

# de ón

# R - POT - S

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE PARA  
LA CIUDAD DE SALTO Y SU MICRORREGIÓN

SEPTIEMBRE 2023

# Memoria informativa



## **MEMORIA DE INFORMACIÓN**

### **EQUIPO DE PROYECTO**

**Mg. Arq. Carolina Lecuna / Senior**

**Arq. Rosina Palermo Miserocchi**

**Arq. Lorena Ramírez**

**Arq. Alice Akita**

**Bach. Valentina Mato**

**Bach. Romina Alvez**

**Bach. Milena Grezes**

### **EQUIPO DE ASESORES**

**Mg. Arq. Álvaro Marques / Urbano Normativo**

**Dr. Alberto Quintela / Jurídico**

**Ing. Agrim. Rafael Boix / Agrimensura Topografía**

**Dr. Federico Riet Sapriza / Msc. Pablo G. Fernández / Biológico Ecosistémico**

**Lic. José Costa / Sociología**

**EnginLabs: Ing. Martín Ferreira, Ing. Juan Ignacio Lafuente / Vialidad Movilidad**

**DICA&Asoc.: Mg. Ing. Gabriel Díaz, Ing. Carolina Da Cunha / Hidráulico Ambiental**

**Arq. Rosina Palermo Miserocchi / Sistema de Información Geográfica**

**Ing. Agr. M.Sc. Fernando Carrau / Asesor Local**

Fecha de entrega: Septiembre 2023

## ÍNDICE - CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN.....	5
2. OBJETIVOS.....	7
3. ASPECTOS METODOLÓGICOS.....	7
4. MARCO JURÍDICO.....	8
4.1. Contexto Planificador.....	8
4.2. Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Ley N°18.308.....	8
4.3. Plan Local de Ordenamiento Territorial y desarrollo sostenible para la Ciudad de Salto y su Microrregión.....	8
4.4. Decreto N°5.996/98.....	9
4.5. Ley N°14.040.....	12
4.5.1. Creación de la Comisión del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de la Nación.....	12
4.6. Zonificación de suelo actual.....	12
5. IDENTIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO CON CARACTERÍSTICAS URBANAS.....	14
5.1. Ocupación Residencial y Urbanizaciones de Tipo Jardín.....	14
6. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO HUERTOS NORTE.....	16
6.1. Definición del ámbito.....	16
6.2. Dimensiones operativas.....	16
6.3. Abordaje del ámbito territorial : Sostenibilidad contemporánea y paisaje.....	16
7. DIMENSIÓN SOCIO - ECONÓMICA.....	18
8. DIMENSIÓN TURÍSTICA.....	20
8.1. Atractivos turísticos.....	20
8.2. Demandas turísticas.....	21
8.3. Ofertas turísticas.....	21
8.4. Experiencia del turista.....	21
8.5. Entretenimiento.....	22
8.6. Promoción.....	23
9. DIMENSIÓN PATRIMONIAL.....	24
9.1. Normativa Patrimonial.....	24
9.2. Polos Paisajísticos / Patrimoniales.....	25
10. DIMENSIÓN AGRIMENSURA.....	27
10.1. Ámbito de estudio.....	27
10.2. Metodología de trabajo.....	28
10.3. Procesamiento de datos.....	28
10.4. Análisis territorial y parcelas.....	29
11. DIMENSIÓN VIAL: CONECTIVIDAD MOVILIDAD.....	29
11.1. Dimensión de Conectividad y Movilidad.....	29
11.2. Movilidad.....	30
11.2.1. Transporte público.....	30
11.2.2. Movilidad Activa.....	30

11.2.3. Rutas Nacionales dentro del ámbito de actuación.....	31
11.2.4. Avenidas y calles dentro del ámbito de actuación.....	31
11.2.5. Estado de los pavimentos.....	31
11.3. Conectividad.....	37
11.3.1. Transporte de cargas.....	38
11.3.2. Seguridad Vial.....	38
12. DIMENSIÓN HIDRÁULICO - AMBIENTAL.....	39
12.1. Antecedentes Jurídicos.....	39
12.2. Condicionantes por propuestas en curso.....	40
12.3. Infraestructuras de Servicio.....	42
12.3.1. Abastecimiento de Agua Potable.....	42
12.3.2. Sistema de Saneamiento.....	42
12.3.3. Sistema de Drenaje Pluvial.....	43
12.4. Sistema Hídrico - Territorial.....	43
12.5. Categorización de las cuencas hidrográficas.....	44
12.6. Curva de Inundación del Río Uruguay.....	45
12.7. Zona relevante del entorno.....	47
13. DIMENSIÓN BIOLÓGICA.....	48
13.1. Descripción de la dimensión biológica - ámbito de estudio.....	48
13.2. Identificaciones previas.....	48
13.3. Marco Normativo Gestión de Bosques Nativos.....	48
13.4. Caracterización del área - Ambientes.....	49
13.4.1. Ambientes antrópicos.....	49
13.4.2. Ambientes naturales.....	49
13.5. Caracterización de la Fauna.....	52
13.6. Amenazas e impactos de la urbanización en las Zonas Naturales.....	53
13.7. Análisis Preliminar Histórico de Imágenes Satelitales.....	54
13.8. Servicios Ecosistémicos.....	55
14. CONCLUSIONES *(Algunas consideraciones finales)*.....	56
14.1. Costa del Río Uruguay - Av. Saturnino Ribes (1).....	59
14.2. Av. Saturnino Ribes - Av. Camino del Éxodo (2).....	59
14.3. Av. Camino del Éxodo-Límite Este del ámbito de estudio (3).....	59

## ÍNDICE - LÁMINAS

1. L. N°01 - "Delimitación del Ámbito"
2. L. N°02A - "Salida a Campo: Recorrido Tramo A"
3. L. N°02B - "Salida a Campo: Recorrido Tramo B"
4. L. N°03 - "Categorización del Suelo"
5. L. N°04 - "Usos del Suelo"
6. L. N°05 - "Unidades Barriales"
7. L. N°06 - "Mosaico + Parcelario"
8. L. N°07 - "Topografía"

9. L. N°08 - "Conectividad - Movilidad"
10. L. N°09 - "Movilidad Activa"
11. L. N°10 - "Tipo de Pavimento"
12. L. N°11 - "Curvas de Inundación"
13. L. N°12 - "Cuencas Hidrográficas"
14. L. N°13 - "Fuentes de Agua Potable"
15. L. N°14 - "Infraestructura Existente"
16. L. N°15 - "Red de Saneamiento"
17. L. N°16 - "Ambientes Relevados"
18. L. N°17 - "Ecosistema Amenazado + Monte Nativo"
19. L. N°18 - "Ocupación y Uso del Suelo Mediato"
20. L. N°19 - "Cuencas Visuales"
21. L. N°20 - "Polaridades"
22. L. N°21 - "Plano de Superposición de Información"
23. L. N°22 - "Plano Síntesis Memoria de Información"

## ÍNDICE TABLAS

Tabla I: Normativa aplicada Sector A Barrio Jardín Zona Norte.....	10
Tabla II: Normativa aplicada Sector B Barrio Jardín Zona Norte.....	11
Tabla III: Normativa aplicada Zona Sur.....	11
Tabla IV: Tramos Av. Ramón J. Vinci.....	32
Tabla V: Av. Saturnino Ribes.....	33
Tabla VI: Av. Garibaldi.....	35
Tabla VII: Estimación de la capacidad hidráulica de la infraestructura existente.....	43
Tabla VIII: Características generales de las cuencas hidrográficas.....	44
Tabla IX: Coeficiente de escurrimiento según periodo de retorno.....	45
Tabla X: Intensidades máximas y caudales máximos de aporte según recurrencia.....	45
Tabla XI: Tiempos de Retorno.....	46
Tabla XII: Áreas de cobertura de los ambientes y zonas identificadas en campo dentro del límite de ámbito.....	51
Tabla XIII: Especies destacadas, registradas durante la salida de junio del 22 de junio 2023 en la zona de Huertos Norte y su entorno inmediato.....	52
Tabla XIV: Servicios ecosistémicos prestados y potenciales en áreas verdes naturales, urbanas y suburbanas que son relevantes dentro y fuera de la zona de estudio.....	55

## ÍNDICE FIGURAS

Figura 1: Circuito Histórico Cultural de Salto. Promoción Turismo Salto.....	23
Figura 2: Av. Ramón J. Vinci                      Figura 3: Tramo 2 al OE. Tramo 1.....	32
Figura 4: Av. Costanera Norte.....	33
Figura 5: Av. Saturnino Ribes.....	34
Figura 6: Planta de Tratamiento de OSE.....	34

Figura 7: Av. Garibaldi perfil altimétrico.....	34
Figura 8: Vista Oeste del Monumento a Garibaldi.....	35
Figura 9: Vista Este del Monumento a Garibaldi.....	35
Figura 10: Av. Gral. Liber Seregni perfil vial.....	36
Figura 11: Proyecto Av. Apolón, rotonda Cno. del Éxodo.....	38
Figura 12: Definición de Zonas inundables del Decreto 164-79.....	40
Figura 13: Costanera Norte: Esquema de los servicios de saneamiento.....	41
Figura 14: Tramos del proyecto de mejora vial.....	41
Figura 15: Esquema fuentes de agua (fuente: DICA con información de OSE).....	42
Figura 16: Red de saneamiento existente y proyecto de impulsión de Costanera.....	43
Figura 17: Cursos de agua y cuencas hidrográficas.....	44
Figura 18: Curvas de inundación según eventos y padrones con riesgo de inundación según DINAGUA 46	
Figura 19: Inundación 2015. (fuente: MTOP).....	47
Figura 20: Barrio con problemas de inundación al sur de Ramón J. Vinci y "te" de Saturnino Ribes – Arroyo Laureles.....	47
Figura 21: Bosque Fluvial.....	50
Figura 22: Sectores con pastizal.....	51
Figura 23: Bosque parque de la zona del proyecto.....	51
Figura 24: Aves fotografiadas durante la salida de campo en la zona de Huertos Norte, Departamento de Salto.....	53
Figura 25: Mapa de Ecosistemas Amenazados según SNAP.....	53
Figura 26: Imágenes satelitales de la zona del proyecto "La Calandria". Se observa la secuencia del cambio de la cobertura de vegetación.....	54
Figura 27: División del ámbito por Bandas.....	60

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento desarrolla la Memoria de Información del instrumento de la Revisión Parcial del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Ciudad de Salto y su Microrregión (en adelante R-POT-S). Elaborada con la finalidad de evaluar las actuales características analíticas del ámbito sujeto a la revisión, así como de aspectos específicos de la ciudad de Salto.

La R-POT-S se realiza con el objetivo de analizar el ámbito noroeste del área urbana regional a fin de integrar las perspectivas interdisciplinarias para entender las oportunidades y posibilidades con las que cuenta ese sector del territorio al que denominaremos Huertos Norte (Ver Lámina 05 “Unidades Barriales”). Se determinan, para esto, requerimientos urbanos enfocados en aumentar la calidad de vida de la población del ámbito, mediata e inmediata. Se define al área de estudio a partir de la necesidad y potencialidad urbano-territorial que surge de la expansión de la mancha urbana en la última década.

El enfoque del análisis es multiescalar, integrando en esta información las dimensiones involucradas socio-demográfica, urbana-territorial, paisajística-ecosistémica, hidráulica-ambiental, infraestructural, económico-productivo, jurídico-normativo y de gestión organizacional, con el propósito de conservar y potenciar sus valores endógenos y su carácter estratégico en el entorno territorial mayor, lo que refuerza su interés y utilidad a los efectos de ordenar y gestionar el territorio en la perspectiva de un desarrollo sostenible.

Metodológicamente el primer paso necesario fue definir y ajustar el “modelo territorial” de manera consistente con el POT y derivados del mismo, analizando primero las estructuras y sistemas territoriales, para luego proponer la revisión detallada del ámbito.

El abordaje resulta intencionado desde la contraposición de dos perspectivas, la **vivencia local / mirada lejana**, ambos acercamientos merecen una especial consideración de acuerdo a las lógicas, tensiones y relaciones internas, así como el uso explosivo del visitante y la importancia de arraigo patrimonial entendida por el habitante permanente.

Es relevante entender la ubicación relativa del ámbito, las distintas experiencias al sur, centro y norte de la ciudad, el relacionamiento con la preservación de lo natural que predomina al salir de la ciudad consolidada. Es a partir de esta última observación que se entiende otro par relativo, **fragilidad / intensidad**, que apuesta a considerar la permanencia de un soporte frágil, de su valor ecosistémico, reconocerlo para poder conservarlo y dotarlo de atracción cuidando las particularidades locales. Así se destaca el análisis sobre el Arroyo San Antonio y los destinos patrimoniales que rodean al ámbito.

Por otro lado, el análisis multiescalar brinda una mirada urbana con foco en las densidades y patrones desarrollados en la ciudad, desde una recorrida histórica. Recordamos que la trama original de Salto aparece con las Leyes de Indias en 1756, manteniéndose presente hasta la fecha con una fuerte impronta de reconocimiento inmediato, con la presencia del casco fundacional sobre el Río, dando lugar al Centro como tal, lugar donde al día de hoy se reconocen hechos y lugares históricos. Este centro fue reforzado desde la visión urbana moderna, encontrándose relevadas una gran cantidad de obras de arquitectura moderna, construidas desde el año 1920, consideradas de interés patrimonial.

Se identifica en la actualidad una subdivisión de usos en el territorio con diversas improntas, que tensionan el suelo salteño, más allá del Centro.

Desde la concepción clásica, los centros de las ciudades se configuran como *ámbitos polivalentes y complejos, ricos de valores y significados*, teniendo un papel de *contenedor de las actividades*

*comerciales, sociales, administrativas y del transporte.*<sup>1</sup> En contraposición a este concepto, la ciudad contemporánea ha dispersado las funciones del centro clásico en el territorio, llegando al concepto de centralidades y polaridades, lo que implica la dispersión de actividades o funciones, no de manera aislada sino interconectadas en el territorio por una red de infraestructuras soporte, que permiten un vínculo fluido.

Lo identificado en la ciudad de Salto como diversas improntas en tensión, pueden ser definidas como Polaridades, entendiendo por "Polos" a sectores del territorio que por sus características de usos y/o dotación de ciertos servicios o cualidades, adquieren una capacidad de concentración de cierta actividad, a la vez que atraen, condicionan, fluctúan y tensionan a la ciudad y su población, hacia otras direcciones.

Las estrategias de ordenamiento territorial presentes en la propuesta del POT-S vigente, donde se incorporaron los conceptos de Unidades de Paisaje, Micropaisajes, la localización reglada de múltiples usos territoriales (Salto como soporte económico complejo), afirmar diversidades urbanas, y donde la zonificación se basa en Unidades Barriales, Unidades de Reserva y Zonas de Huertos, han sido una base de regulación de la dinámica de la ciudad de Salto hoy.

Se entienden relevantes en el marco de la Revisión las siguientes polaridades identificadas: "Polo Casco Central", "Polo Cultural", "Polo Patrimonial Norte", "Polo Logístico", "Polo Turístico", "Polo Aeropuerto", "Polo Barrio Obrero", "Polo Jardín Sur (nueva rur-urbanidad)" y localizado sobre el ámbito de estudio el "Polo Jardín Norte (nueva rur-urbanidad)", que vinculan y entrelazan de forma sistémica a toda la ciudad. Ver Lámina N°20 "Polaridades"

El ámbito en revisión reconocido como Huertos Norte, se identifican como potencialidades posibles destinos turísticos de carácter patrimonial en la zona mediata, demandas de una nueva modalidad residencial y el reconocimiento de una ruralidad otra, sin producción evidente, cuyo manto paisajístico hace al ámbito único. Sus cuencas visuales aparecen por la variación altimétrica de la topografía del sitio, destacando al Río Uruguay. Una mirada más sensible reconoce un potencial en la preservación de la flora y fauna de Huertos Norte.

La aproximación narrada a la ciudad como sistema complejo de polaridades es una mirada que dinamiza y vincula, otorgando un diferencial a esta ciudad en relación a otras a nivel regional. La distribución de actividades o hitos destacados pueden acentuar el valor del centro histórico, así como dotar de otros valores, como los socio-económicos y culturales, a aquellas zonas consideradas periféricas, brindando una distribución y valorización a escala ciudad más equitativa y beneficiosa.

---

<sup>1</sup> Paris, M. *De los centros urbanos consolidados a los lugares de centralidad: una propuesta metodológica para su estudio.* Pág. 47 a 69. Revista Ciudades, del instituto de urbanística de la universidad de Valladolid, N° 16. 2013.



## **2. OBJETIVOS**

- Relevar el estado de situación territorial del ámbito Huertos Norte desde un enfoque interdisciplinar mediante revisión de información, entrevistas, reconocimiento de campo, dinámicas de trabajo del equipo consultor con la Intendencia de Salto
- Elaborar un mapa de temas, asuntos, líneas potenciales a modo de inicio de la propuesta de la revisión
- Delimitar el ámbito de actuación en función de la mirada interdisciplinar
- Brindar un análisis específico desde una visión Urbana, Normativa, Jurídica, Patrimonial, Topográfica, Infraestructural, Hidráulica y Biológica. Sistematizando la información recabada en Sistema de Información Geográfica

## **3. ASPECTOS METODOLÓGICOS**

- Revisión de información  
Son revisadas políticas públicas nacionales y departamentales, trabajos académicos y artículos relacionados a los conflictos identificados.
- Trabajo en campo  
El trabajo en campo se centra en el levantamiento de datos específicos de la manifestación actual del territorio.  
Se realiza mediante visitas pautadas con el equipo de estudio. El registro de las salidas se realiza de forma fotográfica y georreferenciada. Las recorridas fueron realizadas el 03 y 11 de junio de 2023. Ver Láminas N°02a "Salida a Campo: Recorrido Tramo A" y N°02b "Salida a Campo: Recorrido Tramo B".
- Construcción del análisis crítico desde el intercambio.  
Las instancias de intercambio para la construcción del análisis crítico fueron entre el equipo consultor, los técnicos de Planificación Territorial de la Intendencia de Salto y actores locales.
- Sistematización de información geográfica como herramienta de investigación. A partir de la información existente recopilada, verificada, analizada y la información relevada in situ, se organiza y procesa la información para la posterior generación de los denominados "shapes".

## **4. MARCO JURÍDICO**

### **4.1. Contexto Planificador**

La presente Revisión del POT de la Ciudad de Salto considera al ámbito en referencia directa y en articulación con su contexto con el fin de establecer un límite relativo capaz de abordar las problemáticas actuales del territorio.

Se presenta el marco normativo necesario para la realización de la presente revisión, basado en las siguientes leyes y decretos tanto nacionales como departamentales.

### **4.2. Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Ley N°18.308**

Establece el marco regulador, instrumental y operacional general para el ordenamiento territorial y desarrollo sostenible y dispone los instrumentos para alcanzarlo. Define las competencias e instrumentos de planificación, participación y actuación en la materia; orienta el proceso de ordenamiento del territorio hacia la consecución de objetivos de interés nacional y general, y diseña los instrumentos de ejecución de los planes y de actuación territorial.

### **4.3. Plan Local de Ordenamiento Territorial y desarrollo sostenible para la Ciudad de Salto y su Microrregión**

Decreto 6953/2016, Art. 118, literal F, denomina como “Plan de Salto” al *“sistema normativo integrado por el conjunto de Decretos Departamentales aprobados por la Junta Departamental de Salto referidos al ordenamiento territorial de la ciudad de Salto y de las ex zonas de huertos norte y sur aledañas, específicamente los Decretos departamentales”*:

- 5942/97 Servidumbre Colector Arroyo Ceibal
- 5943/97 Plan Director para la ciudad de Salto
- 5944/97 Usos de suelo, zonas y unidades (Complemento Plan director)
- 5987/98 Usos de suelo en zonas de la ciudad de Salto
- 5996/98 Plan Director Edificación urbana
- 6022/00 Plan Director Protección patrimonio
- 6057/01 Plan Director Retiros
- 6185/03 Plan Director Urbanizaciones en Propiedad Horizontal
- 6209/04 Plan Director Subdivisión de tierras

Los objetivos generales y particulares que presenta el Decreto 6953/2016 en su Artículo 2 contempla la idea de regular aspectos urbanísticos, orientar y ordenar los procesos territoriales y aportar criterios para la ideación, localización y concreción de algunas actuaciones públicas de interés. Entendiendo el marco sobre el cual el decreto se posiciona, plantea criterios de aplicación según lo establecido en el Decreto Departamental N°6524/11.

El ámbito se encuentra en una subzonificación territorial contemplada por el plan con los siguientes límites: *“al Norte, arroyo Itapebí Chico; al Este, Camino vecinal hasta Ruta el arroyo Laureles y luego arroyo Laureles hasta su desembocadura en el Río Dayman; al Sur, Río Dayman y al Oeste, Río Uruguay.”*

El Artículo 7 del Decreto 6953/2016 establece las orientaciones con las que se enfoca todo el desarrollo del Plan:

- a) *La consolidación de la ciudad de Salto como una de las cabeceras regionales del Litoral del Río Uruguay.*
- b) *La contención de los límites urbanos de la ciudad.*
- c) *El fortalecimiento de los ámbitos barriales, definiéndose Unidades Barriales y Unidades de Reserva, reconociéndose sus bajas densidades relativas, sus calidades ambientales y patrimoniales.*
- d) *La potenciación del Cordón Hortifrutícola con la propia ciudad, sea apoyando la permanencia residencial de sus pequeños productores, sea fortaleciendo los centros poblados microrregionales como 18 de Julio, Osimani y Llerena, Garibaldi, San Antonio, Albisu, Termas del Daymán, sea por una aspiración a fortalecer las conectividades comarcales.*

Se define como criterio de subdivisión del suelo la clasificación del territorio en lo que se entiende como "Zona Paisajísticas", "Áreas" y "Subáreas". Bajo este criterio, el ámbito de estudio de la presente revisión se encuentra clasificado como "Zonas de Huertos". Ver Lámina N°06 del Plan o Lámina N°03 "Categorización Urbana" de la presente revisión.

