

DECRETO N° 3467.

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE LAVALLEJA, D E C R E T A:

Artículo 1°- (Categorización del suelo) Las áreas denominadas bajo el nombre de Localidades Catastrales Villa Serrana y Marco de los Reyes serán sub-categorizadas en forma cautelar como “enclave suburbano con destino turístico residencial”. (Art. 30, Ley N° 18.308).

Artículo 2°- (Ámbito de aplicación) La presente normativa regirá para las localidades catastrales de Villa Serrana y Marco de los Reyes aplicada a las siguientes situaciones:

1° Edificaciones nuevas y/o ampliaciones posteriores a su promulgación.

2° Las construcciones con aprobación anterior a la presente normativa que sean objeto de reformas posteriores a su promulgación.

3° Construcciones anteriores a la promulgación de la presente norma que soliciten su regularización durante la vigencia de la misma, deberán adecuarse a la normativa vigente al momento de realizada la edificación.

Artículo 3°- (Régimen de tolerancias) Cuando existan condiciones constructivas que excedan las prescripciones de la presente normativa en lo referente a retiros, factores de ocupación, alturas y materiales, podrán solicitar en forma excepcional una tolerancia siempre dentro de límites aceptables que no afecten los principios de ordenamiento territorial o las condiciones de habitabilidad y seguridad. No hay

tolerancia en aquellos casos que se encuentren en infracción respecto a otros padrones o espacios públicos.

En estas situaciones antes enunciadas, cuyo ajuste a la presente normativa determine la ejecución de obras cuyo volumen y costo resulte desproporcionado frente a las ventajas reales a obtener, se podrá admitir su mantención pero con carácter de tolerancia “precaria y revocable”.

La petición de tolerancia se deberá iniciar ante la Intendencia mediante solicitud fundada del interesado dirigida al Intendente Departamental, adjuntando informe de técnico responsable que justifique la regularización de las construcciones mediante tolerancia precaria y revocable.

Dicha petición será previamente evaluada por los técnicos competentes de la Intendencia elevando sus informes al Intendente Departamental, quien en definitiva resolverá aprobar o no la pertinencia de la solicitud. Para el caso de que el Intendente apruebe la pertinencia y justificación de la petición de tolerancia, con su iniciativa favorable, remitirá todos los antecedentes administrativos para su estudio y aprobación definitiva de la Junta Departamental.

Culminado el procedimiento de aprobación de tolerancia, por ser excepcional y particular al caso concreto, tendrá siempre el carácter descrito anteriormente dejándose expresa constancia en el plano de la normativa al amparo que se otorga la tolerancia, número de expediente en que se sustanció la solicitud e identificación del decreto de la Junta Departamental que la aprobó.

Si por necesidad de ordenamiento territorial se reviera la aprobación concedida, el propietario no tendrá derecho de indemnización alguna por parte de la Intendencia de Lavalleja.

Artículo 4º - (Protección del patrimonio) Los propietarios deberán proteger el patrimonio cultural, histórico, arquitectónico y paisajístico del lugar (Art. 37 Ley Nº 18.308).

Artículo 5º - (Emprendimientos turísticos) Los emprendimientos turísticos deberán ajustarse a los requerimientos técnicos solicitados por la Dirección de Arquitectura de la Intendencia Departamental de Lavalleja.

Artículo 6º - (Permisos de construcción) Se suspende el otorgamiento de permisos de construcción durante la vigencia de la presente normativa, exceptuándose aquellos que cumplan con lo expresado en las presentes medidas cautelares.

Artículo 7º - (Ocupación del suelo) Las edificaciones deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Superficie del terreno (m <sup>2</sup> )	FOS %	FOT %	FOS verde mínimo %	Cantidad de unidades habitacionales
De 0 hasta 600 m <sup>2</sup>	16	30	60	1
De 601 hasta 800 m <sup>2</sup>	12	22	70	
De 801 hasta 1.200 m <sup>2</sup>	10	18	75	
De 1.201 hasta 2.000 m <sup>2</sup>	8	15	80	
De 2.001 hasta 3500 m <sup>2</sup>	6	11	85	2
De 3.501 hasta 5000 m <sup>2</sup>	5	9	87	3
De 5.001 hasta 10.000 m <sup>2</sup>	4	7	90	4
De 10.001 hasta 25.000 m <sup>2</sup>	3	6	92	5
De 25.001 hasta 50.000 m <sup>2</sup>	2	4	94	6
De 50.001 y más	1	2	96	7

-FOS (Factor de ocupación del suelo) se computará como el 100% del área de los espacios cerrados techados y un área equivalente al 20% de los espacios techados abiertos y/o semi-abiertos.

