

Art. I. Ordenanza de Subdivisión de Tierras Circ. 21/84

Referencia: Resolución Municipal N° 1508/84

Disposiciones Preliminares

♦ Artículo 1° - Definición y Objeto

La presente ordenanza tiene por objeto reglar y fiscalizar la subdivisión de tierras de dominio privado, de acuerdo con 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 en virtud del cual la Administración Municipal autoriza el fraccionamiento de un inmueble perteneciente al dominio privado, mediante la evaluación del interés socio-económico de la propiedad. Dicha evaluación se efectuará en todos los casos, al tiempo de otorgarse la autorización.

♦ Artículo 2° -

La Intendencia de Canelones, por intermedio de las oficinas técnicas correspondientes, dará a quien lo solicite por escrito (Fórmula A), las instrucciones e indicaciones que correspondan para fraccionar tierras, trazado de calles, avenidas, espacios libres, ensanches, ochavas, servidumbres públicas, etc., que puedan afectar la propiedad de acuerdo con las disposiciones del Plan General de Desarrollo Físico y sus planes particulares.

Mientras no entre en vigencia la delimitación de zonas que el referido Plan establecerá, las instrucciones se registrarán de acuerdo con lo establecido en las Secciones III y IV de esta Ordenanza.

Obtenida la información previa, se podrá presentar la solicitud de permiso de fraccionamiento (Fórmula B), conjuntamente con los planos de subdivisión en las condiciones que esta Ordenanza reglamentará, firmados por un Ingeniero Agrimensor, o Agrimensor, inscripto en el Registro Único de Profesionales de la Intendencia de Canelones.

♦ Artículo 3° -

La Intendencia de Canelones, de acuerdo con los informes de sus Oficinas Técnicas, podrá negar o condicionar la autorización para el fraccionamiento cuando:

a) La zona esté situada en la extensión de ciento cincuenta metros (150 m), medidos normalmente a la costa, desde la mayor altura que alcancen las aguas del Río de la Plata, en las crecientes que no causen inundación, sin recavarse previamente informe de los Ministerios de Transporte y Obras Públicas y Defensa Nacional y medie resolución favorable del Poder Ejecutivo.

b) Se hubiere dispuesto la expropiación de las tierras. No obstante se autorizará la subdivisión si hubiere transcurrido un plazo mayor de tres años a partir de la disposición expropiatoria, sin que ésta hubiera llevado a efecto.

c) La zona esté sujeta a inundaciones o sea considerada insalubre para vivienda u otros destinos.

d) La zona sea urbanización muy costosa por su ubicación y condiciones topográficas que hagan difícil la instalación de servicios públicos indispensables.

e) Se trate de fraccionamientos de tipo urbano o suburbano en la proximidad de los centros poblados ya existentes y fuera de los límites previstos para ampliación y desarrollo de los mismos.

f) Se trate de una zona con amplias áreas fraccionadas con escasa edificación.

- ♦ Artículo 4º -
En ningún caso se autorizará la subdivisión si de ella pueda derivarse un peligro cierto para las personas o los bienes.

Sección II - Procedimiento administrativo

- ♦ Artículo 5º- Recepción de solicitudes –
Las solicitudes de Información previa (Fórmula A) y de división de Tierras (Fórmula B), se deberán presentar ante la Intendencia de Canelones o ante el departamento de Urbanismo de la zona a que corresponda el predio involucrado.
No se recibirán solicitudes que no posean la información completa requerida.
- ♦ Artículo 6º- Derecho de examen de planos. Subdivisión de Tierras e Inspección.
En el acto de la presentación de la solicitud de fraccionamiento o amezanamiento, el peticionante abonará los derechos correspondientes que se establecen en la Sección IV, de lo cual se dejará constancia escrita en el expediente.
- ♦ Artículo 7º- Plazo de tramitación.
El plazo máximo de tramitación de una solicitud de información previa o fraccionamiento, con amezanamiento o sin él, será el que la Reglamentación de esta Ordenanza determine.
- ♦ Artículo 8º-
Sobre la base de los informes pertinentes, la Autoridad Municipal aprobará o no, según correspondiere, el plano preliminar de la subdivisión propuesta por el peticionante.
El acto administrativo podrá condicionarse a la aceptación de las modificaciones que se formulen al trazado preliminar, de acuerdo con las prescripciones técnicas o al cumplimiento de los requisitos que la resolución establezca.
En todos los casos, deberá indicarse bajo apercibimiento de caducidad, el plazo para la aceptación o cumplimiento.
- ♦ Artículo 9º- Notificación de la Resolución Provisional.
La resolución provisional será notificada personalmente a quien corresponda.
- ♦ Artículo 10º- Presentación del plano de subdivisión.
Dentro del término de 180 (ciento ochenta) días contados desde el siguiente al de la notificación a que se refiere el artículo anterior, el peticionario deberá presentar para su aprobación, el plano de subdivisión debidamente ajustado a lo prescripto en la Sección IV y de acuerdo con las modificaciones y requisitos contenidos en la resolución provisional si correspondiere.
A solicitud expresa del gestionante, la Intendencia de Canelones, apreciando las circunstancias, podrá concederle un plazo complementario de hasta 90 (noventa) días para cumplir la obligación a que se refiere el presente artículo. En todos los casos el plano de subdivisión deberá ser agregado al expediente.

