

DECRETÓ N° 27/95

VISTO: El oficio N° 246/95 de la Intendencia Mpal. por el cual remite la iniciativa para modificar varios artículos del decreto N° 06/994, referente a normas sobre otorgamiento de fraccionamientos.

CONSIDERANDO 1). La inquietud planteada por los profesionales en el tema al Ejecutivo Dptal.

CONSIDERANDO 2). Los informes elaborados por la Oficina Técnica y la Asesoría Letrada Mpal. al respecto.

CONSIDERANDO 3). Que del informe elaborado por la Comisión Asesora de Transporte y Obras Públicas en el cual se expresa la necesidad de proceder a un ordenamiento territorial en base a las necesidades urbanísticas.

RESULTANDO de lo que establecen las Leyes Nos. 10.866m 13.493, 14,197, 14.936 y 14.530 y decretos reglamentarios de las mismas de fecha 16/11/961, Nos. 10.832 y 253/79;

ATENCIÓN: A las facultades expresadas en la Constitución de la República, art. 273, inc. 1° y la Ley N° 9515, art. 19, incs. 12 y 15, LA JUNTA DEPARTAMENTAL

DECRETA:

ARTICULO 1º). Los fraccionamientos de tierras, trazados de calles, amanzanamientos y caminos en el departamento de Treinta y Tres se regularán según lo previsto por las Leyes Nos. 10.866, 13.493, 14.197, 14.530, 10.832 y 14.936 del 27/9/79 (de rutas nacionales), decreto N° 253/79 complementario de la Ley N° 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 por el frente de los mismos exista red de servicios públicos de saneamiento, agua potable y energía eléctrica, teniendo pavimento de hormigón.

II). La conformada por los predios que por el frente de los mismos exista red de servicios públicos de saneamiento, agua potable y energía eléctrica, con pavimento distinto al hormigón.

III). La conformada por todos los predios que por el frente de los mismos exista red de servicios públicos de agua potable y energía eléctrica.

IV). La conformada por todos los predios que por el frente de los mismos exista la red del servicio público de agua potable.

V). 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 subzonas: V.a.) Las limitadas por las calles Santiago Nievas, Tomás Gómez, vía férrea, 4 de Octubre, Carmelo Colmán, Juan Bautista Perinetti, Walter Cuadrado hasta el Padrón N° 968 (rural), Cañada de Las Piedras hasta el límite sur de la ciudad (río Olimar y laguna de Arnaud); V.b.) La limitada por las calles Venancio Flores, Ignacio Medina, Del Sarandí, Rutas 17, 8, 98, arroyo Yerbal, calle Luciano Romero, Ruta 8 hasta el límite norte de la ciudad; V.c.) La zona de la ciudad fuera de los límites de las subzonas establecidas anteriormente.

VI). 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 art. Anterior:

ZONAS I y II.- Los predios ubicados en esta zona tendrán una superficie no menor a 200 mts. y un ancho no menor a 8 mts.

ZONA III.- Los predios incluidos en esta zona tendrán una superficie no menor a 300 mts. y un ancho no menor a 12 mts.

ZONA IV.- Los predios incluidos en esta zona tendrán una superficie no menor a 400 mts. y un ancho no menor a 12 mts.

ZONA V.- a) Los predios incluidos en esta zona tendrán una superficie no menor a 2.000 mts. y un ancho no menor a 25 mts.; b) los incluidos en esta tendrá una superficie no menor a 5.000 mts. y un ancho no menor a 50 mts.; c) Los predios incluidos en esta tendrán una superficie no menor a 1.000 mts. y un ancho no menor a 24 mts.

ZONA VI.- Los predios incluidos en esta zona tendrán una superficie no menor a 1.000 mts. y un ancho no menor a 24 mts.

ARTICULO 5º). El ancho de los predios se medirá normalmente a cada una de las líneas 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 servicio de agua corriente, saneamiento y energía eléctrica separados, no se aprobará el fraccionamiento hasta tanto no se efectúe su separación de forma 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 numeradas, siempre que no reduzca en más 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 más de un 40% de los mínimos establecidos, y los solares baldíos las correspondientes a la zona en que se encuentran, y para éstos no se aplicará ninguna de las reducciones establecidas en el art. 14º.

ARTICULO 8º). En las zonas I y II se permitirá el fraccionamiento en hasta cuatro solares en la siguiente forma: un lote a la calle con las dimensiones mínimas establecidas para la zona, y los otros interiores teniendo un acceso (pasaje) no menor a 3 mts. de ancho en toda su extensión que lo comunique a la calle, la que será librada al uso público y cedida a la Intendencia Mpal.- El área de estos predios interiores se calculará sin computar la superficie del pasaje, debiendo dicha área no ser inferior a la establecida para la zona de que se trate.

