ZONA 3.

Art. 23°.- Límites. Se trata de 2 áreas definidas en lo que sería el entorno inmediato de las otras dos zonas ya consideradas.

La primera es una franja de 200 metros de ancho al, oeste de la ruta 3, entre la propiedad municipal de Termas y, la Cañada Doña Jacinta.

La segunda corresponde al área este de la ruta 3 entre la calle Costanera y el Río Daymán.

Art. 24°.- Destino. El uso de la zona será el del alojamiento en todas sus formas (hotel, cabañas, camping, instituciones deportivas, parques, servicios para el turismo, etc.

Art. 25°.- Características. Las construcciones que en ella se realicen se regirán por las siguientes condiciones:

1) Para construcciones en un solo nivel: el F.O.S. máximo (equivalente al F.O.T.) admitido será del 15%, y los retiros mínimos del perímetro del predio serán de 8 metros, medidos desde el límite del terreno, al frente, al fondo y a los laterales.

2) Para construcciones en dos o más niveles: Para ello, la edificación no debe ocupar la totalidad de éste 15% y este saldo

de porcentaje traducido a metros cuadrados y multiplicado por 3, determina el F.O.T.

La altura máxima de edificación será de 30 metros medidos desde el nivel de la vía pública en el acceso. En esta altura estarán comprendidos los tanques de agua, sala de máquinas de ascensores, chimeneas, etc.

En esta situación los retiros (frente, fondo y laterales) se determinan de la siguiente manera.

Si la altura del edificio excede los 6 metros se tomará dicho exceso cuantificado en metros, se lo dividirá entre 2 y se le sumará 8 metros.

Para el caso de un edificio con un perfil escalonado, el retiro se medirá desde el promedio del escalonamiento.

No cuentan en la determinación del F.O.S. las áreas techadas para el estacionamiento, parrilleras, etc.

El área libre del terreno será tratada fundamentalmente como superficie "verde", césped, canchas, jardines, parques. Las divisiones entre predios se establecerán en setos vegetales, el área pavimentada destinada a la circulación vehicular, estacionamiento, etc. será la mínima imprescindible y regirá la condición obligatoria de la forestación: 1 árbol cada 50 metros cuadrados de terreno total.

En particular para la sub-zona 3.1, en el tramo de la Ruta 3 que va desde la rotonda de accesos hasta 100 metros el norte de la intersección de la referida Ruta con el camino vecinal Jacinta, no se podrán realizar conexiones vehiculares tipo "bocacalles" que desemboquen directamente en la Ruta. Para ello se exigirá una caminería propia "interna" o bien una calle de servicio paralela a la Ruta, según lo establecido en la legislación nacional vigente en la materia.

A los efectos de futuros fraccionamientos, los predios no podrán tener un frente menor a 100 metros y una superficie mínima de 1 (una) hectárea.