- ◆ Artículo 11º- Resolución municipal definitiva.
Dentro del término de 120 días contados a partir de la presentación del plano de subdivisión mencionado en el artículo anterior, y sobre la base de los informes técnicos. La autoridad Municipal dictará la pertinente Resolución administrativa, cuya parte dispositiva se transcribirá en el mencionado plano de copias.

- ◆ Artículo 12º- Autorización condicionada.
La Autorización Municipal, en la resolución que dicte, podrá condicionar la autorización solicitada para la subdivisión de tierra, a la ejecución de obras de mejoras en calles, caminos, vías de comunicación y en general en los espacios destinados al uso público que estime necesarios para preservar la salubridad, seguridad pública y bienestar general.

- ◆ Artículo 13º- Notificación de la resolución definitiva.
La resolución definitiva, será notificada en la forma prescrita en el Art. 9º de la presente Ordenanza.

- ◆ Artículo 14º- Archivo del expediente y plano de subdivisión.
El expediente con una copia del plano de subdivisión será archivado en el Departamento Zonal de Urbanismo que corresponda y dos copias del plano de subdivisión en la Oficina de Catastro.

- ◆ Artículo 15º- Caducidad de la autorización municipal.
La autorización Municipal para subdividir tierras se considerará caducada y sin efecto alguno si el peticionario:
 - 1) No comparece a notificarse de la resolución municipal definitiva y no abona el derecho de subdivisión dentro del término de sesenta días de la fecha de la citación que a ese efecto se le dirija.
 - 2) No hubiese realizado en el término de un año las obras de mejoras a cuya ejecución estaba condicionada la autorización. En caso debidamente justificado por el peticionario y mediante solicitud escrita, la Intendencia de Canelones podrá acordar para la ejecución de las obras de mejoras un plazo mayor.
 - 3) No retirar los planos aprobados en el término de un año, contado desde la fecha de la notificación de la resolución definitiva.
 - 4) No compareciere a notificarse de la resolución provisional en el término de 60 (sesenta) días contado desde la fecha de la citación que a ese efecto le dirija.
 - 5) En el término de 6 (seis) meses contados a partir de la notificación de la resolución provisional no presentare el plano de subdivisión de acuerdo con las indicaciones y disposiciones consignadas en la resolución.
 - 6) En un plazo de 6 (seis) meses contados a partir de la notificación de la resolución definitivazo iniciare las obras para la apertura de calles.La Autorización Municipal podrá ampliar este término si estima entendible las razones expuestas por escrito.
Para el caso en que haya caducado la autorización municipal podrá solicitarse reválida de la misma, abonando nuevamente los derechos correspondientes, previa actualización.