A partir de la misma pieza gráfica, y del Artículo 16 del Decreto del Plan, se contempla al suelo dentro del ámbito principalmente como "Suelo Suburbano de Huertos de uso residencial y recreativo", aunque la clasificación de suelo específica al ámbito de estudio se abordará en el subtítulo "Zonificación del Suelo Actual" en el presente documento.

Se destaca la concepción del Plan para con la ciudad de Salto como un "archipiélago de ámbitos con diversos atributos y regulaciones, reconociendo insularidades y situaciones mixturadas dentro de un más amplio territorio con "vacíos" y ámbitos de nula o baja urbanización convencional, y diversos retos conectivos".

De la misma manera, se pone foco durante todo el desarrollo del Plan en el entendimiento de la ciudad de Salto desde perspectivas que consideren los usos territoriales, los paisajes y micropaisajes, la vulnerabilidad a la que se podría exponer frente a nuevas propuestas, diversidades urbanas y sobre todo la presencia de mejoras sostenibles que expresen un manejo de ciudad "ambientalmente amigable".

En relación al manejo de la zona urbana de la ciudad, y su potencial transformación del suelo, el análisis se realiza desde el POT-S considerando los objetivos de identificar al ámbito urbano como tal, y consolidar sus vínculos con las vecindades rurales, esto como una de las características de la ciudad salteña. Se destaca el cuidado del Casco Central, el arraigo cultural de los barrios intermedios y periféricos, entendiendo las tendencias de crecimiento de la mancha urbana, considerando áreas inundables y resolviendo las instancias ya construidas, priorizando la conectividad norte-sur de toda la ciudad.

#### **4.4. Decreto N°5.996/98**

El Artículo 1° define: "El presente decreto será aplicable a las edificaciones que se construyan, amplíen o reformen en las zonas Urbana, Suburbana y de Huertos de la ciudad de Salto"

Por su parte el Artículo 3° determina los "Límites físicos", listando a las Avenidas consideradas como tales dentro del ámbito de estudio: Avda. Saturnino Ribes desde Avda. Paraguay hasta Av. Garibaldi; Av. Camino del Éxodo desde Avda Paraguay hasta su fin; Av. Feliciano Viera desde Av. Barbieri hasta

Av. Garibaldi; Av. Ramón J. Vinci desde Costanera Norte hasta su fin (aunque se aclara nueva disposición de modificación en nomenclatura vial a “Av. Ramón J. Vinci”) y Av. Garibaldi.

Por otra parte la definida como Costanera dentro del ámbito es la Costanera Norte César Mayo Gutiérrez desde Calle Artigas hasta la Av. Garibaldi.

Como antecedente normativo contextual al ámbito podemos tomar a las áreas caracterizadas definidas en el mencionado decreto, Artículo 3° sección 4:

- *“3.4.1. Área caracterizada “Sector A del Barrio Jardín Zona Norte” ubicada en la unidad barrial 1 “Cerro”, cuya delimitación es la siguiente: al Norte, calle Diego Lamas vereda Sur, desde el Río Uruguay hasta calle Julio Delgado; al Este, calle Julio Delgado vereda Oeste, desde calle Diego Lamas hasta calle Agraciada; al Sur, calle Agraciada vereda Norte, desde calle Julio Delgado hasta el Río Uruguay y al Oeste, el Río Uruguay.”*
- *“3.4.2. Área caracterizada “Sector B del Barrio Jardín Zona Norte” ubicada en la unidad barrial 1 “Cerro”, cuya delimitación es la siguiente: al Norte, Avda. Paraguay vereda Sur, desde el Río Uruguay hasta calle Julio Delgado; al Este, calle Julio Delgado vereda Oeste, desde Avda. Paraguay hasta calle Diego Lamas; al Sur, calle Diego Lamas vereda Norte, desde calle Julio Delgado hasta e) Río Uruguay y al Oeste, el Río Uruguay.”*

Ambos sectores forman parte de la Unidad Barrial 1 “Cerro” como así lo establecen. Para el análisis de la presente R-POT-S se consideran igualmente las implicancias de los barrios “La Humedad” al sur y el Barrio “Dos Naciones” al sureste del ámbito. Todo el espacio restante se encuentra inmerso en el Barrio denominado “Barrio Norte”.

**Tabla I: Normativa aplicada Sector A Barrio Jardín Zona Norte**

Área caracterizada	Sector A del Barrio Jardín Zona Norte
Usos del suelo vedados	Industriales tipo A, B, C1 y C2. Servicios auxiliares del comercio y la industria tipo A y B
Altura máxima	7 metros
Retiro frontal	4 metros
Acordamiento	Acordamiento frontal opcional sólo para aquellos casos en que la construcción lindera no retirada forme parte del listado de obras con valor histórico testimonial
Retiro lateral	En predios con frente menor a 10 metros no se establecen.  En predios con frente mayor o igual a 10 metros y menor a 12 metros se establece un retiro lateral mínimo de 2 metros.  En predios con frente mayor o igual a 12 metros se establece retiro bilateral con un mínimo de 1 metro para el lado menor y la suma de ellos igual o mayor a 4 metros.  En los retiros laterales se podrá construir a partir de los 10 metros de la línea frontal de propiedad, con una altura máxima de 3 metros.
Fraccionamiento	No se aprobarán fraccionamientos con frentes menores a 12 metros y con una superficie inferior a 300 metros cuadrados
Voladizos y balcones	Altura máxima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1,20 metros de línea de edificación

**Tabla II: Normativa aplicada Sector B Barrio Jardín Zona Norte**

Área caracterizada	Sector B del Barrio Jardín Zona Norte
Altura máxima	9 metros
Retiro frontal	4 metros
Acordamiento	Acordamiento frontal opcional
Retiro lateral	No se establece
Voladizos y balcones	Altura mínima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1,20 metros de línea de edificación

Desprendida de la Unidad Barrial 1 “Cerro”, se encuentra el Barrio Jardín Zona Sur, con las siguientes características:

- *“3.4.3. Área caracterizada “Barrio Jardín Zona Sur” ubicada en la unidad barrial 6 “Costanera Sur”, cuya delimitación comprende la poligonal definida por el Arroyo Ceibal, desde su desembocadura hasta la intersección con la prolongación de la calle Laureles; por calle Laureles vereda Oeste hasta calle Orestes Lanza; por calle Orestes Lanza vereda Norte hasta avda. Catalina Harriague de Castaños; por avda. Catalina Harriague de Castaños vereda Oeste hasta avda. Pascual Harriague; por avda. Pascual Harriague vereda Norte hasta el Río Uruguay y al Oeste por el Río Uruguay.”*

**Tabla III: Normativa aplicada Zona Sur**

Área caracterizada	Barrio Jardín Zona Sur
Usos del suelo vedados	Industriales tipo A, B, C1 y C2. Servicios auxiliares del comercio y la industria tipo A y B
Altura máxima	7 metros
Retiro frontal	4 metros
Retiro lateral	En predios con frente menor a 10 metros no se establecen.  En predios con frente mayor o igual a 10 metros y menor a 12 metros se establece un retiro lateral mínimo de 2 metros.  En predios con frente mayor o igual a 12 metros se establece retiro bilateral con un mínimo de 1 metro para el lado menor y la suma de ellos igual o mayor a 4 metros.  En los retiros laterales se podrá construir a partir de los 10 metros de la línea frontal de propiedad con una altura máxima de 3 metros.
Fraccionamiento	No se aprobarán fraccionamientos con frentes menores a 12 metros y con una superficie inferior a 300 metros cuadrados
Voladizos y balcones	Altura máxima: 2,30 metros respecto del N.P.I. Saliente máxima: 1,20 metros de línea de edificación

Si bien se entiende relevante hacer mención al Barrio Jardín Zona Sur, tal como se establece en la Lámina N°19 “Polaridades”, es necesario aclarar que las condiciones urbanas actuales, y el proceso de establecimiento de las propuestas llevadas a cabo, son significativamente diferentes a las

condiciones y al contexto sobre el cual se establece el Barrio Jardín Zona Norte, donde efectivamente encontramos al ámbito de estudio.

#### **4.5. Ley N°14.040**

##### **4.5.1. Creación de la Comisión del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de la Nación**

*"Créase la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación, que funcionará en el ámbito del Ministerio de Educación y Cultura".<sup>2</sup>*

Aplicable a las edificaciones que se construyan, amplíen o reformen en las zonas Urbanas, Suburbanas y de Huertos de la ciudad de Salto.

Art. 11°: *"La Comisión comunicará a los Gobiernos Departamentales los bienes inmuebles que hayan sido o sean declarados monumentos históricos, sin perjuicio de lo establecido por la Ley N° 9.515, de 28 de octubre de 1935. No se dará trámite a ninguna solicitud de permisos para obras o demoliciones referentes a dichos bienes, sin que conste la aprobación previa por parte de la Comisión."*

En este sentido, se identifican en las proximidades al ámbito localidades de interés patrimonial como el "Monumento Garibaldi", el "Parador Ayuí", el "Monumento a la Redota: Eran Miles", la ex planta de tratamiento de OSE, el corredor ecológico y paisajístico del Arroyo San Antonio -su fauna y flora-, el tramo final de la Costanera Norte, el mirador panorámico y los desarrollos actualmente en proceso de obra del sector.

También de interés, aparece lo establecido según el Art. 6 de la presente Ley, donde se declara patrimonio histórico a *"la ruta seguida por el Precursor de la Nacionalidad Oriental, General José Artigas, en el éxodo del pueblo oriental hasta el campamento del Ayuí. Esta ruta se denominará "Ruta del Éxodo o de la Redota"*". Esta ruta se materializa en la Av. Camino del Éxodo dentro del ámbito de estudio y en el "Salto Chico".

Tanto la Ley N° 18.308 como la Ley N°14.040 hacen referencia a la protección del patrimonio cultural y paisajístico. La Ley N°18.308 establece entre los deberes territoriales pautados en el numeral d) del artículo 37° el deber de proteger el patrimonio cultural. Por su parte la Ley N°14.040 dedica todo su desarrollo a explicitar la importancia de tal fin.

#### **4.6. Zonificación de suelo actual**

Según la Ley N° 18.308 de junio del 2008, la categorización del suelo es competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales (Art. 30) a través de los instrumentos de ordenamiento territorial del área de estudio.

Según el mismo artículo el suelo puede ser categorizado como Rural, Urbano o Suburbano. Pudiendo disponer instrumentos para subcategorías.

- a) El Suelo Categoría Rural (Art. 31°) es aquel suelo ocupado o vacante, con destino o afectado o no a la producción y/o a la protección del medio natural, la biodiversidad y el paisaje, que es no urbanizable, excluido de todo proceso de urbanización y de fraccionamiento de carácter residencial. De acuerdo a la legislación nacional el Suelo Rural se subcategoría como Rural Productiva y Rural Natural, con diversos atributos específicos. Asimismo, por el Decreto Departamental N°6524/11 de Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del departamento de Salto, el Suelo Rural Productivo se puede subcategorizar como agrícola predominante (SAP), agrícola limitado (SAL) y pecuario predominante (SPP) y el Suelo Rural Natural en natural propiamente dicho (SN) y natural de reserva (SNR), todo ello conforme a sus artículos 79° a 86°.

---

<sup>2</sup> Creación de la Comisión del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de la Nación, 1971.  
<https://www.impo.com.uy/bases/leyes/14040-1971>

- b) El Suelo Categoría Urbana refiere al suelo de los centros urbanos actualmente amanzanado o con vocación para ello, con una urbanización y dotación infraestructural total o parcial, esté ocupado o vacante, pudiendo englobar actividades enclavadas de otro tenor, caso de las industriales, y de los servicios (Art. 32°).
- c) El Suelo Categoría Suburbana comprenderá ámbitos con actividades urbanas de distinto tenor o con aptitud para la localización de las mismas, enclavados en el territorio (Art. 33°).

El ámbito de actuación se encuentra dentro de la Categoría de Suelo "Suburbano de Huertos". Según el POT-S Art. 86° - Zonas de Huertos *"Refiere a los ámbitos territoriales de alta definición explícitamente así denominados en el planeamiento local y reconocidos a nivel social, con un perfil productivo, ambiental y paisajístico singular, con un carácter rur- urbano y con diversas mixturas de suelo."*

Dentro de esta categoría se dividen en subcategorías:

Al Noroeste: **R1 - Suelo Rural Natural**

Al Noreste: **R2 - Suelo Rural Productivo**

Al Oeste: **Su4 - Suelo Suburbano de Huertos de Alta Sensibilidad Ambiental** (rige a su respecto además de las pautas propias del capítulo 4 Zona de Huertos, las disposiciones establecidas por el Decreto Departamental N°164/79).

Al Este: **Su2 - Suelo Suburbano de Huertos de Uso Residencial y Recreativo**

Al Suroeste: **U4 - Suelo Urbano no consolidado de alta sensibilidad ambiental**

Al Sureste: **U1 - Suelo Urbano Consolidado**

En la Lámina L03 "Categorización del Suelo" se aprecia la clasificación del suelo del ámbito en estudio, diferenciando las áreas en relación al uso y normativa del suelo.

En el Plan Local de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible para la ciudad de Salto y su microrregión se identifican las "Pautas Específicas para la Zona de Huertos Norte", con enfoque al suelo en categoría Suburbana, siendo la clasificación principal de la porción de territorio alcanzada por el ámbito de estudio (Su2).

Por el Art. 92°: *"Indicadores urbanísticos: los indicadores urbanísticos para el área interior de la Zona de Huertos Norte contigua a la planta urbana serán:*

- a) *Superficie mínima de la parcela: 1 hectárea.*
- b) *Frente mínimo de la parcela: 50 metros.*
- c) *Área Máxima Edificable: 1500 m<sup>2</sup> (este indicador se computa en planta baja y se aplica conjuntamente con el FOS).*
- d) *Factor de ocupación del suelo (FOS): 0.1.*
- e) *Factor de ocupación total (FOT): 0.2.*
- f) *Altura máxima de edificación: 8.30 metros. Se admite hasta una planta baja y 1 nivel. Para predios con usos y locales productivos se autorizará galpones o naves de hasta 14 metros de altura máxima de edificación.*
- g) *Retiros perimetrales: 10 metros.*
- h) *Retiro frontal a la Av. Ramón J. Vinci: 15 metros.*
- i) *Retiro frontal a Costanera Norte César M. Gutiérrez y Avda. Garibaldi: 40 metros (Dto. Departamental 138/79 y Dto. Departamental 6.181/03).*
- j) *Retiro frontal a Corredor a la Represa de Salto Grande: 40 metros (Art. 85°).*
- k) *Retiro frontal resto de vías públicas: 15 metros.*

- l) *Máximo Número de Unidades de Alojamiento por Predio: 1 en el caso de parcelas de uso exclusivamente residencial o 2 en caso de uso productivo."*

Para la normativa específica en relación al Uso del Suelo, el Art. 93° especifica que *"los usos permitidos para el área interior de la Zona de Huertos Norte contigua a la planta urbana serán preferentemente **residencia, recreativos, turísticos deportivos, culturales y actividades hortofrutícolas de producción y empaque.**"*

## **5. IDENTIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO CON CARACTERÍSTICAS URBANAS**

Se detecta una ocupación de suelo de baja densidad a lo largo de toda la ciudad de Salto, que no ha alcanzado el potencial edificatorio existente en la normativa. Esto es característico de las ciudades del interior del país, pero también de su capital Montevideo.

Las diferentes normativas para Salto establecen los usos preferentes y parámetros territoriales para las diferentes categorías de suelo, áreas caracterizadas y unidades barriales.

Destaca la situación de la zona central, donde se comienza a percibir en los últimos tiempos, la aparición de construcciones en altura, especialmente en la zona de las inmediaciones de la Plaza Artigas. Estas, que se podrían llamar "concentraciones", más allá de aumentar la densidad edilicia en forma puntual, no modifican la situación general del resto de la ciudad. Evidentemente, sí permiten suponer cambios de otra índole, por ejemplo en cuanto a modificaciones de lo que podría llamarse el skyline central de la ciudad, particularmente potenciado con las diferencias topográficas generadas por los arroyos Sauzal y Ceibal en relación al centro urbano.

A su vez, la convivencia entre edificaciones de diferentes épocas, a partir de la incorporación de nuevas construcciones de mayor altura, comienza a generar nuevos productos arquitectónicos (con soluciones más de tipo "ensayo") que combinan el mantenimiento de antiguas viviendas o comercios de comienzos del Siglo XX, con torres en altura superpuestas (que alcanzan en algunos casos hasta 45 metros según normativa), que ameritaría un estudio más profundo en cuanto a cuestiones de índole estética-patrimonial.

Hacia los bordes entre lo urbano y lo suburbano o rural, la ciudad también presenta diversas soluciones tipológicas a la hora de la ocupación de sus predios, manteniendo su baja escala y densidad. Hacia el ámbito en estudio, ubicado al noreste, aparecen de forma concentrada en la trama, algunas soluciones habitacionales de tipo bloque moderno de baja altura (tira de pocos niveles), que genera espacios intersticiales abiertos. En el resto, la ocupación es de baja densidad, primando una vivienda por lote.

### **5.1. Ocupación Residencial y Urbanizaciones de Tipo Jardín**

Las tipologías de Barrio o Urbanizaciones de tipo Jardín presentan características particulares de normativas de uso del suelo. En Salto, si bien no se encuentran tipologías de barrios cerrados o privados, es fuertemente reconocible el acceso a Barrios Jardín.

Yendo desde el ámbito de estudio hacia el sur por la costa, se encuentra el Barrio Jardín Zona Norte (UB1) "Cerro", caracterizado por un trazado ortogonal, que reconoce hacia sus bordes la existencia de accidentes topográficos, y que se caracteriza por una subdivisión predial compacta en cada manzana, y una ocupación donde priman las viviendas unifamiliares de uno o dos niveles.

Hacia el sur de la ciudad, aparecen también formas de ocupación territorial de baja densidad, pero manteniendo soluciones de trazado ortogonal como forma de estructuración general, y que se articula atendiendo a particularidades topográficas del entorno, algo que puede observarse en el Barrio Jardín Zona Sur (UB6).



Destaca más al sur, separada por el Unidad de Reserva Cañada Sur, la zona de Arenitas Blancas (UB9), como forma de apropiación territorial más orgánica, que sigue a soluciones propias de los llamados "barrios jardín" especialmente de mediados de Siglo XX, como operación balnearia que incorpora espacios para otros usos complementarios como Hostería y Teatro de Verano.

Hacia el sur de la ciudad consolidada, se puede localizar esta tipología de implantación residencial en Termas del Daymán, donde las viviendas, hoteles y comercios siguen una lógica definida que responde a las estructuraciones generales de un Barrio Jardín.

Para entender cuáles son estos requerimientos que hacen a esta tipología, resulta menester establecer un listado, tal como se indica en el Informe Preliminar Normativo, de los decretos que establecen las condiciones:

- Dec. 5998/1998 donde se definen Áreas Caracterizadas, y sus atributos urbanísticos de ocupación para:
  - Barrio Jardín Zona Norte (dentro de la Unidad Barrial 1), con normas distintas para los Sectores A y B.
  - Barrio Jardín Zona Sur (dentro de la Unidad Barrial 6)
  - Arenitas Blancas
- Dec 6726/2013 – PLOT Termas del Daymán. (Artículos 44 a 46)

Este caso presenta la particularidad de trabajar con distintos ámbitos territoriales, cada uno con sus características propias, incorporando la noción de "unidades de paisaje" y una división en zonas que reconocen la vocación de los diferentes sectores.

Destaca la incorporación de las consideraciones sobre aspectos eco hidrológicos, así como la admisión de "pequeñas urbanizaciones en propiedad horizontal", con límites precisos con respecto a su extensión, desarrollo y ocupación.

Todas estas normativas, es que generan barrios "abiertos" integrados a la trama urbana.

- Decreto Departamental 6185/2003 Plan director Urbanizaciones en Propiedad Horizontal.

Si bien este Decreto permite la concreción de urbanización den propiedad horizontal en suelo rural y de huertos, y no en suelo suburbano y urbano de Centros Poblados, con determinadas características de división de tierras y ocupación, se puede afirmar que el mismo encuentra desactualizado a partir de la aprobación de la LOTDS (Ley 18.308) que prohíbe su concreción en suelo rural.

Este tipo de urbanizaciones genera "barrios cerrados" con una superficie de hasta 50 hectáreas, lo cual próximo a la ciudad se entiende que podría ser distorsionante.

## **6. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO HUERTOS NORTE**

### **6.1. Definición del ámbito**

La delimitación del ámbito objeto de revisión fue realizada de forma interdisciplinar. El mismo queda definido por los siguientes límites: al norte por el Arroyo San Antonio, los padrones 1776, 1791, 10193, 10194, 1857, 4329, 2468 y 13046; al este la primera línea de padrones al este de la Av. Feliciano Viera; al sur por la Calle Nicanor Amaro y su proyección por límite de padrones hasta encontrar el límite oeste por el Río Uruguay. Ver Lámina N°01 "Delimitación del Ámbito".

