



## DECRETO N° 6209/04

### PLAN DIRECTOR

### SUBDIVISIÓN DE TIERRAS

16/09/04

#### DEFINICIÓN Y OBJETO

**Art. 1°.-** La presente ordenanza tiene por objeto reglar y fiscalizar la subdivisión de tierras de dominio privado, de acuerdo con las disposiciones técnicas, en virtud de las facultades de administración que la ley le confiere al Gobierno Departamental.

La subdivisión de tierras es el procedimiento técnico-administrativo por el cual la Administración autoriza el fraccionamiento de un inmueble perteneciente al dominio privado, mediante la evaluación del interés socioeconómico de la propiedad. Dicha evaluación se efectuará en todos los casos, al tiempo de otorgarse la autorización.

**Art. 2°.-** Todos los amezanamientos, fraccionamientos y reparcelamientos que se realicen en el departamento de Salto, deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el presente decreto y deberán ser considerados técnicamente por la Intendencia Municipal, con excepción de los ubicados en la zona rural cuyos lotes resultantes sean iguales o mayores de 5 hectáreas.

**Art. 3°.-** La Intendencia Municipal de Salto de acuerdo con los informes de sus Oficinas Técnicas, podrá negar o condicionar la autorización pertinente cuando:

- a) existan razones ambientales tales como inundaciones, de salubridad y/u otras situaciones comprendidas en la ley N°16466 del 19 de enero de 1994;
- b) no se disponga de servicios públicos indispensables de agua potable suministrada por OSE o aprobada por este organismo y de líneas de energía eléctrica;
- c) la urbanización sea muy costosa a criterio del Municipio, por su ubicación y condiciones topográficas, en lo que se

refiere a la implantación y/o mantenimiento de saneamiento, calles y servicios complementarios.

d) los padrones estén comprendidos en los listados definidos por la Comisión Nacional del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de la Nación y el Decreto Departamental 6022/2000;

e) por razones técnicas debidamente fundadas no sea conveniente para los intereses de la Intendencia Municipal de Salto.

#### **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

**Art. 4º.-** I. Requisitos.

I.1. Los requisitos de tramitación correspondientes a fraccionamientos o reparcelamientos, ubicados en amanzanamientos existentes, se regularán de la siguiente manera:

Solicitud firmada por Ingeniero Agrimensor y propietario o representante del mismo.

Acreditar estar al día con el pago del impuesto de Contribución Inmobiliaria.

Demostrar fehacientemente, que los servicios de energía eléctrica y agua potable, existen en la cuadra donde dan frente los proyectados solares. Cuando se solicite deslindar más de 4 lotes se exigirá constancia de factibilidad de suministro de los servicios de OSE y UTE. Quedan exceptuados los fraccionamientos que no creen nuevos predios independientes (reparcelamientos) y los fraccionamientos en predios con área mayor de 2000 metros cuadrados (Art. 30 - Ley Centros Poblados).

Un croquis anteproyecto con los siguientes datos: nombre del propietario; número de padrón del predio a fraccionar; número de manzana catastral; padrones linderos; nombres de calles; medidas lineales y áreas aproximadas; distancia a la esquina; retiros y/o servidumbres; arroyos y/o afluentes; escala y orientación.

I.2. Los requisitos de tramitación correspondientes a "fraccionamientos que signifiquen nuevos amanzanamientos y/o aperturas de calles" deberán agregar a la documentación anterior los siguientes elementos:

Croquis de ubicación del predio relacionado con las calles, caminos, vías públicas, espacios libres y con todos los predios adyacentes, con indicaciones de los respectivos números de padrones.

Croquis de relevamiento del predio que incluya: altimetría, donde deberán figurar todos los accidentes topográficos

naturales y artificiales; y eventuales limitaciones de predios sirvientes que pudieran existir. El intervalo de las curvas de nivel queda a criterio del profesional actuante, con un máximo de 1 metro de desnivel entre curvas.

Croquis del anteproyecto de trazado de calles y de espacios libres.

Croquis del anteproyecto del fraccionamiento propuesto.

II) Tramitación.

