JUNTA DEPARTAMENTAL
DE MONTEVIDEO
Decreto Nº 24.697

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO,

D E C R E T A.

Artículo 1º - Sustitúyese el Capítulo I "De los Amanzanamientos, Fraccionamientos y Retiros", en sus Secciones I "De los Amanzanamientos y del Trazado de calles", II "De los Fraccionamientos" y III "De los Retiros", con el siguiente texto:

SECCION I "DE LOS AMANZANAMIENTOS Y DEL TRAZADO DE CALLES".

Artículo D. 167 - Todos los amanzanamientos de tierras a realizarse en el Departamento deberán ajustarse a las prescripciones que se establecen en el presente capítulo.

El Servicio de Regulación Territorial dará a los solicitantes las instrucciones para el trazado de calles, avenidas, espacios libres, ensanches, ochavas y servidumbres públicas que afecten a las propiedades de las mismas.

Artículo D. 168 - Las solicitudes para trazados de calles se presentarán acompañadas de los siguientes documentos:

A - Plano de ubicación del predio relacionado con las calles, caminos y vías públicas existentes;

B - Plano de mensura del predio, completado con las siguientes indicaciones:
a) altimetría con curvas de nivel cada dos metros referidos a un punto de nivel conocido;

b) accidentes topográficos existentes, tales como, cursos de agua, lagunas, canteras, barrancas, etc.; c) arbolados y construcciones existentes dentro de la propiedad y d) calles y vías públicas, servidumbres públicas o privadas, servicios públicos que existan dentro de la propiedad y en su adyacencia inmediata;

C - Solicitud escrita a máquina, en los valores correspondientes;

D - Copia de la solicitud anterior, en papel simple, los planos requeridos serán copias heliográficas de los originales y estarán dibujados a las siguientes escalas:

PLANO DE UBICACION			ESCALA 1:5000
" " MENSURA	HASTA 1 Há		" 1: 200
" " "	" 10 "		" 1: 500
" " "	" 50 "		" 1:1000
" " "	" 100 "		" 1:2000
" " "	más de 100 "		" 1:5000

E - En todos los casos en que no exista amanzanamiento aprobado o se solicite modificación de las alineaciones el Servicio de Regulación Territorial exigirá la presentación de un anteproyecto proponiendo un amanzanamiento ajustado a las normas vigentes.

F - A esos efectos el técnico proyectista deberá solicitar previamente del Servicio de Regulación Territorial las directivas que deberá tener en cuenta en la confección del anteproyecto.

G - Se agregarán tres copias del plano requerido el que deberá estar dibujado a una escala que permita su correcta utilización y firmado por un profesional habilitado a esos fines.

H - Se agregará además un plano a escala 1:500, que abarque una zona definida por vías importantes de circulación, en que se indicará la forma en que los trazados proyectados de calles y espacios libres se relacionan con el resto de la unidad vecinal en que se encuentra enclavado el predio a urbanizar.

- El Servicio de Regulación Territorial estudiará el anteproyecto presentado y si el mismo no mereciera observaciones, el interesado deberá presentar para su aprobación el plano definitivo de los trazados, el que incluirá el proyecto de rasantes y perfiles de las vías públicas y el fraccionamiento en lotes de acuerdo con las disposiciones vigentes y retiros, para lo cual deberá solicitarse las instrucciones correspondientes al Servicio de Mantenimiento de Obras Civiles.

J - Se agregará un original y tres copias del plano definitivo, el que deberá estar dibujado a una escala que permita su correcta utilización y firmado por un profesional habilitado a esos fines.

Artículo D. 169 - En el acto de la presentación de la solicitud deberá exhibirse el comprobante de haber pago el impuesto de la Contribución Inmobiliaria correspondiente al año en curso, sin cuyo requisito no se iniciará el trámite.

Los profesionales firmantes de los planos y demás documentos exigidos para la tramitación de las solicitudes de amanzanamientos y fraccionamientos de tierras deberán estar inscriptos en el registro que a ese efecto lleva el Servicio de Regulación Territorial.

Artículo D. 170 - Los trazados y aperturas de calles autorizados por la Intendencia Municipal deberán ejecutarse dentro del plazo máximo de dos años a contar de la fecha de la resolución aprobatoria hasta la presentación de la solicitud de apertura de calles.

A solicitud de los interesados podrá concederse una ampliación de dicho plazo si los motivos expuestos lo justificasen.

Vencidos los plazos estipulados, quedará caducada la autorización concedida. Las calles y demás vías públicas deberán poseer los niveles establecidos en las rasantes aprobadas por la Intendencia Municipal y si no existieran éstas, deberán solicitarse al efecto las instrucciones necesarias a las oficinas respectivas.

Artículo D. 171 - El Servicio de Regulación Territorial - dispondrá la inspección del trazado replanteado en el terreno previamente a la aprobación de la apertura de calle a los efectos de comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el proyecto y - memoria explicativa.

Para cumplir esta verificación el trazado deberá estar perfectamente amojonado, especialmente en las intersecciones de las alineaciones y ejes de calles, así como en todos los puntos considerados necesarios para el replanteo.

Si se comprobara que no se han cumplido estrictamente las condiciones establecidas, se fijará un plazo adicional para la corrección de las observaciones anotadas, expirado este plazo deberá presentarse nueva solicitud de apertura de calles.