- ◆ Artículo 16º- Registro de profesionales.
La Intendencia de Canelones y los Departamentos de urbanismo respectivos, no recibirán ni tramitarán solicitudes para subdividir tierras si los profesionales firmantes de los planos y demás documentos exigidos no se encuentren inscritos en los registros respectivos.
El Registro de Profesionales se ajustará a lo siguiente:
 - 1) Estará radicado en la Intendencia de Canelones y en el Departamento de Urbanismo que corresponda y sólo podrán inscribirse las personas que posean título de Agrimensor o Ingeniero Agrimensor expedido o revalidado por la Universidad de la República.
 - 2) En este registro, se establecerán los siguientes datos correspondientes a cada inscripto:
 - a) Nombre, apellido y firma usual.
 - b) Constancia de su nacionalidad y de los documentos de identidad que se exijan.
 - c) Título profesional.
 - d) Domicilio legal en el departamento de Canelones, a los efectos establecidos de esta Ordenanza.
 - e) Número de inscripción en la Caja de profesionales Universitarios. Y constancia de situación regular en las aportaciones.
 - 3) La Intendencia de Canelones y los Departamentos de Urbanismo mantendrán al día, para la correspondiente fiscalización de las inscripciones, la nómina oficial de los Profesionales habilitados.

Sección III - Amanzanamientos

- ◆ Artículo 17º-
Será obligatoria la aprobación municipal en todos los casos de división de terrenos en fracciones menores de 3 hás. O en los que se tracen nuevas calles en cualquier zona del Departamento, con destino a la formación de centros poblados.
- ◆ Artículo 18º- Recepción de solicitudes.
Las solicitudes de fraccionamiento y trazado de calles, deberán presentarse firmados por los propietarios o apoderados y Agrimensor operante, en los formularios provistos por la Intendencia de Canelones(fórmula B) y el comprobante de haber pagado la Contribución Inmobiliaria vigente, sin cuyo requisito no se dará ingreso al trámite.
- ◆ Artículo 19º- Proyecto de trazado de nuevas calles.
Las solicitudes para el trazado de calles que impliquen o no nuevos amanzamientos, se presentarán en las condiciones establecidas en el Art. 18º, acompañada de la siguiente documentación:
 - 1) Plano de ubicación del predio relacionado con las calles, caminos, vías públicas y con todos los predios inmediatamente adyacentes, con indicación de sus respectivos números de padrones.
 - 2) Plano de mensura del predio.
 - 3) Plano del trazado preliminar de calles y desagües complementado con la siguiente información:
 - a) Altimetría con curvas de nivel, con intervalos fijados en las instrucciones especiales, referidos a un punto de nivel conocido que la Intendencia indicará.
 - b) Accidentes topográficos existentes como ser cursos de agua, lagunas, canteras, barrancas, etc.
 - c) Arboledas y construcciones existentes dentro de la propiedad, que podrán ser

documentadas con fotografías aéreas verticales con antigüedad no mayor de tres años.

d) Calles, servidumbres y servicios existentes dentro de la propiedad.

e) Ubicación de los espacios libres.

f) Estudio de los desagües fuera de los límites del predio.

4) Perfiles de las calles proyectadas.

En lo que respecta a las plantaciones y arboledas existentes, la Oficina técnica, de acuerdo con la Dirección de Parques y Paseos, indicará cuales deberán conservarse.

◆ Artículo 20°-

Obtenida la aprobación del trazado definitivo de calles, el propietario deberá recabar la autorización para su apertura (Fórmula B).

◆ Artículo 21°-

Las áreas de las calles, caminos, avenidas y demás vías de tránsito, deberán ser entregadas al uso público libres de todo obstáculo, accidentes o construcciones que puedan dificultar la utilización de las mismas.

◆ Artículo 22°- Normas para el trazado de calles.

Los amanzanamientos o trazados de calles deberán estar de acuerdo al plano oficial o a los trazados oficiales aprobados por la Intendencia de Canelones y a ajustarse a las prescripciones de esta Ordenanza y a lo que la Reglamentación dictaminará.

Cuando se solicite trazado de calles en zonas donde no existe amanzanamiento oficial, o cuando hubiere razones para modificar el existente, los nuevos trazados deberán proyectarse teniendo en cuenta la topografía, características del lugar, continuidad de la estructura vial, uso del suelo, distribución de la población, higiene, seguridad pública, estética urbanística y paisajística.