Las coordenadas límite del ámbito de revisión son:

31°21'1.28"S, 57°58'56.45"W - Límite noroeste

31°21'16.03"S, 57°58'32.73"W

31°21'12.58"S, 57°57'46.31"W

31°21'17.02"S, 57°57'17.78"W - Límite Noreste

31°22'10.22"S, 57°57'19.53"W - Límite Sureste

31°22'11.45"S, 57°57'42.82"W

31°22'2.40"S, 57°58'27.08"W

31°21'58.24"S, 57°58'58.38"W - Límite Suroeste

### **6.2. Dimensiones operativas**

El enfoque territorial se presenta mediante dimensiones operativas, que buscan una aproximación intencionada a las condiciones actuales del ámbito y de la Ciudad de Salto. Las mismas se entienden fuertemente interrelacionadas, el desarrollo de una dimensión encierra la natural referencia a las otras desde una visión sistémica, propia de la compleja condición territorial que se proyecta.

### **6.3. Abordaje del ámbito territorial : Sostenibilidad contemporánea y paisaje**

El ámbito territorial en análisis contiene un alto nivel de naturalidad a la vez que una fuerte tensión para ser urbanizada/ocupada según diversos intereses de inversores y desarrolladores que procuran legítimamente realizar inversiones inmobiliarias. Concomitantemente es deber del Estado velar por el interés general y por el cumplimiento de las normas territoriales.

Para el Plan Local de Salto del 2014 se afirmaba que: *"el terroir permite la valorización territorial en beneficio del desarrollo local, favorece el anclaje de las empresas, estimula la competitividad sistémica basada en relaciones sinérgicas, asegura la trazabilidad y promueve la protección del ambiente. Por otra parte, el terroir puede utilizarse como herramienta de marketing, en donde el paisaje se asocia fuertemente con el producto"*.

El ámbito de estudio posee un alto contenido natural, por ello irremediablemente nos encontramos con el gran tema del paisaje y su protección y/o puesta en valor, realce, divulgación y disfrute público. Es relevante para este punto hacer hincapié en el estudio ambiental, biológico y paisajístico del ámbito de estudio, entendiendo la importancia del relevamiento de ambientes (Ver Lámina N°16 "Ambientes Relevados" y Lámina N°19 "Cuencas Visuales"), y lo desarrollado en el capítulo "Dimensión Biológica", dado que hacen a la potencialidad del conjunto.

Al observar la categorización del suelo del ámbito, encontramos definida su impronta como paisaje de transición, donde la urbanidad consolidada al sur se vincula con la ruralidad pura en el norte. Desde esta interpretación, se entiende correlativa la caracterización de suburbano actual que se presenta -ver Lámina N°03 "Caracterización Urbana"- . Sin embargo, es necesario entender las tendencias de expansión de la mancha urbana, que luego de haber incluido el este de la ciudad encuentran un espacio, aunque limitado por el arroyo San Antonio, al norte.

Por otro lado, la preservación de los sectores naturales en conjunto con la protección y mantenimiento de las áreas recreativas, patrimoniales o turísticas establecen un modo de uso del territorio que no solo determina paisajes culturales, sino que habilita el desarrollo sostenible del entorno.

## 7. DIMENSIÓN SOCIO - ECONÓMICA

La fuente de información actualmente accesible y procesada corresponde al Censo Nacional 2011 publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Para la capital salteña se identifica un total de 123.200 personas, distribuidas en 115.840 (94%) como población urbana y 7.360 (6%) en suelo rural. Desde el punto de vista de agrupaciones familiares, se censan un total de 32.811 viviendas de las cuales 30.292 (92%) están ocupadas y 2.519 (8%) desocupadas. Quienes se presentan propietarios del bien en el que residen, representan un 82% de quienes habitan suelo urbano, y un 86% en suelo rural.

Al igual que los departamentos Artigas, Rivera y Río Negro, Salto tiene una predominancia etárea baja, donde según el censo las personas mayores tienen menos peso relativo. En orden de predominancia: 1) 10-19 años, 2) 0 a 9 años, 3) 20 a 29 años. Esto presenta un punto de interés para comprender las diversas actividades que posee la ciudad para los diferentes grupos etéreos, destacándose el alto número de canchas de fútbol y espacios de recreación infantil desarrollados en la capital departamental.

En relación al acceso a servicios básicos, pobreza o vulnerabilidad, se indica un nivel insatisfactorio con las Necesidades Básicas Insuficientes (NBI), con un 49% de población con carencias críticas, agrupando a este departamento con la situación vivida por el resto al norte del Río Negro.

En el ámbito de estudio se censaron 562 viviendas como categoría "Hogar y Vivienda" de la zona que queda comprendida como suelo urbano (U1 en Lámina N°03 "Categorización del suelo"), mientras que en el resto del ámbito, definida como "Zona de Huertos" (Ver Lámina N°05 "Unidades Barriales"), no fue censada.

Según el Trabajo de Investigación "Procesos territoriales - Procesos Urbanos" realizado por la Arq. Andreína Rubio Barth en abril del presente año -2023-, se reconocen ciertas lógicas de expansión de ciudad no planificadas, sino que dadas a partir del acceso a la vivienda y las fluctuaciones del sector inmobiliario de la zona. Por otro lado, se indica la existencia actual de aproximadamente 30 asentamientos y una tendencia significativa de crecimiento hacia la periferia de la ciudad.

Como ya se ha mencionado, el sector Este de la ciudad, respondiendo a las lógicas de valorización del suelo y la economía inmobiliaria, vivió en las últimas décadas un proceso de crecimiento acelerado con el establecimiento de cooperativas de vivienda en un núcleo focalizado que caracterizan el destino residencial del área. Actualmente es la Zona de Huertos Norte la que se encuentra en un proceso similar, aunque no necesariamente con las mismas tipologías residenciales.

Otro caso de desarrollo residencial de tratamiento particular se encuentra en el extremo sur de la ciudad, el barrio Arenitas Blancas. *"Los sectores de mayores ingresos se han ido localizando al suroeste de la ciudad y a orillas del Río Uruguay en Arenitas Blancas y Villa Maguey, siguiendo la idea del contacto con el verde. Esta vez se trata de una zona infra equipada con servicios deficitarios y fuera de la planta urbana. Sin llegar a ser un barrio cerrado o privado, en su mayoría son residencia de sectores de ingresos medios - altos."*<sup>3</sup>. Esta visión de ciudad se contrapone a las problemáticas de los barrios estigmatizados desarrollados en el territorio de la capital salteña.

Al sur del ámbito de estudio, encontramos el Barrio "La Humedad", dentro del cual se desarrollan casi 24.000m<sup>2</sup> de asentamiento -Ver Lámina N°18 "Ocupación y Uso del Suelo Mediato"- . El mismo resulta consecuente desde el punto de vista de su ubicación territorial, dado que se encuentra en la periferia de la ciudad consolidada. Según se observa en la Lámina N°04 "Usos del Suelo", los servicios

<sup>3</sup> Rubio, A., "Procesos Territoriales-Procesos Urbanos", 2023, Fadu, Udelar.

se encuentran mayormente en el centro de la capital, mientras que los asentamientos se desarrollan en las cercanías al borde. La Humedad resulta un espacio de interés para la presente revisión, dado que establecen un modo de habitar y un acceso a servicios necesarios de ser analizados. En relación a este último punto, resulta menester entender las necesidades humanas de habitar el territorio, estar contemplado dentro de la distribución de servicios e infraestructuras y formar parte de los procesos urbano-territoriales.

Haciendo una interpelación entre los datos arrojados por el censo del 2011 y las características socioterritoriales mencionadas, se destaca que siendo la tendencia etárea de la población baja, los principales afectados por la desigualdad y segregación generadas son los jóvenes. Se entiende relevante entender la ubicación relativa de los centros educativos como son caif, escuela inicial y primaria, secundaria, los centros de desarrollo, la utec y Cenur Litoral Norte como edificio de la Universidad de la República -Ver Lámina N°04 "Usos del Suelo"- donde si bien existen puntos de referencia en la extensión de toda la ciudad, el ámbito se encuentra abastecido únicamente de enseñanza básica inicial, como ser cuidados para la primera infancia, inicial y primaria.

Por otra parte, el desarrollo que presenta la nueva elaboración de la Central Hortícola del Norte, como polo logístico en vínculo a la producción local, generan un impulso en la economía departamental donde *"Se visualiza la creación de la CHN como una oportunidad de generar una Central de Servicios con característica de Bien Público, con potencial significativo de propiciar un desarrollo territorial inclusivo y sustentable."*<sup>4</sup>

Salto se establece como un departamento de producción principalmente hortícola, y el ámbito de estudio se encuentra interpelado por este destino productivo. Sin embargo, este destino se da a nivel de caracterización del suelo, ya que según se observa en la Lámina N°18 "Ocupación y Uso del Suelo Mediato" el uso productivo ha quedado rezagado o desplazado hacia las afueras de la ciudad.

---

<sup>4</sup> Informe "Proyecto Central Hortícola del Norte", Salto, 2019.

## **8. DIMENSIÓN TURÍSTICA**

El turismo se consolida como un sector en constante crecimiento, tanto cuantitativo (expresado por ejemplo en el número de visitas, cantidad de oferta en servicios directos) como cualitativo (amplitud y diversidad de la mencionada oferta, la adaptación a requerimientos de calidad cada vez más exigentes, y mercados cada vez más competitivos).

A partir de la marcada consolidación del turismo a nivel global, han surgido múltiples efectos (instantáneos y/o diferidos en tiempo y espacio) que se pueden observar fundamentalmente en las localidades de destino. Los impactos del turismo se observan como positivos o negativos. Entre los primeros, los destinos receptores de turismo se ven beneficiados por la rápida inyección económica, frecuentemente producto de la estacionalidad propia de los atractivos (por ejemplo, el producto frío y termas); por las mejoras en infraestructura volcada a turistas pero utilizadas luego por la población local; así también por la recaudación impositiva que los gobiernos perciben por concepto turismo, o las inversiones extranjeras que motiva la actividad. Los impactos negativos del turismo se expresan habitualmente en cuestiones de índole ambiental y sociocultural, ya que la actividad tiende a sobrecargar los espacios físicos que son muchas veces la motivación de la visita (generalmente ecosistemas frágiles) a la vez que provoca segregación residencial, pérdida o vulnerabilidad de la identidad o de las costumbres locales.

Junto con el concepto de turismo, se entiende el compromiso para con la población local y turista de generar un bienestar, sin comprometer el sistema ecológico, nicho de las interacciones humanas.

La planificación del turismo aparece entonces como un agente de desarrollo sostenible, que implica un abordaje transversal e interdisciplinario y cuya comprensión exige una mirada compleja y sistémica. En base a los distintos paradigmas de desarrollo se han elaborado enfoques de planificación que derivaron en los distintos modelos de desarrollo turístico existentes a nivel mundial desde la consolidación del fenómeno.

En la actualidad, se considera imposible desagregar el desarrollo de cualquier destino turístico de su territorio, ya que éste sostiene oferta del destino: es intrínseco al producto turístico. En ese sentido, debe considerarse el tipo de política turística llevada adelante en los territorios donde el turismo se implementa, en elementos fundamentales como: el uso del suelo, la legislación territorial o el control de los recursos medioambientales. Determinadas acciones van a incidir no sólo en la elección concreta que haga el turista sobre un destino u otro, sino también en las diferentes empresas turísticas que estén interesadas en ubicarse en la zona.<sup>5</sup>

### **8.1. Atractivos turísticos**

La ciudad de Salto se ubica en el litoral del Río Uruguay, hacia el extremo norte del país, y en vínculo fronterizo con la ciudad de Concordia de la República Argentina. Su origen se remonta a 1756, pero su crecimiento se produjo a mediados del S.XIX, cuando ya era reconocida como una de las ciudades más importantes del país.

Salto se identifica por su producción hortícola, como las naranjas y variedad de verduras. Además es el principal centro generador de energía hidroeléctrica del país y un gran productor de lana.

Es la ciudad del Interior con mayor número de Monumentos Históricos Nacionales como el Área Portuaria; el Teatro Larrañaga, el Museo de Artes Plásticas, o el tradicional Mercado 18 de julio. Las aguas termales, son sin duda, su principal atractivo a nivel internacional. Cuenta con tres grandes complejos termales y dos parques acuáticos que reciben visitantes no sólo del país, sino de todo el mundo.

---

<sup>5</sup> OMT, 1998

Para el desarrollo de la presente R-POT-S pretendemos destacar algunos puntos de calidad turística que hacen al análisis desde un aporte particular. Sin embargo, es necesario aclarar que seguramente queden espacios de interés o incluso patrimoniales sin ser mencionados, para esto recomendamos la lectura del libro “Guía de Salto. Urbanístico Arquitectónico Artístico” de Machado A., Rodríguez E. y Vlaeminck L.

### **8.2. Demandas turísticas**

En septiembre del 2018 el Observatorio Económico de la Universidad Católica (UC), Campus Salto realizó la V Encuesta sobre el perfil turístico en centros termales del departamento de Salto. Se trató de una encuesta con una serie de preguntas relacionadas a la calidad y satisfacción de los servicios ofrecidos.<sup>6</sup> El resultado arrojado fue que el 80% de los encuestados eran uruguayos y en el resto del porcentaje se encontraban mayormente brasileños y argentinos. En cuanto a las actividades que realizan, complementan las termas con compras en el bagashopping y en el shopping, y en menor medida pesca, tours o vínculos de traslado hacia Concordia. En general la encuesta determinó que la gran mayoría de la población no conocían las demás actividades que se realizan en la ciudad. Por otro lado, los encuestados dieron respuestas en relación a las carencias detectadas, que comprenden cajeros automáticos, locales de cobranza, baños, limpieza, caminería. Pero un 27% no detectó carencias en los centros termales.

### **8.3. Ofertas turísticas**

La ciudad posee gran cantidad de museos:

Museo del Hombre y la Tecnología, Museo Arqueológico y de Ciencias Naturales, Museo Histórico, Museo de Bellas Artes y Artes Decorativas, Museo Edmundo Prati y Museo del Teatro Larrañaga.

Monumentos Históricos Nacionales:

Museo Olarreaga Gallino, Teatro Larrañaga, Ateneo Municipal, Chalet Las Nubes, la Casona Histórica, el antiguo Mercado Central, espacios públicos como la Plaza Artigas, Plaza de los Treinta y Tres o el Parque Benito Solari, panteones en el Cementerio Central, predios como la Quinta Blandengues, instalaciones ferroviarias de AFE; entre otros.

La prensa escrita existe en la ciudad desde 1859 (El Salteño) y actualmente hay tres; cinco emisoras de radio am, 10 fm y varias radios comunitarias.

La mayor cantidad de bienes culturales se concentran en el centro o centro-sur de la ciudad, así como en la Costanera Sur. Los esfuerzos para protegerlo se evidencian en la creación de la Comisión de Protección Patrimonial. Sin embargo, en el centro se evidencian signos de degradación de la urbanidad y de vulnerabilidades ante la posible sustitución de edificios.

### **8.4. Experiencia del turista**

En cuanto a los alojamientos podemos encontrar diversas opciones tanto en el casco histórico, es decir en el centro de la ciudad, como en las periferias donde se encuentran las termas del Arapey y Daymán y también en la zona de Salto Grande.

En total podemos encontrar un total de nueve hoteles en la zona céntrica, además de una variedad de opciones de alquiler de habitaciones y/o apartamentos o casas enteras privadas. Por su parte, son cinco los moteles encontrados en la zona, cuatro de los cuales se ubican en la zona de huertos norte, dentro o próximo al ámbito de estudio.

---

<sup>6</sup><https://www.salto.gub.uy/acerca-de-salto/noticias/item/5484-encuesta-sobre-el-perfil-del-turista-que-concorre-a-salto>

Entre los resultados obtenidos de la V Encuesta realizada por la UC, los hoteles fueron valorados positivamente en un 59% y los complejos termales en 95%. Además, el 78% manifiesta estar conforme con la relación calidad-precio y un 98% dice que piensa volver a Salto, lo que demuestra un alto nivel de satisfacción.

En relación a la satisfacción gastronómica la ciudad ofrece una variedad de servicios, principalmente de comidas rápidas como lo son pizzas, hamburguesas o chivitos. También cuenta con heladerías artesanales locales y cadenas de heladerías internacionales.

Un punto a destacar es que la Mesa Estratégica de Turismo de Salto ofrece un mapa como atractivo turístico, donde se presentan varios circuitos de promoción pública.

### **8.5. Entretenimiento**

Fiestas tradicionales en la ciudad de Salto:<sup>7</sup>

- Fiesta de los inmigrantes: Consiste en una expo feria con lo más tradicional de las culturas de diferentes naciones (España, Italia, Alemania, Francia, Rusia, entre otros). Se realizan en el centro de exposiciones del Mercado 18 de Julio. La semana culmina con un desfile de las diferentes colectividades por la calle Uruguay, siendo la principal arteria de la ciudad.
- La Redota: La fiesta busca recrear la histórica marcha del pueblo oriental en 1811 tras los pasos de José Artigas hacia el Ayuí, a orillas del río Uruguay. El éxodo involucró a miles de hombres, mujeres y niños que dejaron sus casas, quemaron sus cosechas y marcharon durante meses. En la fiesta se representan los últimos campamentos previos al cruce del río y la vida cotidiana de aquellos tiempos. Se construyen ranchos y hay fogones, mates , payadores y guitarreadas.

Es de gran interés en la presente R-POT-S dado que el vínculo con el Parque donde se realiza, el Parque Indígena, se encuentra próximo al ámbito de estudio y su calidad biológica representa un destaque a analizar con prioridad.

- Cordero al Tannat y a la Naranja: Degustación de un plato típico de Uruguay y una innovación local, música por la Bodega Bertolini Broglio con degustación de vinos.
- Compartiendo tradiciones: Destrezas criollas, pruebas de rienda, jineteadas y doma racional, eventos artísticos y culturales, espectáculos artísticos (folclore, chamarritas, carnavales). Se establece en el Parque Gabineto, en Pueblo Belén.
- Fiesta del Lago: Se destaca por las competencias deportivas náuticas, de pesca y la elección de la Reina de la Fiesta y una completa oferta gastronómica. Se realiza en Lago de Salto Grande, Villa Constitución.
- Fiesta de Valentín Aparcero: Cada segundo fin de semana de marzo jinetes y tropillas de Brasil, Argentina y Uruguay se reúnen en Rincón de Valentín, en el interior salteño. Payadores y folcloristas hacen que esta fiesta sea una de las más importantes en su tipo a nivel departamental.
- Fiesta del Joven Rural: Preservar hábitos tradicionales. Un espacio para disfrutar de competencias de distintos deportes, actividades recreativas, un desfile gaucho, pruebas de rienda, jineteadas de vacunos, pialadas, danzas folclóricas, competencia de armado de ranchos y espectáculos artísticos de diversos géneros musicales.
- Carnaval de Salto: El mayor desfile tiene lugar sobre la Avenida Uruguay y llega a convocar a más de 25.000 personas. Se desarrolla por la Calle Uruguay desde Plaza Artigas hasta Plaza Tres.

---

<sup>7</sup>[https://www.opp.gub.uy/sites/default/files/documentos/2019-05/Gu%C3%ADa%20de%20fiestas\\_uy\\_2015\\_web.pdf](https://www.opp.gub.uy/sites/default/files/documentos/2019-05/Gu%C3%ADa%20de%20fiestas_uy_2015_web.pdf)



La infraestructura generada para la ciudad, que como quedó demostrado recibe una vasta cantidad de población con las diferentes actividades recreativas y festividades tradicionales, soporta modificaciones espaciales, cortes de calles y disposición de alojamientos con servicios básicos para lograr llevar adelante cada una de ellas.

Debido a la proximidad del ámbito de estudio con la zona céntrica de Salto, y entendiendo las dimensiones generales de la ciudad, es posible decir que las afectaciones en cualquier punto de la ciudad tienen implicancias en el área analizada por esta Revisión. En este sentido, la fiesta La Redota, organizada en el Parque Indígena Vaimaca Pirú, genera mayores concentraciones en la zona noroeste de la ciudad.

Las modificaciones tanto en la Av. Ramón J. Vinci y en la Costanera Norte, son grandes focos evolutivos que pretenden responder a las fuertes tendencias inmobiliarias del norte. Las mismas se presentan como oportunidades al momento de entender las dinámicas infraestructurales que aparecen como resultado del movimiento poblacional en las festividades.

### 8.6. Promoción

La Intendencia de Salto cuenta con su Sitio Oficial de la Oficina de Turismo donde promueven el turismo en este departamento mediante distintos medios de comunicación tales como páginas web, redes sociales (facebook), entre otros.

- <https://turismo.salto.gub.uy/>
- <https://turismosalto.com/quienes-somos/>

Existen varios circuitos turísticos planteados por la Mesa Estratégica de Turismo de Salto, entre los cuales destacamos el Circuito Histórico Cultural.