Artículo D. 172 - La Intendencia Municipal, sin perjuicio de las sanciones que corresponda imponer al propietario, podrá intimar a éste el cierre de calle, caminos o servidumbres cuyo trazado y apertura se hubiere realizado sin solicitar autorización correspondiente.

El propietario deberá efectuar el cerramiento dentro del plazo que se fije al efecto.

Artículo D. 173 - Para el caso de amanzanamientos aprobados que afecten el predio a fraccionar, sólo corresponderá la cesión de las áreas de - las calles, avenidas y espacios libres necesarios para la realización del loteo, esto es aquéllo frente a los cuales se proyecten solares así como los correspondientes a los ensanches de los caminos, calles, bulevares y avenidas a los cuales es frentista el predio que se fracciona. La cesión de las áreas para ensanchar sólo será exigible en el caso de creación de nuevas manzanas.

Cuando se produzca cesión de áreas para ensanche, - si por modificación posterior de las alineaciones -- éste se reduce o anula, los frentistas tendrán derecho a la adquisición de la faja que le corresponde - por sus frentes. En todos los casos en que exista -- amanzanamiento proyectado que afecte al predio que se fracciona, y en los que, de acuerdo con lo establecido en el inciso anterior no corresponda cesión de las áreas afectadas, éstas deberán quedar incluidas en el mínimo de lotes posibles. En estos casos para los solares que se creen y que queden afectados por el proyecto de apertura de calles, se deberá prever que sus dimensiones en la parte no afectada sean superiores a los mínimos exigidos, tanto en sus frentes como en -- sus áreas. Las áreas de las calles caminos, avenidas

//

y demás vías de tránsito, deberán ser entregadas al uso público, libres de todo obstáculo, accidente o construcción que pueda dificultar la utilización de las mismas.

En lo que respecta a las plantaciones y arbolados -- existentes, la oficina respectiva determinará en cada caso cuales deberán conservarse. Cumplidas todas estas exigencias el Servicio de Regulación Territorial declarará libradas al uso público e incorporadas al dominio municipal las calles, caminos y demás espacios públicos sin cuyo requisito no podrá tramitarse ninguna solicitud de fraccionamiento. De esta resolución serán notificados el propietario y el técnico operante.

Artículo D. 174 - La cesión de las áreas destinadas al uso público que corresponda, deberá hacerse mediante la constancia respectiva en el título de propiedad y en las condiciones que establezca el -- Departamento Jurídico de la Intendencia Municipal.

Artículo D. 175 - Las autorizaciones para trazados de calles se considerarán caducadas:

1º - Si el peticionante no comparece a notificarse de la resolución aprobatoria y no abona los dere--- chos correspondientes dentro del plazo de 90 --- (noventa) días, a contar de la fecha de dicha resolución.

2º - Si el peticionante no hace uso de la autoriza-- ción concedida en el término de dos años, a contar de la fecha de la resolución aprobatoria.

Artículo D. 176 - El propietario deberá solicitar al Servicio de Regulación Territorial la aprobación del trazado de calles definitivo, de - acuerdo con las instrucciones asignadas. Dicha solicitud constará de los siguientes documentos:

1º - Plano original del trazado de calles de acuerdo con las instrucciones asignadas.

2º - Solicitud escrita a máquina, en los valores -- correspondientes.

3º - Memoria descriptiva con la descripción detallada de las operaciones topográficas, condiciones generales de las calles y obras de mejoras que se ejecutarán.

4º - Copia en papel simple de la solicitud y memoria descriptiva.

5º - Nueve copias del plano de trazado de calles. El plano del trazado de calles dibujado en las escalas que establece el Art. D. 168, contendrá las siguientes indicaciones: a) límite de la propiedad que abarca el trazado con la indicación de las propiedades linderas y números de padrones. b) trazado de calles, caminos, avenidas y demás vías y espacios públicos existentes y proyectados; c) las medidas lineales y angulares, desarrollo y radios de curvas correspondientes a dicho trazado; d) las áreas resultantes del trazado, correspondientes al uso público y privado y de acuerdo con la siguiente clasificación: 1) áreas de vías públicas que se cedan; 2) áreas de espacios libres que se cedan; y, 3) áreas de uso privado y e) límites y dimensiones del retiro correspondiente a la propiedad.

La solicitud para la apertura de calles y cesión de áreas destinadas al uso público, así como también la solicitud de fraccionamiento de tierra podrán hacerse en el mismo escrito de solicitud de aprobación del trazado de calles definitivo, sin que esto excluya cuando corresponda el pedido previo de instrucciones. La parte interesada deberá abonar en estos casos, la totalidad de los derechos que hubieran correspondido si la gestión se hubiera realizado por partes.

Artículo D. 177 - Obtenida la aprobación del trazado de calles definitivo el propietario podrá solicitar la autorización para la apertura de las calles, la que se presentará en los valores correspondientes y de acuerdo con las siguientes condiciones:

1) Solicitud escrita a máquina, en la cual se establezca la cesión a la Intendencia Municipal, de las áreas afectadas por las superficies de uso público, vías públicas y espacios libres;

2) Copias en papel simple de la solicitud anterior.

