

San José, 25 de julio de 1991.-  
RESOLUCION N° 0702/91

EXPEDIENTE N° 1.435/91

**ORDENANZA RELATIVA A FRACCCIONAMIENTOS**

VISTO: la iniciativa elevada a la Junta Departamental, solicitando la aprobación de una nueva ordenanza sobre fraccionamientos.

CONSIDERANDO: que la Junta Departamental por Resolución N° 449/91 sanciona el Decreto N° 2.615 otorgando la anuencia pertinente.

**El Intendente Municipal de San José, RESUELVE:**

- 1°)- Promúlgase el Decreto N° 2.615 aprobado por la Junta Departamental según Resolución N° 449/91 de fecha 15 de julio de 1991.
- 2°)-Encomiéndase al señor Agrimensor Municipal en coordinación con Asesoría Letrada la formulación de la correspondiente reglamentación.
- 3°)- Pase a la Oficina de prensa y Relaciones Públicas para su publicación en el Diario Oficial y prensa local.
- 4°)- Transcribese en el Libro de Actas.-

JORGE D. CERDEÑA  
Secretario General

JUAN CHIRUCHI  
Intendente

**DECRETO 2615 APROBADO POR RESOLUCIÓN DEL 15 DE JULIO DE 1991**

**ORDENANZA MUNICIPAL DE FRACCIONAMIENTO**

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE SAN JOSE

**DECRETA**

**CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

ART. 1º)- Todos los fraccionamientos de tierras, amezanamientos y trazados de calles en terrenos de dominio privado ubicados en el Departamento, deberán ajustarse a la legislación de jurisdicción nacional existente en dicha materia y la emergente de la presente ordenanza.

ART.2º )-Las subdivisiones de predios en lotes inferiores en superficie a las 5 hás., deberán contar con la aprobación Municipal.-

ART.3º)- El Ejecutivo Departamental en la resolución que dicte aprobando cada solicitud podrá establecer como condición suspensiva la previa ejecución de las obras de mejoras en las superficies a ser loteadas, en las calles, en el abastecimiento de los predios con servicios públicos y en general toda aquella que estima necesaria para preservar la salubridad, seguridad pública y bienestar general.-

**CAPITULO II.- CONDICIONES GENERALES PARA LA DENEGACION DE UNA SOLICITUD.-**

ART. 4º)- El Ejecutivo Departamental podrá negar una solicitud de fraccionamiento en los siguientes casos:

- a)- Cuando se considere que en la zona ya existen amplias áreas fraccionadas con escasas edificaciones.
- b)- Cuando la zona a fraccionar está sujeta a inundaciones, o sea considerada insalubre para la vivienda.
- c)- Cuando la zona a fraccionar sea de urbanización muy costosa por su ubicación y condiciones topográficas en lo que se refiere a la implantación de calles y servicios públicos.
- d)- Cuando el proyecto de urbanización no se encuentra debidamente justificado en una necesidad notoria en el lugar de nuevos asentamientos urbanos.

ART. 5º) La autorización para subdividir tierras se no extinguirá y cesarán sus efectos en los siguientes casos:

- a)- Si una vez realizada la citación el gestionante no comparece en el plazo de 60 días a notificarse de la resolución municipal correspondiente.
- b) Si no se hubiesen realizado las obras que condicionan el sellado de planos definitivos en el plazo de un año a partir de la notificación a los peticionantes. Dicho plazo podrá ser ampliado si la dificultad en la ejecución de las obras fuese debidamente justificada.
- c)- si no se hubiesen pagado los tributos correspondientes en el plazo de un año a partir de la notificación de la resolución municipal.
- d)- Si no se presentaran los planos definitivos a cotejo y registro en un plazo de un año luego de haber pagado los tributos y realizadas las obras correspondientes.

**CAPITULO III.- AMANZANAMIENTO Y TRAZADO DE CALLES**

ART.6º)- Cuando el proyecto tramitado implique el trazado de calles, las mismas deberán estar de acuerdo al plano oficial existente.