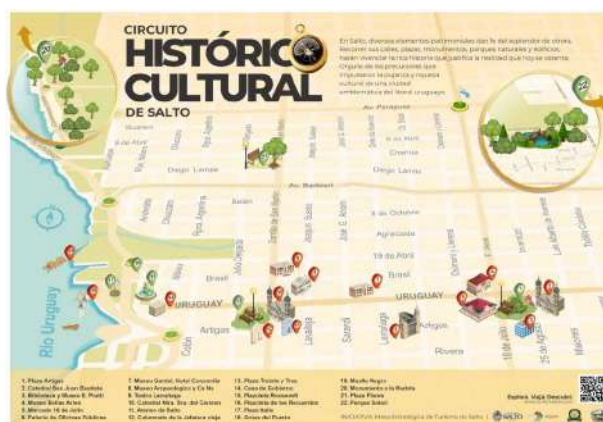


Figura 1: Circuito Histórico Cultural de Salto. Promoción Turismo Salto<sup>8</sup>

Este circuito histórico cultural comprende todo el borde costero incluyendo el ámbito de actuación. Resulta una proyección positiva el aprovechar esta iniciativa para agregar los monumentos que se encuentran en el ámbito de estudio, entre ellas el Parador Ayuí, que siendo una obra del reconocido Ing. Eladio Dieste, es un monumento histórico nacional; el Monumento a Garibaldi y el Monumento “Eran Miles”.

<sup>8</sup> <https://turismosalto.com/circuitos-turisticos/>

## 9. DIMENSIÓN PATRIMONIAL

La zona de Huertos está comprendida como parte de la Zona Paisajística del Plan de Salto en función de sus atributos geográficos, ambientales, urbanísticos y culturales, y por su correspondencia con la más amplia estrategia de desarrollo departamental. La carga histórica tanto del ámbito de estudio como de Salto en su conjunto forman parte de los atributos más destacables del país.

El sistema patrimonial de Salto y en especial el cercano al área en estudio cuenta con un “Enclave de Patrimonio Cultural” que como pocas veces en el país logra exhibir en un distrito ejemplares del patrimonio industrial, del patrimonio cultural propiamente dicho junto a un parque de escala urbana, perfectamente engarzados y vecinos.

Desde una mirada global, existen varios personajes históricos destacables en la construcción y desarrollo de Salto. Sin embargo, en una recorrida de las edificaciones destacadas de la ciudad aparece como denominador común el Ing. Eladio Dieste, uno de los ingenieros más influyentes del Siglo XX, sus aportes son altamente valorados a nivel nacional e internacional.

La técnica que lo destaca se denomina ‘cerámica armada’ y se caracteriza por las construcciones en forma de bóveda realizadas con ladrillo, armaduras de acero y la utilización mínima de hormigón, logrando así la máxima liviandad posible. La gran aceptación de su obra se debió principalmente a los costos competitivos que tenía en el mercado y su calidad espacial.

La Ciudad de Salto cuenta con varias obras de Dieste entre las cuales se pueden mencionar:

- Ex terminal de ómnibus: Ubicada en las calles Avda Harriague, Andrés Latorre, Larrañaga y Treinta y Tres Orientales. Reconocible por las bóvedas autoportantes del Ing. Eladio Dieste. El edificio que data de 1974 fue proyectado por el Arq. Néstor Minutti como terminal de ómnibus. El edificio presenta siete bóvedas autoportantes realizadas en base a la cerámica armada y apoyadas en una línea de pilares de hormigón armado. A un lado se ubican los andenes y estacionamiento de los ómnibus, y al otro lado las oficinas y servicios.<sup>9</sup>
- Parador Ayuí: Monumento Histórico Nacional. Consiste en un espacio diseñado para la realización de fiestas basado en una planta cilíndrica y un volumen adicional que alberga los elementos de servicio y una pequeña vivienda. Esta condición estructural permite que la cubierta se apoya en livianos soportes de acero que se integran en la carpintería de fachada provocando un efecto de ligereza de la cúpula. Es propiedad de la Intendencia de Salto. Su ubicación, como ha sido destacado anteriormente, es en la Costanera Norte, Zona Ayuí, dentro del ámbito de estudio.
- La Gaviota
- Citrícola Salteña S.A.

Otras obras significativas para la ciudad de Salto son:

- Tanque de agua, Intendencia Municipal de Salto
- Refrescos del Norte S.A.
- Club Remeros de Salto
- Terminal de ómnibus - actual Agencia Central S.A.
- Chalet Las Nubes, Casa Amorín
- La Casona, museo. Actual Usina Cultural.

### 9.1. Normativa Patrimonial

Nombradas anteriormente, la normativa enfocada en Patrimonio aplicada al territorio salteño encuentra a:

---

<sup>9</sup> <https://www.salto.gub.uy/resultado-busqueda/item/1345-mapa-cultural>

- Decreto 6022-2000, formando parte del conjunto de Decretos Departamentales aprobados por la Junta Departamental de Salto para conformar al "*Plan de Salto*", denominándose "*Plan Director Protección patrimonio*". Establece definiciones y reglas relativas a la intervención en edificaciones con valor patrimonial. Establece el Catálogo y Comisión de Protección Patrimonial y cuestiones relativas a la tramitación.
- Ley N°14.040 Creación de la Comisión del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de la Nación. Desarrollada en el punto 2.1.4.

## **9.2. Polos Paisajísticos / Patrimoniales**

Se definen siete polos principales destacados, **Polo Casco Central, Polo Cultural, Polo Patrimonial Norte, Polo Logístico, Polo Turístico, Polo Aeropuerto, Polo Barrio Obrero, Polo Jardín Sur (nueva rur-urbanidad) y Polo Jardín Norte (nueva rur-urbanidad)**.

La ciudad de Salto y su entorno establecen una subdivisión que delimita potenciales **Polos**, entre ellos destacamos el de atracción patrimonial.

La ex Planta de Caputto, lindera con las dos hectáreas del icónico "Chalet Las Nubes" y ambos espacios enfrentados, calle por medio al histórico Parque Solari, requiere de un cuidado análisis y de una puesta en valor que sin duda redundará en beneficio para la ciudad de Salto.

Los enlaces establecidos entre Polos forman parte de la estructuración formal de la ciudad. Su importancia recae sobre las posibilidades de movilidad que habilitan la intercomunicación entre usos del suelo y destinos diversos habilitando el desarrollo logístico, productivo, recreativo y habitacional de una ciudad con la infraestructura de Salto. Este "Polo Patrimonial Norte" definido por la Ex Planta de Caputto, el Chalet Las Nubes y el Parque Solari, posee como enlaces potenciales el vínculo con la Av. Rodó; la planta de la ex empresa Urreta, identitaria por los "berrales de Salto"; la Colonia Osimani; las Chacras de Salto; la Zona de la Batalla de San Antonio, Monumento a Garibaldi y la escultura "Eran Miles" de reciente adhesión; el Parador Ayuí y la Casa de Horacio Quiroga.

Área Central:

Casco Histórico y moderno de la ciudad de Salto.

En esta zona se destaca la posibilidad de catalogación de diversas arquitecturas de momentos diferentes, que por su acumulación, conforman un entramado de potencial interés histórico para la ciudad. Destacan obras de diversos autores de relevancia local y nacional, particularmente de fines del siglo XIX, la modernidad del siglo, la obra del Ing. Dieste, así como obras de arquitectura reciente de excelente factura e integración.

Área Costera:

Vínculos entre la Costa del Río Uruguay, los espacios portuarios, deportivos y paisajísticos.

Destaca la relación de la actividad portuaria de la ciudad, con la incorporación de edificios destinados a diversos usos asociados, vinculados con la planta urbana histórica, así como edificaciones industriales, y espacios públicos que además, se adaptan a la topografía característica de la zona.

Más al norte, se pueden encontrar a lo largo de la costa, diversas implantaciones deportivas que también jalonan la historia salteña.

Área Sur:

Destaca la forma en como la ciudad acompaña la situación de borde costero, particularmente con actividades productivas, y especialmente la presencia del barrio Arenitas Blancas, como ensayo de forma más orgánica de ocupación residencial del territorio.

Afectaciones de los polos en la zona de huertos Norte, ámbito de estudio:

Específicamente, el ámbito de estudio, ubicado al norte de la ciudad de Salto, se encuentra tensionado por la cercanía al Polo Patrimonial Norte y sus rutas de enlace hacia el noroeste (zona Batalla de San Antonio, Monumento a Garibaldi, Eran Miles y Parador Ayuí), así como también por su fuerte vinculación paisajística de la costa del Río Uruguay.

Estos vínculos, que se dan de forma directa y que a su vez retribuyen su consolidación a partir de la impronta que le otorgan a la ciudad, hacen que el sitio necesariamente cuente con un cuidado que no lo tiene.

Resulta sorprendente la situación actual del Monumento a Garibaldi, en particular, dado que el sistema patrimonial de Salto, y en especial el cercano al área en estudio, cuenta con un Enclave de Patrimonio Cultural que, como pocas veces en el país, logra exhibir en un distrito ejemplares del patrimonio industrial y del patrimonio cultural propiamente dicho junto a un parque de escala urbana perfectamente engarzados y vecinos.

Por otra parte, la definición de los **Polos Logísticos** se concentra en la impronta histórica industrial de la ciudad, que a pesar de su fuerte identificación en el territorio ha sido modificada en los últimos tiempos en relación a los usos del suelo o la desocupación de edificios del tipo fabriles.

Destaca por su relevancia estratégica la Central Hortícola del Norte, bajo la cual se promueve la operación de actores locales, nacionales y de la región, de forma complementaria a la Unidad Agroalimentaria Metropolitana. Su localización se vincula estrechamente con el ámbito en estudio, pudiendo funcionar como clara tensión en el territorio próximo.

La central Hortícola del Norte, que aparece como proyecto en 2012, se encuentra en un proceso interno de organización a fin de abrir sus puertas en un futuro cercano. El proyecto, que aparece como respuesta a las problemáticas relacionadas al desarrollo sectorial del área en su vínculo con la comercialización de los productos hortícolas, entiende como oportunidad el desarrollo de un foco central que le permita la venta y distribución no sólo a los productores consolidados sino que a los más de 400 pequeños productores de la zona, estableciéndose en sí mismo como un Polo productivo o industrial.

La propuesta se encuentra vinculada al desarrollo conjunto del proyecto UAM (Unidad Agroalimentaria Metropolitana), ambos con el objetivo del desarrollo agroindustrial nacional. En este sentido, se entienden fundamentales las vías principales de interconexión tanto nacional como internacional. Es por esto que la ubicación relativa de este Polo en el análisis territorial salteño resulta favorable en la medida en la que se encuentra con salida a las rutas nacionales 3 (de vínculo directo con la ruta brasileña 472 al norte y con la 1 al sur, vínculo con la capital uruguaya) y 31 *Coronel Gorgonio Aguiar* (que además de generar conexiones con otras rutas nacionales se materializa como vía directa a la ciudad de Tacuarembó).

Se destaca, en el entendimiento de un Polo Industrial capaz de agrupar las necesidades de los productores locales, la tendencia de reciente aplicación, en los productores localizados en las zonas de huertos norte, de entender el valor del inmueble que poseen como superior a las ganancias generadas por el uso productivo del suelo. Es decir, las dimensiones de las chacras ubicadas en la zona de estudio del presente R-POT-S no son capaces de retribuir una ganancia suficiente capaz de contrarrestar el valor de la venta del suelo, por el cual a su vez, se consigue adquirir suelo de alta retribución productiva en los 10km a la redonda de la capital departamental. Se entiende entonces

consecuente lo relevado en sitio, donde el suelo determinado como productivo no está siendo utilizado para este fin.

Este suelo puede ser catalogado como “Sistema de chacras” ubicadas en la zona periurbana de Salto, que según el Informe Preliminar Jurídico conforman una posible categoría de protección patrimonial. En un paralelismo con lo resuelto por la Convención de Patrimonio colombiana, donde se protege como patrimonio nacional al “Paisaje Cafetero”, se establece la cualidad diferencial de las Chacras de Salto que le permitirían entrar dentro de una categoría de similar aplicación.

El ámbito de estudio en sí mismo se encuentra ubicado en el “**Polo Jardín Norte (nueva rur-urbanidad)**”, la cual contempla las modificaciones territoriales sucediendo en la actualidad, como el proyecto Costanera Norte o las obras de Av. Ramón J. Vinci. El destino inmobiliario de la tierra genera también una perspectiva de uso del suelo que se hace consecuente con la esencia de la polaridad definida.

Se entiende, en una aproximación más cercana, la sub sectorización del Polo Jardín Norte, donde se identifican áreas vinculadas al desarrollo patrimonial, histórico, turístico, residencial, productivo, cultural, entretenimiento, deporte y ocio. El hecho de que el ámbito de estudio contemple diversidad de destinos de uso de suelo determinan una caracterización y una necesidad de parte de la población con el área en cuestión, por lo que se concluye que es necesario contemplar una pluralidad de usos independientemente de las dificultades que el territorio pueda presentar.

## **10. DIMENSIÓN AGRIMENSURA**

El enfoque desde el punto de vista de la Agrimensura del ámbito de estudio, se desarrolla fundamentalmente a partir del archivo “Informe Agrimensura” de la presente R-POT-S, lo presentado en este capítulo es, por lo tanto, tomado del archivo de referencia.

### **10.1. Ámbito de estudio**

Resulta importante destacar las modificaciones al ámbito de estudio tal como lo demuestra la Lámina N°01 “Delimitación del ámbito”, en donde se percibe un ámbito inicial sugerido en relación a lo analizado por parte de la Intendencia de Salto, y un ámbito propuesto por parte del estudio técnico de la presente R-POT-S, en donde considerando diversos enfoques -listados desde este capítulo inclusive- se entienden los nuevos límites del ámbito como los más óptimos para lograr contemplar las afectaciones reales del contexto.

En este sentido, se realiza un relevamiento de partida en relación a las doscientas noventa hectáreas que se sugirieron en un inicio. Entendiendo estas dimensiones, se opta por un relevamiento fotométrico plani-altimétrico con Dron y GPS de uso profesional por la velocidad y precisión que implican.

A los efectos de una buena interoperabilidad de todas las capas de datos generadas entre ellas y con los sistemas de información del Estado, toda la información producida se geo-referencia en sistema de coordenadas WGS84 - proyección UTM21S y se referencia altimétricamente a dos sistemas, EGM2008 y el Cero Salto.

La delimitación actual del ámbito de estudio tal como lo muestra la Lámina N°01 “Delimitación del Ámbito”, ocupa un total de 440 (cuatrocientos cuarenta) hectáreas.

## **10.2. Metodología de trabajo**

Los productos resultantes del "Informe Agrimensura", aparecen a partir del análisis de un **parcelario, del análisis territorial, de un Mosaico Fotográfico y de la modelación final** y conforman la base sobre la cual se superponen las distintas "Dimensiones".

Parcelario:

Pretende analizar las áreas y el vínculo público-privado, confirmando la existencia de calles y espacios libres. Las dimensiones legales de las áreas y los anchos de calles actuales forman parte de los datos de partida relevantes para entender las proporciones vinculantes de la ciudad. La confirmación de esta información es fundamental para evaluar, principalmente desde el punto de vista vial, la conectividad vehicular y planificar en base a las proyecciones a futuro.

A su vez, se confirma la geometría y nomenclatura de los padrones y la categoría del suelo actual figurada en Catastro entendiendo las diferencias entre el Plan de Ordenamiento y la situación real.

Análisis Territorial:

Se consideran y analizan los formatos legales territoriales ya utilizados en el área de estudio y los posibles según la normativa vigente, según el área de aplicación y la categoría del suelo.

Mosaico Fotográfico:

Para la obtención de un Mosaico Fotogramétrico Aéreo Color geo-referenciado y orto-rectificado se llevó a cabo un vuelo con Dron topográfico profesional, captura de imágenes digitales, Sistema de Posicionamiento de Navegación Global (GNSS) y software de procesamiento.

La imagen se orto-rectifica lo que asegura la horizontalidad de la imagen y corrige deformaciones asegurando que se pueda utilizar la misma para mediciones y levantamiento de información con un margen de error muy acotado.

Para lograr esto es necesario una trayectoria de vuelo de Dron registrada con GPS GNSS que presenta un ajuste de alta precisión de los centros de foto obtenidos durante la aerotriangulación, especificando puntos foto-identificables y seguir los sensores inerciales del Dron que registran las inclinaciones relativas.

Modelación:

A partir del vuelo, del cual surge por ejemplo un análisis hidráulico o ambiental, resultan productos como el MDS (Modelo Digital de Superficie), MDT (Modelo Digital de Terreno) y las curvas de nivel.

El desarrollo del relevamiento en sitio y vuelo de Dron así como sus especificaciones se encuentra profundizado en el Informe Preliminar Agrimensura.

## **10.3. Procesamiento de datos**

Se utiliza el Software Trimble UAS Master con el MDS mencionado anteriormente.

El mosaico orto-rectificado obtenido tiene un tamaño de píxel de 6.5cm y una resolución radiométrica de 24bits. Luego se generó un modelo digital de terreno (MDT) y curvas de nivel cada 1 metro. Se utilizaron puntos de control para el ajuste de calidad y se pudo concluir que la precisión plani-altimétrica obtenida es del orden de 1 a 2 veces el tamaño de píxel (6.5cm).

Se visualizan los resultados en las Láminas N°06 "Mosaico + Parcelario" y N°07 "Topografía".

#### **10.4. Análisis territorial y parcelas**

Para la reconstrucción de los padrones y sus atributos se utilizó la combinación del parcelario de la Dirección Nacional de Catastro combinado con la revisión de los Planos de Mensura registrados en la Dirección Nacional de Catastro.

Se destaca la estructuración general de las Av. Garibaldi y Av. Ramón J. Vinci como principales conectores del ámbito, la Av. Salto Chico, Av. Saturnino Ribes, Camino del Éxodo y Gral. Liber Seregni.

El amanzanamiento entre Av. Ramón J. Vinci y Av. Gral. Liber Seregni se destaca por su programa de uso residencial en tipología cooperativa de vivienda en lotes pequeños desarrollado en la década de los 70's.

Formatos legales de la tierra existentes en el ámbito:

- El formato predominante son las denominadas "Chacras de Huertos" con fracciones suburbanas en propiedad común de 1 hectárea o más con acceso desde calle pública o servidumbre de paso.
- Fraccionamiento de "lotes pequeños para vivienda social" con fracciones de 150m<sup>2</sup>, manzanas pequeñas de 2000m<sup>2</sup> y calles públicas.
- Propiedad horizontal (ley 10751): Complejos habitacionales, principalmente concentrados en el Barrio Dos Naciones."

No existen en el desarrollo general de Salto Urbanizaciones en Propiedad Horizontal (Ley N°17.292). Sin embargo el artículo 3 del decreto departamental N° 6185-2003 establece:

Las urbanizaciones desarrolladas según la presente ordenanza, se ubicarán en las zonas de huertos y rurales del Departamento de Salto, no autorizándose su instalación en las zonas urbanas o suburbanas de los Centros Poblados.

La Ley N° 17.292 de 2001 establecía lo contrario, pero la Ley de posterior aplicación N° 18.308 modifica la redacción del artículo 48 del capítulo III de la Ley N° 17292 dejando la facultad de su aplicación a las categorías del Suelo Urbanas y Suburbanas.

### **11. DIMENSIÓN VIAL: CONECTIVIDAD MOVILIDAD.**

#### **11.1. Dimensión de Conectividad y Movilidad**

Tomando los datos analizados en el Informe Dimensión Vial de la presente Revisión, se busca hacer énfasis en las características físicas de la red vial, así como también en los aspectos de movilidad y tránsito que la afectan.

Para todos los casos es relevante tener en cuenta los medios de transporte principales que utiliza la población estudiada, las características que ésta presenta y cuáles son las infraestructuras actualmente instaladas que esperan a ser utilizadas por el usuario destino. Desde esta perspectiva, se consideran medios de transporte individuales, movilidad activa o transporte público.

Esto va de la mano necesariamente con el estudio y análisis de la Dimensión Socio-Económica teniendo en cuenta no solo los flujos poblacionales diarios, sino el acceso y prioridad con la que se trata cada uno.

## **11.2. Movilidad**

### **11.2.1. Transporte público**

El sistema de transporte público se compone de trece líneas de ómnibus, de las cuales la mayoría poseen recorridos circuitales (poseen un recorrido diferente para la ida que para la vuelta). Esto hace que -si bien la mayoría de los circuitos enlazan el centro con las periferias-, se trazan largos recorridos que a veces conectan más de un barrio o zona periférica. En cuanto a las frecuencias, algunas líneas oscilan entre 15 y 20 minutos, mientras que algunas llegan a los 40 minutos; pudiendo mermar los días domingo. Se considera que, en su conjunto, las diversas formas de movilidad pública realizan una cobertura adecuada -de no más de 350 metros entre cualquier punto de la ciudad y una línea de transporte público-, a excepción de la parte sur de la zona Matadero (barrio Artigas y Proyecto Volcán).

De las trece líneas urbanas de servicio de ómnibus público presente en Salto, solo 3 involucran la movilidad del ámbito de estudio.

- **Línea 1 – Nacional:** pasa por el barrio Dos Naciones, realizando 3 paradas en la zona. Conecta con el centro.
- **Línea 6 – Shopping:** parte de su recorrido es por Av. Ramón J. Vinci entre Camino del Éxodo y Juncal realizando 3 paradas. Parte desde la zona del Puerto de Salto, recorriendo barrio Cerro y finalizando en la zona del Shopping.
- **Línea 12 – Barrio Asencio:** sale desde la zona del Hospital Salto pasando por el centro, finalizando en Barrio Norte y Dos Naciones, realiza 3 paradas en esta zona.
- **Línea 12 – Terminal Rural:** sale desde barrio Dos Naciones finalizando en Hospital Salto, pasando por el Centro.
- **Línea 10 – Bus de la Costa:** recorre la costanera norte en un circuito más bien turístico/recreativo, pasando por el puerto y por Av. Ramón J. Vinci. Actualmente se encuentra fuera de servicio.