Artículo D. 178 -Normas para el trazado de calles. Los amanzanamientos o trazados de calles deberán estar de acuerdo con el plano oficial o a los trazados aprobados por la Intendencia Municipal de Montevideo y ajustarse a las prescripciones de este Capítulo.

Cuando se solicite trazado de calles en zonas donde no exista amanzanamiento oficial o cuando hubiera razones para modificar el existente, los nuevos trazados deberán proyectar 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.

Artículo D. 179 - Ancho de las calles. Los anchos de las calles estarán de acuerdo con el plan de organización de las unidades vecinales y distritos y serán determinados según la siguiente calificación:

Vías clase I - Serán fijados por el Departamento de Planeamiento Urbano en base a las pautas establecidas por el Servicio de Estudios Territoriales.

Vías clase II - Tendrán un ancho mínimo de 17 metros teniendo en cuenta las características particulares de la vía, las oficinas competentes podrán fijar anchos superiores.

Vías clase III - En el caso de las calles interiores a los amanzanamientos, se considerará preferentemente el ancho de 12 metros.

Los anchos correspondientes a las vías parque, serán los establecidos en cada caso por los proyectos respectivos. Cuando se proyecten vías de servicio (mínimo 12 metros) y pasajes peatonales (mínimo 8 metros), deberán tomarse en consideración los factores locales, la longitud, la organización del perfil transversal, la edificación, la pavimentación, el escurrimiento de aguas, el saneamiento y siempre que en la zona estén vigentes retiros frontales, no menores de 4 metros. En estos casos dichas vías serán organizadas, arboladas y pavimentadas en forma tal que no desvirtúen la función establecida en los planos aprobados. En las urbanizaciones que se proyecten en zonas cruzadas por las

vías férreas y caminos de tropas, se establecerán entre las propiedades particulares y la faja de empresa de dichas vías, una separación adecuada destinada a vía pública o espacio libre, de un ancho no menor de 20 metros. En las zonas urbanas o suburbanas deberán preverse en los puntos convenientes, pasajes a distinto nivel con la vía férrea. - En las vías que se proyecten marginando cursos de agua, los anchos podrán ser variables, dependiendo de las características del lugar, pero nunca podrán tener un ancho, en su conjunto, menor de 40 - metros, exclusión hecha del cauce.

Artículo D. 179.1 - Para los futuros trazados de - calles que se proyecten cuando el ángulo de las alineaciones esté comprendido entre 90º y 135º, será obligatoria una ochava mínima de 5mts. perpendicular a su bisectriz. Si el ángulo de las alineaciones fuese agudo, la ochava mínima reglamentaria será la que resulta de trazar --- 3 mts.53 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 correspondería. La ochava no rige para cruce de calles con pasaje peatonal. La superficie de la ochava deberá cederse al dominio municipal en - caso de fraccionamiento, en que se abran nuevas calles y quedará establecida como una servidumbre en el caso de fraccionamientos en que esto no ocurra. es decir que mantengan el amanzanamiento actual.

Artículo D. 180 - El total de las áreas destinadas a espacios públicos (calles, caminos, avenidas, plazas y espacios libres) deberán estar en relación con las superficies a fraccionar con la cantidad, dimensión y destino de los predios y con las necesidades locales y generales de la zona en la cual se encuentra la propiedad. Dicha área no deberá en general sobrepasar el 30% de la superficie del predio.
En todos los casos de fraccionamientos con apertura de calles y/o amanzanamientos, la proporción de espacios libres deberá ser hasta un 15% del área -

original del predio que se fracciona.
El 50% de dicha área será destinada para dotación de servicios y espacios públicos, y para el 50% - restante su destino quedará a decisión municipal - pudiendo ser utilizada por la Intendencia Municipal de Montevideo para su programa de vivienda. Ambas zonas se deslindarán en los planos de fraccionamiento.

Artículo D. 181 - Venta de solares a plazos. La venta de solares a plazos se realizará de acuerdo con las siguientes normas:

a - La venta de solares en subasta pública, dentro del departamento no será autorizada si el respectivo fraccionamiento de tierras no cuenta - con la pertinente aprobación municipal.

b - Los planos de remate deberán presentarse con - 15 (quince) días de anticipación por lo menos ante el Servicio de Regulación Territorial, recabando la autorización referida en el apartado anterior y se ajustarán estrictamente a los originales aprobados, conteniendo todos los datos concernientes a medidas, forma, área, ubicación, área edificable y retiros de cada lote, número de expediente y fecha de la resolución aprobatoria del fraccionamiento. Los anuncios escritos deberán también ajustarse al fraccionamiento aprobado y estarán redactados de manera que no den lugar a engaño o confusión sobre las características de las propiedades a subastarse.

c - Los fraccionamientos que no cuenten con la previa aprobación municipal, pero que configuren algunos de los casos previstos por el Art. 11º (párrafo tercero) de la Ley de Formación de Centros Poblados (ampliaciones de fecha 25 de octubre de 1946) serán motivo de una consideración especial a los fines de obtener la correspondiente aprobación municipal, previa a - la autorización para el remate. A tal efecto - los propietarios presentarán su solicitud ante

el Servicio de Regulación Territorial, acompañada de un croquis del fraccionamiento cuya aprobación se pretende y de los comprobantes de las condiciones de excepción a que se refiere este artículo. Si el caso se funda en la existencia de edificios independientes, el trámite será iniciado ante el Servicio de Edificación, que luego de su informe lo remitirá a consideración del Servicio de Regulación Territorial.