◆ Artículo 23°-

a) Cuando se trate de zonas ya amanzanadas donde cruza vía férrea y no se haya establecido una calle adyacente a la misma, la Intendencia de Canelones podrá disponer que se ceda el espacio correspondiente para una futura apertura de calle, de 17 m. de ancho.

b) Cuando se trate de nuevos amanzanamientos frente a vías férreas se establecerán calles de 17 m., de ancho mínimo, medidas del límite de la faja ocupada por la línea férrea.

c) La superficie total destinada a vías públicas deberá guardar adecuada relación con la superficie que abarque la subdivisión, con la cantidad de predios, con las exigencias del tránsito y no será excesiva ni insuficiente.

d) Las calles cortadas no excederán en general de 120 metros de longitud. En aquellas que no tengan posibilidad de prolongarse se dispondrá, en el fondo cerrado, de un espacio circular de once metros de radio mínimo, para la fácil evolución del tránsito.

e) La longitud de los lados de las manzanas no excederá de doscientos metros.

◆ Artículo 24°- Espacios de uso público.

1) En las subdivisiones de tierras que se proyecten cuya superficie total exceda de tres hectáreas (30.000 m²) y cuando su finalidad fuere, a juicio de la Intendencia de Canelones, la de fundar nuevas poblaciones o ampliar barrios existentes, deberá destinarse, independientemente de la superficie ocupada por las vías públicas, no menos del diez por ciento del área total del predio a subdividirse, para espacios libres de uso público, de

acuerdo con la distribución que apruebe la expresada autoridad.

La Autoridad Municipal podrá exigir para esos espacios, un porcentaje mayor del anteriormente fijado, sin que exceda del veinte por ciento (20%) de la superficie que abarque la subdivisión. Quede comprendida por lo dispuesto por este Artículo, toda extensión de terreno que forme una unidad física, aunque comprenda diversos números de padrones, pero pertenezcan a un mismo o varios propietarios.

2) En los casos que prevé este artículo, el Agrimensor operante prestará conjuntamente con el plano de subdivisión, un plano de los espacios libres destinados a uso público, que será registrado en la Oficina de Catastro, incorporándose al patrimonio municipal de acuerdo con lo establecido por la Ley N° 14530 de 1/6/76.

A tales fines el propietario deberá presentar en las Oficinas Municipales el Título de propiedad, hasta tanto no lo haga, se retendrá la entrega de los planos.

3) Si se solicita realizar el amanzanamiento o fraccionamiento de sólo una parte de la propiedad, deberá hacerse la cesión de las áreas afectadas al uso público, por el total de la extensión del terreno, salvo que mediare interés municipal, en cuyo caso podrán reducirse aquellas hasta el porcentaje correspondiente al plano que se apruebe.

Sección IV

- ◆ Artículo 25°- Conjuntamente con la solicitud de amanzanamiento, podrá solicitarse la aprobación del proyecto de fraccionamiento o división de solares, la cual deberá además acompañarse de:
 - 1) Proyecto de planos con espacios públicos existentes y proyectados, con trazado de calles, avenidas y demás vías con sus números y anchos correspondientes, áreas destinadas a vías públicas, espacios públicos, privados y libres.
 - 2) Designación por orden alfabético o numérico de las manzanas y orden numérico de los lotes, con áreas de cada solar.

- ◆ Artículo 26°- Subdivisión en predios o lotes.

A los efectos de la aplicación de esta Ordenanza se establece la división del Departamento en las siguientes zonas con las áreas y frentes o anchos mínimos siguientes:

 - a) En zonas rurales los mínimos serán de cincuenta (50) metros lineales de ancho o frente y de cinco mil (5.000) metros cuadrados de área.
 - b) En zonas suburbanas se distinguen los siguientes casos:
 - 1) Frente a calles o caminos que cuenten con pavimento, energía eléctrica, servicios privados de la misma índole que excluyan técnicamente a juicio de la Intendencia de Canelones la posibilidad de contaminación del suelo y de las aguas para el consumo de acuerdo con la Ley N° 13493 del 20 de setiembre de 1966, individualizado como zona SU1 en el Plan de Desarrollo Físico, los mínimos serán de quince (15) metros lineales de ancho o frente y de cuatrocientos (400) metros cuadrados de área.
 - 2) Frente a calles o caminos pavimentados donde no exista alguno de dichos servicios individualizados como zona SU2, en el Plan de Desarrollo Físico, éstos mínimos serán de treinta (30) metros lineales de frente o ancho y de novecientos (900) metros cuadrados de área a juicio de la Intendencia de Canelones no tenga por fin crear un barrio o centro poblado.
 - 3) En zona de características rurales y cuando a juicio de la Intendencia de Canelones el fraccionamiento no tenga por objeto la fundación de nuevas poblaciones o barrios, individualizando como zona SU 3 en el Plan Desarrollo Físico, los mínimos serán de cuarenta y cinco (45) metros lineales de frente y dos mil quinientos (2.500) metros

cuadrados de área

c) En las subdivisiones en predios o lotes correspondientes a los amanzanamientos de las Plantas urbanas oficialmente declaradas tales se distinguen los siguientes casos:

1) Cuando exista red de saneamiento además de lo especificado en B1 y que se individualiza como zona U1 en el Plan de Desarrollo Físico, se exigirá una frente mínimo de siete (7) metros lineales y un área mínima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

2) Frente a calles o caminos pavimentados, si careciera de alguno de los servicios individualizado como zona U2, en el Plan de Desarrollo Físico, los mínimos serán doce (12) metros lineales de frente y trescientos (300) metros cuadrados de área.

3) Frente a calles o caminos pavimentados, si no existiera ninguno de los restantes servicios, individualizado como zona U3 en el Plan de Desarrollo Físico, los mínimos serán de veinticuatro (24) metros lineales de frente y de novecientos (900) metros cuadrados de área, admitiéndose una subdivisión máxima de seis (6) solares.

d) Excepciones: En subdivisiones proyectadas en zonas Rurales, Suburbanas o Urbanas, en cuya aprobación hubiera interés nacional o municipal o cuando las mismas, sin contrariar dichos intereses contribuyan a solucionar situaciones especiales como modificaciones del entorno urbanístico, financiación de construcciones modestas, particiones sucesorias y en general otras causales que la Junta de Vecinos considere atendibles en concordancia con lo que establece el Art. 1º de esta Ordenanza, podrán reducirse prudencialmente los mínimos establecidos en los literales A), B), y C) precedentes, requiriéndose mayoría global de 2/3 cuando los frentes sean inferiores a 5 metros lineales y/o las áreas inferiores a los 70 metros cuadrados.

Nota. Este literal, fue modificado por Decreto 1876 de la Junta de Vecinos del departamento, del cual dictó su Cúmplase esta Intendencia de Canelones, por Resolución N° 1705 de 25/4/84.

♦ Artículo 27º- Subdivisión de solares edificados.

1) Sin perjuicios de lo establecido precedentemente, en los casos de subdivisión en que los edificios existentes no posean permiso Municipal de construcción o no se ajusten totalmente al mismo, se deberá presentar un relevamiento de acuerdo con las exigencias que establecerá la Reglamentación correspondiente.

Los lotes resultantes de la subdivisión que soporten el paso de instalaciones de edificaciones de otro solar, o se vean afectadas por áreas no edificables emergentes de la propia división, quedarán gravadas mediante servidumbres obligatorias que se establecerán en los planos de fraccionamiento respectivos.

La autoridad Municipal expedirá constancia para dejar sin efecto las servidumbres así como constituidas, cuando merezcan habilitación las obras que hagan innecesaria la permanencia de las mismas.

2) Cuando en un predio existan dos o más unidades locativas que cumplan dimensionalmente con los mínimos establecidos para cada destino de uso por la Ordenanza General de Construcciones Privadas y que además posean la totalidad de los locales específicos exigibles a tales fines, edificados íntegramente con fecha cierta, anterior a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, teniendo la independencia estructural así como los servicios públicos de energía eléctrica y agua potable suministrada por O.S.E. o similar particular y saneamiento conectado al colector, en los casos en que exista este servicio, podrá autorizarse la subdivisión del mismo a fin de deslindar tales construcciones en las siguientes condiciones.

a) El número de lotes resultantes no será mayor que el de las unidades locativas que reúnan las condiciones a que se hizo referencia y siempre que no se planteen lotes baldíos.

b) Las dimensiones mínimas de los lotes resultantes serán: en zona urbana categorizada como U1, no tendrán otras limitaciones que las establecidas en el Art. 35, en el resto de la

zona urbana 5 metros de frente y ciento treinta metros cuadrados de área; en zona suburbana, siete metros de frente y doscientos m2. de área, debiéndose procurar para cada caso que la propuesta tienda a la mayor aproximación de las condiciones mínimas exigibles de acuerdo con lo que establece en el Artículo 26 precedente.