No se computarán para el FOS las áreas descubiertas como por ejemplo: terrazas, decks, piscinas, pérgolas (sin techar) ni aleros menores a un metro de volado.

-FOT (Factor de ocupación total) se computará como la relación porcentual del total de la superficie edificada y la superficie total de la parcela.

-FOSV (Factor de ocupación verde o natural no pavimentado) se define área verde no pavimentada como el valor dado por la superficie total de la parcela menos el área conformada por construcciones, piscinas, decks y pavimentos. El FOS verde se

computará como la relación porcentual entre el área verde y la superficie total de la parcela.

El cómputo de otras construcciones de carácter particular (atípicas), será definido por la Dirección de Arquitectura de la Intendencia Departamental de Lavalleja.

Artículo 8º - (Actuaciones en áreas libres) Las denominadas áreas libres en el proyecto del Arq. Julio Vilamajó que surgen de los documentos históricos registrados en el Instituto de Historia de la Arquitectura-Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo - UDELAR, que fueron establecidas con la finalidad de mantener una relación entre el poblado y el espacio libre, ante cualquier actuación en las mismas, de las descritas en el Art. 35 inciso 4º de la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, requerirán previa autorización de la Junta Departamental para que ésta resuelva sobre su conveniencia en razón de lo establecido en el Art. 3 de la presente normativa.

Artículo 9º - (Fraccionamiento) No se aprobarán nuevos fraccionamientos o reparcelamientos durante el período de vigencia de la presente normativa. No se consideraran fraccionamientos el trámite de División Jurídica ante la Dirección General de Catastro.

Se podrán aprobar excepcionalmente reparcelamientos con la finalidad de regularizar construcciones que invadan, en forma debidamente acreditada, bienes inmuebles ajenos sean particulares o de dominio público. Las fracciones resultantes deberán

tener como mínimo 10 m (diez metros) de frente y 300 m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados) de superficie.

Artículo 10° - (Fusiones de inmuebles) La suspensión cautelar no alcanzará a las fusiones de parcelas, las que se podrán aprobar si cumplen con la normativa aplicable. Los proyectos de fusión de inmuebles donde el resultante tenga un área mayor a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros cuadrados) estarán exonerados de la tasa y valores municipales para trámites administrativos y todo tributo que graven la regularización de las construcciones existentes.

Artículo 11° - (Alturas) La altura máxima de las edificaciones no excederán los 7 m (siete metros). Dicha altura deberá medirse, salvo indicación especial, desde el punto de menor cota donde se encuentre emplazada la construcción para lo cual se exigirá el plano de ubicación planialtimétrico, con curvas de nivel cada 1 m (un metro), las que se incorporarán al plano de implantación. Para el caso de techos inclinados o curvos la altura máxima se tomará considerando el promedio de las alturas de la cubierta.

Se permitirá además la construcción de:

1° - Torres para soportes independientes de tanques de agua con una altura máxima de 7 m (siete metros).

2° - Salidas para azoteas y tanques de agua con una altura máxima de 3 m (tres metros) sobre el nivel de piso de la azotea. Las mismas deberán retirarse del plano de la fachada un mínimo de 2 m (dos metros).

Artículo 12° - (Retiros) Los retiros mínimos obligatorios serán de 3 m (tres metros) los laterales, 4 m (cuatro metros) los frontales y de 3 m (tres metros) el retiro posterior para predios de hasta 30 m (treinta metros) de fondo; para aquellos terrenos mayores a 30 m (treinta metros) se aplicará un retiro equivalente al 20% de la superficie del mismo, determinada por una línea paralela al límite posterior.