d - La dependencia mencionada considerará para el caso las condiciones de hecho y todas las circunstancias previstas por las disposiciones vigentes, pudiendo admitir la subdivisión existente o aconsejar su modificación, lo cual se notificará a los propietarios en forma de instrucciones detalladas relativas a los solares, áreas edificables, afectaciones por trazados o retiros vigentes y demás datos necesarios.

e - Recibidas las instrucciones a que se refiere el apartado anterior, se presentarán los planos definitivos para la aprobación del fraccionamiento no exigiéndose trámite previo de trazado de calles ni cesión de áreas afectadas.

f - Una vez obtenida la aprobación del fraccionamiento de la tierra, la solicitud para la autorización del remate correspondiente se ajustará a los procedimientos establecidos en los apartados anteriores.

Las sanciones aplicables por el incumplimiento de lo dispuesto en el presente Capítulo, lo serán únicamente a los rematadores que efectúen las subastas públicas motivo de observación.

SECCION II - "DE LOS FRACCIONAMIENTOS"

Artículo D. 182 - Los fraccionamientos de tierra a realizarse en el departamento deberá ajustarse a las condiciones establecidas. Será obligatoria la autorización municipal en todos los casos de subdivisión de tierras en cualquier zona del departamento.

Cuando se trate de fraccionamientos que no requieran plano de amanzanamiento previo, el Servicio de Regulación Territorial dará a los solicitantes las instrucciones para el trazado de calles, avenidas, espacios libres, ensanches, ochavas y servidumbres públicas que afecten a las propiedades de las mismas.

Artículo D. 183 - La Intendencia Municipal, de acuerdo con el informe de sus oficinas técnicas, podrá negar o condicionar la autorización para el fraccionamiento:

a - Cuando la zona a fraccionarse esté sujeta a inundaciones provocadas por el desborde de cursos de agua o desagues naturales o sea considerada insalubre para la vivienda.

b - Cuando la zona no disponga de los servicios públicos indispensables para la vivienda: agua potable, pavimento y saneamiento en los casos en que así corresponda.

c - Cuando la zona a fraccionarse sea de urbanización muy costosa, por su ubicación y condiciones topográficas, en lo que refiere a la implantación de calles y servicios públicos.

d - Cuando en la zona ya existan amplias áreas fraccionadas con escasa edificación.

e - Cuando los fraccionamientos no se ajusten al planeamiento para el desarrollo de la ciudad, proyectado por el Servicio de Estudios Territoriales y aprobado por la Intendencia Municipal.

f - Cuando la zona a fraccionar esté próxima a industrias inadaptables, insalubres o peligrosas.

//

Artículo D. 184 - Las solicitudes de fraccionamiento de tierras deberán presentarse al Servicio de Regulación Territorial, en los sellados y timbres de ley y constar de los documentos y condiciones que se establecen en los artículos respectivos.
En el acto de la presentación de la solicitud deberá exhibirse el comprobante de haber pago el impuesto de la contribución inmobiliaria correspondiente al año en curso, sin cuyo requisito no se iniciará el trámite. Los profesionales firmantes de los planos y demás documentos exigidos para la tramitación de las solicitudes de amanzanamientos y fraccionamientos de tierras, deberán estar inscriptos en el registro que a ese efecto lleva el Servicio de Regulación Territorial.

Artículo D. 185 - A los efectos de la aplicación de las disposiciones de este capítulo se divide el Departamento en las siguientes zonas, cuyas condiciones generales se establecen a continuación:

A) a) ZONA URBANA

Solares Frente Mínimo		Area Mínima	Area Máxima de ocupación del suelo	Area Máxima de manzanas
U1	10 mts.	200 m.c.	100%	7.000 m.c.
U2A	10 mts.	200 m.c.	80%	7.000 m.c.
U2B	12 mts.	300 m.c.	80%	10.000 m.c.
U3	12 mts.	450 m.c.	80%	10.000 m.c.

b) ZONA SUBURBANA

b1 Con saneamiento existente o en ejecución				
S1	10 mts.	200 m.c.	50%	12.000 m.c.
S2	10 mts.	200 m.c.	50%	12.000 m.c.
S3	10 mts.	200 m.c.	50%	15.000 m.c.

B2	Sin saneamiento			
S1	12 mts.	300 m.c.	50%	12.000 m.c.
S2	12 mts.	300 m.c.	50%	12.000 m.c.
S3	12 mts.	300 m.c.	50%	15.000 m.c.

c) ZONA RURAL

R	80 mts.	30.000 m.c. (chacras)

Las zonas urbanas y suburbanas son las delimitadas en el Art. D. 239.
La subzona U2B corresponde a las zonas especiales: Parque Batlle, B1, M1, PB1, PB2, PB3, PR1, PR2, delimitadas en los artículos D. 303, D. 475, D. 485 y D. 495.
Las zonas U1, U3, S1, S2, S3 y rural coinciden con las actualmente vigentes. La subzona U2A es la actualmente vigente como subzona U2 con la excepción de la subzona U2B comprendida dentro de sus límites.
La incorporación de áreas rurales en la zona suburbana con posterioridad al 15 de enero de 1947 se consideran incorporaciones a la subzona S3.