3) Cuando en un predio exista una o más unidades locativas que cumplan con el numeral anterior y del fraccionamiento resulten solares baldíos, se admitirá que los lotes queden con construcciones y sus inmediatamente adyacentes se beneficien con una tolerancia de hasta el 30 % en frente y área, de los mínimos exigidos en el Artículo 26, siempre y cuando las condiciones de la totalidad del predio, impidan cumplir estrictamente con las dimensiones que correspondan (7 votos en 7).

♦ Artículo 28°-

Cuando se proyecten fraccionamientos 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 tales vías, sea en su semiancho o en su ancho total, hasta obtener el mínimo necesario o el que lo corresponda, fijado por las autoridades municipales o nacionales.

♦ Artículo 29°-

Será obligatorio el trazado de una vía de tránsito paralela y adyacente a todo curso de agua permanente no navegable ni flutable.

El ancho de dicha vía deberá proyectarse a partir de la línea de las máximas crecientes ordinarias y no será menor de 17 metros.

♦ Artículo 30°-

En todo fraccionamiento podrá admitirse la tolerancia del 5% en medidas lineales y del 10% en las áreas mínimas establecidas, la cual podrá beneficiar sólo a dos de los solares proyectados cuando las condiciones del predio consideradas en su totalidad, obsten al cumplimiento estricto de las medidas prescriptas por esta Ordenanza.

Cuando se trate de un fraccionamiento por imperativo de división de condominio sucesorio, no creándose mayor número de predios que de condóminos hereditarios, las exigencias dimensionales de la presente Ordenanza podrán reducirse hasta un 30 % siempre y cuando no sean inferiores a 7 metros de frente y 150 m2 de área.

Para dar trámite a la solicitud correspondiente, deberá acompañar la misma Certificado de resultancia de Autos.

♦ Artículo 31°-

En los fraccionamientos de inmuebles contiguos a calles límite de zonas o subzonas, las dimensiones mínimas a exigirse a los lotes adyacentes a dicho límite, serán en todos los casos, las correspondientes a aquella en que se autoricen las subdivisiones menores.

♦ Artículo 32°-

Cuando se proyecten fraccionamientos donde resulten solares con frente a más de una vía pública, corresponderá que éstos cumplan con las dimensiones mínimas establecidas para cada caso. Tratándose de un solar esquina será suficiente que cumpla con uno de los mínimos en frente.

Mod. Res.132/94 JD -Res. 2376/95 IMC. Circ. 139/95

“ Dichos lotes en caso de calles límite con zonas rurales, quedarán incorporados

automáticamente a la zona urbanizada limítrofe, previo informe de viabilidad por parte de las Oficinas Técnicas Municipales”.

◆ Artículo 33°-

La línea divisoria de los lotes deberá aproximarse en lo posible a la normal con la alineación del frente de la propiedad.

El frente mínimo se medirá normalmente a una de las divisorias encuentre la alineación de frente y deberá mantenerse en profundidad hasta un mínimo de 10 metros, contados a partir de la línea de retiro frontal fijado para ese terreno.

Los casos irregulares serán considerados con carácter particular.

◆ Artículo 34°-

Cuando el área de un lote no llegue a los mínimos establecidos, su espacio máximo destinado a edificación no podrá superar al prescrito para el solar de menor superficie admitido en la zona que se trate.

◆ Artículo 35°-

Los solares resultantes de la subdivisión deberán tener un área mínima edificable de 70 m², la que se computará con una superficie continua cuyo lado menor no será inferior a 5 mts.

◆ Artículo 36°-

Cuando se proyecten simultáneamente el fraccionamiento y construcción de conjuntos de viviendas emplazadas en zonas suburbanas o rurales, la Intendencia de Canelones exigirá a los gestionantes el proyecto completo del plano urbanístico y de las obras correspondientes. Sobre la base del proyecto presentado y dentro del plazo prescrito por la reglamentación, las Oficinas Técnicas Municipales informarán circunstancialmente todo lo relativo a los siguientes puntos:

- 1) Si es oportuno crear un nuevo núcleo habitacional o centro poblado en la zona.
- 2) Evaluación de las posibilidades técnicas de dejar el 10 % para espacios públicos y libres así como la determinación precisa de su conveniencia.
- 3) Necesidad de abrir calles para ser libradas al uso público. De acuerdo con este informe, la Intendencia de Canelones podrá autorizar, negar o condicionar, mediante resolución fundada el proyecto de fraccionamiento y construcción presentado.