ARTICULO 9º) Quedan exceptuadas de las disposiciones a que se refieren los artículos precedentes las divisiones o deslindes que sólo 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 alguno de los siguientes propósitos: a) el ordenamiento de las configuraciones de los predios, modificando sus formas o sus dimensiones para alcanzar una regularización geométrica de cada una, o una distribución más equilibrada de las superficies o más racional utilización técnica y económica del terreno. b) la adaptación de los límites de predios a la invasión parcial por edificios e instalaciones pertenecientes a predios linderos cuando por 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 o inscriptos en oficinas públicas no concordasen con el deslinde determinado por su situación 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 más 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 Mpal. podrá autorizar una reducción de hasta un treinta y cinco por ciento (35%) en las dimensiones establecidas en el artículo 4º, a tal efecto, los interesados presentaran 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 más solares con un frente total que supere los 200 metros, se establezca a través de calzadas laterales para el tránsito local, debiéndose ceder a tal efecto una faja al dominio público cuyas dimensiones y demás condiciones se ajustarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 12º. Cuando hubiere de realizarse empalmes con las rutas el Ministerio de Transporte y Obras Públicas o la Intendencia Mpal., según corresponda.

ARTICULO 12º) Cuando se solicite trazado de calles en zonas donde no existe amanzanamiento oficial, o cuando hubieran 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 y ala importancia previsible para las vías proyectadas. Para los amanzanamientos que se proyecten en zonas cruzadas por vías férreas, deberá establecerse en ambos lados de las mismas, calles con un ancho mínimo de 20 metros. Cuando el predio a fraccionar sea atravesado por líneas aéreas de transmisión de UTE, se estará a lo dispuesto en el Decreto Ley Nº 10.383 y su decreto reglamentario de diciembre de 1956. Los trazados de las calles deberán ser transitables en el sentido de no ser obstaculizados por accidentes topográficos como: cañadas, ríos, lagunas, barrancas, árboles, montes, canteras, etc. La Intendencia Municipal dará al interesado las instrucciones para la ubicación de espacios públicos y servidumbres “non edificando” (retiros) , previa solicitud que se deberá presentar acompañada de los siguientes documentos: Proyecto de plano de fraccionamiento, relacionado, con firma de Agrimensor o Ingeniero Agrimensor, con las calles, caminos y vías públicas existentes, 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 deberán ser cedidas a la Intendencia Mpal. y libradas al uso público en el momento de la venta de los solares, sin indemnización alguna, de lo que quedará constancia en la aprobación de la solicitud. La construcción de las mismas será realizada por la Intendencia Municipal a su costo.

ARTICULO 13º) Las solicitudes de aprobación de proyecto 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 correspondientes; 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 edificando” que afecte a 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 de fraccionamiento a las que se refiere el presente decreto, se deberán realizar de acuerdo a la reglamentación que dicte la Intendencia Municipal.

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 por manzana del fraccionamiento proyectado. En lo relativo a las reducciones referidas en este artículo, en ningún caso podrán ser estas superiores al 20 por ciento de las establecidas en el artículo 4º.

ARTÍCULO 15º). En todo fraccionamiento en el que l área neta de solares sea superior a 10.000 mts. cuadrados, deberá existir un espacio destinado al uso público cuya área será igual al cuatro por ciento (4%) del área neta de solares. La ubicación del espacio destinado al uso público será objeto de acuerdo entre la Intendencia Mpal. y el solicitante, previo a la aprobación definitiva del fraccionamiento.

ARTÍCULO 16º). La Intendencia Mpal. 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 solicitudes de fraccionamientos presentados; b) trimestralmente la relación de solicitudes aprobadas, así como las solicitudes rechazadas, indicando la causa.

ARTÍCULO 17º). La Intendencia Mpal. 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 solicitudes de fraccionamientos presentados; b) trimestralmente la relación de solicitudes aprobadas, así como las solicitudes rechazadas, indicando la causa.

ARTICULO 18º) La Intendencia Mpal. no recibirá ni tramitará solicitudes de amanzamientos 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) Todo fraccionamiento aprobado y/o condicionado por alguna causa de acuerdo a las anteriores ordenanzas se registrará por el presente decreto.

ARTICULO 21º) No será condición imprescindible para la construcción o incorporación de edificios bajo el régimen de propiedad horizontal que los mismos sean frentistas a calles con pavimento de hormigón, ni que posean el servicio de saneamiento.

ARTICULO 22º) Los Agrimensores deberán estampar en los planos de fraccionamiento, previo a la autorización definitiva de los mismos, los servicios públicos y sus respectivas características, que pasen por el frente de los solares resultantes.

ARTICULO 23º) Derógase los Decretos Nos. 11/981 y 06/994 y todas las disposiciones que se opongan a la presente ordenanza.

ARTICULO 24º) La Intendencia Municipal reglamentará el presente Decreto.

ARTICULO 25º) Pase A la Intendencia Mpal. a sus efectos; comuníquese, insértese, publíquese, etc.-
SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE TREINTA Y TRES A LOS VEINTIDOS DIAS DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO.
NOTA: ESTE DECRETO FUE APROBADO POR 21 VOTOS.

W. RODRIGUEZ AVILA
SECRETARIO

JUAN C. BRUN
PRESIDENTE