B) Cuando los predios que se fraccionen en las condiciones del apartado anterior, tengan frente a ramblas, bulevares y avenidas o se encuentren ubicados en la localidad de Colón o en las sub-zonas C1, C2, C3 y C4 (Art. D. 475 y D. 465). Los frentes de los solares no podrán ser menores de 15 mts. y su superficie no podrá ser menor de 500 m.c.. Para la localidad de Colón se establecen los siguientes límites:
Avda. Gral. Eugenio Garzón, Cnos. Colman, Fauquet, De Las Tropas, Melilla, A. Rubio y C. Guerra, calle Acahy y Cno. Casavalle, quedando comprendidos los dos frentes de todas estas vías públicas.

C) Los fraccionamientos de terrenos ubicados en las zonas suburbanas S1, S2 y S3, podrán ajustarse al dimensionado establecido en el cuadro del apartado A cuando los lotes resultantes dispongan del servicio público de aguas corrientes suministrado por O.S.E..

//

Cuando se trata de fraccionamientos de más de 50 - solares que constituyan un distrito y que además de disponer de servicios de agua potable sean dotados de algún sistema de saneamiento aprobado por las - oficinas competentes, se admitirán solares con --- frentes mínimos de 10 mts. y superficies mínimas - de 200 m.c. manteniéndose los retiros "non edifi-- candi" que le correspondan a la zona.
Las calles de distribución podrán tener hasta un - ancho mínimo de 14 mts. y las de acceso de 12 ---- mts., permitiéndose el fraccionamiento de solar -- frente a pasajes peatonales en un ancho mínimo de 8 mts., siempre que los solaresno disten más de 70 mts. de las vías de acceso vehicular.
Estas condiciones especiales rigen para la zona -- suburbana a excepción de la subzonas M2, C1, C2, - C3 y C4 y de los barrios jardines.

D) En todos los casos de fraccionamiento de terre- nos ubicados en las zonas suburbanas (S1, S2 y S3) y rural se exigirá que todas las vías públi-- cas que se abran con motivo de dicho fraccionamien to, sean previamente pavimentadas con un afirmado que permita el tránsito vehicular, en condiciones técnicamente admisibles para las necesidades locales, pero podrá exigirse un afirmado de superiores condiciones cuando ello sea necesario en razón del carácter del lugar de ubicación del predio o de la importancia de la vía a pavimentar dentro de la -- red circulatoria general.
Para las vías locales de acceso se exigirá un pavi mento económico, el cual podrá tener perfil con cu netas y un ancho mínimo de 3 mts. con bandquina. -- previéndose sobreanchos que permitan el cruce vehí cular.
La pavimentación se ajustará a las especificacio-- nes formuladas por las oficinas competentes.

E) Para el fraccionamiento de terrenos ubicados en las zonas urbana y suburbana, se admitirá que - hasta dos de los solares proyectados se beneficien con una tolerancia del 10% en la longitud mínima - de su frente y del 15% en la medida de su área mí- nima.

Esta tolerancia será permitida solamente cuando las condiciones de la totalidad del predio impidan el estricto cumplimiento del dimensionado que corresponda y no servirá de fundamento para futuras concesiones en otras subdivisiones del mismo predio.
La misma no implicará la supresión del retiro lateral que corresponda a predios a crear en zona suburbana.

F) Las lineas divisorias de los lotes deberán ser preferentemente normales a las alineaciones del frente de los mismos.
El frente mínimo se medirá normalmente a una de las divisiones laterales desde el punto en que la otra divisoria encuentra la alineación del frente.
Los casos irregulares serán considerados con carácter especial.

G) En la zona urbana se podrán admitir solares cuyo destino sea únicamente para estacionamiento vehicular con frentes mínimos de 3 mts.50 y una superficie interior en la manzana no inferior a los 200 m.c..
En ningún caso las construcciones en predios con este destino podrán sobrepasar la altura máxima de 3 mts.50 ni afectar las condiciones de higiene y salubridad de las construcciones linderas.
En este caso el destino del predio deberá figurar en los planos de fraccionamiento o reparcelamiento, en los compromisos de venta y títulos de propiedad, previo informe del Servicio de Estudios Territoriales.

H) Cuando se proyecten fraccionamientos donde resulten solares con frente a más de una vía pública corresponderá que los mismos cumplan con la dimensión mínima establecida en todos sus frentes.

I) Los predios frentistas a una calle que sea límite de zona, quedarán sujetos a las exigencias indicadas en el apartado A de este artículo.

J) En el caso de predios no esquina que se encuentran ubicados tanto en la zona urbana como en la suburbana, que tengan frente a dos calles y cuya existencia fuera anterior al 2 de mayo de 1989

o que en el futuro se crearen por la apertura de - nuevas vías, se podrán fraccionar en dos solares - siempre que sus frentes fueran superiores a 8 mts. 50 y el área máxima de ocupación del suelo (Art. D. 189) no sea inferior a 70 m.c..
Cuando se trate de predios con una profundidad pro medio de más de 30 mts. se podrá admitir un frente mínimo de 6 mts. no siendo de aplicación la tole-- rancia del 10% establecida en el inciso E.
Las subdivisiones establecidas en este inciso sólo se autorizarán cuando se cuente con servicios de - agua potable por sus frentes.