Aceptado el anteproyecto de amanzanamiento y trazado de calles por la oficina competente, el técnico operante deberá presentar los perfiles de las vías de tránsito proyectadas a escalas mínimas: horizontal 1/1000 y vertical 1/100.

Con la documentación y los informes técnicos, el proyecto de fraccionamiento será elevado al Intendente Municipal para su aprobación definitiva.

Se notificará en el expediente de trámite al técnico operante y/o al propietario la resolución dictada por el Intendente Municipal al respecto.

Si de las actuaciones anteriores resultare aprobado el mencionado proyecto, el técnico operante podrá realizar el PLANO DE MENSURA y FRACCIONAMIENTO definitivo para su posterior registro en la División Agrimensura, previo pago de los derechos correspondientes.

Se podrá registrar el "Plano de Amanzanamiento" en una primera etapa y posteriormente, ir realizando el loteo de cada manzana en forma parcial o total, a medida que se vaya instalando el servicio de agua potable y energía eléctrica, como lo establece la Ley N° 13.493 del 14 de setiembre de 1966.

Para ser aprobado el "Plano de fraccionamiento", parcial o totalmente, así como el "Plano de Amanzanamiento", todas las calles del proyecto deberán quedar en condiciones de transitabilidad a criterio del Departamento de Obras y Urbanismo del Municipio. Las obras de pavimentación, así como las obras de arte requeridas, serán de cargo del propietario.

**Art. 5°.-** En los casos que existan dudas a juicio de la Intendencia Municipal sobre la cota de inundación del predio a fraccionar, el técnico operante deberá presentar las cotas, referidas al cero del puerto de Salto, como mínimo de 2 puntos del eje de la calle a que da frente, 2 puntos del cordón de vereda si existiera y 3 puntos del predio. La Intendencia Municipal indicará los puntos de nivel conocidos más cercanos, previo pago de los derechos que correspondan.

## **DE LAS CALLES**

**Art. 6°.-** Todas las calles a abrirse en la zona urbana o suburbana de la Ciudad de Salto, Villa Constitución y Pueblo Belén tendrán un ancho mínimo de 17 metros y las avenidas, costaneras o bulevares un ancho mínimo de 30 metros. En las demás localidades del departamento las calles tendrán un ancho mínimo de 15 metros.

En las Zonas de Huerto y Rurales para todos los predios frentistas a caminos vecinales y departamentales, los retiros para la edificación serán de 15 metros.

Cuando se continúe una calle existente inconclusa, se deberá mantener su ancho y su eje hasta el encuentro con una bocacalle.

Las calles cortadas no excederán en general de 100 metros de longitud y se dispondrá, en el fondo cerrado, de un espacio circular de 11 metros de radio mínimo, para permitir el giro.

Cuando se proyecten fraccionamientos o amanzanamientos en predios linderos con vías de tránsito existentes y éstas no tengan el ancho mínimo reglamentario, deberá cederse la superficie necesaria para el ensanche de las mismas, hasta obtener el ancho que le corresponda.

Cuando se trate de nuevos amanzanamientos donde cruza la vía férrea, se establecerá una calle contigua a la misma con un ancho mínimo de 12 metros, medidos del límite de la faja ocupada por la línea férrea (una calle sobre cada lado si correspondiere).

Si se pretende realizar un cruce a nivel de la vía férrea con una calle, se deberá obtener la autorización correspondiente de AFE previo a iniciar cualquier trámite en la Intendencia Municipal de Salto.

Cuando se trate de nuevos amanzanamientos donde cruza un curso de agua manifiesto e invariable, se podrá exigir abrir calles contiguas al mismo con un ancho mínimo de 10 metros cada una, el que podrá variarse de acuerdo con la topografía del terreno y la cota de máxima creciente, a juicio de la oficina técnica. Si no se realizara la apertura de estas calles, se deberá establecer servidumbre "non edificandi" y de paso de 10 metros, a cada lado del eje del cauce.

