



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

SERIE A N° 57771

DECRETO N° 3854.

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

ADECUACIÓN AL DECRETO 3571/2019 Y SUS MODIFICATIVOS, NORMATIVA
DEPARTAMENTAL AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.

I- TASAS POR SERVICIOS DE REVISIÓN DE PLANOS E INSPECCIÓN DE OBRAS EN
SUBDIVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE PREDIOS Y CONSTRUCCIONES EDILICIAS U
OBRAS SANITARIAS.

1.1.- TASA POR REVISIÓN DE PLANOS E INSPECCIÓN DE OBRAS POR
SUBDIVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE PREDIOS.

Artículo 1° - (Modificación de la Tasa Subdivisión de Predios).

Sustitúyase el Artículo 7° Decreto N° 761/1990 de la Junta Departamental de Lavalleja de fecha 25 de julio 1990, el que quedará redactado de la siguiente manera: “Los trámites de solicitud de aprobación de Planos de Mensura y Fraccionamiento, Reparcelamientos e incorporación al régimen de Propiedad Horizontal o modificativos de unidades dentro de este mismo régimen, sobre inmuebles del Departamento de Lavalleja abonarán, además del correspondiente completo administrativo y una vez de aprobados, la tasa por revisión e inspección de planos y obras cuyo monto será el valor que resulte de la sumatoria de los siguientes factores:

A) El 0,002 (cero coma cero cero dos) de la suma total de los Valores Catastrales del/los padrones de origen a ser fraccionados o reparcelados, fijados por la Dirección Nacional de Catastro.

En caso de tratarse de Planos de Mensura Modificativos de unidades en régimen de Propiedad Horizontal el Valor Catastral a computar será el de la unidad a modificar o en su defecto la sumatoria de los mismos que correspondiese en oportunidad de ser varias las unidades sujetas a modificación.

B) El 0,075 de UR (cero coma cero setenta y cinco de una Unidad Reajutable) del valor vigente al momento de la aprobación por cada actuación, entendiéndose por estas, todos los informes y dictámenes técnicos realizados por las dependencias de la Intendencia Departamental y las resoluciones administrativas adoptadas.

C) El 0,75 de UR (cero coma setenta y cinco de una Unidad Reajutable) del valor vigente al momento de la aprobación por cada inspección de obra efectivamente realizada hasta obtener la habilitación final de correspondencia entre las obras ejecutadas y los proyectos vial e hidráulicos presentados para las infraestructuras y servicios.

D) El valor equivalente a las Unidades Reajustables vigentes al momento de la aprobación que resultasen de acuerdo al número total de las nuevas parcelas emergentes, conforme a la siguiente escala:

- 2 (dos) nuevas parcelas = 0,5 (cero coma cinco) de UR por cada parcela.

- 3 a 4 (tres a cuatro) nuevas parcelas inclusive = 0,75 (cero coma setenta y cinco) de UR por cada parcela.

- 5 (cinco) nuevas parcelas o más = 1 (una) UR por cada parcela.

Artículo 2º - (Determinación de la TASA).

La Tasa por servicios de revisión e inspección de planos y obras, se determinará de la forma indicada para los siguientes casos de subdivisión y modificación de predios según los diferentes supuestos:

1) Planos de Mensura y Fraccionamiento o Reparcelamiento de Inmuebles en régimen de propiedad común empadronados en zonas Urbanas, Suburbanas y Rural abonarán el resultado final de la sumatoria de los factores A, B, C y D.

2) Planos de Mensura y Fraccionamiento en régimen de Propiedad Horizontal, así como la incorporación o modificación de unidades en el mismo régimen abonarán el resultado final de la sumatoria de los factores A, B, C y D tomando en cuenta las nuevas unidades con el criterio de semejanza a nuevas parcelas, alcanzando a la situación de una única unidad a modificar.

1.2.- TASA POR SERVICIOS DE REVISIÓN DE PLANOS E INSPECCIÓN DE CONSTRUCCIONES.

Artículo 3º - (Modificación Derechos de Construcción, Reedificación y otros).

Deróguese el Artículo 72 numeral 6) literales c) y d) del Decreto N° 3571/2019 de la Junta Departamental de Lavalleja de fecha 3 de setiembre 2019, en la redacción dada por el Artículo 15 del Decreto N° 3589/2019 de la Junta Departamental de Lavalleja de fecha 2 de octubre 2019.



