

## DECRETO N° 06/1994

**VISTO:** El oficio N°. 205/93 de la Intendencia Municipal, por el cual se remite un proyecto de modificación al decreto N° 11/981, referente a otorgamiento de fraccionamientos de tierras y afines.

**RESULTANDO:** Lo que establecen las leyes Nros. 10.866, 13.493, 14.197, 14.936 y 14.530 y decretos reglamentarios de las mismas de fecha 16/11/61 N° 10.832 y 253/79.-

**CONSIDERANDO:** La constante preocupación de esta Junta Departamental en hacer posible un ordenamiento territorial con las necesidades urbanísticas del presente y futuro.-

**ATENTO:** a las facultades que otorga la Constitución de la República Art. 273, inc. 1 y Ley 9.515, Art. 19, inc. 12 y 15, la Junta Departamental

### DECRETA

**ARTICULO 1º)** Los fraccionamientos de tierras, trazado de calles, amanzanamientos y caminos en el departamento de Treinta y Tres, se regularán según lo previsto por las leyes 10.866, 13.493, 14.197, 14.530, 10.832, 14.936 del 27/09/79 ( de Rutas Nacionales), Decreto 253/79 complementario de la ley 14.859, sus reglamentaciones y la presente Ordenanza en cuanto corresponda.-

**ARTICULO 2º)** La autorización pertinente se otorgará previo informe de las Oficinas que correspondan. La solicitud podrá condicionarse o negarse entre otros casos:

a) Cuando el fraccionamiento se proyecte en zona inundable

b) Cuando se proponga fraccionar en zona considerada insalubre para vivienda

c) Si existen ya fraccionamientos aprobados en esa área.

d) Cuando el proyecto no se adecue a las normas previstas en planes de desarrollo

**ARTICULO 3º)** Las zonas serán las siguientes:

I) La conformada por todos los predios que puedan ser conectados directamente a las redes de servicios públicos de saneamiento, agua potable y energía eléctrica, teniendo pavimento de hormigón.-

II) La conformada por todos los predios que puedan ser conectados directamente a las redes de servicios públicos de saneamiento, agua potable y energía eléctrica, con pavimentos distintos al de hormigón.-

III) La conformada por todos los predios que puedan ser conectados directamente a las redes de servicios públicos de agua potable y energía eléctrica.-

IV) Corresponde al área de la ciudad de Treinta y Tres dentro de sus límites actuales que no cuenten con los servicios exigidos para integrar una de las zonas anteriores. Esta zona se subdividirá en tres sub zonas: IV).a.) La delimitada por las calles Santiago Nievas, Tomas Gómez, vía férrea, 4 de Octubre, Carmelo Colmán, Juan Bautista Perinetti, Walter Cuadrado hasta Padrón 968 (Rural), Cañada de las Piedras hasta el límite sur de la ciudad, Río Olimar, Laguna de Arnaud. IV.b.) La delimitada por calle Venancio Flores, Ignacio Medina, calle Sarandí, Ruta 17, Ruta 98, Arroyo Yerbal, Luciano Romero, Ruta 8, hasta el límite Norte de la ciudad. IV).c.) La zona de la ciudad fuera de los límites de las sub zonas definidas anteriormente.-

V) Corresponde a las áreas de las localidades del departamento dentro de sus actuales límites que no cuenten con los servicios públicos exigidos para integrar las zonas I, II, o III.