Los predios con dos o más frentes, no tendrán afectación por retiro posterior.

En el área afectada por los retiros posteriores y los laterales ubicados en el 50% del área posterior del terreno, se podrán edificar construcciones livianas, secundarias o accesorias a la vivienda de un máximo de 30 m<sup>2</sup> (treinta metros cuadrados) y no más de 3 m (tres metros) de altura promedio.

Entiéndase por construcciones livianas secundarias o accesorias a la vivienda: techados y cocheras sin muro de mampostería, parrilleros, hornos, barbacoas, pérgolas y decks.

Se podrá exceptuar la obligación de retirarse en uno de sus laterales al menos 3 m (tres metros), cuando en dos padrones linderos se construyan casas gemelas con muros medianeros.

Si hubiese árboles autóctonos en los retiros, se prohíben las construcciones en los mismos.

Artículo 13° - (Exteriores) El exterior de la edificación deberá adecuarse a los siguientes requerimientos:

1° Materiales y/o colores de fachadas. Para las fachadas de edificaciones será obligatoria la utilización de materiales nobles como piedra, ladrillo, madera, hormigón visto o revoque en el 25% - como mínimo- de la superficie total de cada una de las fachadas. En relación al espacio restante en los cuales no se utilicen dichos materiales, las fachadas deberán lucir tonalidades en la gama de pasteles, colores tierra, piedra, arena y verdes no estridentes.

2° Cubiertas. Las cubiertas deberán tener una terminación como teja, quincho, césped u otro material pintado de color acorde al entorno del lugar y ajustándose a las tonalidades anteriormente mencionadas. No se admitirán las tonalidades brillantes o fluorescentes que no vayan en armonía con el entorno.

3° Cercos. Los cercos perimetrales podrán ser de setos vivos, verjas, alambre, piedra, madera, ladrillo o una combinación de éstos, debiendo estar debidamente graficados al igual que el resto de las construcciones.

La altura máxima de cercos “lentos o macizos” de piedra, ladrillo, madera será de 1,30 m (uno con treinta metros). Para los cercos de madera con una permeabilidad visual mínima del 50% serán de una altura máxima de 1,50 m (uno con cincuenta metros). Mientras que para las verjas (cercos de malla, hierro) con una permeabilidad visual mínima del 90% la altura máxima permitida será de 1,80 m (uno con ochenta metros). Para los cercos de setos vivos la altura máxima será de 1,80 m (uno con ochenta metros).

Se prohíbe el uso de alambre de púa y cerca eléctrica.

4° Tanques. Los tanques de agua, si se encuentran en el exterior de la construcción, deberán considerarse como elemento de la fachada y por lo tanto regirá lo expuesto anteriormente en el presente artículo.

Artículo 14° - (Instalaciones sanitarias) En casos de sistemas alternativos de tratamiento de aguas servidas (drenes, lagunas de decantación, humedales, etc.) se exigirá el proyecto correspondiente realizado por técnicos autorizados así como su ubicación predial.

Para las fosas sépticas o pozos impermeables de distancia mínima comprendida entre éstas y la línea divisoria entre padrones será de 2 m (dos metros). Asimismo todos los elementos vinculados a la instalación sanitaria (depósitos, cámaras, cañerías, entre otros) no deberán sobresalir sobre el nivel del terreno (existente y/o proyectado).

Todas las partes visibles vinculadas a la sanitaria, deberán tener un tratamiento estético de forma tal que se encuentren acordes a las tonalidades del lugar natural (esto incluye también a la cañería de pluviales y otras que puedan existir en exteriores).

Artículo 15° - (Contenedores, vagones de tren, ómnibus u otros elementos móviles) Se prohíbe para la realización de la edificación, el uso de contenedores marítimos, vagones de tren, ómnibus u otros elementos móviles similares. En forma excepcional se podrán admitir construcciones con dicho material que demuestren en la etapa de proyecto y previamente a su construcción, la no contravención a lo estipulado en esta

cautelar y su adecuación al medio, debiéndose utilizar materiales nobles como piedra, ladrillo, adobe o madera en el 50% - como mínimo- de su superficie.