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

SERIE A N° 57772

Artículo 4° - (Tasa Permiso de Edificación).

Por la revisión de planos e inspecciones de obras edilicias abonarán, además del correspondiente completo administrativo, una vez de otorgado el permiso de edificación, la tasa por revisión de planos e inspección de obras cuyo monto será el valor que resulte de la suma de los siguientes ítems:

A) un porcentaje de una Unidad Reajutable (del valor vigente al momento de aprobación de los planos) multiplicado por los metros cuadrados a construir según la tipología de edificación que se determina en el artículo siguiente.

B) el 0,075 de UR (cero coma cero setenta y cinco de una Unidad Reajutable) al valor vigente al momento de la aprobación, por cada firma que consigne en los planos el o los técnicos responsables.

C) el 0,75 de UR (cero coma setenta y cinco de una Unidad Reajutable) por cada inspección de obra efectivamente realizada hasta obtener la habilitación final de correspondencia entre lo construido y el plano aprobado.

La presente tasa por servicios de contralor edilicio se abonará en dos instancias, conforme a los servicios efectivamente prestados: la primera, consiste en el monto resultante de la suma de los ítems A) y B), que se abonará al momento de obtener la aprobación de los planos, y previo a la entrega de estos últimos al interesado y; la segunda, consiste en el monto determinado en el ítem C) al momento de cada solicitud de inspección de obra a efectos de obtener la habilitación final.

Se establece que las primeras dos visitas de obra serán gratuitas, no así las siguientes que se requieran hasta la aprobación definitiva.

Artículo 5° - (Tipología de Edificación).

A los efectos de determinar el porcentaje de la Unidad Reajutable vigente al que se refiere el artículo anterior, la tipología de edificaciones será clasificada según su destino en categorías de la forma siguiente:

1 - TIPOLOGÍA VIVIENDAS.

La tipología vivienda refiere a todas las unidades habitacionales individuales o colectivas, las que se subdividirán en base a categorías según las siguientes definiciones:

Categoría Económica: materiales pobres y/o estándar, con terminaciones regulares, construcción que cumple mínimamente los criterios de habitabilidad. Contará con un mínimo de hasta dos locales destinados a servicios.

Categoría Mediana: materiales estándar y/o de buena calidad, con terminaciones normales, construcción que cumple con los criterios de habitabilidad, sin confort. Podrá contar con mínimo de dos y un máximo de tres locales destinados a servicios.

Categoría Confortable: materiales de buena y alta calidad, con buenas terminaciones, construcción que cumple holgadamente con los criterios de habitabilidad, confortable. Podrá contar con mínimo de tres y un máximo de cuatro locales destinados a servicios.

Categoría Suntuosa: materiales de alta calidad, con fina terminación, construcción que cumple holgadamente con los criterios de habitabilidad, gran confort. Podrá contar con más de cinco locales destinados a servicios.

Categoría Vivienda colectiva: son aquellos edificios o conjuntos de edificios que contienen varias viviendas individuales.

Las categorías de viviendas serán declaradas por los interesados, pero serán evaluadas en cada caso particular, quedando siempre sujeta a la confirmación de criterio por las oficinas técnicas de la Intendencia Departamental.

Cuando se trate de regularizaciones de edificaciones de tipología vivienda existentes, la Intendencia Departamental deberá realizar una inspección técnica donde se evaluará la calidad de las terminaciones y condiciones de habitabilidad para la definición de la categoría correspondiente.

El valor a abonar por metro cuadrado de construcción quedará definido para las categorías de la siguiente manera:

*Económica 0,025 de UR (cero coma cero veinticinco de una Unidad Reajutable) por metro cuadrado a construir.

*Mediana 0,03 de UR (cero coma cero tres de una Unidad Reajutable) por metro cuadrado a construir.

*Confortable 0,045 de UR (cero coma cero cuarenta y cinco de una Unidad Reajutable) por metro cuadrado a construir.



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

*Suntuosa 0,06 de UR (cero coma cero seis de una Unidad Reajutable) por metro cuadrado a construir.

*Vivienda colectiva como mínimo abonarán un 0,03 de UR (cero coma cero tres de una Unidad Reajutable) del valor vigente al momento de la aprobación por metro cuadrado a construir. Esto sin perjuicio de que las viviendas individuales sean clasificadas dentro de las categorías de confortable o suntuosa establecidas precedentemente, en cuyo caso abonarán el valor de metro cuadrado construido correspondiente.