**ARTICULO 4º)** Los fraccionamientos proyectados deberán ajustarse a los siguientes requisitos, teniendo en cuenta su ubicación en las zonas previstas en el artículo anterior:

**ZONA I.-** Los predios ubicados en esta zona tendrán una superficie no menor a 200 mc y un ancho no menor a 8.50 mts.-

**ZONA II.-** Los predios ubicados en esta zona tendrán una superficie No menor a 200mc y un ancho no menor a 10.00 mtrs. de frente.-

**ZONA III.-** Los predios incluidos en esta zona tendrán una superficie no menor a 400 mc. Y un ancho no menor 12 mtros. De frente.-

**ZONA IV). a)** Los predios incluidos en esta zona tendrán un superficie no menor a 2.000mc y un ancho no menor a 25m.

**ZONA IV. b)** Los predios incluidos en esta zona tendrán una superficie no menor a 5.000 mc y un ancho no menor a 50m.-

**ZONA IV . c)** Los predios incluidos en esta zona tendrán una superficie no menor a 1000 m.c. y un ancho no menor a 24 m.-

**ZONA V .** Los predios incluidos en esta zona tendrán una superficie no menor a 1000 m.c y un ancho no menor a 24 m

**ARTICULO 5º)** El ancho de los predios se medirán normalmente a cada una de las línea divisorias desde el punto en que la otra línea divisoria se encuentra con la línea de la vía pública.-

**ARTICULO 6º)** Se consideran divisiones de hecho las que configuren construcciones totalmente independientes en un mismo predio, erigidas antes de la aprobación del presente decreto. En caso de tratarse de construcciones o ampliaciones ejecutadas sin Permiso de Construcción Municipal previo a la aprobación del fraccionamiento, se deberá obtener la regularización de las mismas. Si las edificaciones no tuvieran servicios de agua corriente, saneamiento y energía eléctrica separados, no se aprobará el fraccionamiento hasta tanto no se efectúe su separación, de forma de que cada uno de los referidos servicios sean independientes para cada solar proyectado. Se podrán aprobar fraccionamientos que configuren divisiones de hecho, en las condiciones anteriormente enumeradas, siempre que no reduzca en mas de un 40% las dimensiones establecidas en el Art. 4º.-

**ARTICULO 7º)** En el caso que un predio a fraccionarse tenga una construcción, las dimensiones del solar edificado podrán reducirse hasta no mas de un 40% de los mínimos establecidos, y los solares baldíos las correspondientes a la zona en que se encuentren, y para éstos no se aplicará ninguna de las reducciones establecidas en el artículo 14º).-

**ARTICULO 8º)** En la zona I se permitirá el fraccionamiento en hasta cuatro solares de la siguiente forma: Un lote a la calle con las dimensiones mínimas establecidas para la zona y los otros anteriores teniendo un acceso de tres metros de ancho a la calle (pasaje) como mínimo, en toda su extensión, la que será librada al uso público y cedido a favor de la Intendencia Municipal. El área de estos predios anteriores se calculará sin computar la superficie del pasaje, debiendo dicha área no ser inferior a la establecida para la zona.-

**ARTICULO 9º)** Quedan exceptuadas de las disposiciones a que se refieren los artículos precedentes las divisiones o deslindes que solo tengan por objeto la regularización de predios por convenios entre vecinos aprobados por la autoridad municipal, siempre que no se aumente el número de predios independientes. Se considera que constituye regularización de predios toda operación que contribuya a algunos de los siguientes propósitos: a) el ordenamiento de las configuraciones de los predios, modificando sus formas o sus dimensiones para alcanzar una mayor regularidad geométrica de cada una, o una distribución más equilibrada de las superficies, o mas racional utilización técnica y economía del terreno; b) la adaptación de los límites de predios a la invasión parcial por edificios e instalaciones pertenecientes a predios linderos, cuando las características del caso pueda presumirse que la invasión obedece a un error involuntario de emplazamiento, c) el ajuste de los límites entre predios cuyos planos ya registrados e inscriptos en oficinas públicas no concordasen con el deslinde determinado por su titulación dominial, d) No obstante lo establecido en los artículos precedentes, la aprobación del reparcelamiento podrá ser denegada cuando los predios resultantes presenten peores condiciones que los originales respecto de los riesgos de inundación de los servicios públicos, o cuando presenten inconvenientes

inadmisibles de orden técnico o edilicio, o cuando exista la posibilidad de resolver el motivo alegado por procedimientos mas convenientes, a juicio de las oficinas competentes.-

