

Ley Nº 10.723 - Centros Poblados

Promulgada: 21 de abril de 1946.

CENTROS POBLADOS - SE DA EL CONJUNTO DE NORMAS PARA LA FORMACION

El Senado y la Cámara de Representantes de la República Oriental del Uruguay, reunidos en Asamblea General,

DECRETAN:

Artículo 1º.- Queda exclusivamente reservada a los Gobiernos de los Departamentos respectivos, la autorización para subdividir predios rurales con destino directo o indirecto a la formación de centros poblados, así como aprobar el trazado y la apertura de calles, caminos o sendas o cualquier clase de vías de tránsito que impliquen amanzanamiento o formación de estos centros poblados.

Artículo 2º.- Constituye subdivisión de predios con destino a la formación de centros poblados, toda subdivisión de la tierra, fuera de las zonas urbanas o suburbanas, que cree uno o más predios independientes menores de cinco hectáreas cada uno. Para los Departamentos de Montevideo y Canelones, este límite queda reducido a tres hectáreas.

Si dichos predios son menores de una hectárea cada uno, el centro poblado se entenderá pueblo, villa o zona urbana o suburbana.

Si los predios independientes creados son mayores de una hectárea de superficie cada uno y menores de los límites fijados en el inciso primero, el centro poblado a cuya formación se tiende, se entenderá como centro poblado de "Huertos".

Artículo 3º.- Se entiende que constituye trazado o apertura de calles, caminos o sendas que implica amanzanamiento o formación de centros poblados, según el artículo 1º, aquel trazado o apertura de vías de tránsito para uso público que alcance a formar tres o más islotes contiguos de tierras de propiedad privada, inferiores en superficie a veinte hectáreas cada uno, siempre que esta formación no resulte de los trazados oficiales de la red de caminos nacionales o departamentales.

Artículo 4º.- Los Gobiernos Departamentales establecerán en el término de un año, a partir de la publicación de la presente ley, para todos los pueblos, villas y ciudades oficialmente reconocidos, los límites precisos de las zonas urbanas y suburbanas amanzanadas.

Artículo 5º.- Establecerán, igualmente, dentro del mismo plazo, los límites de las zonas pobladas existentes no reconocidas oficialmente, que de acuerdo a las definiciones de la presente ley, deben considerarse como constituyendo de

hecho centros poblados, establecidos con tales caracteres con anterioridad a la publicación de esta misma ley. Para esta determinación podrán requerir la investigación y el informe de la Dirección de Topografía.

Estos centros poblados existentes de hecho, se considerarán centros poblados "provisionales", hasta que cumplidas las exigencias de la presente ley, puedan ser reconocidos y autorizados definitivamente como pueblos, villas o zonas urbanas o suburbanas de ciudades, o por el contrario, sean declarados como inadecuados o insalubres y su expropiación, de utilidad pública, conforme a las leyes vigentes.

Artículo 6º.- Los Gobiernos Departamentales comunicarán al Poder Ejecutivo los datos determinados, con referencia a los artículos 4º y 5º, y renovarán esta comunicación cada vez que estos datos sean modificados.

Artículo 7º.- Antes de proceder a la autorización para la subdivisión de predios con destino a la formación de centros poblados o para abrir calles, caminos o sendas con fines de amanzanamiento o de formación de dichos centros, sea la iniciativa oficial o privada, los Gobiernos Departamentales requerirán en cada caso, de las oficinas técnicas públicas dependientes del Poder Ejecutivo y de las propias municipales, los datos siguientes de carácter técnico y documental que constituirán los antecedentes respectivos:

- A) Constitución geológica del suelo; existencia de aguas superficiales y probabilidad de existencia de aguas subterráneas y recursos minerales probables.
- B) Naturaleza del suelo agrícola circundante a distancia no mayor de cinco kilómetros, y su aptitud para determinados cultivos.
- C) Vías existentes y proyectadas de comunicación, carreteras, caminos, vías fluviales o marítimas, vías férreas y sus estaciones, aeródromos, etc. Sus distancias y posiciones con relación al centro poblado proyectado.
- D) Relevamiento del terreno destinado a centro poblado con establecimiento de curvas de nivel a cada dos metros como mínimo, y expresión de los principales accidentes geográficos.
- E) Aforo medio de la hectárea de tierra en la región.
- F) Tasación de las mejoras existentes dentro del área destinada a centro poblado.
- G) Memorándum que consigne los motivos económico-sociales, militares, turísticos, etc., que justifique la formación del centro poblado.
- H) Altura media de la más alta marea o creciente, si se tratara de cursos de aguas.
- I) Extensión y ubicación de los terrenos destinados a fomento y desarrollo futuro del centro poblado.