K) Cuando se proyecte fraccionar en dos solares un predio existente se admitirán frentes mínimos - de 10 mts. en la zona suburbana y 8 mts. 50 en la zona urbana, cuando las características generales del entorno así lo justifiquen.
Para ello deberá tenerse en cuenta, que la mayoría de los lotes existentes en la manzana donde se encuentra el predio que se fracciona y de los ubicados sobre la misma cuadra, en la acera de enfrente tengan frentes similares.

L) En la zona suburbana (exceptuando las áreas -- con reglamentaciones especiales) se permitirá el fraccionamiento en dos solares de predios existentes, en lote a la calle y lote interior, debiendo tener ambos un área mínima de 200 m.c.. El lote interior deberá tener un acceso de 3 mts. de ancho a la calle y el otro un frente mínimo de 7 mts. no correspondiéndole la aplicación de las tolerancias establecidas en el inc. E.
Este tipo de fraccionamiento se admitirá sólo cuando se trate de predios en propiedad o prometidos - en venta a dos personas o más.
Se exceptúa el caso en que los dos únicos propietarios sean cónyuges.

Artículo D. 186 - No obstante lo establecido en el artículo D. 185, para los casos particulares que se mencionan a continuación regirán las siguientes condiciones:

A) En el caso que se proyecte el fraccionamiento - de predios ubicados en la zona rural pero lin--

dando con la zona suburbana y mientras no se establezca el nuevo límite, la Intendencia Municipal podrá proponer a la Junta Departamental de Montevideo, la inclusión de dichos predios en la zona suburbana para los que regirán las condiciones de la zona S3, previo informe del Servicio de Estudios Territoriales y en un área que no podrá distar más de 100 mts. del límite de la zona suburbana.

B) Para el fraccionamiento de predios ubicados dentro de la zona rural, se aplicarán las disposiciones establecidas por las Leyes Nros. 10.723 y 10.866.

Artículo D. 187 - Cuando se proyecte el planteamiento y construcción de conjuntos organizados de viviendas a realizarse en forma simultánea y ubicados en las zonas suburbanas y rural la Intendencia Municipal podrá autorizar con la aprobación de la Junta Departamental de Montevideo que los fraccionamientos se realicen total o parcialmente en solares con frentes de 9 mts. por lo menos y áreas de 180 m.c. por lo menos.
En estos predios la altura de la edificación se limitará a dos niveles (P.B. y un nivel alto) 6 o 7 mts. de altura.) A tal efecto los interesados presentarán el proyecto completo del plan urbanistico y de las obras correspondientes, formulando en armonía con la ubicación, extensión y carácter del conjunto, una vez que la Intendencia Municipal haya formulado las directivas, instrucciones y especificaciones del caso y se cumplan las siguientes condiciones:

1 - Verificación de la conveniencia y oportunidad de crear el nuevo núcleo habitacional.

//

2 - Todos los solares proyectados dispondrán de agua potable, pavimento y algún sistema de - saneamiento aprobado por las oficinas competentes.

3 - Los solares quedarán sometidos a los retiros de frente laterales y de fondo y a las áreas edificables máximas que para cada caso se establezcan especialmente.

4 - Los interesados ofrecerán las garantías que la Intendencia Municipal de Montevideo crea procedente exigir para la ejecución de las - obras y edificaciones como también para el - cumplimiento de los plazos que al respecto - se establezcan.

Artículo D. 188 - El área máxima de ocupación de los solares estará condicionada a las líneas limites de los retiros frontales, laterales, posteriores o del área libre interior en los casos que corresponda, establecidos en la Sección III de este Capítulo.
Para las fracciones existentes el área máxima de ocupación se determinará en la siguiente forma:

a) Cuando el área del lote no alcance a los mínimos fijados le corresponderá, en general, como área máxima de ocupación, la del solar mínimo exigido para la zona.
No obstante, ello no implicará la exoneración o disminución del retiro frontal que afecte a dicho lote.

b) Cuando el área del lote se ajuste a las condiciones que establecen los Arts. D. 185 y D. 186 inciso a.

c) En las zonas suburbanas cuando se trate de implantar exclusivamente edificios con destino a establecimientos industriales, depósitos, barracas o garages admitidos en dichas zonas, el área máxima de ocupación podrá aumentarse de acuerdo con el informe previo de las oficinas técnicas competentes, hasta el 70% del área total del predio, siempre que dicho aumento no se realice a expensas del retiro frontal que rija para la zona.
Dentro de tales edificaciones se admitirá una proporción del área edificada con destino a otros usos, la que será determinada en cada caso por la oficina competente.

d) Puede admitirse la invasión de los retiros laterales y posterior o del área libre interior en una dimensión superficial que no supere a la diferencia entre el área correspondiente al solar "tipo" de la zona y el área libre de afectaciones del predio real, aún cuando subsistan sin edificar, partes del lote no afectadas por retiros.

e) Se permitirá ocupar el retiro posterior con construcciones de un nivel (h. 3.50) siempre que no exceda el área máxima de ocupación del suelo reglamentaria.