Asimismo en el resto se podrá admitir el uso de la chapa pintada con los colores descritos en el Artículo 13 numeral 1°. En relación a las bases que sostienen estas estructuras, estas deben ser cubiertas o tratadas estéticamente con los colores antes expresados en un 100% de su superficie.

Artículo 16° - (Forestación) En los predios privados, será obligatorio tener plantado cada 120 m<sup>2</sup> (ciento veinte metros cuadrados) de área de terreno, como mínimo, un árbol de especie autóctona (como por ejemplo: Arrayán, Tala, Canelón, Carobá, Chalchal, Coronilla, Mataojo, Molle, Sarandí, Sombra de Toro, Tembetarí) y se permitirá un máximo de un árbol de especie no autóctona, cuya altura no deberá superar los 7 m (siete metros) salvo aquellas especies arbóreas ornamentales existentes que formen parte del diseño paisajístico de los inmuebles. La vegetación deberá ser de especies no invasivas.

Está totalmente prohibida la tala y destrucción de los árboles o bosques referidos en el inciso anterior. La tala de especies nativas solo podrá ser autorizada por la Intendencia en casos que sea imprescindible para la edificación de construcciones de unidades habitacionales previa autorización de la Dirección Forestal del MGAP en cumplimiento a los Arts. 22, 23 y 24 de la Ley N° 15.939. Las especies nativas que se encuentran sobre vías públicas no podrán ser taladas hasta tanto no se gestione la autorización antes descripta. En todos los casos deberán tener una re plantación en

otro lugar del predio o espacios públicos correspondiendo solamente para las especies con un diámetro inferior a los 15 cm (quince centímetros).

Artículo 17° - (Certificado de amojonamiento - croquis) Para solicitar el permiso de construcción se deberá presentar certificado de amojonamiento con su respectivo croquis y registro fotográfico adjunto de los mojones existentes y/o colocados. Se deberán referenciar (acotando) los vértices y lados de las construcciones a los mismos y a los lados que estos originan. El certificado deberá ser realizado con una antigüedad no mayor a 90 (noventa) días.

En caso de presentación de un plano veraz, para el final de obra bastará con la actualización de dicho certificado.

Artículo 18° - (Sanciones) El incumplimiento de lo establecido en la presente normativa será pasible de multa de entre 1 UR (una unidad reajutable) a 350 UR (trescientos cincuenta unidades reajutables) conforme a lo establecido en la Ley N° 9.515 en sus Artículos 19 numeral 30 y Art. 35 numeral 33.

Para el caso de construcciones que se realicen sin el permiso correspondiente en contravención a la normativa aplicable y sin su previa aprobación, sus responsables serán intimados a su regularización y/o demolición si correspondiera, en un plazo razonable otorgado por la Intendencia.

Agotada la intimación y su plazo de regularización, en caso de persistir el incumpliendo a la normativa, además de las acciones jurídicas pertinentes se aplicarán las sanciones de multa correspondiente, pudiendo la Comuna

Departamental demoler construcciones inadecuadas y proceder a la demolición inmediatamente sin lugar a indemnización alguna de la especie que fuere para el incumplidor.

Artículo 19° - (Vigencia) Estas medidas rigen en forma precautoria por un plazo de 18 (dieciocho) meses a partir de la entrada en vigencia de la presente normativa o hasta tanto no se apruebe el Plan Local de Villa Serrana y su entorno.

Artículo 20° - (Derogaciones) Derógase los Decretos N° 3151/2013 y N° 3282/2015 de la Junta Departamental de Lavalleja.

Artículo 21° - (Difusión) Cométase a la Intendencia Departamental a dar la más amplia difusión de la presente normativa, procurando que todo interesado tenga accesibilidad a la misma, así como el asesoramiento técnico de las oficinas competentes ante solicitudes concretas.

Artículo 22° - Comuníquese.

Sala de Sesiones, a trece días de  
diciembre del año dos mil diecisiete.

Dr. Marcelo Rodríguez Piñeyrúa  
Presidente

Graciela Umpiérrez Bolis  
Secretario.