Artículo 8º.- Reunidos estos datos y antecedentes, los Gobiernos Departamentales oirán la opinión del Instituto de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura o de oficinas técnicas municipales o nacionales de urbanismo o de plan regulador, opinión que se agregará a los antecedentes.

Igualmente recabarán el asesoramiento jurídico en lo relacionado con el deslinde proyectado, y las condiciones de los títulos de propiedad respectivos. Este dictamen se agregará también a los antecedentes.

Artículo 9º.- Llenados los requisitos a que se refieren los artículos anteriores (7º y 8º), el Intendente respectivo someterá a la decisión de la Junta Departamental la autorización para la formación del correspondiente centro poblado.

En caso de resolución afirmativa de la Junta, el Intendente procederá a su aceptación oficial, aprobando en el mismo acto el plano de trazado urbanístico y el plano de deslinde de predios.

En todos los casos estos planos se realizarán respectivamente por un técnico notoriamente especializado en urbanismo y por un agrimensor.

Los datos de ambos planos podrán estar expresados en un solo documento gráfico con las firmas de los técnicos mencionados.

Artículo 10.- Concedida la autorización del Gobierno Departamental, recién podrá procederse al trazado en el terreno del amanzanamiento y las vías de tránsito, como asimismo a la división y amojonamiento de los predios, lo cual se hará con arreglo a las disposiciones legales generales y a las ordenanzas particulares de la Intendencia respectiva. Tampoco podrán enajenarse las referidas parcelas de tierra sin dicha autorización.

Al agrimensor que practique un fraccionamiento de esta naturaleza sin la autorización exigida por esta ley, se le aplicará una multa de doscientos pesos (\$ 200.00), con destino al Municipio respectivo.

La repartición encargada de cotejar los planos de mensuras y deslindes retendrá todo plano que se le presente en contravención con esta ley, con el cual se deberá iniciar el expediente para la aplicación de la multa.

Artículo 11.- La violación de lo preceptuado en esta ley, relativo a la enajenación de predios que implican formación de centros poblados o aperturas de vías de tránsito, será penada con multa equivalente al diez por ciento (10%) del importe de la operación respectiva, con destino al Municipio correspondiente, sin perjuicio de las demás sanciones legales que la transgresión pudiera producir. Se hará efectiva por las Intendencias Municipales y será aplicada por mitades a los otorgantes del contrato y al escribano autorizante.

En el caso de que la naturaleza del contrato impidiera aplicar esta sanción, el importe de la multa será de sesenta pesos (\$ 60.00), que se distribuirá en igual forma.

Quedan exceptuadas de estas sanciones las enajenaciones que se refieran a planos de fraccionamiento aprobados anteriormente a esta ley.

Artículo 12.- Quedan exceptuadas de las disposiciones que se refieren a división y deslinde de predios y de las sanciones correspondientes, las divisiones y deslindes que sólo tengan por objeto la regularización de predios por convenio entre vecinos, aprobados por la autoridad municipal, siempre que no se aumente el número de los predios independientes, en contravención con lo que dispone esta ley.

Artículo 13.- Toda formación de centro poblado, estará sujeta a los siguientes requisitos mínimos:

- 1º) Se establecerá como posible, económica y técnicamente, el abastecimiento de agua potable para el consumo y el uso de la población prevista, conforme al proyecto del centro poblado, en la hipótesis de que la población llegue a alcanzar la densidad de 80 habitantes por hectárea urbana, y sobre la base de un consumo diario de agua mínima de 60 litros por habitante y por día. Para el caso de pueblos de huertos, el total de agua, comprendido el riego, se calculará del mismo modo, sobre la densidad teórica de 40 habitantes por hectárea.
- 2º) A menos de cinco kilómetros de distancia del centro poblado a formarse, existirán tierras aptas para la agricultura intensiva, en una extensión superficial no menor de cinco veces el área total, comprendida dentro del perímetro del centro poblado. De estas tierras, una extensión superficial no menor de dos veces el área del centro poblado, estará dividida en predios independientes mayores de cinco hectáreas y menores de veinticinco, cada uno, y estos predios serán accesibles por vía pública desde el centro poblado. Quedan exceptuados de esta exigencia aquellos centros poblados que agrupan predios con destino a "Huertos", ninguno de los cuales sea inferior en su superficie a una hectárea, así como también los centros poblados que se formen como motivo de la instalación de centros industriales o turísticos.
- 3º) Ningún predio y ninguna vía pública que sirva de único acceso a los mismos predios podrá situarse ni total ni parcialmente en terrenos inundables, o que estén a nivel inferior a 59 centímetros por encima del nivel alcanzado por las más altas crecientes conocidas.
Tampoco podrá situarse ningún predio, en los casos de contigüidad a los cauces de dominio público, dentro de las tierras abarcadas por una faja costanera de 150 metros de ancho por lo menos. Dicha faja, cuando se trate de ríos, arroyos y lagunas, se contará a partir de la línea de ribera determinada con arreglo al decreto de 19 de diciembre de 1935, en la forma vigente según modificación de 17 de marzo de 1941. Cuando se trate de la costa oceánica y del río de la Plata, se contará a partir del promedio de las máximas alturas de agua anuales. Las tierras inundables pueden agregarse al centro poblado en carácter de ramblas o parques públicos, cuando no sirvan de acceso obligado a los predios.
- 4º) Las tierras destinadas a centro poblado y a tierras de agricultura anexas, tendrán títulos saneados.
- 5º) Todo centro poblado deberá constituir, por lo menos, una unidad vecinal que permita el mantenimiento de una escuela primaria y de los servicios públicos indispensables. A este efecto, el centro poblado tendrá como mínimo cien hectáreas de superficie, si es centro poblado de huertos, y si es pueblo, villa o zona urbana o suburbana no incorporado sin solución de continuidad a otro centro poblado mayor, tendrá como