Artículo D. 189 - Las solicitudes para los fraccionamientos de tierra se presentarán al Servicio de Regulación Territorial acompañando los siguientes documentos:

1 - Dos planos originales de la división en solares de la propiedad con las indicaciones siguientes:

a) situación, nombres y ancho de las calles, caminos, avenidas y demás superficies de uso público;

//

b) medidas lineales correspondientes al trazado de las vías y espacios libres y a los lotes - en que se subdivide la propiedad;

c) área ocupada por las calles, caminos, avenidas, espacios libres y demás superficies de - uso público;

d) superficie de cada lote o fracción y área edificable de cada uno de ellos;

e) límites y dimensiones de los retiros que afectan a cada lote o fracción;

f) designación por orden alfabético y numérico. de las manzanas y los lotes;

g) planilla de los lotes o fracciones conteniendo las indicaciones siguientes:

- letra correspondiente a la manzana,
- número correspondiente al lote,
- superficie correspondiente al lote,
- área máxima de ocupación del suelo,

2) Cuatro copias del plano de fraccionamiento.

3) Solicitud escrita a máquina.

4) Copia en papel simple de la solicitud anterior.

5) Constancia notarial de propiedad del bien con deslinde del mismo.

6) Cédula Catastral.

Artículo D. 190 - En todos los casos de fraccionamiento en solares, los planos que se presenten deberán contar con los ele-

mentos necesarios, ángulos, distancias, desarrollos, radios, coordenadas de cada vértice de manzana, etc., para que sea posible realizar el replanteo de lotes y manzanas sin dificultades.
Se exigirá además que los profesionales Ingenieros Agrimensores amojonen todos los vértices de los predios resultantes salvo en aquellos casos en que existan elementos materiales que permita identificarlos con precisión.
Para casos de nuevos amanzanamientos deberán amjonarse las alineaciones rectas de los frentes de cada manzana con por lo menos dos mojones de hierro empotrado en un tronco de pirámide de hormigón cuya base superior tenga no menos de 10 - cms. X 10 cms. y una altura mínima de 30 cms..
Para las alineaciones curvas se exigirá la colocación de este tipo de mojones en los puntos de tangencia y todo otro punto notable.
El incumplimiento de estos requisitos, así como la no coincidencia de los datos que figuran en el plano con los hechos a la fecha de su presentación ante la Intendencia Municipal de Montevideo, dará lugar a una suspensión del Ingeniero Agrimensor actuante de hasta 1 (un) año en el caso de que sea por primera vez y hasta 2 ----- (dos) años en el caso de reincidencia.

SECCION III "DE LOS RETIROS"

Artículo D. 191 - Sin perjuicio de lo establecido en el Art. D. 191.1 todos los predios del Departamento de Montevideo tendrán los siguientes retiros:

a) Frontales: los correspondientes a las calles y zonas determinadas y graficadas en los planos respectivos.

b) Laterales: en zonas suburbanas y rural para - todos los predios cuyos frentes estén comprendidos en la siguiente escala:
De 12 mts. a 18 mts. de frente: un retiro lateral de 3 mts. ubicado en cualquiera de las divisorias del predio.
De más de 18 mts. de frente: retiro bilateral de 3 mts..
Para terrenos esquina se aplicará retiro lateral en caso de que los frentes sean mayores de 20 -- mts.

c) Posteriores: en zonas suburbanas y rural para predios de más de 25 mts. de fondo un retiro equivalente al 20% de la superficie del mismo, determinada por una paralela al frente en la --- quinta parte del fondo. Esta dimensión no será - en ningún caso mayor de 15 mts..
En predios de forma irregular el límite de la -- afectación será la línea que determine una superficie equivalente al 20% de la superficie del -- predio y a una distancia mínima de 3 mts. de la divisoria.
Los predios con dos o más frentes o rodeados de vías públicas no tendrán afectación por retiro - posterior.

d) Retiros para predios esquina con alineaciones curvas:

1) Afectación por uno de los frentes. la línea - de edificación se conservará retirada en una misma dimensión en todo el sector curvo.

2) Afectación por ambos frentes. las líneas de - edificación estarán inscriptas en una curva - circular con radio que no sea menor que el menor de los retiros.

e) Retiros para predios afectados por ochava.

1) Ochava de 5 mts. o menos, la línea de edificación no estará sujeta a ninguna afectación -- con respecto a la ochava.

2) Ochava mayor de 5 mts., la línea de edificación se conservará retirada de la ochava en - una dimensión igual al menor de los retiros frontales que afectan al predio.
Si el predio estuviera afectado por uno solo de los frentes la línea de edificación estará retirada de la ochava una distancia igual a la del - retiro del frente afectado.

f) Para conjuntos organizados de vivienda se permitirán retiros laterales de 1.5 mts. y retiros frontales de 3 mts. a los efectos de permitir el máximo de aprovechamiento de las áreas urbanizadas. Se autoriza la construcción de pérgolas en los retiros frontales.