2 - TIPOLOGÍA COMERCIOS/HOSPEDAJES/INDUSTRIAS.

La tipología de comercios, hospedajes e industrias se subdividirá en base a las siguientes categorías conforme a los metros cuadrados a construir:

*Categoría 1) Hasta 100 metros cuadrados 0,015 de UR (cero coma cero quince de una Unidad Reajutable) por metro cuadrado a construir.

*Categoría 2) Entre 101 y 300 metros cuadrados 0,025 de UR (cero coma cero veinticinco de una Unidad Reajutable) por metro cuadrado a construir.

*Categoría 3) Más de 300 metros cuadrados 0,03 de UR (cero coma cero tres de una Unidad Reajutable) por metro cuadrado a construir.

3 - TIPOLOGÍA RESIDUAL - OTROS.

*Demoliciones 0,015 de UR (cero coma cero quince de una Unidad Reajutable) por metro cuadrado.

*Reformas 0,015 de UR (cero coma cero quince de una Unidad Reajutable) por metro cuadrado.

*Piscinas Abiertas 0,01 de UR (cero coma cero uno de una Unidad Reajutable) por metro cuadrado.

*Canchas Abiertas 0,005 de UR (cero coma cero cero cinco de una Unidad Reajutable) por metro cuadrado.

*Galpones/Techados 0,015 de UR (cero coma cero quince de una Unidad Reajutable) por metro cuadrado.

Artículo 6° - (Créase la Tasa por Permiso de Obras Sanitarias).

Créase la Tasa por Permiso de Obras Sanitarias en el Gobierno Departamental de Lavalleja.

Artículo 7° - (Tasa Permiso de Obras Sanitarias).

Por la revisión de planos e inspección de obras sanitarias se abonará, además del completo administrativo, una vez de aprobados los planos, la Tasa cuyo valor se fija en Unidades Reajustables vigentes al momento del permiso y se determinará según la siguiente tipología:

Baño tipo (hasta 1 inodoro) 1 UR (una Unidad Reajutable).

Baño hasta 5 artefactos (batería) 2 UR (dos Unidades Reajustables).

Baño más de 5 artefactos (batería) 3 UR (tres Unidades Reajustables).

Piletas o lavatorios individuales 0,5 de UR (cero coma cinco de una Unidad Reajutable).

Hasta 5 lavatorios o piletas en un mismo local 1 UR (una Unidad Reajutable).

Más de 5 lavatorios o piletas en un mismo local 2 UR (dos unidades Reajustables).

Cocina o kitchenette 1 UR (una Unidad Reajutable).

Artículo 8° - (Regularizaciones. Aprobación de construcciones existentes).

Por cada gestión de regularización de edificaciones u obras sanitarias construidas o reformadas sin haber obtenido la previa autorización con los permisos de construcción correspondientes abonarán, además del completo administrativo y las sanciones que correspondan aplicar, la Tasa por los Servicios de Revisión de Planos e Inspección de Obras y/o Tasa de Obras Sanitarias, conforme a los montos de Unidades Reajustables vigentes al momento de la aprobación para las obras sanitarias y/o cada categoría y tipología edilicia, más un 50% (cincuenta por ciento) por la generación de los servicios de previa verificación y contralor de las obras a regularizar.

Además, se considerarán situaciones de regularización:

a) Inicio de obras sin autorización. Cuando se constatare que durante el trámite de aprobación de una solicitud de permiso de construcción (edilicia o sanitaria) se hubiese iniciado las obras sin haber obtenido la resolución de aprobación definitiva de los planos correspondientes o autorización de inicio anticipado, el permiso en trámite quedará sin efecto, considerándose el trámite como regularización y abonar la tasa conforme se establece en el presente artículo, sin perjuicio de las sanciones correspondientes a la infracción por construir previo al permiso correspondiente.

b) Final de obra con gráfico veraz. Es el trámite que se debe llevar a cabo para completar el permiso de edificación y/o sanitarias cuando en las obras realizadas e inspeccionadas se



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

SERIE A N° 57774

constatare diferencias con las declaradas en los planos y aprobadas en el trámite anterior. Entiéndase por diferencias admisibles por gráfico veraz, los ajustes internos que respetan las mismas áreas aprobadas o las que no excedan los 15 m² (quince metros cuadrados) por sobre las áreas aprobadas, siempre sujeto a la consideración de las oficinas técnicas de la Intendencia Departamental. En este último caso, los metros cuadrados construidos que excedieron el área aprobada inicialmente, deberá abonarse de acuerdo a su tipología y categoría.