Para los nuevos amanzanamientos con frente a rutas nacionales, deberán preverse calles contiguas a la ruta, de ancho mínimo 15 metros, y cuyos puntos de conexión con la ruta deberán ser autorizados por la Dirección Nacional de Vialidad del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Cuando el predio a fraccionar se encuentre afectado por servidumbre de electroducto se deberá ajustar a lo dispuesto por el Decreto-Ley N° 10383 del 13 de febrero de 1943 y sus reglamentarios, en especial el artículo 23 del Reglamento Interno de UTE del 24 de octubre de 1957.

En las subdivisiones rurales en que "motu proprio" se establezcan calles o caminos, la concesión del permiso correspondiente estará sujeta a las medidas y condiciones que crea del caso imponer el Municipio por intermedio de sus oficinas técnicas, no sólo en lo referente al trazado de las mismas, sino también en cuanto a la transitabilidad que ofrezcan, pudiéndose obligar a un acondicionamiento previo a toda aprobación o concesión del permiso.

**Art. 7°.-** Las líneas que surjan de dichos planos una vez aprobados tendrán carácter oficial y serán adoptadas en las construcciones de cercos, edificios, etc.

**Art. 8°.-** En la zona II definida por el Decreto 138/79, establécese una servidumbre "non edificandi" de 15 metros de ancho contigua a ambos lados de los caminos departamentales o caminos vecinales perimetrales o interiores, existentes o que se establezcan en esta zona, prohibiéndose además, en la misma, el depósito de materiales, leña, escombros, etc., como asimismo el estacionamiento de vehículos en reparación.

Para la Costanera Norte se establece una servidumbre "non edificandi" de 40 metros de ancho contigua a ella, prohibiéndose además, en la misma, el depósito de materiales, leña, escombros, etc., como asimismo el estacionamiento de vehículos en reparación.

#### **DE LAS MANZANAS**

**Art. 9°.-** Se define lado de manzana como la sumatoria de tramos rectos y curvos de alineación, comprendidos entre las alineaciones transversales que configuran la manzana.

Los lados de las manzanas a crearse no podrán superar en su largo ciento veinte(120) metros.

Cuando el ángulo que formen las alineaciones de las vías públicas esté comprendido entre 70 y 135 grados, será obligatoria una ochava mínima de 5 metros perpendicular a su bisectriz.

Si el ángulo de las alineaciones fuese menor de 70 grados, la ochava mínima reglamentaria será la que resulte de trazar 4.36

metros sobre ambas alineaciones a partir del vértice y unir los puntos así determinados por una recta.

Si la ochava es curva, su parte más saliente será tangente en su punto medio a la ochava recta que correspondiere.

La superficie exterior producida por la ochava deberá cederse al dominio municipal al realizar nuevos fraccionamientos o aperturas de calles. Se establece una servidumbre "non edificandi" de ochava, de igual magnitud, para los padrones esquina en que no se haya previsto ochava reglamentaria.

En las Zonas de Huerto no regirá lo dispuesto precedentemente para ochavas.

**Art. 10º.-** Por razones técnicas debidamente fundadas, la oficina municipal correspondiente podrá autorizar:

Lados de manzana hasta 150 metros;

lados de las manzanas superiores a 150 metros, debiéndose establecer, como mínimo, un pasaje peatonal con un ancho mínimo de seis metros, cuya extensión no podrá ser superior a 75 metros entre calles. Los lados de manzana parciales resultantes no podrán superar los 100 metros.

En ningún caso se permitirá fraccionamientos, incluso en Propiedad Horizontal, que impliquen únicos frentes a pasajes peatonales creados a partir de la aplicación de este decreto.

**Art. 11º.-** Cuando por la forma de las manzanas o por mejor aprovechamiento del uso del suelo, la Intendencia Municipal lo considere necesario, podrá autorizar la apertura de "Pasajes Vehiculares" con un ancho mínimo 12 metros, los cuales, en caso de ser cerrados deberán contar en el fondo cerrado, con un espacio circular de 11 metros de radio mínimo. Se permitirán los fraccionamientos de predios con frente a estas vías de tránsito, en las mismas condiciones que para las calles del entorno.