Artículo D. 191.1 - Para los amanzanamientos que se realicen con posterioridad a la promulgación del presente decreto, regirán los siguientes retiros y afectaciones:

a) frontales: en zona urbana se mantienen los vigentes graficados en los planos respectivos.
Para la zona suburbana: frente a calles se delimitan tres zonas:

1) comprendida entre el Cno. Cibils, Avda. Dr. - Carlos María Ramírez, calle José Llupes, ---- Avda. Agraciada y Arroyo Miguelete: 4 mts.;

2) el resto de la zona suburbana salvo las subzonas M2, C1, C2, C3 y C4: 5 mts. y;

3) para las subzonas M2, C1, C2, C3 y C4: 7 ---- mts.. Para las avenidas, bulevares, caminos -

//

y otras vías consideradas de especial importancia se mantienen los retiros frontales especiales fijados en cada caso. Frente a pasajes peatonales y espacios libres en cualquier zona: 4 mts..

b) Laterales: en zonas suburbanas y rurales para todos los predios de 12 mts. a 18 mts. de frente: un retiro lateral de 3 mts. ubicado en cualquiera de las divisorias del predio de más de 18 mts. de frente: retiro bilateral de 3 mts..

c) en zonas suburbanas y rurales para predios de más de 25 mts. de fondo se considerará un área libre interior equivalente al 20% de la superficie del predio que incluirá los retiros laterales que puedan corresponder y que podrá estar ubicada en la zona posterior o no.
En el caso que se decida la ocupación de la parte posterior del predio en una faja paralela a la línea de fondo de 5 mts. de ancho, la edificación no podrá superar los 3 mts. de altura para techos horizontales y de 3 mts. 50 para techos inclinados.

Artículo D. 191.2 - Todos los predios, sin excepción, con dos o más frentes o rodeados de vías públicas no se verán afectados por retiro posterior o área libre interior según corresponda.

Lo dispuesto en el inciso anterior regirá también para predios que además de frentistas a vías públicas linden con espacios libres o pasajes peatonales debiendo respetarse los retiros frontales que les correspondan y el o los laterales que afecten a los predios.

Artículo D. 192 - En los casos de solares de dimensiones y formas especiales que no encuadren dentro de las disposiciones ge-

nerales establecidas por este Capítulo, el Servicio de Regulación Territorial determinará las condiciones a aplicarse.

Artículo D. 193 - Las distancias exigidas como mínimas en este Capítulo para todos los retiros deberán medirse normalmente desde los parámetros más salientes del edificio que se construya o refaccione hasta el perímetro de la propiedad, prohibiéndose en general la ocupación de dichos retiros con construcciones de cualquier índole, salvo las excepciones que se especifican en la Sección IV de este Capítulo.
Los retiros frontales tienen por finalidad el cumplimiento de funciones determinadas, entre las que cabe señalar las de ordenación paisajística, regulación de la densidad de la edificación, higienización y asoleamiento de las vías públicas y previsiones de futuro.
Las áreas afectadas por dichos retiros no podrán destinarse a usos contrarios a las finalidades que las originan, quedando expresamente prohibido que dichas áreas se utilicen como zonas de acopio, exposición, venta o depósito de materiales de cualquier índole, zonas de trabajo al aire libre y todo otro uso similar.
Como excepción se autoriza la exhibición en zonas de retiro frontal, de automóviles nuevos sin empadronar, a razón de un automóvil por cada treinta metros cuadrados de superficie afectada, siempre que se trate de distintos modelos. En casos de fracción para determinar la cantidad de vehículos admisibles, se tomará el número entero inferior.
La Intendencia Municipal de Montevideo podrá autorizar en casos debidamente fundados y siempre que a su juicio no se produzcan molestias a la organización paisajística de las áreas de retiro frontal, la exhibición de otros tipos de artículos que alcancen cualidades estéticas atractivas, debiendo ello limitarse a la exposición de prototipos o modelos sin uso, no repetidos y sin implicar acopio de mercadería.

Artículo 2º - Deróganse todas las disposiciones que se opongan a la presente.

Artículo 3º - Comuníquese.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE -- MONTEVIDEO, A DIECIOCHO DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA.

Ec. MANUEL NUÑEZ
SECRETARIO GENERAL

MONTEVIDEO
RECIBIDO HOY CONSTE

SECRETARIA
GENERAL
RES: 4.754/90

Montevideo, 29 de octubre de 1990.-

VISTO: el Decreto No. 24.697 sancionado por la Junta Departamental de Montevideo el 18 de octubre de 1990 y recibido por este Ejecutivo el 22 del mismo mes y año, por el cual, de conformidad con la Resolución No. 965/89, de 7/III/89, se sustituye el Capítulo I "De los Amanzanamientos, Fraccionamientos y Retiros", en sus Secciones I "De los Amanzanamientos y del Trazado de calles", II "De los Fraccionamientos" y III "De los Retiros", con el texto que se indica, y se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE MONTEVIDEO

RESUELVE:

Promúlgase; publíquese, comuníquese a la Junta Departamental de Montevideo, al Departamento Jurídico, al Servicio de Prensa, Difusión y Comunicaciones y pase, por su orden, al Servicio de Entrada, Trámite y Expedición -para su desglose e incorporación al Registro correspondiente- y al Departamento de Planeamiento Urbano a sus efectos.-

DR. TABARE VAZQUEZ, Intendente Municipal;
AZUCENA BERRUTTI, Secretaria General (I).-

SYLVIA D. M. DE LISBONA
ENCARGADA DEL SERVICIO DE
ACUERDO, TAQUIGRAFOS E INTERIOR