Artículo 9º - (Permiso de inicio anticipado de obras).

Al presentar el correspondiente permiso de edificación y/o de obras sanitarias o; durante el trámite hasta la aprobación de los planos respectivos, se podrá con causa debidamente justificada, gestionar la autorización para iniciar las obras de forma anticipada. La autorización para el inicio anticipado, sólo comprenderá situaciones de excavación o cimentación hasta el nivel del suelo del predio.

En todos los casos, el gestionante deberá asumir la responsabilidad sobre las consecuencias del inicio de las obras sin haber culminado los trámites necesarios, debiendo comprometerse expresamente y en condiciones idóneas, a realizar las obras que sean necesarias para que la edificación cumpla con la autorización que finalmente se apruebe.

En ningún caso se podrá dar o autorizar inicio anticipado de obras en los sectores donde se solicitan tolerancias o modificaciones debiendo ser claramente explicitadas las obras que serán iniciadas, paralizándose las mismas al llegar a los sectores no aprobados. No dará derecho a reclamos de ningún tipo la paralización de obras a la espera de las aprobaciones correspondientes.

La Intendencia Departamental de Lavalleja estudiará la solicitud a través de sus Oficinas Técnicas, lo que incluirá una visita al predio correspondiente a fin de verificar que las condiciones justificadas para el inicio anticipado de obras sean las informadas. Una vez elaborado el dictamen técnico, será elevado a consideración y resolución del Intendente Departamental o en la Dirección en la que aquel cometa por delegación de funciones (Artículo 280 Constitución de la República). El otorgamiento de la autorización tendrá en cuenta, entre otros aspectos, la oportunidad y conveniencia, ubicación de la obra y la situación de la

tramitación al momento de su solicitud, así como las dificultades para culminar el trámite de autorización en un plazo razonable.

Artículo 10° - (Contralor de Edificaciones).

Las edificaciones sólo se autorizarán o aprobarán (según se trate de construir o regularizar construcciones existentes) mediante el permiso de construcción o regularización correspondiente de acuerdo al marco reglamentario aplicable, el procedimiento administrativo especialmente establecido para ello y resolución expresa.

En instancias de cualquier otro procedimiento administrativo relacionado con un inmueble que por cuyo objeto sea necesario el control municipal de las condiciones de habitabilidad e higiene de las edificaciones, se exigirá acreditar el correspondiente permiso de construcción.

Para el caso de que las edificaciones no cuenten con el correspondiente permiso de construcción, ello no será obstáculo para continuar el trámite correspondiente, pero de oficio se dará inicio a nuevas actuaciones de carácter independiente y autónoma, con fin de ejercer el contralor de las edificaciones y exigir el correspondiente permiso de construcción.

Artículo 11° - (Procedimiento de Constatación).

Ante cualquier circunstancia -sea a instancia de denuncia o de oficio- donde la Intendencia constatare la existencia de construcciones sin haber obtenido el permiso correspondiente, deberá iniciarse procedimiento de contravención administrativa.

Identificado el padrón inmueble y el o los propietarios, se le otorgará vista previa por el plazo de 10 días hábiles respecto de las actuaciones donde se constataron las construcciones y de su incumplimiento en obtener la autorización administrativa y aprobación de las mismas.

Cumplido el plazo de la vista, haya o no realizado sus descargos, confirmada la situación de construcciones sin el permiso de construcción correspondiente, se procederá a la intimación del o los propietarios del padrón inmueble donde se emplazan las mismas, otorgando un plazo de 90 (noventa) días para iniciar el trámite de regularización.

Vencido dicho plazo sin que el o los propietarios presentaren solicitud de regularización correspondiente, se seguirá con el procedimiento establecido en los Artículos 121 y 122 del Decreto N° 3571/2019 de la Junta Departamental de Lavalleja.

Artículo 12° - (Disposición transitoria).