**ARTICULO 10º)** Cuando se proyecte el planeamiento y construcción de conjuntos organizados de viviendas que hayan sido declarados de interés municipal, a realizarse en forma simultánea, la Intendencia Municipal podrá autorizar una reducción de hasta un 20% en las dimensiones establecidas en el Art. 4º; a tal efecto, los interesados presentarán el proyecto completo del plano urbanístico y de las obras correspondientes, formulado en armonía con la ubicación, extensión y carácter del conjunto. Los interesados ofrecerán las garantías que la Intendencia crea conveniente exigir para la ejecución de las obras y edificaciones, como también para el cumplimiento de los plazos que al respecto se establezcan.-

**ARTICULO 11º)** Los predios frentistas del actual trazado, remodelación o ajuste de rutas nacionales fuera de las zonas urbanas, dentro de los centros poblados, quedarán sujetos a las siguientes disposiciones: cuando se solicite el fraccionamiento el proyecto deberá prever que la comunicación de los solares resultantes con la ruta nacional, cuando se proyecten dos o mas predios con frente menor a 1.000 metros se establezca a través de calzadas laterales para el tránsito local debiéndose ceder a tal efecto una faja al dominio público cuyas dimensiones se ajustarán de acuerdo a lo establecido en el Art. 12º. Sobre las conexiones con las rutas nacionales se deberá recabar informe en caso ante el MTOP, o la Intendencia Municipal según corresponda.-

**ARTICULO 12º)** Cuando se solicite trazado de calles en zonas donde no existe amezanamiento oficial, o cuando hubieren razones para modificar el existente, los nuevos trazados deberán proyectarse teniendo en cuenta la topografía y las características del lugar, la continuidad de la estructura vial del departamento, el uso del suelo, la distribución de la población, la higiene y la seguridad pública, la estética urbana y paisajística. En general, el ancho de las calles será de 17 metros, y en particular estará de acuerdo a las características y condiciones de la zona, a las necesidades del tránsito en general y local, y a la importancia previsible para las vías proyectadas. Para los amezanamientos que se proyecten en zonas cruzadas por vías férreas, deberá establecerse a ambos lados de las mismas, calles con un ancho mínimo de 20 metros. Cuando el predio a fraccionar sea atravesado por líneas áreas de transmisión de UTE se estará a lo dispuesto en el Decreto Ley N° 10.383 y su decreto reglamentario de diciembre de 1956. en tanto no se reglamente al respecto, las oficinas técnicas municipales darán a los interesados las instrucciones para trazado de calles, avenidas, espacios libres y servidumbres “non edificandi” (retiros), previa solicitud que deberá presentarse acompañada de los siguientes documentos: proyecto del plano de ubicación y mensura del predio relacionado, con firma de agrimensor o Ing. Agrimensor, con las calles, caminos y vías públicas existentes, complementado con las siguientes indicaciones: a) altimetría con curvas de nivel cada dos metros, referidas a un punto nivel conocido; b) accidentes topográficos existentes, tales como cursos de agua, lagunas, barrancas, canteras, etc.; c) calles y vías públicas, servidumbres y servicios públicos que existan dentro de la propiedad y en su adyacencia inmediata. Las calles proyectadas deberán estar realizadas de acuerdo a las instrucciones proporcionadas por la Intendencia Municipal y las libradas al uso público en el momento de la venta de solares, de lo cual quedará constancia en la aprobación de la solicitud.-