En relación a las paradas de estos servicios, si bien a lo largo de la ciudad no se presentan siempre con la misma infraestructura, cuentan en su mayoría dentro del ámbito con refugio, incluso llegando a tener una calidad alta, pavimento de hormigón, señalización y demarcación de cordón por ser recientes en relación a las obras realizadas en la actualización de la Av. Ramón J. Vinci.

### **11.2.2. Movilidad Activa**

Se entiende por movilidad activa el caminar o transporte en bicicleta. Los medios de transporte que nos generen un esfuerzo físico necesitan espacios de circulación de características específicas. En la actualidad el ámbito se destaca en infraestructura destinada a medios separados de tránsito vehicular con veredas y bicisendas en la Av. Ramón J. Vinci dado las últimas actualizaciones de la propia avenida. Se destaca la utilización de rampas de accesibilidad universal y la correcta señalización.

Sin embargo, en el resto de las calles el tránsito es compartido entre vehículos y peatones/bicicletas debido a la falta de infraestructura específica. Vale aclarar que son calles de poco tránsito.

La Av. Costanera Norte, con características paisajísticas elevadas, presenta uno de los lugares del ámbito con mayores requerimientos para la movilidad activa, teniendo en cuenta la elección de la



población de caminar o usar bicicletas para hacer de la movilidad una recorrida o paseo paisajístico. En la actualidad se está desarrollando el “Proyecto Mejora Integral de Norte”, donde el medio principal de desplazamiento será a pie, contando en instancias de proyecto con veredas y bicisendas no vinculadas al tránsito vehicular.

Es de destacar que junto con el proyecto de Av. Ramón J. Vinci se genera un circuito integral que une zonas Suroeste y Noreste de la ciudad con la costanera Norte, potenciando el área costera como el mayor espacio colectivo de la ciudad.

Con respecto a la infraestructura eléctrica existente en la zona, las avenidas iluminadas son Av. Ramón J. Vinci, Av. Costanera Norte, Camino del Éxodo y Avenida Garibaldi en su tramo desde Costanera hasta Saturnino Ribes. La iluminación vial se destaca como relevancia crítica, entendiendo a ésta como de vital importancia por su impacto inmediato y significativo en la vida o seguridad de las personas. Desde el punto de vista de la movilidad activa, la iluminación no solo fomenta la actividad física sino que aumenta la capacidad de presentar a un espacio público como seguro, que invita a la apropiación del mismo de parte de la población y habilita sectores de la ciudad que de lo contrario no serían alcanzados, en este sentido iluminar es dar accesibilidad y en la actualidad el ámbito es insuficiente en su respuesta al respecto.

### **11.2.3. Rutas Nacionales dentro del ámbito de actuación**

Si bien el ámbito de estudio no presenta Rutas Nacionales que específicamente pasen por él, las Rutas Nacionales N°3 General José Artigas y la N°31 Coronel Gorgonio Aguiar, se consideran de suma relevancia ya que son el límite al este de la ciudad y la conexión con los demás departamentos del país y con los países vecinos, Argentina y Brasil.

### **11.2.4. Avenidas y calles dentro del ámbito de actuación**

En la planta urbana de Salto predomina una estructuración en damero, originaria de las Leyes de Indias, orientada a los cuatro puntos cardinales, por lo que la mayoría de sus 24 vías estructuradoras mantienen esa direccionalidad.

Según ya fue especificado, el decreto N°5.996/98 define a las Avenidas:

- Avda. 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

Con la Av. Salto Chico y Se mapean 6 (seis) avenidas, 5 (cinco) de estas principales según lo determina el plan, y 1 (una) costanera. En cuanto a calles secundarias, se encontraron 57 calles en total.

### **11.2.5. Estado de los pavimentos**

El Informe Preliminar Dimensión Vial determina las características físicas principales de las avenidas sectorizadas por tramos a fin de contemplar las diversas situaciones en las que se encuentra una misma vía.

En este sentido, se analiza a la Av. Ramón J. Vinci, siendo una avenida de características particulares por su reciente intervención en el marco del “Proyecto de Mejora Vial y Urbana de Av. Apolón de Mirbeck”, el mismo consiste principalmente en una duplicación de calzada con dársenas,

incorporación de ciclo vía y veredas, así como la resolución de pluviales. Se divide en varios tramos en donde ya se han realizado obras que se encuentran en etapas finales (señalización), mientras que otros tramos aún no han sido intervenidos. De acuerdo a la información brindada por la Intendencia de Salto, se prevé la ejecución del proyecto en su totalidad.

**Tabla IV: Tramos Av. Ramón J. Vinci**

Tramo	Pavimento	Ancho	Banquina	Sis. Pluviales	Velocidad máx.
Costanera - Camino del éxodo	Tratamiento bituminoso	7.2 m	2.2 m	2 Alcantarillas Z500	45 Km/h
Camino del éxodo - Av. Gral. Liber Seregni	Carpeta asfáltica	17 m	1.20 m	Bocas de Tormenta	45 Km/h

En el recorrido desde la Costanera hacia el este, la Av. Ramón J. Vinci, se delimita hasta Camino del Éxodo como Tramo 1, con pavimento bituminoso, cunetas con señalización vertical y demarcaciones horizontales aunque en mal estado y con poca visibilidad. Los reductores de velocidad se encuentran con un desgaste evidente. Sin embargo, es parte de la siguiente etapa a ser modificada por la propuesta para Av. Ramón J. Vinci mencionada anteriormente, donde el Tramo 2, hasta Av. Gral. Liber Seregni ya con obras ejecutadas presenta un perfil urbano de 2 carriles por sentido, cordón cuneta, dársenas de estacionamiento y dársenas de giro a la izquierda. Pavimento de carpeta asfáltica de reciente aplicación. Señalización vertical y horizontal existente y en buen estado.

Cuenta con bicisenda pavimentada del lado norte del eje, estando incluida en el ámbito de actuación del plan. Cuenta con circulación de líneas urbanas de ómnibus. Las paradas de estas líneas cuentan con refugio peatonal, además, el tramo presenta un paquete estructural de pavimento de hormigón en la zona de parada.

**Figura 2: Av. Ramón J. Vinci**



**Figura 3: Tramo 2 al OE. Tramo 1**



Por su parte, la Av. Costanera Norte César Mayo Gutiérrez se ubica al noroeste del ámbito de estudio. Se compone por dos calles principales las cuales actúan como “avenida” y en medio de estas se ubican distintos puntos notables como plaza con juegos infantiles y también explanadas que ofician de estacionamiento para vehículos. La vía con sentido sur-norte tiene 7 metros de ancho con un pavimento de estado regular, mientras que la vía opuesta presenta un aprox. un mismo ancho de calzada pero con superficie de tratamiento bituminoso con alto desgaste. Se aprecia la falta de mantenimiento de señalización horizontal en toda su extensión.

En la actualidad tanto los pavimentos como la disposición formal de la Costanera se encuentra con modificaciones dado a las obras del “Proyecto de Recuperación Integral de Costanera Norte”, el cual

pretende realzar las características naturales de la costa y focalizar nuevos puntos de apropiación cultural integral. En este sentido, se esperan mejoras en las calles existentes, con un doble tratamiento bituminoso y delimitación de bicisendas y veredas.



**Figura 4: Av. Costanera Norte**

La Av. Saturnino Ribes, que se desarrolla desde la Av. Ramón J. Vinci hasta Av. Garibaldi, se encuentra pavimentada con tosca/balasto, de ancho 7m, sin banquetas y un sistema de tratamiento pluvial de cunetas con ancho de faja aproximado de 18 m hacia el oeste y 14m hacia el este definidas en casi todo el recorrido. Se identifican 2 alcantarillas de tipo Z500.

Esta calle resulta relevante para el estudio del ámbito dado que es el acceso principal a la actual Planta de Tratamiento de OSE. Los espesores de las cunetas permiten un potencial ensanche o mejora de esta vía, otorgándole posibilidades futuras de planificación.

**Tabla V: Av. Saturnino Ribes**

<b>Tramo</b>	<b>Pavimento</b>	<b>Ancho</b>	<b>Banquina</b>	<b>Sis. Pluviales</b>	<b>Velocidad máx.</b>
Av. Apolón - Av. Garibaldi	Tosca / Balasto	7m	No	Cunetas 2 alcantarillas Z500	45 Km/h

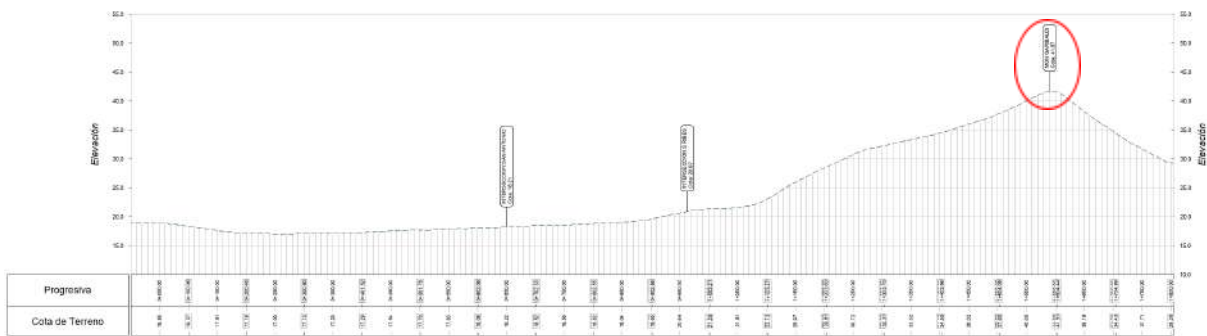


**Figura 5: Av. Saturnino Ribes**



**Figura 6: Planta de Tratamiento de OSE**

Al Norte se encuentra la Avenida Garibaldi, considerada como una avenida sin jurisdicción municipal, posee un carril por sentido y se encuentra con pavimento de tratamiento bituminoso en buen estado hasta Saturnino Ribes, luego presenta pavimento de tosca/balasto en estado regular con algunas zonas de baches que dificultan la circulación. “A lo largo de todo el tramo mantiene un ancho de calzada de 7 metros, una faja de 30 m y cunetas definidas. Se identifica una alcantarilla tipo Z600”.



**Figura 7: Av. Garibaldi perfil altimétrico**

Se destaca a partir del informe Preliminar Dimensión Vial la ubicación relativa del Monumento Garibaldi, en el punto alto del perfil altimétrico de la Avenida, la vía en este punto se divide en dos calzadas que rodean el monumento y hacen del mismo un foco visual central de la vía y sus alrededores.



**Figura 8: Vista Oeste del Monumento a Garibaldi**



**Figura 9: Vista Este del Monumento a Garibaldi**

El último tramo, desde Camino del Éxodo hasta Av. Gral Liber Seregni es un perfil rural, de tosca / balasto en estado regular, sin embargo es el tramo en peor estado bajo las consideraciones generales, De acuerdo a lo observado en las visitas, los vehículos que circulan con fines recreativos por la zona optan por realizar un giro en U antes de llegar al monumento debido al mal estado del pavimento en su ubicación.

Cuenta con un ancho variable de 6m y una faja de 30m. Existen zonas sin cuneta definida, provocando un estancamiento pluvial sobre la calle, erosionando la misma y generando barro que dificulta la circulación. Se determina que las alcantarillas tipo Z de bocas de 1000 y 2 de 600 no son acordes al camino, disminuyendo la sección de la vía en este punto. Se verificaron maniobras a fin de garantizar los pasajes de 2 vehículos simultáneos en los puntos de menor sección.

**Tabla VI: Av. Garibaldi**

Tramo	Pavimento	Ancho	Banquina	Sis. Pluviales	Velocidad máx.
Costanera Norte - Av. Saturnino Ribes	Tratamiento bituminoso	7m	Variable 30m	Alcantarilla Z600	45 Km/h
Av. Saturnino Ribes - Camino del éxodo	Tosca / balasto	7m	Variable 30m	Alcantarilla Z600	45 Km/h

Camino del éxodo - Av. Gral. Liber Seregni	Tosca / Balasto	Variable 6m	30m	Sin cuneta definida	45 Km/h
--	-----------------	-------------	-----	---------------------	---------

Por otro lado, la Avenida Gral Liber Seregni, de tratamiento bituminoso en 450m desde Av. Ramón J. Vinci, siguiendo en tosca/balasto. El ancho promedio de la calzada es de 8m con una faja de 30m.

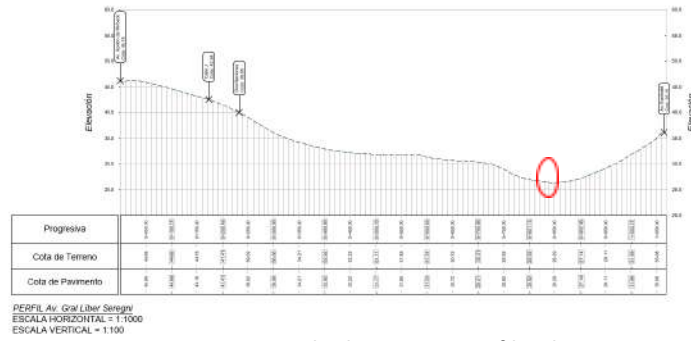


Figura 10: Av. Gral. Liber Seregni perfil vial

Se observa un punto bajo (rojo) donde se identifica una alcantarilla de gran aporte. En esta ubicación se reduce el ancho de calzada generando dificultades para la circulación en doble vía. La intersección con esta última se da con un tramo ascendente de pendiente elevada y, tomando en cuenta el perfil altimétrico de esta última hacia el este, podrían generarse problemas de visibilidad, pero la intersección cuenta con radios suficientes para que no ocurra esta situación, lo que pudo corroborarse en el sitio.

Por último, el Camino del éxodo, de pavimento bituminoso en buen estado. No presenta banquetas ni veredas. Es una de las pocas calles con presencia de alumbrado público. Un ancho aproximado de calzada de 7m y un ancho de faja de 26m. Presenta cunetas definidas, 2 alcantarillas, 1 Z600 de una boca y una Z600 de 2 bocas respectivamente. Los accesos a los programas adosados a la calle se materializan en tosca con alcantarillado.

Se concluye con respecto a este punto que el estado más favorable lo tiene el Camino del éxodo, con potencial para soportar las necesidades que el cambio del uso del suelo implicaría, su estructura está definida y está materializada la conexión con Av. Ramón J. Vinci con una rotonda simple como parte de las obras recientes. Ésta avenida se expresa como eje estructurador de la zona norte de la ciudad conectando de forma directa la planta urbana del este con la zona recreativa de la Costanera Norte, entendiendo los avances a partir de las últimas mejoras como positivos en relación a la movilidad activa, tránsito vehicular particular y público, aumentando la seguridad vial.

### **11.3. Conectividad**

La estructuración general de las calles y avenidas de Salto general siguen, como se mencionó anteriormente una estructura en damero, originaria de las Leyes de Indias, orientada a los cuatro puntos cardinales, donde la mayoría de sus 24 vías estructuradoras mantienen esa direccionalidad.

La Avenida Ramón J. Vinci forma parte de los principales ejes estructuradores de la ciudad, sobre todo en su zona norte. Parte de la Costanera Norte hasta el polo agroindustrial al oeste. La densidad vehicular analizada para el ámbito de estudio es mayor en relación al resto del desarrollo de esta avenida, debido a la cercanía con la zona céntrica de la capital. Respondiendo al damero convencional, las calles perpendiculares a ésta dan continuidad y conectividad con casi la totalidad del territorio salteño.

Dadas las últimas actualizaciones en la zona, las intersecciones, señalizaciones y disposiciones infraestructurales de la avenida se corresponden con las tendencias expansivas de la ciudad hacia este sector del territorio.

El Informe Preliminar Dimensión Vial explicita las siguientes intersecciones como parte del análisis de la Av. Ramón J. Vinci y sus cruces significativos, modificados recientemente por el "Proyecto de Mejora Vial y Urbana de Av. Apolón de Mirbeck".

- Av. Ramón J. Vinci y Camino del Éxodo
- Av. Ramón J. Vinci y Gral. Liber Seregni
- Av. Ramón J. Vinci y Grito de Asencio



Figura 11: Proyecto Av. Apolón, rotonda Cno. del Éxodo

### 11.3.1. Transporte de cargas

La totalidad del ámbito de estudio se encuentra dentro de la zona de exclusión de transporte pesado, por lo que hay circulación de carga con camiones de gran porte. Los posibles recorridos por transporte de carga de tamaño medio, necesarios a partir de los pequeños productores agrícolas de la zona, se realizan principalmente por Av. Ramón J. Vinci, no interviniendo específicamente en el ámbito de actuación.

El polo hortifrutícola localizado al este de la ciudad genera viajes de considerables portes, pero no de afectación directa con el área de estudio dado que las conectividades principales son directamente al centro de la ciudad. El Art. 8 del Decreto 6411/09 establece: “Las actividades definidas para la Unidad Especial “Parque Agroindustrial” que se encuentren dentro de las Unidades Barriales al 1ro de enero de 2030 serán clausuradas”, tratando de relocalizar estos tipos emprendimientos hacia el Parque Agroindustrial.

### 11.3.2. Seguridad Vial

Si bien la mayoría de las calles cumple con la señalización básica reglamentaria y las necesarias por precaución, no cumplen con las demarcaciones horizontales. Esto con la excepción de las observaciones ya realizadas con respecto a las obras de modificación de la Av. Ramón J. Vinci.

Se observó falta de mantenimiento de las demarcaciones horizontales de la avenida costanera, algo que se considera de importancia debido a cómo está conformada esta vía, con múltiples giros y tramos. Igualmente se espera que estas mejoras sean realizadas en el marco del proyecto de mejora integral de la Costanera Norte. Asimismo, se encuentra falta de seguridad para los cruces peatonales.



## **12. DIMENSIÓN HIDRÁULICO - AMBIENTAL**

Se analiza el ámbito de actuación desde el Informe Hidráulico ambiental, se realiza una revisión del estado de situación de los servicios de agua potable, saneamiento, caracterización hídrico territorial e infraestructura pluvial del ámbito de estudio y su área de influencia.

### **12.1. Antecedentes Jurídicos**

Teniendo en cuenta las necesidades que un análisis de multiescalar necesita para su desarrollo, se explicita en el Informe de disciplina las siguientes antecedentes jurídicos:

- Plan de Agua de Salto (enero 2017)  
Desarrollado por DINAGUA en conjunto con la Intendencia de Salto, municipios, OSE y el apoyo del Banco Mundial.  
*Se pretende impulsar una Gestión Integrada de las Aguas Urbanas (GIAU), a partir de un diagnóstico de situación en la que se encuentra la ciudad de Salto y elaborar una hoja de ruta proponiendo lineamientos para solucionar o mitigar los problemas identificados.*  
Revalorizar el Espacio Costero del Río Uruguay: Se consideran necesidades por riesgo de inundación, recalificar al Río Uruguay desde su impronta de paseo costero, tomar como relevante la erosión costera y su reducción y las infraestructuras construidas en la zona desde el punto de vista hidráulico.
  
- Decreto N°164 - 79 Áreas Inundables 14/11/979  
Establece áreas inundables hacia el norte y sur de la calle Uruguay.

Parte del ámbito en estudio, se encuentra en las subzonas inundables A.1 y B.1 delimitadas por las cotas +12.00 y +15.25 respectivamente, según el cero de salto.

El decreto prohíbe la construcción de fraccionamientos de tierras, loteo y amanzanamientos y la apertura de calles por particulares dentro de dichas zonas.

En particular para la zona A, se prohíbe obra en edificios existentes ya sea ampliación o mejora. Solo pueden realizarse edificaciones con carácter turísticos, clubes deportivos y de carácter oficial.

Para la zona B, existen algunas excepciones para obra de nuevas construcciones, como ser: ampliaciones por crecimiento de núcleo familiar, reconstrucción o construcción de galpones para depósito de herramientas y alimentos, y construcciones y ampliaciones de casas habitacionales con cota superior a +15.25.



Figura 12: Definición de Zonas inundables del Decreto 164-79

Como se aprecia en la Figura 12, la línea de la Zona A (en aguamarina) comprende casi en su totalidad al Parque Indígena, siguiendo por la Costanera Norte y alcanzando por Av. Garibaldi al emprendimiento "La Calandria", mientras que la Zona B (en azul turquesa) se encuentra delimitando área urbana ya consolidada, cruzando la Av. Salto Chico en al menos un tercio de su desarrollo y uniéndose con la Av. Garibaldi en su intersección con Av. Saturnino Ribes. En ambos casos es clara la afectación que tiene la proximidad tanto al Río Uruguay como al Arroyo San Antonio.

### **12.2. Condicionantes por propuestas en curso**

En la actualidad, en los alrededores y dentro del ámbito de estudio existen en curso varios desarrollos de actualización y mejora tanto vial como infraestructural que le otorgan a su vez condiciones de uso con una perspectiva más amena a la actualmente desarrollada en la zona. En este sentido, nos referimos a las modificaciones en la Av. Ramón J. Vinci y al proyecto "Costanera Norte".

En este último se propone recuperar la faja costera destacando atributos paisajísticos naturales y urbanos, a partir de una fuerte intervención en el espacio público, potenciando el área costera como el mayor espacio colectivo de la ciudad. La propuesta establece modificaciones en pos de la mejora vial, como fue mencionado en el capítulo correspondiente, mobiliario urbano, equipamiento deportivo, locales gastronómicos y servicios higiénicos, para los cuales es necesario el desarrollo de infraestructuras que respondan a estas condicionantes.

Desde el punto de vista de las zonas inundables mencionadas en la subsección 7.1., el proyecto es compatible con el uso de zona inundable, siendo la zona más expuesta a las posibles inundaciones incluyendo a las vías de acceso al mismo.