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

SERIE A N° 57775

Se establece un período de amnistía para las infracciones por construir previo al permiso correspondiente, cometidas anteriormente a la aprobación de la presente normativa y las que se constaten hasta el 31 de diciembre del año 2024, las que estarán exentas de las multas correspondientes, siempre que efectivamente hayan ingresado la solicitud de regularización correspondiente dentro de dicho período.

II.- RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN E IMPUTACIÓN DE ADEUDOS ANTE MODIFICACIONES CATASTRALES DE INMUEBLES.

Artículo 13° - (Alta de Nuevos Padrones).

A fin de facilitar la regularización paulatina de situaciones de morosidad tributaria y actualizar la base de datos de los registros catastrales de la Intendencia Departamental, habilítese el ingreso, a instancia del interesado o de oficio, a la base de datos del sistema tributario departamental de todos los nuevos predios empadronados que fueron y fueron originados por mutaciones catastrales, aun cuando sus inmuebles originarios (padrón anterior) mantengan deudas fiscales departamentales exigibles.

Los nuevos inmuebles (identificados con un nuevo número de padrón) deberán contar con el histórico del valor catastral desde su origen, correspondiendo reliquidar los tributos departamentales desde su fecha de creación en la Dirección Nacional de Catastro y siendo exigibles a los contribuyentes con el límite del plazo de prescripción tributaria departamental.

Artículo 14° - (Adecuación de la información del sistema tributario departamental).

Todo interesado en subdividir y/o modificar inmuebles con edificaciones no computadas por la Intendencia Departamental, previamente deberá solicitar la adecuación de la base de datos del sistema tributario departamental.

Dicha solicitud se hará mediante la presentación ante la Intendencia Departamental de una Cédula Catastral, donde conste haber realizado Declaración Jurada de Caracterización Urbana (D.J.C.U.) para inmuebles urbanos y suburbanos ante la Dirección Nacional de Catastro (Artículo 178 Ley N° 17.296) con una vigencia no mayor a 30 (treinta) días.

Artículo 15° - (Subdivisión y Modificación de Inmuebles con Adeudos).

Autorícese la aprobación por parte de la Intendencia Departamental a la subdivisión y modificación de inmuebles (fraccionamientos, reparcelamientos e incorporación al régimen de

propiedad horizontal y modificativos), que mantienen adeudos de tributos departamentales, únicamente cuando posean convenio vigente mediante el cual acrediten que disponen de un plazo acordado para realizar el pago de la deuda y el o los propietarios consientan la imputación de los adeudos en forma directamente proporcional sobre las nuevas parcelas emergentes del inmueble originario. La novación del o los convenios vigentes, se generará automáticamente como nuevos acuerdos sobre los nuevos inmuebles surgidos, parcelas emergentes con nuevos números de padrón.

Artículo 16° - (Consentimiento de propietarios - Novación de convenio).

Los adeudos por tributos departamentales sobre el o los inmuebles a subdividir y/o modificar, podrán ser convenidos por cualquier interesado (Artículo 29 del Código Tributario), pero siempre se requerirá el consentimiento expreso para la imputación y novación automática por el o los propietarios que representen el 100% (cien por ciento) de la propiedad del inmueble a subdividir y/o modificar.

Artículo 17° - (Mantenimiento de las condiciones y Régimen de Facilidades).

Los convenios suscritos sobre los inmuebles subdivididos y/o modificados se prorratearán automáticamente una vez comunicada la mutación catastral en la Intendencia Departamental de Lavalleja, operando la novación objetiva sobre los mismos, pero manteniendo las mismas condiciones acordadas que el extinguido y fijando un nuevo plazo en tantas cuotas como restaren abonar.

Artículo 18° - (Criterio de imputación).

En todos los casos contemplados en los artículos anteriores, los montos determinados por adeudos departamentales generados por los inmuebles que dieron origen a los emergentes padrones, serán imputados en forma directamente proporcional calculado de la siguiente forma:

*La suma de los valores catastrales fijados por la Dirección Nacional de Catastro de cada una de las parcelas emergentes se corresponderá con el 100% (cien por ciento) de los adeudos convenidos por el padrón origen.

*Los adeudos generados por el padrón de origen serán distribuidos e imputados a cada parcela emergente en forma directamente proporcional según el porcentaje que represente el valor de



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

SERIE A N° 57776

las mejoras y/o valor territorial sobre el total de la suma de los valores catastrales de todas las nuevas parcelas emergentes.