**ARTICULO 13º)** Las solicitudes de aprobación de proyectos o divisiones de solares deberán acompañarse de los siguientes documentos: 1º) – Plano con las siguientes indicaciones: a) trazado de calles y caminos, avenidas y demás vías, espacios públicos existentes y proyectados con nombre si los tuviere, y ancho correspondiente, b) áreas resultantes del trazado correspondiente a uso privado y vías públicas y otros espacios de uso público., c) Proyecto de fraccionamiento, d) Superficie de cada lote y área edificable de cada uno, e) Límite de las servidumbres “non edificandi” que afecte cada lote o fracción, f) designación por orden alfabético y numérico de las manzanas y lotes, g) planillas de los lotes y fracciones conteniendo las indicaciones siguientes: letras

correspondientes a la manzana, número correspondiente al lote, superficie de cada lote y superficie edificable del mismo.-

2º) Las solicitudes a que se refiere el Art. 11º y el presente, deben ser realizadas en duplicado, debiéndose adjuntar certificado notarial que acredite la propiedad del bien por parte del solicitante, así como exhibición de la o las planillas de Contribución Inmobiliaria al día de los padrones a fraccionar. 3º .- Los documentos gráficos solicitados en este artículo y en el anterior deberán ser firmados por Agrimensor o Ingeniero Agrimensor.

**ARTICULO 14º) EXCEPCIONES Y TOLERANCIAS:** Se considerarán como tales: a) cuando se trate de lugares de veraneo; b) cuando mediare un interés nacional o municipal a favor de la existencia o creación de un centro poblado determinado; c) cuando los fraccionamientos se realicen por causa de transmisión a título universal de bienes por sucesión, siempre que el número de solares no sea superior al número de coherederos. Esta nómina se certificará por Escribano Público en documento que se deberá adjuntar a la solicitud; d) cuando se trate de uno de los solares del fraccionamiento proyectado. En lo relativo a las reducciones referidas en este artículo, en ningún caso podrán ser estas superiores al 10 por ciento de las establecidas en el Art. 4º.

**ARTICULO 15º)** En todo fraccionamiento en que el área neta de solares sea superior a 10.000 m.c. deberá existir un espacio destinado al uso público cuya área será igual al cuatro por ciento de dicha área neta.. Se considerará como área neta la indicada anteriormente y la restante del padrón, si el fraccionamiento no incluyera la totalidad del mismo. La ubicación del espacio destinado al uso público será objeto de acuerdo entre la Intendencia y el solicitante, previo a la aprobación definitiva del fraccionamiento.-

**ARTICULO 16º)** La Intendencia Municipal contará con un plazo de 45 días hábiles para aprobar o denegar las solicitudes de fraccionamientos.-

**ARTICULO 17º)** La Intendencia Municipal queda obligada a remitir a la Junta Departamental con destino a la Comisión de Obras Públicas en los plazos que en cada caso se indica, la siguiente información: a) mensualmente relación de las solicitudes de fraccionamientos presentados, b) trimestralmente la relación de solicitudes aprobadas, así como las solicitudes rechazadas, indicando la causa.-

**ARTICULO 18º)** La Intendencia Municipal no recibirá ni tramitará solicitudes de amanzamiento ni fraccionamientos si los profesionales firmantes de los planos no se hallaren inscriptos en el registro que a tales efectos se lleva en el departamento de Arquitectura y Obras.-

**ARTICULO 19º)** Los incumplimientos a la presente norma serán sancionados conforme a la reglamentación que se dicte con pena de multa, e incluso la obligación de demoler las construcciones que contravengan sus disposiciones.

**ARTICULO 20º)** Derógase el Decreto N° 11/981, como así también toda disposición que se oponga a la presente Ordenanza.-

**ARTICULO 21º)** La Intendencia Municipal reglamentará el presente decreto.-

**ARTICULO 22º)** Pase a la Intendencia Municipal a sus efectos, comuníquese, insértese, publíquese, etc.-

**SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE T. Y TRES A LOS CUATRO DÍAS DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO.-**

**Nota:** este decreto fue aprobado por 26 votos.-

**W. RODRIGUEZ AVILA**  
SECRETARIO

**WALTER H. CAMPANELLA**  
PRESIDENTE