ART. 7º)- Cuando se proyecten trazados de calles donde no exista amanzanamiento oficial o cuando existan razones para modificarlo, los nuevos trazados deberán proyectarse teniendo en cuenta la topografía y características del lugar, la continuidad de la red vial del Departamento, y de la zona, y el futuro desarrollo del lugar.-

ART. 8)- El dimensionado de las calles se realizará de tal modo que confiera continuidad en planimetría y altimetría al trazado oficial existente, procurando un ancho genérico de 17 metros.-

ART. 9)- Dicho ancho podrá ser incrementado en función de la densificación de predios propuesta, por ser continuación de avenidas o bulevares y en general por razones de seguridad pública para el tránsito vehicular y peatonal previsto en la misma.

ART.10º)- Las calles cortadas no excederán en general de 120 metros de longitud, debiendo disponer en su fondo cerrado, un espacio circular para la evolución del tránsito rodado de 11 metros de radio como mínimo, cuyo centro debe coincidir con el eje de la calzada.

ART. 11)- La ejecución de las obras necesarias en las vías de tránsito (desagües, calzadas, alcantarillas, etc.) se realizarán por los interesados, en coordinación con la Dirección de Obras de la Intendencia, la que suministrará la información técnica correspondiente procurando el correcto escurrimiento de las aguas pluviales que se recogen de las áreas fraccionadas, las que no podrán tener accidentes topográficos de tal magnitud que provoquen el estancamiento de las mismas.

ART. 12º)- Los fraccionamientos proyectados sobre calles existentes con un ancho menor de 15 metros que carezcan de pavimento de hormigón y no esté su tránsito vehicular sellalizado, serán afectadas por un ensanche igual al semiancho necesario a efectos de que la misma cuente con 17 metros de ancho.

ART. 13º)- Los predios frentistas a dichas calles soportarán un retiro " non edificandi", igual al ensanche previsto para los fraccionamientos de dichos predios, definiendo su ancho con los criterios establecidos en los artículos 12 y 14.

ART. 14º)- Si la referida calle constituye la continuación de una existente con un ancho de 15 metros, podrá mantenerse el mismo, siendo en este caso el ensanche igual al semiancho necesario para que la misma cuente con 15 metros.

ART. 15º)- Si en el área a ser ocupada por el ensanche existen construcciones, se sustituirá el mismo por un retiro " non edificandi", exclusivamente en el predio proyectado en que se ubica la construcción, manteniendo para el resto de los predios proyectados la aplicación del ensanche.

#### CAPITULO IV.- FRACCIONAMIENTOS SOBRE RUTAS NACIONALES EN LAS AREAS URBANAS Y SUBURBANAS.

ART. 16º)- Cuando el predio cuyo fraccionamiento se tramita sea frentista a Ruta Nacional se descontará a partir del límite de la propiedad con la Ruta una faja de 15 metros de ancho, con destino a la ejecución de una calzada de servicio. A partir del límite de la calzada con el resto del predio se impondrá una servidumbre " non edificandi" de 5 metros de ancho.

ART 17º)- Si la densificación de las construcciones existentes en la superficie de terreno a ser ocupada por la calzada es de tal importancia que impida la ejecución de la misma, se aplicará exclusivamente el retiro " non edificandi" de 5 metros.

ART 18º)- Si existieran construcciones aisladas de poca importancia por su número o calidad constructiva, se aplicará en el predio proyectado en el que se ubica la construcción, un retiro " non edificandi" de 5 metros, cumpliendo en el resto de los predios proyectados con la obligación relativa a la calzada y retiros.

ART 19º)- Todas las áreas destinadas al uso público deberán ser entregadas, previo al sellado de planos definitivos, libres de obstáculos, accidentes topográficos o de construcciones que puedan dificultar el normal uso de las mismas.-

ART. 20)- Las tolerancias que pudieren solicitarse a las disposiciones de la presente ordenanza motivadas por el dimensionado del predio y sus posibilidades de uso una vez aplicados los retiros, ensanches y calzadas correspondientes y no contempladas por lo dispuesto en el Art. 34 serán consideradas por la Junta Departamental, previos los informes técnicos.

#### CAPITULO V.- DISPOSICIONES ESPECIALES REFERIDAS AL NUEVO TRAZADO DE LA RUTA NACIONAL N° 1.

ART. 21º)-En función de la incidencia prevista en los predios y localidades por el nuevo trazado de la Ruta 1 y en previsión de normativas de jurisdicción nacional a ser aplicadas en dichas áreas, se suspende la tramitación Municipal de fraccionamientos que impliquen la creación o ampliación de centros poblados que en una franja de terreno de 400 metros de ancho a partir del límite de la Ruta con la propiedad privada.  
Los predios parcialmente afectados por la zona antes definida, cumplirán con la norma exclusivamente en el área de afectación.