#### **DE LOS LOTES**

**Art. 12º.-** Los fraccionamientos a realizarse en la ciudad de Salto se ajustarán a lo siguiente:

Todos los solares a crearse deberán ser independientes, estructural y funcionalmente, así como todas sus instalaciones, excepto las fajas de terreno correspondientes a las paredes que se adopten como medianeras.

Todos los solares deberán poseer un área mínima de 100 metros cuadrados libres del área ocupada por retiros laterales, frontales y/o servidumbres "non edificandi".

a) Frente a avenidas, costaneras o bulevares los predios tendrán como mínimo 15 metros de frente.

b) En las áreas caracterizadas como "Sector A del Barrio Jardín Norte" y "Barrio Jardín Sur" en el Decreto N° 5996/98 y la unidad barrial "Arenitas Blancas" en Decreto N°5944/97, los solares deberán tener un frente mínimo de 12 metros.

c) Frente a calles o pasajes vehiculares que dispongan de los servicios de agua potable, energía eléctrica, saneamiento, cordón cuneta y pavimento bituminoso u hormigón, los predios tendrán un frente mínimo de 8 metros.

d) En todos los demás casos el frente mínimo será de 10 metros.

e) En zonas de huerto y en las zonas de reserva definidas por el Decreto N° 5944/97 los predios tendrán un frente mínimo de 30 metros y una superficie mínima de 1 hectárea. En zonas de huerto podrá autorizarse lotes con acceso a vía pública mediante servidumbre de paso con ancho mínimo de 10 metros.

f) Cuando se proyecten lotes con frentes a más de una vía pública, éstos tendrán que cumplir con el frente mínimo establecido para ellas, excepto casos de fraccionamientos que no creen predios independientes.

g) Cuando se trate de predios ubicados con frente a calles que dispongan de todos los servicios ya mencionados en el literal c), con excepción de rutas nacionales, las áreas caracterizadas Casco Central, Sector A del Barrio Jardín Norte, Barrio Jardín Zona Sur y Unidad Barrial N°9 "Arenitas Blancas", podrá admitirse su fraccionamiento en dos lotes (lote al frente y lote al fondo) bajo las siguientes condiciones:

g.1) que el predio a fraccionar no admita otra división;

g.2) que el origen del predio a fraccionar sea anterior a la vigencia de la presente ordenanza;

g.3) que el "lote al frente" tenga un frente no menor a 7 metros y el "lote al fondo" tenga un frente mínimo de 3 metros, con una tolerancia de hasta el 10%;

g.4) que el área libre de retiros frontales, laterales y /o servidumbres "non edificandi" en cada uno de ellos, no sea inferior a 100 metros cuadrados. En las áreas libres de retiro deberá poderse inscribir un rectángulo no menor a 70 metros cuadrados y de lados no menores a 6 metros;

g.5) se tolerará que las eventuales edificaciones existentes en el lote al frente se encuentren sobre la divisoria con el

pasaje, y tengan aberturas de iluminación y ventilación hacia dicha divisoria. En estos casos se dejará constancia en los planos de fraccionamiento de la servidumbre que se constituya, estableciéndose que para nuevas edificaciones no se admitirá la constitución de servidumbre alguna;

g.6) En el Area Caracterizada Casco Central, bajo las condiciones establecidas en los literales g se admitirá el fraccionamiento de un lote al fondo, cuando éste se destine únicamente a estacionamiento vehicular, tanto cubierto como abierto. No podrá fraccionarse en esta modalidad más de un padrón por lado de manzana. En esta situación, el lote al fondo gozará de la exoneración tributaria de dos años por cada estacionamiento vehicular generado, en lo atinente a impuesto de contribución inmobiliaria, impuesto al baldío o impuesto a la edificación inapropiada.

h) El frente mínimo se medirá normalmente a una de las divisorias laterales, desde el punto en que la otra encuentra la alineación, y deberá mantenerse en profundidad hasta un mínimo de 10 metros, contados a partir de la línea de propiedad.

Las líneas divisorias de los lotes deberán ser preferentemente normales a las alineaciones de los mismos. Tendrán el menor número de vértices y la configuración de los lotes resultantes será regular.