◆ Artículo 37°- Ochavado.

Los ángulos que formen los cruces de las alineaciones de las vías públicas proyectadas deberán ochavarse con sujeción a las siguientes prescripciones:

- 1) Las ochavas mínimas exigibles se medirán sobre la perpendicular a la directriz del ángulo que formen las alineaciones.
- 2) Dentro de la zona urbana, donde existan disposiciones que no exijan retiros frontales para la edificación, los solares esquina que quedarán gravados por una servidumbre de ochava, en el resto de la zona quedarán incorporada a la vía pública.
- 3) No será obligatorio el ochavado cuando el ángulo que forme las alineaciones fuese mayor de 135°.

La dimensión mínima de las ochavas será de 5 metros, para predios que enfrenten a vías de tránsito de menos de 20 metros de ancho.

- 4) Cuando una de las vías de tránsito a la que enfrenta tenga 20 metros, o más, las ochavas

serán de 10 metros mínimo.

5) En los casos en que el ángulo que formen las alineaciones fuere muy agudo, podrán fijarse menores que las establecidas siempre que, a juicio de la Intendencia de Canelones, se obtengan las facilidades y garantías de seguridad que reclama el tránsito público.

Sección V

♦ Artículo 38°- Operación de replanteo.

El replanteo del trazado de la subdivisión en el terreno se ajustará por medio de mojones de metal, de tipo aprobado por la Intendencia de Canelones, que se colocarán en todos los vértices de ángulo del perímetro del terreno que abarca la subdivisión, en todos los vértices de ángulos y líneas de calles y en sus puntos intermedios cuando fuere necesario a juicio del funcionario técnico municipal encargado de la inspección del replanteo y en todos los vértices de ángulos de los límites de los predios o lotes.

♦ Artículo 39°- Obras de nivelación.

Ejecutando el replanteo de trazado, se procederá a la nivelación de sus calles o caminos con sujeción a las rasantes aprobadas por la Intendencia de Canelones, y si no existiera, a las instrucciones que deberán solicitarse a ésta, efectuándose a ese efecto los movimientos de tierras necesarios en satisfactorias condiciones.

♦ Artículo 40°- Obligación de ejecutar obras de mejoras.

En caso previsto en la Sección IV, Artículo 28, las áreas y dimensiones mínimas de los predios o lotes estén supeditadas a la previa realización de obras de saneamiento o abastecimiento de agua potable y en general a aquellas obras a las cuales la Autoridad Municipal condiciona la concesión de la autorización a la ejecución de obras de mejoras previo a la venta privada o subasta pública de las tierras regirán las siguientes disposiciones:

1) No se concederán permisos para edificar en los lotes, si las obras de mejoras exigidas por esta Ordenanza o por la Intendencia de Canelones, no se hubieren realizado satisfactoriamente.

2) Las obras de mejoras serán ejecutadas con sujeción a los requisitos o prescripciones de orden técnico exigidos para cada tipo de ellas por la Intendencia de Canelones o las Autoridades Nacionales según corresponda y bajo la fiscalización de sus dependencias competentes, cuya intervención y aprobación deberá solicitar por escrito el interesado en la debida oportunidad.

3) No se atenderá con recursos municipales la ejecución total o parcial de mejoras o servicios en tierras subdivididas sin autorización o cuyo replanteo y nivelación de sus vías públicas no hubiera sido aprobadas por la Intendencia de Canelones.

♦ Artículo 41°- Venta de tierras subdivididas.

La venta privada o en subasta pública de tierras subdivididas de acuerdo con autorizaciones concedidas deberá efectuarse con sujeción a planos que sean copia exacta de los aprobados por la Intendencia de Canelones.

Sección VI - Derechos Municipales

- ◆ Artículo 42°- Derechos por examen de planos; subdivisión de Tierras e Inspección.
Se establece el valor que resulte por aplicación de la siguiente fórmula:
 $A+B (1+0,33 n) VR/100$, siendo
A = valor básico equivalente a \$.....
B = coeficiente de ajuste, será igual a uno (1) en el caso de subdivisión igual a 3 (tres) cuando se realice apertura de calles.
n = número total de solares resultantes con exclusión de los propuestos para ser cedidos al dominio público.