#### CAPITULO VI.- AUTORIZACIONES CONDICIONADAS A LA TRAMITACION DE SERVICIOS PUBLICOS.-

ART. 22º )- Los fraccionamientos proyectados que deban ser dotados del servicio de agua potable por particulares, deberán dimensionar y ejecutar las obras en coordinación con la O.S.E.-  
Dicha coordinación se verificará también cuando estén previstas obras sanitarias generales.

ART. 23º )- Cuando el proyecto de fraccionamiento tramitado implique un conjunto de manzanas a ser loteadas, se admitirá el sellado parcial del amanzanado aprobado, en la medida que sé de cumplimiento a las exigencias correspondientes a dichas manzanas y se realicen las obras y cesión de espacios de interés públicos que aseguren la urbanización del total del proyecto.

ART. 24º)- Cuando por la importancia del proyecto tramitado se deba prever la instalación de servicios públicos, los interesados donarán al municipio los predios necesarios para tales fines, de lo que se dejará constancia en los planos.

#### CAPITULO VII.- FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS EDIFICADOS.

ART.25º)- Cuando a la fecha de la solicitud de fraccionamiento, existan construcciones en los predios proyectados, de procederá a la total independización de los servicios públicos entre dichas construcciones.

ART. 26º)- Si dicha independización resultara de difícil ejecución o exista voluntad expresa del propietario en mantener dichos servicios en su actual situación, se gravarán las fracciones con las correspondientes servidumbres, en las condiciones de vigencias y caducidad establecida por la presente ordenanza, que aseguran la mantención de dichos servicios públicos, de lo que se dejará constancia en los planos sometidos a cotejo.-

ART. 27º)- Toda obra realizada en el predio dominante, deberá proveer las necesarias a los efectos de la independización de los servicios públicos antes señalados previa inspección de la ejecución de las obras, la Intendencia librá el

correspondiente certificado, con el que se dejarán sin efecto las servidumbres que existieren.

#### CAPITULO VIII.- EXCEPCIONES PARA LA APROBACION DE FRACCIONAMIENTOS EN ZONAS RURALES.

ART.28°)- Los fraccionamientos tramitados con motivo de la división de un bien emplazado en zona rural y adquirido por el modo de sucesión, podrán ser contemplados en sus áreas mínimas hasta 3 hás.. El números de predios no podrá ser superior al de herederos. Si entre dichos herederos se hubieren realizado cesiones de derechos sobre el inmueble, se mantendrá el criterio de la tolerancia debiéndose computar el total de herederos como el resultante de dichas cesiones.

ART. 29°)- Las solicitudes de fraccionamientos vinculada a la excepción que se reglamenta, no ajustadas exactamente a lo dispuesto en el Art. 28 deberán ser consideradas por la Junta Departamental, atendiendo en especial aquellas situaciones de condominio no generadas (total o parcialmente) por los interesados y para los que la enajenación del total del inmueble como única forma de hacer cesar el condominio existente, implique evidentes perjuicios en los valores de las mejoras incorporadas en el predio o en la obligación de resolver situaciones de viviendas para los interesados.

ART. 30°)- Los fraccionamientos tramitados con motivo de la regularización de los derechos posesorios sobre los predios menores a 5 hás. ubicados en zona rural y con el exclusivo propósito de posibilitar el trámite de prescripción, serán aprobados sujetos a lo siguiente:

1)- Conjuntamente con la solicitud de aprobación, proyecto y demás requisitos comunes a toda tramitación, el titular de los derechos posesorios acompañará constancia notarial, en la que se recoja la declaración de dos testigos que confirmen la posesión en las condiciones exigibles para la tramitación judicial de la prescripción.

A su vez se acompañará certificados del Registro de Traslaciones de Dominio en relación al actual titular del bien. Dicha documentación, previa a la consideración del proyecto de fraccionamiento, será controlada por la Oficina de Asesoría Letrada.

2)- Los fraccionamientos aprobados deberán dejar expresa constancia en los planos respectivos los mismos tienen el exclusivo propósito de posibilitar la tramitación judicial de la prescripción.