Los casos irregulares y especiales serán considerados con carácter particular.

i) En predios con todos los servicios indicados en el literal c), la Intendencia Municipal de Salto, podrá conceder permisos para fraccionamientos de menor frente, en casos perfectamente justificados, siempre que se trate de divisiones de terrenos hasta de cuatro solares con frente mínimo de 7.50 metros y que los terrenos linderos no sean del mismo propietario. Para fraccionamientos hasta de dos lotes y dentro de las demás exigencias requeridas, la Intendencia Municipal de Salto, previo informe de las oficinas técnicas, podrá autorizar frentes de menores dimensiones, cuando entienda que con ello pueden contemplarse los propósitos de esta ordenanza.

**Art. 13°.-** Los fraccionamientos en Termas del Daymán se registrarán por el Decreto N° 5818/92.

**Art. 14°.-** En la zona urbana de Villa Constitución y Pueblo Belén los predios tendrán frentes mínimos de 10 metros y áreas mínimas de 300 metros cuadrados. En las zonas suburbanas de dichas localidades, los solares tendrán un frente mínimo de 30 metros y 2000 metros cuadrados de superficie mínima. En los demás Centros Poblados del departamento de Salto, los solares



que se creen tendrán un frente mínimo de 15 metros y una superficie mínima de 450 metros cuadrados.

**Art. 15°.-** En las subdivisiones de tierras que se proyecten se podrá exigir plazas, espacios libres y solares destinados a edificios públicos indispensables, cuando de la consideración técnico-municipal de la zona en que está ubicada la propiedad, resulte necesario o conveniente.

El acto de cesión se documentará por escritura pública ante la Intendencia Municipal

**Art. 16°.-** En los casos particulares no previstos por la normativa vigente se estará a lo que resuelva la oficina competente.

**Art. 17°.-** Serán válidos todos los amezanamientos y fraccionamientos presentados y aprobados por la Intendencia Municipal, antes de la vigencia de esta ordenanza.

**Art. 18°.-** Prohíbese a los fraccionadores efectuar por sí o por medio de terceros, cualquier tipo de negocio jurídico tendiente a transferir la propiedad de solares ubicados en fraccionamientos que no se encuentren aprobados en forma definitiva.

**Art. 19°.-** Las zonas inundables para la Ciudad de Salto son las determinadas por el Decreto 164 del 14 de noviembre de 1979 y para el centro poblado Termas del Daymán la establecida en la Resolución N° 76 del 4 de diciembre de 1998.

**Art. 20°.-** Será aplicable, en lo que corresponda, el Decreto Departamental 5823/93, (Normativa Vivienda de Interés Social).

#### **DE LAS SANCIONES**

**Art. 21°.-** Las infracciones por falta de cumplimiento de lo establecido en esta Ordenanza, serán penadas con multa de 10 U.R por cada solar o fracción, las que serán de cargo del propietario, subsistiendo además la obligación de ajustarse a los términos reglamentarios en el plazo que al efecto se fije.

Cuando se compruebe responsabilidad del técnico actuante en las infracciones a esta ordenanza, sin perjuicio de ser solidario con el propietario en el pago de las multas que correspondieren, podrá la Intendencia Municipal suspender la presentación de otros expedientes que requieran la firma del profesional, por un período de tiempo de uno a seis meses.

**Art. 22°.-** Deróganse: Resolución de fecha 19 de Octubre de 1921; Artículos 1,2,3,4,6,8,10,11,12 y 13 de la Reglamentación de fecha 5 de febrero de 1925; Resolución del 17 de julio de 1925;

Resolución del 2 de agosto de 1928; Resolución del 8 de julio de 1938; Decreto N° del 8 de junio de 1942; Decreto N° 418 de 20 de diciembre de 1946; Decreto N° 3018 de 19 de octubre de 1951; Artículo 9 del Decreto N° 3075/52; Decreto N° 5188 del 15 de mayo de 1969; Artículos 1,2 y 3 excepto su inciso final del Decreto N° 43 de 12 de diciembre de 1973; Artículo 4° en lo atinente a la zona II del Decreto N° 138-de 15 de junio de 1979; y Artículo 2 del Decreto N° 299 de 3 de diciembre de 1981.