mínimo treinta hectáreas.
Ninguna unidad vecinal podrá ser cortada por carreteras nacionales o departamentales de tránsito rápido o por vías férreas. En la delimitación y amanzanamiento de cada nuevo centro poblado se indicarán, de antemano, el lugar y área que corresponderá a la escuela primaria local.

Artículo 14.- Para los centros poblados existentes de hecho, con anterioridad a la presente ley, y no reconocidos sino en carácter de "provisionales", conforme al artículo 5º, los Gobiernos Departamentales podrán proceder a su reconocimiento definitivo, mediando las siguientes condiciones mínimas:

- A) Posibilidad de su desarrollo económico-social, atendiendo a los medios de vida de sus habitantes y a los recursos de producción de la zona.
- B) No existencia de predios inundables, salvo caso de expropiación de éstos o de corrección previa de sus vicios.
- C) Posibilidad económica de abastecimiento de agua potable para la población.
- D) Ausencia de otros factores permanentes de insalubridad. En caso contrario, y no siendo posible corregir las deficiencias, es facultad municipal el declarar "población inadecuada" o "insalubre", al centro poblado correspondiente, lo que implica declarar su expropiación total como de utilidad pública.

Artículo 15.- Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de las tierras que implique crear predios independientes menores en superficie a dos mil metros cuadrados (2.000 m²), en cualquier centro poblado o zona urbana o suburbana, donde previamente no se hayan establecido servicios públicos de saneamiento y agua potable, o servicios privados de la misma índole que excluyan técnicamente la posibilidad de contaminación del suelo y de las aguas para el consumo.

En estos casos, el área susceptible de edificación cubierta en dichos predios, no será superior al 25% del área total del predio cuando se trate de predios para habitación; ni superior al 50% cuando se trate de depósitos, garajes u otras construcciones con exclusión en el mismo predio de toda vivienda familiar, taller de trabajo o local de reunión que suponga existencia de servicios higiénicos. En el caso de remate público o almoneda, estas exigencias deberán constar en el plano del remate y en las indicaciones para el público. Quedan exceptuados los casos de ejecución.

Cuando se trate de lugar de veraneo o de habitación no permanente o mediare un interés nacional o municipal a favor de la existencia del centro poblado en cuestión, la autoridad municipal podrá reducir prudencialmente por dos tercios de votos conforme de la respectiva Junta las exigencias de este artículo.

Artículo 16.- En los pueblos, villas o ciudades en que existan servicios públicos de saneamiento y agua corriente, queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de la tierra que implique crear predios independientes menores en superficie a trescientos metros cuadrados (300 m²), cada uno y de un ancho menor de doce metros (12

metros) medios normalmente a una de las líneas divisorias desde el punto en que la otra línea divisoria se encuentra con la línea de la vía pública.

Artículo 17.- Las exigencias establecidas en los artículos 13, 14, 15 y 16, de la presente ley, rigen como mínimas con carácter general, sin perjuicio de que los límites y condiciones establecidos en ellos puedan ser superados por exigencias más estrictas todavía en las disposiciones municipales de las respectivas jurisdicciones.

Artículo 18.- Todo ensanche de ciudad, villa, o pueblo, cualquiera sea su carácter, será considerado en la parte que se agrega al centro poblado existente, como formación de nuevo centro poblado, a los efectos de la presente ley.

Artículo 19.- Sin perjuicio de las sanciones precedentemente establecidas y de las que impongan las ordenanzas, comprobada la infracción, la autoridad municipal podrá disponer la anulación del fraccionamiento y de los trazados hechos en contravención a la presente ley, o proceder de acuerdo con el artículo 37 de la ley de Construcciones del 8 de julio de 1885.

Artículo 20.- Deróganse todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.

Artículo 21.- Comuníquese, etc.

Sala de Sesiones de la Cámara de Senadores, en Montevideo, a 10 de abril de 1946.