Hasta que exista sentencia judicial afirmativa, en relación a los derechos posesorios, el plano no podrá ser utilizado para ninguna traslación de dominio.

#### CAPITULO IX.- MEDIDAS MINIMAS DE LOS PREDIOS.

ART. 31°)-Se define como ancho o frente de los predios, la medida existente sobre la normal a una de las divisorias laterales desde el punto en que ésta encuentra la alineación del frente, hasta la intersección con la otra divisoria lateral.  
El ancho o frente mínimo exigible: se deberá conservar en el predio en una extensión de no menos de 10 metros hacia el fondo. Para predios con más de un frente a vía pública se deberá constatar que algunos de ellos cumplan con el ancho o frente mínimo.

ART. 32°)- Los casos irregulares serán considerados en forma especial.

ART.33°)- Para los predios en que alguna divisoria este constituida por un curso de agua, el área mínima exigible será la existente entre la línea de máximas crecidas conocidas y el resto de las divisorias proyectadas.

ART. 34°)- Las medidas mínimas establecidas para los predios proyectados podrán ser disminuídas en un 15 % en función del actual dimensionado de los predios por la existencia de mejoras que condicionen el proyecto, por la afectación de ensanches o calzadas de acuerdo a lo dispuesto en los Art.12 y 16 y por motivos de conformación de los predios para su uso adecuado.

Dicha tolerancia se verificará igualmente, en zonas de veraneo caracterizadas como de habitación no permanente.

- ART. 35º)- En los proyectos de fraccionamiento, las medidas mínimas de los predios se ajustarán a lo siguiente:
- a)- Zona urbana de la ciudad de San José: frente mínimo 8.50, área mínima 200 m2.
  - b)- Zona urbana del resto de las localidades: frente mínimo 10,00 m área mínima 300 m2.
  - c)- Zona suburbana de todas las localidades del departamento: frente mínimo 15 m, área mínima 500 m2.
- Para todas las categorías referenciadas, se deberá constatar el suministro de agua potable a los predios proyectados, no admitiéndose la ampliación o creación de nuevos centros poblados en los que previamente no se haya establecido dicho servicio, en las condiciones que determina el Art. 22 de la presente ordenanza.

#### CAPITULO X.- ZONAS DE HUERTOS (H1, H2)

- ART. 36º)- Las zonas de huertos constituyen las superficies delimitadas por los planos agregados a la presente ordenanza.  
Los predios proyectados sobre los caminos tendrán un frente mínimo sobre los mismos de 24 m. con excepción de las que se especifican en el artículo siguiente y en el artículo 38.-
- ART. 37)- Para la zona de huertos H1, se consideran incluidas dentro de la misma los predios frentistas a Ruta Nacional s/numero (Camino de la Costa), en el tramo en que la misma es límite de zona de huertos y ubicadas al Este de ella.  
Los predios proyectados sobre dicha Ruta tendrán un frente mínimo de 50mts
- ART. 38)- Para la zona H2, se consideran incluidas dentro de la misma, los predios frentistas al Con. a Buschental ubicados al S.E. de la misma, en el tramo que es límite de zona.  
Los predios proyectados sobre dicho camino tendrán un frente mínimo de 50m.

#### CAPITULO XI.- SANCIONES A LA INOBSERVANCIA DE LAS DISPOSICIONES DE ESTA ORDENANZA.-

- ART. 39º)- Los Ing. Agrimensores tramitantes de los proyectos de fraccionamientos, serán enteramente responsables de la documentación técnica suscrita.  
La omisión o distorsión de la misma será sancionada de la siguiente forma:
- a)- Amonestación y anotación en la ficha profesional correspondiente cuando las omisiones o errores se refieran a aspectos relacionados a la presentación, tramitación y seguimiento de la solicitud presentada.
  - b)- Suspensión en los casos en que se compruebe en la documentación presentada, datos que induzcan a error grave a la Administración.-
  - c)- Eliminación del registro de profesionales, cuando se configure una intención reiteradamente dolosa por parte del profesional actuante en los expedientes tramitados.
- ART. 40)- Comuníquese, etc.-  
A sus efectos, vuelva al Ejecutivo Comunal.  
SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE SAN JOSE, A LOS QUINCE DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO.-

Julio C. Rebollo  
Secretario General

Juan Ignacio Mangado  
Presidente