En cuanto a las modificaciones infraestructurales se considera:

- Drenaje pluvial: Actual sistema de alcantarillas y cunetas, proyectando alcantarillas de 500 y 600 mm en cunetas existentes a ser re-perfiladas.
- Agua potable: Conexión individual a la red existente.

- Líquido residual: recolectado por gravedad para luego ser impulsado hasta la red pública más cercana ubicada en Ramón J. Vinci y Julio Delgado aproximadamente a 1.6 km de longitud mediante tubería de 75mm.



Figura 13: Costanera Norte: Esquema de los servicios de saneamiento

Por su parte, el “Mejoramiento vial y urbano de Av. Apolón de Mirbeck del departamento de Salto”, que como hemos indicado ahora llamada Ramón J. Vinci, se propuso mejorar la avenida con un diseño de las captaciones y conducciones del drenaje pluvial que conlleva la conformación de la nueva propuesta vial.

Se realiza el análisis de los Tramos 3, 4 y 5 como principales condicionantes del ámbito de estudio:



Figura 14: Tramos del proyecto de mejora vial

Tramos N°1, N°2 y N°5 se mantiene perfil actual con cunetas a cielo abierto, pasto y alcantarillas de cruce.

En los Tramos N°3 y N°4 se mantiene perfil actual con cordones cuneta hacia elementos de captación y redes de colectores hasta la cañada existente. Se incorpora cantero central de entre 2 a 3m.

Se incorporan a su vez, jardines de lluvia que permiten disminuir el volumen y caudal de escurrimiento pluvial, además del favorecimiento y protección de espacios donde se da el crecimiento de vegetación (canteros centrales, rotondas y canteros de plazas y espacios públicos) y la incorporación de arbolado a lo largo de todo el trayecto de avenida intervenido.

Los tramos de conducciones cerradas y enterradas se han proyectado para un evento de 10 años de periodo de retorno y las captaciones para dejar una faja libre de inundación de 2.0m.

### **12.3. Infraestructuras de Servicio**

#### **12.3.1. Abastecimiento de Agua Potable**

El abastecimiento de Agua Potable está dado por OSE, al igual que la gran mayoría del territorio nacional. Es incluso importante destacar la ubicación relativa de la Planta de Tratamiento de OSE actual, dentro del ámbito por la Av. Saturnino Ribes, y la ex Planta de Tratamiento, actual museo de OSE por el tramo comprendido dentro del ámbito en Costanera Norte.

No existe actualmente red de abastecimiento de Agua Potable en las calles del ámbito de estudio, pero un troncal de 400mm se ubica saliendo de la planta activa abasteciendo a las zonas consolidadas de los alrededores en forma de ramal. Por tal motivo, el servicio de agua potable estaría asegurado mediante la construcción de tendido de cañerías por las calles tanto perimetrales como internas del ámbito.

Por otro lado, el visualizador de DINAMIGE indica que la zona presenta varias perforaciones, algunas de propiedad privada (pozos de terceros) y uno de OSE.

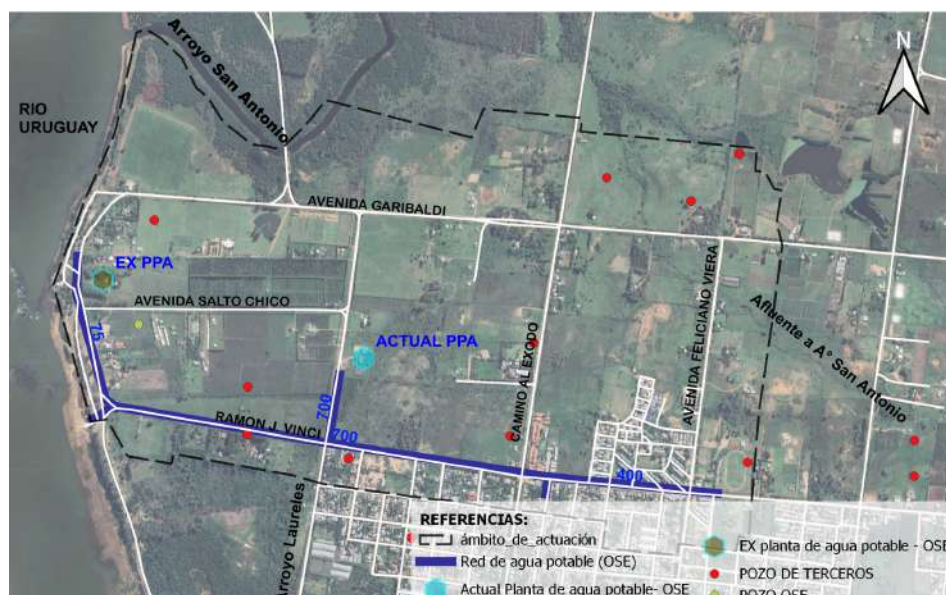


Figura 15: Esquema fuentes de agua (fuente: DICA con información de OSE)

#### **12.3.2. Sistema de Saneamiento**

Si bien la zona no cuenta con servicio a redes de saneamiento públicas, los registros más cercanos están en Ramón J. Vinci y J. Delgado, materializándose en tramos de 200 mm de diámetro.

Se asume el actual uso de sistemas de saneamiento estático (pozo negro / fosa séptica) por parte de los residentes del ámbito, gestionados y financiados por el usuario a través del uso de una barométrica.

Si bien la propuesta de la Costanera Norte implica obras de saneamiento, se trata de obras puntuales para dar respuesta a los servicios allí alojados, además de encontrarse bajo los requerimientos de ser en su totalidad una zona inundable.

Para etapas posteriores, en función de la identificación de diferentes tipologías de zonas y usos se propondrán soluciones para el saneamiento que podrán ser de pozos impermeables individuales o

un sistema dinámico que deberá estar conformado por redes colectoras y pozo de bombeo para poder conectarse a las redes públicas existentes.

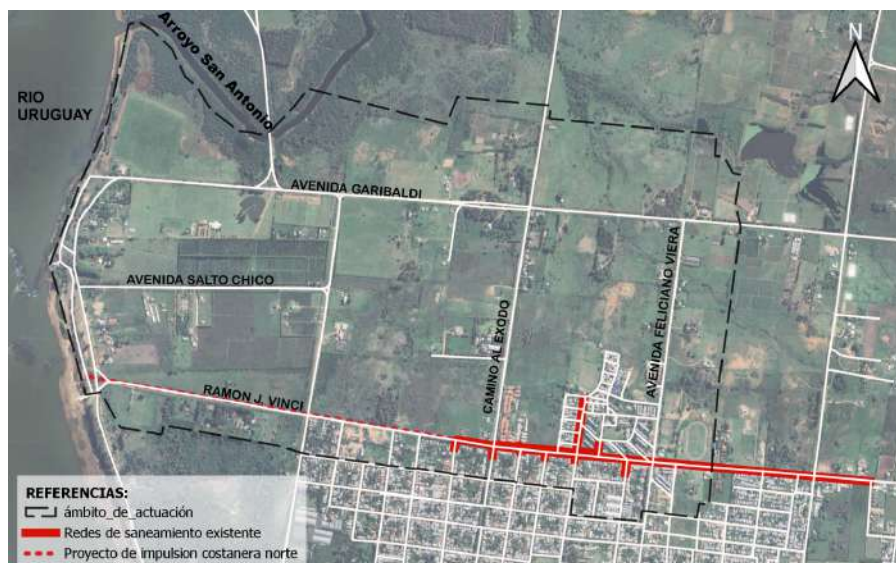


Figura 16: Red de saneamiento existente y proyecto de impulsión de Costanera.

### 12.3.3. Sistema de Drenaje Pluvial

Las modificaciones en la Av. Ramón J. Vinci hacen que sea la única pieza que tiene pavimentos rígidos y sistema de captación y conducción pluvial enterrada. La Costanera Norte, por su parte, proyecta alcantarillas de cruce de la costanera en las intersecciones con las Av. Garibaldi, Av. Salto Chico y Av. Ramón J. Vinci.

En el resto de las calles existen obras menores, como cruces con alcantarillas compuestas por secciones circulares (D en mm) y una batería de bocas rectangulares con rejas. Todas presentan mal estado de mantenimiento es decir con vegetación y sedimentación tanto aguas arriba como aguas abajo, así como también un colapso en su sección debido a carencia de tapada con respecto a la rasante de las calles.

Tabla VII: Estimación de la capacidad hidráulica de la infraestructura existente

Ubicación	Sección	Área hidráulica (m <sup>2</sup> )	Área de aporte (m <sup>2</sup> )	Q aporte (m <sup>3</sup> /s) 2 años	Estimación área necesaria (m <sup>2</sup> )
Av. Saturnino Ribes	D500mm	0,20	80% de cuenca 1	3,6	1,45
Ramon J Vinci y Saturnino Ribes	D500mm	0,20	100% cuenca 1	4,5	1,82
Feliciano Viera	3D500	0,59	60% cuenca 6	4,1	1,66
Garibaldi	2D800+ 2D400	1,26	85% cuenca 6	5,9	2,35

En el desarrollo del Informe Preliminar Hidráulico se desarrolla con mayor profundidad el análisis de las alcantarillas existentes más relevantes y de su estado relativo.

### 12.4. Sistema Hídrico - Territorial

Según el POT-S, la zona del ámbito de estudio se encuentra categorizada como de alta sensibilidad ambiental, esto quiere decir que se encuentra hídricamente condicionada por las curvas de

inundación del Río Uruguay, el arroyo San Antonio y demás cursos de agua que atraviesan al ámbito, como son brazos afluentes hacia el Arroyo San Antonio y afluentes a la cañada paralela a Saturnino Ribes.

**12.5. Categorización de las cuencas hidrográficas**

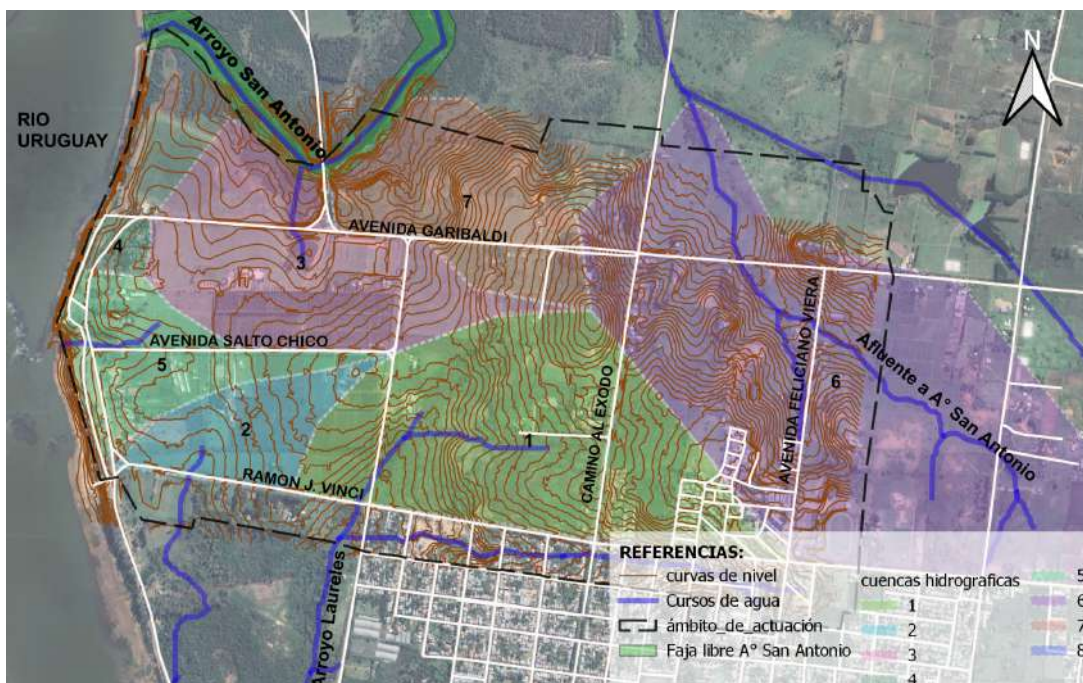


Figura 17: Cursos de agua y cuencas hidrográficas

El principal curso de agua urbano que se encuentra en la zona de estudio es el arroyo San Antonio Grande y sus afluentes (sin nombre), además de la cañada afluente al arroyo Laureles paralela a Saturnino Ribes que escurre hacia el sur cruzando la av. Ramon J Vinci.

Se identifican 7 cuencas dentro de la zona de estudio, donde la cobertura de suelo es de condición vegetada mayor al 75% y pendientes entre 0 al 2%.

A continuación, se presentan las características principales de las cuencas hidrográficas de los cursos urbanos dentro de la zona de estudio.

El tiempo de concentración se ha determinado mediante la fórmula de Kirpich, los hidrogramas de escurrimiento superficial se obtienen mediante el método Racional, estimando el porcentaje de escurrimiento del suelo mediante el coeficiente de cobertura de acuerdo al uso actual del suelo y la intensidad de lluvia correspondiente a los distintos periodos de retorno.

Tabla VIII: Características generales de las cuencas hidrográficas

Cuenca	Área (m2)	L Cauce ppal (km)	Pend(m/m)	Tc(min)
1	954309	1,42	0,020	14
2	229272,8	0,92	0,011	13
3	639961,2	1,4	0,026	12
4	47323,6	0,26	0,015	4
5	314568,7	1,85	0,016	18
6	1837932,3	2,10	0,014	21
7	435176,6	1,60	0,019	19

Las cuencas 1 tienen sus escurrimientos hacia la av Ramón J. Vinci, en donde se encuentran parte de los barrios Dos Naciones al Norte y Laureles al Sur. Parte de la cuenca 1 y la 2 predominan los padrones de grandes dimensiones que en su mayoría mantienen sus condiciones naturales, presentando algunas casas quintas y emprendimientos como hoteles de alta rotatividad y canchas de fútbol abiertas de pasto. La zona comprendida entre la av. Ramon J. Vinci y su intersección con calle Saturnino Ribes se presenta una zona baja, con pendientes bajas, inundable por la crecida del Río Uruguay y donde se emplazan algunas viviendas en condiciones precarias.

Como se mencionó anteriormente, la cobertura del suelo actual es predominantemente verde, con un porcentaje mayor al 75% y pendientes del terreno en promedio entre 0 a 2%.

**Tabla IX: Coeficiente de escurrimiento según periodo de retorno**  
 (extraído de la tabla 15.1.1, Chow 1994)

C2	C10	C25	C100
0,21	0,24	0,29	0,36

En la siguiente tabla se presentan los caudales máximos de aporte de las cuencas para eventos de 2,10,25 y 100 años de periodo de retorno, de manera de poder en un futuro determinar zonas de exclusión, fajas de usos preferenciales y posibles servidumbres, y otros posibles usos que surjan en la fase propositiva.

**Tabla X: Intensidades máximas y caudales máximos de aporte según recurrencia**

Cuenca	i2 (mm/h)	Qmax_2 (m3/s)	i10 (mm/h)	Qmax_10 (m3/s)	i25 (mm/h)	Qmax_25 (m3/s)	i100 (mm/h)	Qmax_100 (m3/s)
1	81,65	4,55	126,15	8,03	148,55	11,42	181,66	17,34
2	85,94	1,15	132,78	2,03	156,36	2,89	191,21	4,38
3	86,17	3,22	133,14	5,68	156,78	8,08	191,21	12,27
4	137,71	0,38	212,77	0,67	250,54	0,96	306,39	1,45
5	69,98	1,28	108,12	2,27	127,32	3,23	155,69	4,90
6	64,33	6,90	99,40	12,18	117,05	17,33	143,14	26,31
7	68,39	1,74	105,67	3,07	124,43	4,36	152,17	6,62

### **12.6. Curva de Inundación del Río Uruguay**

Según fue presentado en el análisis del Decreto 164-79, el Río Uruguay genera dos zonas de inundación diferenciadas de características particulares tanto en uso del suelo como en requerimientos constructivos. Si bien se habla de una curva de TR100 que establece una cota de inundación factible de ser alcanzada, lo cierto es que en la zona las inundaciones periódicas resultan un hecho debido a precipitaciones sobre la cuenca del Río Uruguay.

El Sistema Nacional de Emergencias (SINAE) registra las inundaciones de la zona desde 1983. Entendiendo lo establecido en el Decreto y las curvas de nivel relevadas en la presente Revisión, se establece el análisis del ámbito.

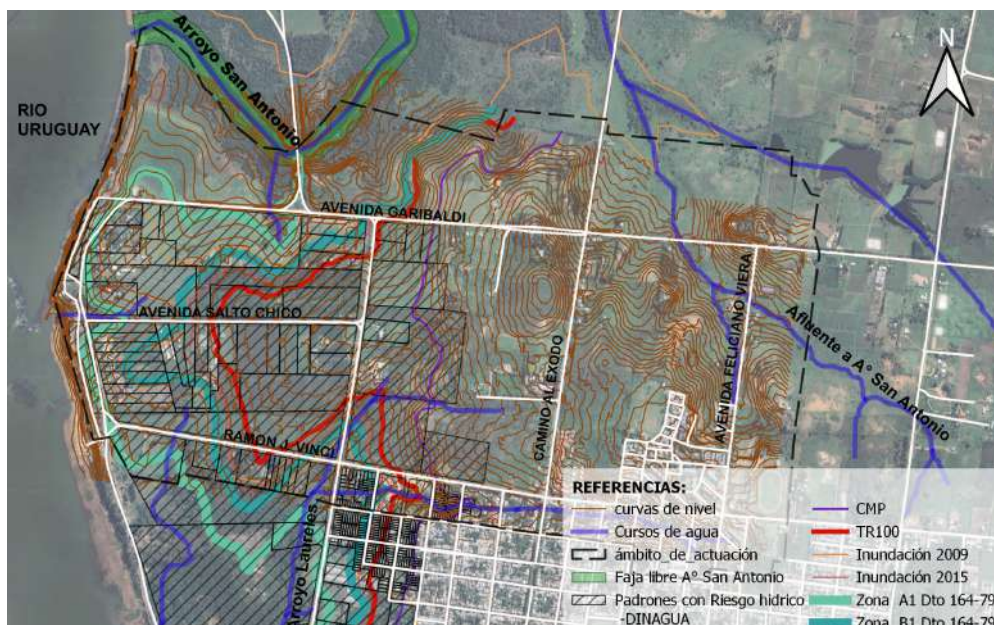
En función de que la zona de actuación sufre problemas de inundación con cierta periodicidad, se realizó un análisis estadístico de la serie de niveles diarios del Río Uruguay medidos en el puerto de Salto en el periodo de 1980-2011, post construcción de la represa, para determinar las cotas de inundación para diferentes periodos de retorno. Utilizando la metodología de picos sobre el umbral y la función de ajuste Pareto Generalizada se obtienen los siguientes valores:

**Tabla XI: Tiempos de Retorno**

TR = 2 años	TR = 5 años	TR = 10 años	TR = 20 años	TR = 100 años
12.4m	14.1m	15.2m	16.1m	17.8m

Para el caso TR2, la cota resulta similar a la de inundación que propone la zonificación A.1 del Decreto; mientras que la TR10 se asimila a la zonificación B.1.

Se realiza una recopilación de información de curvas de inundación del Río Uruguay para diferentes eventos de lluvia, a partir del estudio estadístico de los niveles diarios del Río Uruguay, curvas de inundación de los eventos del 2009 y 2015, curvas de inundación de acuerdo al decreto N°164-79 y la faja libre de afectación del arroyo San Antonio Grande propuesto en el actual plan local de la ciudad de Salto y su microrregión.



**Figura 18: Curvas de inundación según eventos y padrones con riesgo de inundación según DINAGUA**



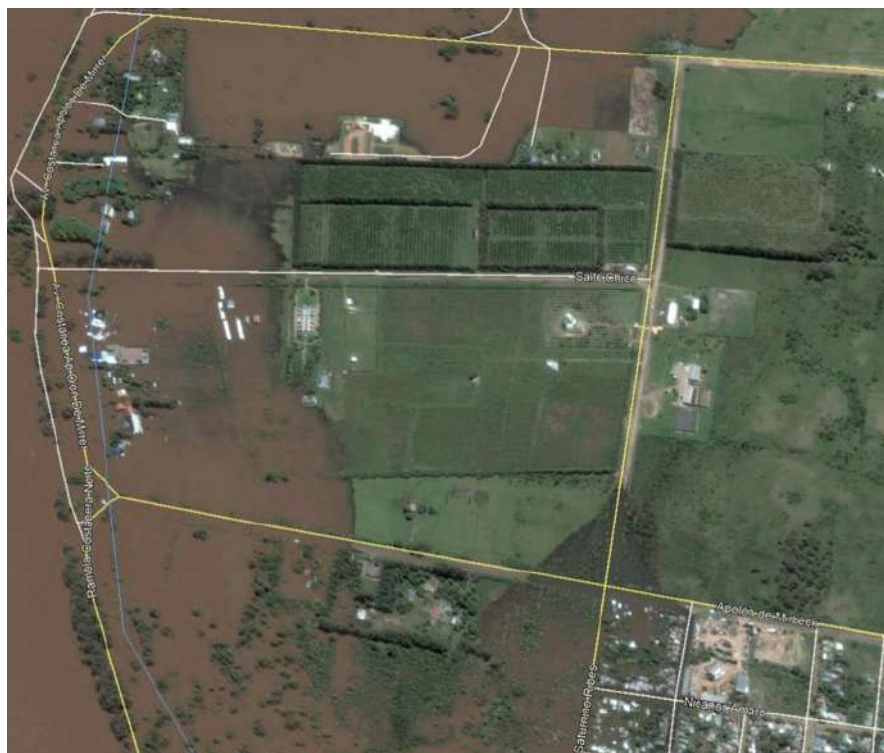


Figura 19: Inundación 2015. (fuente: MTOP)

### **12.7. Zona relevante del entorno**

Con respecto a las zonas del entorno inmediato se tiene al sur de la av. Ramon J Vinci se encuentra el barrio la Humedad, con importantes características de precariedad en cuanto a servicios e infraestructura de drenaje pluvial. Consiste en una zona deprimida topográficamente con respecto a la avenida y es atravesado por un curso de agua que descarga hacia la cañada afluyente al Arroyo Laureles. Es de importancia analizar que los futuros emprendimientos y usos del suelo que se den en la zona de estudio no empeoren las condiciones de dicha zona, por lo cual se podría analizar elementos de drenaje que puedan tener bajo impacto o impacto cero a la contribución de los drenajes de esa zona. Alternativas a esto sería el posible análisis de zonas de amortiguación del lado norte de la av. Ramon J. Vinci, para limitar los escurrimientos aguas abajo.