Para el caso de amanzanamiento y desconociéndose el número de solares resultantes se computará $n = 5$, por cada hectárea o fracción y la diferencia con el número total de solares resultantes del fraccionamiento, deberá ser abonada antes de la entrega del plano aprobado.

VR = Valor real del terreno que se acreditará presentando Cédula Catastral. Se tomará como base mínima imponible (Valor real) de \$....., para el cálculo en los casos que dicho valor no lo supere. El valor Básico A y el Real mínimo, se ajustarán anualmente a partir del primero caso y a la unidad de mil en el otro.

El Valor de la Fórmula A y de la Fórmula B, que el interesado adquirirá previo a las presentaciones respectivas, se establece en \$....., cada uno y su actualización se producirá mediante igual criterio que la del Valor Básico A, referido.

Sección VII

Prohibiciones, multas y sanciones.

- ◆ Artículo 43°- Prohibiciones.
Prohíbese a los fraccionadotes efectuar por sí o por medio de terrenos, cualquier tipo de negocio jurídico tendiente a transferir la propiedad de solares ubicados en fraccionamientos que no se encuentren aprobados en forma definitiva.

Multas

- ◆ Artículo 44°-
Los peticionarios, fraccionadotes o terceros a que se refiere el artículo 43°, que infrinjan las disposiciones de la presente Ordenanza, serán pasibles de una multa equivalente al Valor Venal de cada solar, aplicándose en lo pertinente lo dispuesto por el Art. 5° de la Ley 15452.
- ◆ Artículo 45°-
A los efectos de la fijación del Valor Venal, se estará al dictamen técnico de los peritos, sin perjuicio en caso de enajenación irregular de dar cuenta a la Justicia Penal competente.
- ◆ Artículo 46°-
Para los casos en que la Intendencia de Canelones compruebe la existencia de subdivisiones con autorización caducada o la existencia de anulaciones de ventas de tierras subdivididas según planos que no sean copia exacta de los aprobados o con falta de la constancia correspondiente, se aplicará la multa prevista en el Artículo 45° precedente.

- ◆ Artículo 47º- Sanciones a profesionales.
Las trasgresiones a las disposiciones de la presente Ordenanza, las omisiones que se comprueben en los informes que se establecen en las Fórmulas A y B, así como la que se proporcione induciendo a error a la Administración Municipal o a los particulares interesados y la reiteración que se aprecie en las infracciones por parte de los profesionales actuantes inscriptos en el registro respectivo, serán sancionados de la siguiente manera:
 - A) Amonestación con anotación en el legajo respectivo, cuando las omisiones o errores se refieran a aspectos relacionados con la presentación o trámites y su seguimiento.
 - B) Suspensión en los casos en que se compruebe en la documentación presentada, datos que induzcan a errores se refieran a aspectos relacionados con la presentación o trámites y su seguimiento.
 - C) La eliminación del registro de profesionales cuando se configure una intención dolosa por parte del profesional actuando o cuando también la omisión o error grave hagan posible al particular de la aplicación de la multa prescriptita en el Art. 44º.La reiteración de las transgresiones será apreciada por la Intendencia de Canelones a los efectos de graduar la sanción que corresponda aplicar, teniendo fundamentalmente en cuenta las consecuencias que para la Administración o el particular interesado ocasionare.

- ◆ Artículo 48º- Cuestiones no previstas e interpretaciones. Las cuestiones que se susciten relativas a la subdivisión de tierras, no previstas en las disposiciones de la presente ordenanza, serán decididas por la Intendencia de Canelones y en caso de apelación de los interesados, serán resueltas en última instancia por la Junta de Vecinos.
La interpretación de las disposiciones consignadas en esta ordenanza corresponde a la Intendencia de Canelones.

- ◆ Artículo 49º- Derogación de disposiciones vigentes.
A la fecha de la promulgación de esta ordenanza quedarán derogadas todas las disposiciones vigentes, referentes a las materias de que se trata y que se opongan a la presente.

Sección VIII

Disposición transitoria

- ◆ Artículo 50º-
Hasta tanto el Poder Ejecutivo no preste aprobación a la nueva fórmula de liquidación de los tributos regulada por el Art. 42º, se aplicará el procedimiento establecido en la Sección VIII Derechos Municipales, de la Ordenanza.