

INSTRUCTIVO PARA FORMULARIO “F” - SOLICITUD DE FRACCIONAMIENTO/REPARCELAMIENTO

1- DATOS DEL INMUEBLE:

Se deberán aportar los datos solicitados.

2- ZONA DE FRACCIONAMIENTO:

Se indicará si el o los padrones a fraccionar están en zona urbana, suburbana o rural y se indicará la zonificación vigente según cuadro adjunto, o si hay Plan Local de Ordenamiento Territorial la zonificación allí indicada para la zona en que está actuación.

AU1	U1	10m/300m ²	AU2	U2	12m/450m ²
CB1	S1	12m/500m ²	BS1	S2	12m/600m ²
	S3	20m/1000m ²	CB2	S4	24m/1000m ²
	S5	25m/2000m ²	CB3	S6	36m/2000m ²

3- INFORMACIÓN TÉCNICA:

3.1- Si se verificó que los solares cumplen el Art.1 de la Ley N°13.493 (se transcribe), indicarlo en el recuadro.

“Las autoridades públicas competentes no autorizarán ningún fraccionamiento de suelo urbano, creando nuevos lotes destinados a la construcción de vivienda u otros usos urbanos que no cuenten con los servicios habilitados de agua potable y energía eléctrica, posibilidad de conexión a saneamiento en cada uno de los lotes, más los servicios generales de pavimento, red de alcantarillado y alumbrado público. Al iniciarse el trámite tendiente a obtener autorización para efectuar el fraccionamiento deberá acompañarse la documentación que justifique la aprobación de OSE y UTE a los proyectos de instalaciones que les compete respectivamente controlar, de los servicios especificados en el inciso anterior.”.-

3.2- Si se solicita tolerancia en el marco del Art°8 del D.O.T. de Colonia de 1997 (se transcribe), indicarlo en el recuadro.

“A) Las áreas de Desarrollo Territorial se dividirán en las siguientes zonas definidas en función de los usos y las características que el Gobierno Departamental determine, siguiendo las condiciones de fraccionamiento y ocupación del suelo que se establecen en el cuadro siguiente:

ZONAS URBANAS

	Frente Mínimo	Área Mínima	Factor de ocupación del suelo máximo	Área Mínima Manzanas
U1	10	300	70%	10.000
U2	12	450	70%	10.000

ZONAS SUBURBANAS

S1	12	500	40%	15.000
S2	12	600	60%	15.000
S3	20	1.000	50%	15.000
S4	24	1.000	40%	20.000
S5	25	2.000	30%	20.000
S6	36	2.000	25%	30.000

ZONA PERIURBANA

P1	70	10.000	5%	100.000
----	----	--------	----	---------

Tanto en áreas urbanas como suburbanas no se admitirá tolerancia en los mínimos y máximos establecidos en ningún caso en que se fraccione en más de dos lotes. En los demás casos se entenderá por tolerancia una variación de hasta un 10% en el frente mínimo y de hasta un 20% en el área mínima. Las condiciones establecidas en este artículo regirán con carácter general, pero el Gobierno Departamental podrá ser más exigente respecto a esos mínimos cuando las características y las condiciones de la zona en que se halla ubicado el predio, así lo aconsejen, quedando establecido en los planes y ordenanzas específicas. No se podrán incorporar nuevas zonas U1 y U2, ni Zonas S1 y S2, donde no exista una adecuada solución de evacuación de efluentes líquidos. Hasta tanto no se elaboren los planes directores toda construcción en todo el departamento que supere la altura de 15 mts., medidos desde el punto medio de la más baja de las veredas que enfrente el predio hasta la parte superior de techos, cajas de ascensor, tanque de agua, o cualquier otro tipo de elemento constructivo será objeto de un estudio especial en el que se tendrán en cuenta los valores paisajísticos y ambientales. Quedan exceptuadas de este artículo el Barrio Histórico de Colonia y sus zonas de protección o exclusión, donde se mantienen las Ordenanzas particulares vigentes respecto a la altura de los edificios.

B) Los perímetros de Desarrollo Territorial, en función de los usos y características determinados por el Gobierno Departamental se dividen en:

a) ZONAS DE DESARROLLO PROYECTADO POR EL GOBIERNO DEPARTAMENTAL

El Gobierno Departamental definirá las áreas de desarrollo con previsión a las demandas de actividades urbanas, realizando el proyecto urbanístico integral del sector, abarcando todos los elementos propios de un plan director.

b) ZONAS DE ACTIVIDADES MÚLTIPLES

El Gobierno Departamental establecerá dentro de los diferentes perímetros de desarrollo urbano zonas de actividades múltiples en las cuales podrán instalarse diversos tipos de actividades siempre que no sean residenciales y que no sean incompatibles entre sí ni con las actividades de las zonas vecinas.

c) ZONAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DIFERIDO

Se definen como Zonas de Ordenamiento Territorial Diferido aquellas que estando dentro del perímetro de desarrollo territorial, no tengan asignado por el Gobierno Departamental ningún proyecto urbanístico concreto, ni cuya vocación de uso futuro esté prevista. Estas zonas podrán transformarse en los demás tipos en virtud de la iniciativa pública o privada. En particular serán zonas de ordenamiento diferido las áreas de producción agropecuaria actuales. En todos los casos éstas serán zonas de ordenamiento concertado.

d) ZONAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL CONCERTADO

Se definen como Zonas de Ordenamiento Concertado las zonas en que tanto la iniciativa pública como privada tendrán que proponer sus proyectos, en áreas consolidadas o no, los cuales deberán ser presentados con el máximo grado de detalle para su consideración. Dichos proyectos serán analizados por la Intendencia Municipal de Colonia quien a través de una fase de negociación con los proponentes podrá concertar un proyecto definitivo, pudiendo culminar con un contratoplan entre éstos y la Intendencia.

e) LIMITES DE ZONA

Los predios frentistas a toda calle que sea límite de zonas urbanas y suburbanas entre sí, estarán sujetos a las exigencias de la zona de mayor categoría, entendiéndose por tal la que permite menores dimensiones de predios. No se aplica esta disposición a ningún caso de límites de zonas rurales o periurbanas, cualquiera sea el tipo de elemento considerado como límite.

NOTA: Inciso e) MODIFICADO de acuerdo a la redacción dada por el Decreto de 30/07/1999."

3.3- Indicar si hay construcciones en o los padrones a actuar. Si la respuesta es NO, indicarlo con una cruz y pasar directamente al punto 4, dejando en blanco todo lo siguiente del punto 3.3- Si se indica que sí hay construcciones, entonces deberá procederse según el caso.

3.3a- Si hay permiso de construcción y regularización cuyas obras no han sufrido modificaciones posteriores a la fecha, estando todo conforme a obras, se coloca una cruz en el casillero, se indica número de permiso de obra y la fecha del final de obra aprobado.

3.3b- Si no hay permiso de construcción o regularización o las obras no coinciden con lo autorizado en el permiso de obra o regularización, el trámite quedará ingresado para su estudio, pero no se entregarán los planos firmados (de aprobarse) hasta que no se adjunte la habilitación final de acuerdo a obras.

3.3c- Siempre debe ser llenado cuando hay construcciones, para el caso 3ª o 3b, por un arquitecto o Ing. Civil (registrado en la Intendencia de Colonia), certificando que se da cumplimiento a la normativa vigente en materia de edificación y con los artículos 49,50,51 del D.O.T de Colonia (que se adjuntan)

Artículo 49°. Condiciones de habitabilidad e higiene de edificios.

No se podrán crear fracciones independientes en predios edificados que impliquen para las construcciones el no cumplimiento aunque fuera parcial, de las normas de seguridad e higiene de los edificios definidas en la ordenanza sobre edificación vigente a la fecha de presentación del fraccionamiento (ventilación e iluminación, tamaño y condiciones de los patios, etc.), así como cualquier otro tipo de norma vigente.

Artículo 50°. Independización de servicios.

Los servicios de energía eléctrica, saneamiento, agua potable y todo otro servicio que pudiera tenerse en común, deberán ser independizados antes del sellado de planos de un fraccionamiento en el que se obtenga más de un predio con edificación.

Artículo 51°. Independización de pluviales.

Cuando se fraccionen predios construidos, las pluviales de cada uno de ellos deberán tener salida independiente a la vía o espacios públicos.

Indicar los datos solicitados, firmas y colocar timbre profesional.

3.4- Indicar con una cruz en el cuadrado correspondiente si se solicita la aplicación del art 53 del D.O.T de Colonia (1997) que se transcribe "Predios con construcciones existentes.

"En aquellos predios en que existan, a la fecha de aprobación de la presente ordenanza, más de una unidad construida, una vez independizadas las infraestructuras, pluviales y accesos, la Intendencia Municipal de Colonia podrá autorizar su división en propiedad común, teniéndose las siguientes condiciones:

a) el número de lotes resultantes nunca será mayor que el de las unidades locativas que reúnen las condiciones a que se hizo referencia en los artículos 49,50 y 51 y siempre que no planteen lotes baldíos.

b) las dimensiones mínimas de los lotes resultantes serán: en zona urbana 6 m. de frente y 150 m² de área y en zona suburbana 8 m. de frente y 200 m² de área mínima".

Adjuntar Declaración Jurada de caracterización urbana e indica el número.

4- CERTIFICADO DE NO INUNDABILIDAD

Indicar la no inundabilidad, certificando que el predio en cuestión se encuentra libre de inundaciones de cualquier tipo. En los casos que corresponda a juicio de la Comisión de Fraccionamiento podrá solicitarle al técnico curvas de nivel, o ser adjuntadas por el técnico por iniciativa propia para ilustrar la certificación presentada.

5- DATOS DEL PROPIETARIO

Rellenar los datos de o los propietarios solicitados. Se deberá adjuntar certificación Notarial de Propiedad y en caso de que el titular sea una persona jurídica, con el control social correspondiente por parte del Escribano actuante. Si se actúa por mandato o poder, adjuntar el mismo. Toda la documentación que se presente en expediente, debe ser original o copia fiel del mismo. Con titulares en condominio pueden firmar todos, o por poder o solo uno de ellos, y el mismo será solidariamente responsable por los demás copropietarios

6- DATOS DEL TÉCNICO

Se deberá rellenar por el Ingeniero Agrimensor actuante, todos los datos solicitados, firmando el formulario y agregando timbre profesional (aun si en el numeral 3.3 ya se haya colocado uno por el arquitecto o Ingeniero Civil)

Las observaciones, en un cuadro que quede libre por si se quiere agregar algún comentario aclaratorio por parte del o los técnicos actuantes o de la propia Comisión de Fraccionamiento.