Figura 20: Barrio con problemas de inundación al sur de Ramón J. Vinci y “te” de Saturnino Ribes – Arroyo Laureles.

### **13. DIMENSIÓN BIOLÓGICA**

La dimensión biológica del ámbito de estudio, su zona mediata e inmediata se desarrolla fundamentalmente a partir del archivo “Informe Biológico” de la presente R-POT-S.

#### **13.1. Descripción de la dimensión biológica - ámbito de estudio**

La Zona de Huertos Norte se encuentra en la Ecorregión Cuenca Sedimentaria del Litoral Oeste (Brazeiro et al. 2015). El área es parte de una región paisajística cuya matriz presenta ambientes cultivados y modificados, destacándose una serie de relictos y corredores naturales. A nivel de la matriz de vegetación dominante el sitio se encuentra inserto en la unidad de “Pradera estival con parque” (Sganga 1994); y en la unidad ornitogeográfica de “Espinal o vegetación de parque” (Arballo y Cravino 1999). Esto implica que la matriz de vegetación natural consta de unidades de pastizal mesófilo con presencia de árboles asociados a bosques semixerófilos y fluviales, siendo una zona de transición entre la ecorregión Pampeana y la ecorregión Espinal. Hidrológicamente, la zona se encuentra en la cuenca del río Uruguay, particularmente en la subcuenca del arroyo San Antonio Grande. Se encuentra contiguo a los dos sistemas fluviales homónimos: río Uruguay y el arroyo San Antonio Grande. A su vez, es atravesado marginalmente por una pequeña cañada al noreste del establecimiento.

#### **13.2. Identificaciones previas**

Se realizó una caracterización predial de las principales unidades de paisaje y ambientes mediante capas e imágenes satelitales disponibles en el Observatorio Ambiental Nacional del Ministerio de Ambiente, y del programa Google Earth (imágenes actuales e históricas). En base a esta información se definieron zonas de interés a ser relevadas a campo. Los ambientes naturales previamente identificados fueron: pastizales, bosque parque y bosque fluvial. Para este último, se incluyeron sitios dentro del predio del proyecto y sitios adyacentes (<500 m), de manera de aumentar el inventario de especies y lograr una caracterización general de su estado de conservación y conectividad.

En la salida de campo realizada el 22 de junio de 2023, un técnico especializado en monitoreo de fauna registró la presencia y abundancia de especies de tetrápodos (aves, mamíferos, reptiles y anfibios) mediante observación directa y registro fotográfico.

En este sentido, se destaca la presencia de diversidad ornitológica al norte de la zona de estudio, hacia la Represa de Salto Grande, donde a partir de información conversada con locales, se destaca la atracción turística que las aves representan, tanto de manera nacional como internacional. La biodiversidad particular que atrae la variedad de aves genera directamente un incremento en la experiencia de las visitas turísticas que se acercan directamente a esto.

#### **13.3. Marco Normativo Gestión de Bosques Nativos**

En Uruguay todo lo que respecta a la forestación y bosques nativos está regulado a partir de la Ley Forestal, Ley N° 15.939 y sus decretos reglamentarios. Esta ley en su artículo 4º define a los bosques como, las asociaciones vegetales en las que predomina el arbolado de cualquier tamaño, explotado o no, y que estén en condiciones de producir madera u otros productos forestales o de ejercer alguna influencia en la conservación del suelo, en el régimen hidrológico o en el clima, o que proporcionen abrigo u otros beneficios de interés nacional. A lo que el decreto N° 452/988 agrega que tengan una superficie mínima de 2.500 m<sup>2</sup>. Además, los instructivos actuales vigentes contribuyen a precisar esta definición, agregando que deben de tener al menos 200 árboles por hectáreas y una cobertura de al menos 50%.

### **13.4. Caracterización del área - Ambientes**

#### **13.4.1. Ambientes antrópicos**

El uso antrópico más extendido tiene que ver con la urbanización, de la zona se destacan las viviendas del ámbito sean o no en tipología cooperativas, las chacras, centros deportivos, los parques urbanos, la extensa red de caminería, la planta de tratamiento de OSE y las obras en ejecución tanto en la costanera como en la Av. Ramón J. Vinci. En esta última, se entiende importante destacar el desconocimiento del tipo de vegetación a colocarse, sin embargo, significará una intensificación del desarrollo de infraestructuras que permitirán la forestación de la avenida.

Por otro lado, la propuesta de la Costanera Norte, genera cambios positivos en el tratamiento de la zona, habilitando accesos a la playa, construcciones de senderos peatonales por la costa, conformación de puntos de contemplación a través del diseño de mobiliario urbano de permanencia. Para este proyecto también se desconocen las especies a ser utilizadas, pero se proponen actividades de reforestación con especies leñosas. En cuanto los ambientes relacionados con la producción agroforestal, a lo largo de toda el área existen pequeños parches de forestación (plantación de árboles en matriz de pastizal) principalmente con especies exóticas (ej. *Eucalyptus sp.*).

#### **13.4.2. Ambientes naturales**

A pesar del alto grado de modificación de la zona en general y de las distintas unidades ambientales en particular, todavía existen algunos relictos de extensión importante que conservan cierto grado de naturalidad: pastizales, bosques parque y bosques fluviales.

Los pastizales y herbazales, en su mayoría con una historia de manejo agrícola, actualmente están en un proceso de arbustización natural. Estos procesos se deben a una tendencia regional de lignificación de los pastizales, mediada en parte por la disminución de la presión de herbivoría, así como por factores climáticos cambiantes, y biogeográficos. En ese sentido se detectó la presencia de distintos arbustos y subarbustos: Chilca Blanca (*Baccharis spicata*), Romerillo (*Acanthostyles buniifolius*) y ejemplares juveniles de Espinillo (*Vachellia caven*).

En algunos sectores también aparecen ejemplares de cactáceas (*Opuntia sp.*). Por su parte, se constató la presencia de herbáceas exóticas potencialmente invasoras de pastizal: *Cynodon dactylum*, *Senecio sp* y *Xanthium sp*. Finalmente, cerca de los sectores húmedos y de cañada, aparecen ejemplares de pastizal de mayor porte (ej. *Paspalum sp*).

Los bosques parque son formaciones relictuales caracterizados por un estrato herbáceo/matorraloso y un estrato arbóreo de media a baja densidad. La distinción entre pastizal arbustizado y bosque parque puede ser difícil de establecer, sobre todo ante la presencia de algunos árboles dispersos (Figura X). En general el estrato arbóreo de los sitios visitados presentaba dominancia de Espinillo (*Vachellia caven*) y secundariamente Molle (*Schinus longifolia*), Cina-Cina (*Parkinsonia aculeata*), Anacahuita (*Schinus molle*), Coronilla (*Scutia buxifolia*), Chal-Chal (*Allophylus edulis*). Por su parte en zonas asociadas bajos y cañadas se desarrollan ejemplares de Ceibo (*Erythrina crista-galli*) de gran porte.

En el sector 3B del fraccionamiento “La Calandria”, se observó una estructura de la vegetación llamativa por el estado del estrato herbáceo desprovisto de vegetación arbustiva y el estrato arbóreo que presentaba ejemplares muy dispersos, de bajo porte, de Espinillo (*Vachellia caven*) y Molle (*Schinus longifolia*), así como indicios de tala rasa reciente (Figura X). Esta estructura contrasta enormemente con las unidades de bosque parque, tanto dentro del predio como en las inmediaciones.



**Figura 21: Bosque Fluvial**  
**A - Borde de bosque en La Calandria / B - Interior de Bosque en “Parque Indígena”**

Finalmente, los bosques fluviales están asociados a las planicies inundables de los cursos de agua del Río Uruguay y el arroyo San Antonio Grande (Figura X). Están conformados por distintos estratos verticales y horizontales de la vegetación. En los márgenes próximos al agua se observan especies hidrófilas registrándose al Sarandí Blanco (*Phyllanthus sellowianus*), el Ceibo (*Erythrina crista-galli*), Mataojo (*Pouteria salicifolia*), y Sauces (*Salix sp.*).

Hacia el interior del bosque se registraron especies leñosas mesófilas como el Arrayán (*Blepharocalyx salicifolius*), Chal-Chal (*Allophylus edulis*) y la Pitanga (*Eugenia uniflora*). Por su parte, en los márgenes externos se integran elementos que marcan la transición hacia un ambiente semi-xerófilo, siendo registrados el Espinillo (*Vachellia caven*) y el Ñapinday (*Senegalia bonariensis*). En todos los sitios visitados se detectó la presencia la Acacia Negra (*Gleditsia triacanthos*), una especie exótica invasora que representa una amenaza para la conservación de los bosques.

Los ecosistemas boscosos en la zona de Huertos Norte (tanto bosques fluviales como bosque parque) forman parte de una importante y extensa red de corredores biológicos, cuya conectividad estructural ha sido históricamente fragmentada. En particular el río Uruguay presenta interrupciones estructurales a lo largo de su distribución, siendo el embalse de Salto Grande uno de los principales forzantes. En la zona de Huertos Norte, la conectividad se ve disminuida por la deforestación (que data de al menos hace 60 años) y la urbanización de la actual rambla de la costanera norte, quedando escasos relictos de flora nativa. Sin embargo, una muestra representativa del sistema boscoso original se encuentra al suroeste del predio, en el denominado Parque Indígena, donde a pesar de presentar signos de degradación (ejemplares de régimen tallar (bosque secundario); y marcada presencia de Acacia Negra), todavía conserva una fisonomía y estructura de la vegetación típica de bosque fluvial.

El otro sistema boscoso importante es el asociado al arroyo San Antonio Grande. [...] El sistema boscoso asociado al arroyo San Antonio Grande está dentro del **20% de las Áreas Prioritarias para la Conservación a nivel país**, exceptuando el tramo de la desembocadura. Esto debe considerarse con cautela, ya que probablemente los criterios de exclusión de esta zona se deban a la distancia a centros poblados. Por lo anterior, estos bosques aún pueden contener importantes valores de conservación a ser considerados.

**Tabla XII:** Áreas de cobertura de los ambientes y zonas identificadas en campo dentro del límite de ámbito.

Ambiente o zona	Área de cobertura há	% Área cobertura en relación a Límite del Ámbito (431 há)
Bosque de Parque	36,07	8,34%
Bosque Fluvial	5,34	1,2%
Pastizal/Pradera	65,11	15,1%
Pastizal (agri. Reciente)	54,28	12,6%
Forestación	22,35	5,2%
Agricultura	15,82	3,7%
Agua	2,11	0,5%
Chacras	34,89	8,1%
Canchas deportivas	19,85	4,6%
Urbanización	22,27	5,2%
Movimiento de suelo	4,17	1,0%



**Figura 22:** Sectores con pastizal

(A y B): Pastizal arbustizado en el proyecto “Urbano con aperturas”. En la imagen B se observan algunos árboles dispersos que aportan mayor heterogeneidad al ambiente. En la imagen C, pastizal con manejo en el proyecto “La Calandria”.



**Figura 23:** Bosque parque de la zona del proyecto

“La Calandria”: (A) Sector parkizado con ejemplares de Espinillo y Molle relictuales, al fondo se observa el borde del bosque fluvial del arroyo San Antonio Grande, y en último plano se observa forestación con *Eucalyptus sp*; (B) Borde del bosque Parque y bosque fluvial del arroyo San Antonio Grande.

### 13.5. Caracterización de la Fauna

Según el Informe Preliminar Biológico en la zona se relevaron:

- 65 especies de aves
  - Se destacan 6 prioritarias para la conservación
    - **Mosqueta de Ojo Dorado** (*Hemitriccus margaritaceiventer*)
    - **La Cardenilla** (*Paroaria capitata*), ‘casi amenazada’ (NT)
    - Carpinterito Chaqueño (*Picumnus cirratus*)
    - Pijuí Blancuzco (*Synallaxis albescens*)
    - Brasita de Fuego (*Coryphospingus cucullatus*)
    - Cardenal Copete Rojo (*Paroaria coronata*)
  - Otras especies no consideradas prioritarias, pero que presentan importancia para la conservación son:
    - Lechucita de Campo (*Athene cunicularia*), ‘casi amenazada’
    - Tiquitiqui Trinador (*Serpophaga griseicapilla*), sin evaluación de conservación por ser una especie rara en el territorio uruguayo.
- Indicios de una especie de mamífero llamado Guazubirá (*Mazama gouazoubira*)

El análisis de las especies mencionadas, su ubicación relativa al ámbito de estudio y las características de las mismas se encuentran detalladas en profundidad en el Informe Preliminar Biológico de la presente Revisión (R-POT-S).

**Tabla XIII: Especies destacadas, registradas durante la salida de junio del 22 de junio 2023 en la zona de Huertos Norte y su entorno inmediato.**

Espece	Nombre Común	Residencia	UICN Nacional	EPC	SNAP
<i>Athene cunicularia</i>	Lechucita de Campo		NT		
<i>Picumnus cirratus</i>	Carpinterito Chaqueño		DD	Sí	
<i>Synallaxis albescens</i>	Pijuí Blancuzco			Sí	
<i>Hemitriccus margaritaceiventer</i>	Mosqueta Ojo Dorado		NT	Sí	Sí
<i>Serpophaga griseicapilla</i>	Tiquitiqui Trinador	VI	NE		
<i>Paroaria coronata</i>	Cardenal Copete Rojo			Sí	
<i>Paroaria capitata</i>	Cardenilla		NT	Sí	Sí
<i>Coryphospingus cucullatus</i>	Brasita de Fuego			Sí	

La taxonomía sigue a (Remsen et al., 2020). Residencia: (RE) Residente Estival; (VI) Visitante Invernal. UICN Nacional: Criterios UICN para Uruguay, según Azpiroz et al., (2012): (NT) Cercana a la Amenaza; (DD) Datos insuficientes; (NE) No evaluada; (EN) En Peligro. EPC: Especie incluida en la lista de Especies Prioritarias para la Conservación según Soutullo et al., (2013), SNAP: Especie de interés para incluir en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, según Soutullo et al., (2013).



Figura 24: Aves fotografiadas durante la salida de campo en la zona de Huertos Norte, Departamento de Salto.

(A) Mosqueta Ojo Dorado (*Hemitriccus margaritaceiventer*, Prioritaria SNAP, NT);  
(B) Cardenilla (*Paroaria capitata*, Prioritaria SNAP, NT) / (C) Lechucita de Campo (*Athene cucularia*, NT) / (D) Brasita de Fuego (*Coryphospingus cucullatus*, Prioritaria)

### 13.6. Amenazas e impactos de la urbanización en las Zonas Naturales

El Mapa de Ecosistemas amenazados según SNAP demuestra una clara amenaza cerca del ámbito de estudio, destacando zonas de importancia ecológica como el Monte Nativo, tanto fuera como dentro del límite del ámbito.

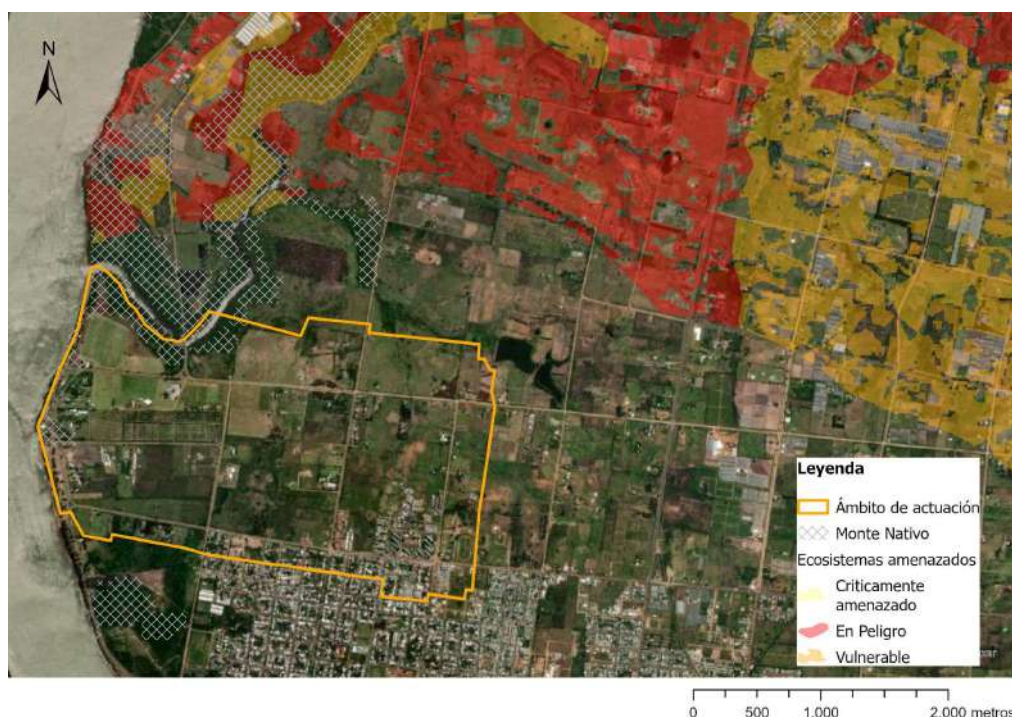


Figura 25: Mapa de Ecosistemas Amenazados según SNAP

Tal como lo desarrolla el Informe Preliminar Biológico, la urbanización genera impactos y amenazas directas sobre las áreas que permanecen naturales a las afueras de la capital salteña. En este sentido, se enlistan: la fragmentación del hábitat, la pérdida de biodiversidad, la contaminación, los cambios en los patrones hidrológicos, entre otros impactos ambientales.

Entre estas se destaca en el ámbito de estudio la Fragmentación del paisaje: La construcción de carreteras, edificios y otras infraestructuras en áreas naturales crea barreras físicas que fragmentan

los paisajes naturales. Esto puede interrumpir los procesos ecológicos y afectar la movilidad de las especies, lo que resulta en una disminución de la conectividad entre los fragmentos de hábitat (Hansen et al 2005). En el mapa (ver Figura X) se identificaron dos zonas de importancia ecológica fuera del ámbito del estudio, estas son, al norte del ámbito el bosque fluvial asociado al arroyo San Antonio y, al sur bosque fluviales Parque indígena. Que son un ejemplo claro de fragmentación de hábitat.

Para mitigar estos impactos, es fundamental adoptar enfoques de desarrollo urbano sostenible que promuevan la conservación de los bosques y la planificación adecuada del uso del suelo. Esto puede incluir la protección de áreas forestales críticas, la promoción de prácticas de construcción sostenibles, el fomento de la reforestación y la promoción de alternativas de transporte más sostenibles, entre otras medidas. El desarrollo urbano sin tener en cuenta los ambientes naturales tiene un impacto significativo sobre los bosques naturales. A medida que las áreas urbanas se expanden, se requiere más espacio para la construcción de viviendas, vías, calles, infraestructuras y actividades comerciales.

### **13.7. Análisis Preliminar Histórico de Imágenes Satelitales**

A fin de entender la evolución histórica del ámbito se realiza mediante la comparación de la vegetación a lo largo de los años un análisis de lo que las afectaciones y/o modificaciones del suelo han dejado en el territorio.

Se detectó que en el 2011 esta zona presentaba una densidad arbórea notoriamente mayor, condiciones similares a las que mantiene actualmente el padrón aledaño al norte del padrón. [...] Llama la atención la eliminación de esta formación boscosa, la cual probablemente estuviera amparada en la Ley Forestal (Nº 15.939), quedando prohibido su corta salvo el otorgamiento de permisos correspondientes por parte de la Dirección Forestal del MGAP. Un análisis visual identificó una pérdida considerable de zonas boscosas en la zona norte (padrones rurales 10193, 10194 y 10195).



**Figura 26: Imágenes satelitales de la zona del proyecto “La Calandria”. Se observa la secuencia del cambio de la cobertura de vegetación.**

En la Lámina N°17 “Ecosistema Amenazado + Monte Nativo”, se explicita la zona norte del ámbito vinculada al Arroyo San Antonio, donde se observan los padrones rurales y el monte nativo vinculados al primero. Los padrones 1776, 1791, 10193, 10194 y 1792 se encuentran asociados al primero.



monte nativo entendiendo una faja de los propios terrenos condicionada por el arroyo y su vegetación.

### **13.8. Servicios Ecosistémicos**

Según se expuso en el punto 8.4. Amenazas e impactos de la Urbanización en las zonas Naturales, los procesos globales de urbanización tienen un impacto directo con las consecuencias naturales urbanas, con importantes implicaciones para los servicios ecosistémicos.

Los servicios ecosistémicos se refieren a los beneficios que los ecosistemas proporcionan a los seres humanos, como la provisión de agua, alimentos, regulación del clima y control de la erosión del suelo (Daily 1997, UKNEA, 2011), y han sido rápidamente incorporados en políticas de biodiversidad y sustentabilidad [...] los bosques, humedales y otros ecosistemas naturales purifican el aire, regulan el clima, secuestran carbono, filtran el agua entre otros servicios ecosistémicos.

**Tabla XIV: Servicios ecosistémicos prestados y potenciales en áreas verdes naturales, urbanas y suburbanas que son relevantes dentro y fuera de la zona de estudio.**

Servicios ecosistémicos		Descripción
Culturales	Recreación, Salud Mental y Física <sup>1</sup>	Absorción de ondas sonoras por barreras vegetales, especialmente vegetación densa. Áreas para deporte y esparcimiento al aire libre.
	Apreciación Estética e Inspiración para la Cultura <sup>2</sup>	Paisajes icónicos. Uso de flores y especies vegetales ornamentales.
	Experiencia Espiritual y Sentido de Lugar <sup>3</sup>	Múltiples oportunidades para recreación, meditación y pedagogía.
Apoyo Regulación	Turismo y Eco Turismo	Recorridos turísticos, avistamiento de aves, senderos y paseos.
	Hábitat para Especies <sup>4</sup>	Proporciona hábitat para aves, insectos y polinizadores.
	Moderación de Eventos Extremos <sup>5</sup>	Amortiguamiento de tormentas, inundaciones y olas por barreras vegetales. Absorción de calor durante olas de calor severas.
	Tratamiento de Aguas Residuales <sup>5</sup>	Eliminación y fijación de contaminantes en hojas, tallos y raíces.
	Prevención de la Erosión	El suelo y la vegetación disminuye la velocidad y el arrastre de sedimentos durante los eventos de precipitación intensa y/o prolongada.
	Clima Local y Calidad del Aire <sup>6</sup>	Las comunidades vegetales naturales y urbanas proporcionan sombra, crean humedad y bloquean el viento, limpian el aire, captan CO <sub>2</sub> .
	Secuestro y Almacenamientos de Carbono	Secuestro y almacenamiento de carbono por la biomasa de comunidades vegetales.
Aprovisionamiento	Polinización <sup>7</sup>	Polinización natural por vía de animales (insectos, aves) de plantaciones agrícolas para consumo humano, tiene un gran valor comercial.
	Control Biológico <sup>8</sup>	Control de plagas por parte de organismos (ej. aves que consumen insectos que son dañinos para los cultivos)
	Alimentos	Frutos y hongos silvestres. Huertas de jardín.
	Materias Primas	Leña para calefacción.
	Agua Dulce	Agua para riego de cultivos, ganado, y consumo humano.

#### **14. CONCLUSIONES \*(Algunas consideraciones finales)\***

En el entendido de la necesidad de una revisión parcial del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para la ciudad de Salto y su microrregión, finalizamos la presente Memoria de Información con algunas conclusiones que no solo hacen al análisis, sino que habilitan una aproximación a las propuestas presentadas en la posterior Memoria de Ordenación.

Es fundamental destacar que todo lo elaborado en esta R-POT-S pretende preservar lo gestado por el Plan de Salto, ajustando lo que se entienda pertinente en relación a las recientes modificaciones del suelo que ha tenido el ámbito de estudio, y que irremediablemente necesitan ser contempladas.

En este sentido, se retoman los conceptos presentados por el Plan (D. N°6953/2016), “Paisaje Tutelado” (Título IV, Capítulo 1), como identificador del “valor cultural y natural de un ámbito territorial de atributos singulares y calificados”<sup>10</sup>, entendiendo las competencias de la Intendencia de Salto para tomar decisiones respecto de los usos y garantías; “Áreas de Desarrollo Especial” (Título IV, Capítulo 2), como “una calificación de aquellos ámbitos territoriales en que se focalizará su desarrollo en función de su potencial carácter estratégico, de inducción y de concentración de usos y edificaciones singulares”<sup>11</sup>, entre las cuales se identifica al Área Central mencionada en el capítulo “Polos Paisajísticos/Patrimoniales”.

Por otra parte, incluimos al *Informe Técnico “Alternativas de actualización del ordenamiento territorial y de la gestión urbanística de la ciudad de Salto y sus vecindades”*, realizado por el Arq. Diego Capandeguy en octubre de 2022.

En el relevamiento del sitio, y en relación con la presente R-POT-S, se destaca de dicho informe la identificación de un progreso a nivel educativo universitario dentro del Área Central, la expansión de la mancha urbana hacia el Oeste de la ciudad, el mantenimiento de asentamientos irregulares identificados en revisiones anteriores y la nueva propuesta de la Central Hortícola del Norte, mencionada con más profundidad en los capítulos “Dimensión Socio - Económica” y “Polos Paisajísticos/Patrimoniales” de la presente Memoria de Información.

Por otra parte, resulta de interés mencionar que en el *Informe Técnico* del Arq. Capandeguy se realiza un análisis exhaustivo en relación a las “Iniciativas Urbanísticas Privadas presentadas a la Intendencia de Salto” a partir de las cuales surge la necesidad del propio documento. Dichas propuestas se localizan dentro de nuestro ámbito de estudio, por lo que resultan significativos los conceptos que el Arquitecto pone en discusión.

Si bien hemos identificado al ámbito de estudio como contemplado dentro de la categorización del “Suelo Suburbano de Huertos de uso residencial y recreativo”, se identifican ciertas manchas productivas (Ver Lámina N°18 “Ocupación y Uso del Suelo Mediato”), donde predomina el cultivo frutal; no obstante, el área actual de producción no resulta significativa en el conjunto. El *Informe Técnico* de 2022 identifica igualmente esta característica y establece el concepto “Paisaje Frutal” el cual se vincula a las propuestas privadas mencionadas estableciendo un interés por mantener esta característica del territorio.

De manera complementaria al análisis hidráulico realizado en el ámbito de estudio (Capítulo Dimensión Hidráulica), se identifica en el *Informe* la zona deportiva establecida por el complejo “La Calandria” al suroeste de la Avenida Garibaldi como ejemplo de uso de suelo consecuente a las condiciones inundables de la zona. Se trata de canchas deportivas y de una mixtura de usos

---

<sup>10</sup> “Plan Local de Salto y su microrregión”, D. N°6953/2016

<sup>11</sup> “Plan Local de Salto y su microrregión”, D. N°6953/2016

<https://sit.mvotma.gub.uy/docs/instrumentos/5171/PLSalto.pdf>

recreativos habilitados dentro de las condiciones del suelo, que permiten no solo el aprovechamiento del mismo, sino que enriquecen el valor cultural y deportivo de los locales.

El concepto “Área Parque” establecido también en el *Informe Técnico del 2022*, en relación al ámbito de estudio de la presente R-POT-S, hace referencia a la identificación de algunas claves identitarias que lo definen a partir de su fragilidad de área, su capilaridad visual y su matriz estructurante ecológica. Esto resulta consecuente con lo desarrollado en la presente Memoria de Información, entendiendo la fragilidad de área desde su condición hidráulica, ambiental, patrimonial y normativa; su capilaridad visual desde lo relevado en sitio (Ver Lámina N°19 “Cuencas Visuales”), y lo estudiado por el Dimensión Vial y el Dimensión Biológica, y este último a su vez determinando la matriz estructurante ecológica del conjunto, que en vínculo con el Dimensión Hidráulico Ambiental, determina los límites de estudio del ámbito final.

Se comprende entonces al ámbito en su conjunto desde una mirada interdisciplinar que habilita el intercambio de condicionantes sobre el territorio, estructurando lineamientos sobre los cuales se fundan las estrategias de proposición activa.

En este sentido, resulta necesaria la recapitulación integral e interdisciplinar de lo relevado en el presente documento, incorporando los conceptos establecidos a partir del *Informe* mencionado. Para este propósito, se recomienda ver de manera concomitante la Lámina N°22 “Plano Síntesis Memoria de Información” realizada a partir de la superposición de la información relevada en cada dimensión, procesada mediante el Sistema de Información Geográfica que habilita la visualización gráfica de las conclusiones, sea de cada disciplina como de su agrupación integral.

El ámbito de estudio, ubicado en la Zona de Huertos Norte al Noroeste de la capital salteña, se identifica en primera instancia por integrar cinco categorizaciones de suelo principales: Rural Natural, Rural Productivo, Suburbano de Huertos de uso Residencial y Recreativo, Urbano no consolidado de alta sensibilidad ambiental y Urbano Consolidado. Presenta como límites naturales al Arroyo San Antonio, entendiendo tanto a su cuenca como su estudio de borde biológico relevante, y el Río Uruguay, con afectaciones significativamente mayores sobre el territorio.

Se destaca como “Polo Jardín Norte (nueva Rur-urbanidad)” por sus características paisajísticas y las tipologías de desarrollo desde su enclave residencial, integrando dentro de sus cualidades identitarias el desarrollo de una agrupación de localidades de interés patrimonial que unifican a Salto en su conjunto, estos son el “Parador Ayuí” -patrimonio histórico Nacional-, el “Monumento a Garibaldi” y el Monumento a la redota “Eran Miles”. En este punto resulta necesario aclarar que independientemente de reconocer a Salto Patrimonial como una de sus cualidades destacables, esta revisión no aspira a ser un relevamiento de todos los puntos de interés patrimonial, sino de **fortalecer** ciertos sectores que no solo se potencian, sino que integran a un todo con el cuidado y destaque de estas localidades.

A estos últimos se le agrega el valor cultural de ciertos sectores en proceso de desarrollo, como la propuesta “Costanera Norte” en el límite oeste del ámbito de estudio.

Por su parte, en el área del ámbito restante, se identifican usos blandos del suelo, como canchas deportivas, zonas residenciales o de alojamiento temporal, así como puntuales padrones productivos. Al sur del mismo se identifica el barrio “La Humedad” como asentamiento irregular integrado al conjunto.

La estructuración y vínculo con el resto del territorio se destaca en el ámbito. Encontramos vialidades de distinto tipo, identificándose a la Av. Ramón J. Vinci como eje estructurador de la zona norte de la ciudad, conectando de forma directa la planta urbana del este con la zona recreativa de la Costanera Norte. Este proyecto promete mejorar aún más la calidad de esta vía. Se ha previsto en su propuesta

no solo el tránsito vehicular, sino que está resuelta la movilidad activa y se han implementado mejoras varias desde el punto de vista de la seguridad vial.

La vía Camino del Éxodo es la que presenta un mejor estado y tiene potencial para un cambio en el tipo de suelo, ya que su estructura está bien definida, cuenta con superficie en buen estado y la conexión con Av. Ramón J. Vinci está materializada con una rotonda simple de obra reciente, siendo capaz de manejar adecuadamente un incremento en su nivel de demanda.

En el caso de la Av. Gral. Liber Seregni esta requeriría una revisión en detalle del perfil altimétrico para evaluar algunas mejoras en ciertos tramos, además de extender una alcantarilla para dar un ancho homogéneo en todo el trazado. Lo mismo ocurre con un tramo de Av Garibaldi.

Desde el punto de vista biológico, entendiendo la importancia de la gestión ecológica del ámbito, se entiende que el paisaje ha sido ampliamente intervenido a lo largo de los años. Sin embargo, existen algunas áreas verdes que deben conservarse para preservar los servicios ecosistémicos y los paisajes naturales. Entre estas destacan los **Bosques Fluviales** y el **Bosque Parque**, los cuales abarcan un área total de 41,41 hectáreas, lo que representa un 9,54% del área total del ámbito (ver todos los ambientes relevados en Lámina N°16 "Ambientes Relevados").

A su vez, fuera del ámbito de estudio, se identifican zonas de importancia ecológica que también merecen destacarse. Al norte del ámbito, se encuentra el bosque fluvial asociado al arroyo San Antonio, mientras que al sur se ubica el bosque fluvial Parque Indígena (ver Lámina N°17 "Ecosistema Amenazado + Monte Nativo"). Se entienden no sólo como zonas de importante preservación, sino que conforman junto con los ecosistemas amenazados del norte, un límite físico de desarrollo y conservación.

Sumándose a esta lectura, se entiende sumamente relevante el destaque de la línea del TR100, que desde un análisis hidráulico compromete en relación al uso del suelo a todo suelo comprendido dentro del mismo. Como consecuencia, todo sector del ámbito de estudio entre el Río Uruguay y la línea del TR100 (graficada en color rojo en la lámina N°22 "Plano Síntesis Memoria de Información"), no estará habilitado a construir con destino residencial o permanente, entendiendo la importancia de la presente R-POT-S de indicar las alternativas de aprovechamiento del mismo, tal como se indica en el *Informe Técnico* del Arq. D. Capandeguy.

Se observa como consecuencia la inundabilidad de la propuesta "Costanera Norte", del "Parador Ayuí", del Monumento "Eran Miles" y del Parque Indígena, así como el acceso a varias propuestas de uso blando del suelo ya establecidas.

El abastecimiento de agua potable es favorable para toda la zona, sin embargo la gestión de redes de saneamiento resulta de mayor complejidad, existiendo redes construidas que habilitan ciertos sectores del ámbito, y otras propuestas por las nuevas intervenciones en el sitio que, al encontrarse en áreas inundables, no representan una posibilidad de conexión real.

Esta valoración y análisis del ámbito habilitan a establecer la matriz ecológica establecida en el *Informe Técnico* mencionado, que deriva directamente en entender la proposición de los límites físicos del mismo, y de las condiciones reales de desarrollo del suelo. El análisis técnico ha permitido obtener valiosa información que servirá como base para la toma de decisiones en el ámbito de actuación sugerido, brindando una visión integral y precisa de los aspectos relevantes que deben tenerse en cuenta en el desarrollo del proyecto.

En este sentido, concluimos la presente Memoria de Información con la caracterización en bandas verticales leídas de Oeste a Este del ámbito de estudio, lo que habilita un entendimiento del mismo tanto a partir de una lectura global como desde su desglose.

Entendiendo las vías verticales como estructuradoras de esta lectura, encontramos una primera banda *"Costa del Río Uruguay-Av. Saturnino Ribes"*, una segunda *"Av. Saturnino Ribes-Av. Camino del Éxodo"* y una tercera *"Av. Camino del Éxodo-Límite Este del ámbito de estudio"*.

#### **14.1. Costa del Río Uruguay - Av. Saturnino Ribes (1)**

Caracterizada fundamentalmente por su conexión con el límite oeste al Río Uruguay se establece como el sector recreativo y de ocio por excelencia. La propuesta en desarrollo Costanera Norte consolida este destino entendiendo los recursos gastronómicos y de actividades nocturnas que aportará. Dos de los puntos de interés patrimonial se localizan en esta banda, el Parador Ayuí y el Monumento "Eran Miles", entendiendo su fortaleza en el vínculo a partir de la movilidad activa potenciada en la zona. Posee una de las cuencas visuales más importantes, hacia la costa, determinando su enclave paisajístico principal. Se encuentra subdividido horizontalmente por la Av. Garibaldi, la Av. Salto Chico y la Av. Ramón J. Vinci. Debido a que se encuentra en un alto porcentaje comprendido por el límite TR100 es el más vulnerable a inundaciones y su uso del suelo se encuentra limitado al no poder desarrollarse como destino residencial. Consecuentemente, su ocupación del suelo es baja, encontrando el mayor punto productivo del ámbito de estudio.

#### **14.2. Av. Saturnino Ribes - Av. Camino del Éxodo (2)**

Desarrollada al centro del ámbito, se caracteriza por poseer gran área de interés biológico con sectores de **Bosque Parque** que vinculan los únicos dos ejes estructuradores en horizontal de la Banda, Av. Garibaldi y Av. Ramón J. Vinci. Posee el último de los puntos de interés patrimonial, el "Monumento a Garibaldi". Al sur, el Barrio la Humedad, como asentamiento irregular, se destaca en la lectura del vínculo con la ciudad, así como algunos usos puntuales comerciales asociados a este sector. A su vez, podemos encontrar sobre la calle Av. Saturnino Ribes la Planta Potabilizadora de OSE, y el club Vaimaca de Rugby sobre la Av. Camino al Éxodo. A penas alcanzado por la infraestructura actual de Red de Saneamiento pública, la Banda posee una ocupación de suelo baja, mayormente consolidado al sur de la Av. Ramón J. Vinci. La línea del TR100 alcanza algunos sectores del territorio, por lo que se distinguirá posibles usos del suelo dependiendo de su ubicación relativa. Sus puntos de destaque paisajísticos son varios, sin embargo se destaca el punto alto del territorio sobre el cual se posa el Monumento a Garibaldi, con dos de las principales cuencas visuales más importantes de todo el ámbito.

#### **14.3. Av. Camino del Éxodo-Límite Este del ámbito de estudio (3)**

La Banda más hacia el este del ámbito se encuentra estructurada horizontalmente también por la Av. Garibaldi y la Av. Ramón J. Vinci, y verticalmente por la Av. Feliciano Viera / Av. Gral Liber Seregni. Si bien es la única que no posee un punto de interés patrimonial específico, se destaca su uso residencial y comercial ubicados al sureste del ámbito sobre suelo de categoría Urbano consolidado. La consolidación sobre la Av. Ramón J. Vinci de edificios residenciales en altura caracterizan la cualidad paisajística de la Banda. En este sector se identifica una escuela de educación inicial y primaria, un club deportivo y el desarrollo de viviendas sociales a partir de varias cooperativas. Posee algunos sectores de destaque biológico con Bosque Parque, aunque no tan significativos como la banda central. Siendo la banda de mayor ocupación, resulta consecuente su desarrollo infraestructural, encontrándose alcanzada por la Red de Saneamiento público. Ninguna parte de su territorio se encuentra comprendida bajo la línea del TR 100 por lo que se encuentra libre de posibles inundaciones, habitando el uso residencial en toda su extensión.

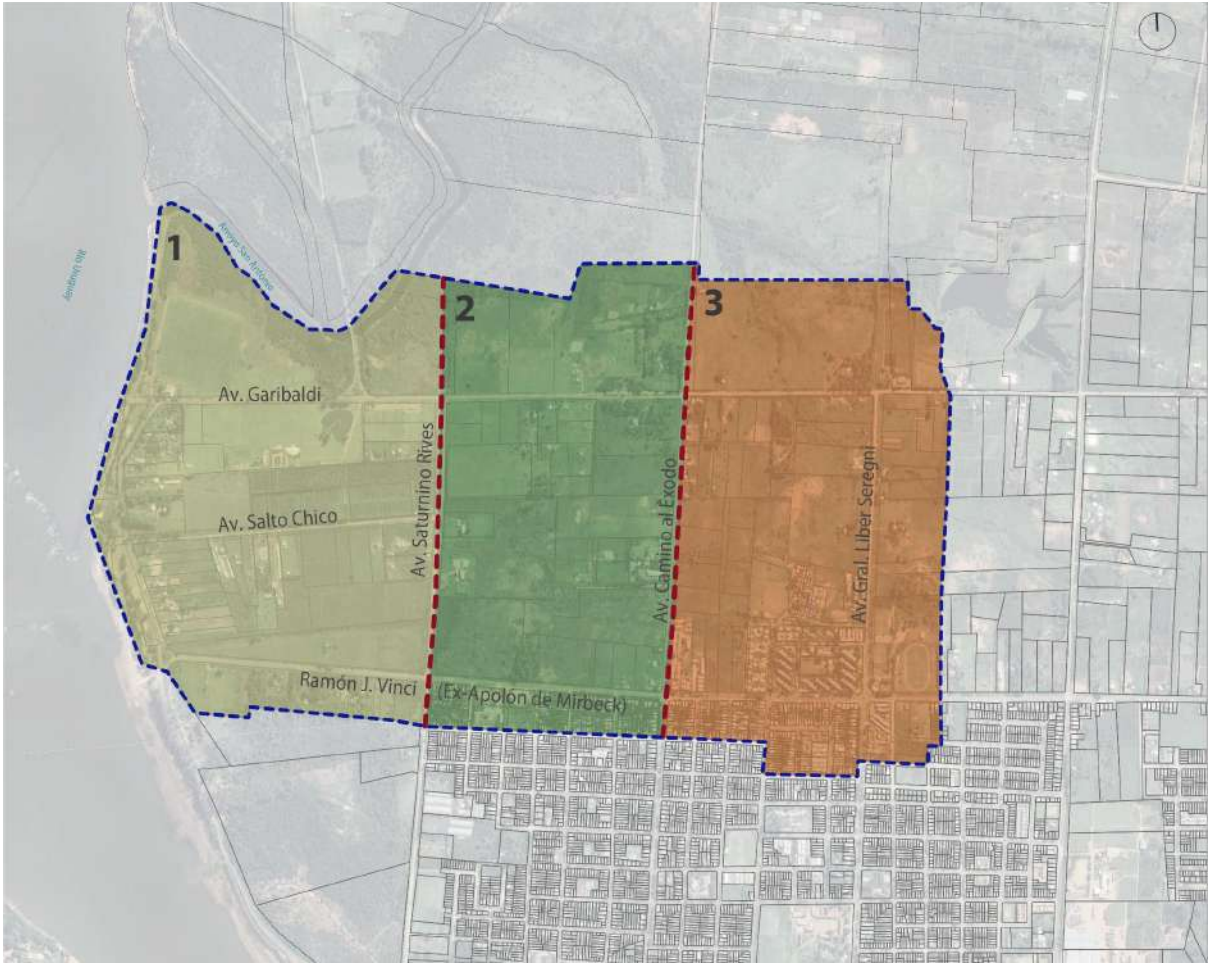


Figura 27: División del ámbito por Bandas.