III.- RÉGIMEN DE APROBACIÓN DE SUBDIVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE PREDIOS.

Artículo 19° - (Aprobación de Subdivisión y/o Modificación de Predios).

Autorícese la aprobación de subdivisión y modificación de inmuebles por parte de la Intendencia Departamental en suelos categoría urbana y suburbana con edificaciones y bajo régimen de propiedad común, siempre que las mismas cumplan con la normativa edilicia vigente, en lo que a los retiros establecidos “non-edificandi” se refiere.

Artículo 20° - (Recaudos Administrativos para la Subdivisión y Modificación de Predios con Adeudos).

Además de los recaudos correspondientes conforme el Artículo 108 del Decreto N° 3571/2019 de la Junta Departamental de Lavalleja, en caso de tratarse de solicitudes de aprobación de subdivisión y/o modificación de predios con adeudos de tributos departamentales convenidos, deberá acreditar los siguientes extremos:

*Acreditar haber realizado ante la Intendencia Departamental la correspondiente solicitud de adecuación de la base de datos del sistema tributario departamental con el fin de actualizar los avalúos catastrales del inmueble.

*Adjuntar copia del o los convenios correspondientes para el pago de los adeudos generados por el o los inmuebles a subdividir y/o modificar.

*Declaración jurada realizada por el profesional actuante en referencia a las edificaciones existentes graficadas y acotadas en los planos presentados se adecuan a la normativa edilicia vigente, declarando en forma expresa conocer las Ordenanzas vigentes, sus Reglamentaciones y la veracidad de datos aportados.

Artículo 21° - (Procedimiento posterior a la Aprobación - Intimación).

En su caso, el o los propietarios de predios que hayan sido subdivididos y/o modificados, que posean construcciones sin el correspondiente permiso o aprobación de construcciones, serán intimados a su regularización conjuntamente con la notificación de la Resolución de la Intendencia Departamental de Lavalleja que apruebe la mutación solicitada de los predios.

Para el inicio de la gestión de la regularización de las construcciones existentes, el o los propietarios intimados dispondrán de un plazo especial de 120 (ciento veinte) días contados a partir de la fecha de registro del plano de mensura y fraccionamiento y/o reparcelamiento por parte de la Dirección Nacional de Catastro, del o los inmuebles originarios (padrones de origen) que determina las nuevas parcelas emergentes empadronadas.

Dicha intimación será bajo apercibimiento que cumplido dicho plazo, se seguirá con el procedimiento establecido en los Artículos 121 y 122 del Decreto N° 3571/2019 de la Junta Departamental de Lavalleja a efectos de aplicar las sanciones que correspondan.

IV.- MODIFICACIONES AL DECRETO N° 3571/2019 DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE LAVALLEJA.

Artículo 22° - (Modificaciones a los artículos del Decreto N° 3571/2019 de la Junta Departamental de Lavalleja).

Modifíquese parcialmente los Artículos 63°, 66°, 71°, 72°, 73°, 74°, 79°, 80°, 82°, 83°, 84°, 87°, 91°, 96°, 98°, 100°, 101°, 102° y 103° del Decreto N° 3571/2019 de la Junta Departamental de Lavalleja en las redacciones dadas por el Decreto N° 3589/2019 de la Junta Departamental de Lavalleja, conforme a lo que se indicará seguidamente:

1) Modifíquese el inciso cuarto del Artículo 63° (Servicios e Infraestructuras) que quedará redactado de la siguiente manera: “Para el estudio de la factibilidad o aprobación de los proyectos de amanzanamientos y/o fraccionamientos los servicios deberán ser debidamente acreditados mediante los certificados de existencia y/o viabilidad expedidos por los organismos públicos correspondientes (UTE y OSE). Para el caso de aprobación de fraccionamientos y/o reparcelamientos de predios con edificaciones que posean Permiso de Construcción aprobado, la acreditación de los servicios se podrá realizar por remisión a la constancia que surja en los respectivos planos del expediente de construcción. En caso de constatarse por parte de la Administración la existencia de servicios de energía eléctrica y agua potable por red colectiva en la línea frentista o con acceso directo a las nuevas fracciones generadas, podrán ser considerados suficientemente acreditados los mismos, mediante la declaración jurada realizada por el técnico actuante.



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

SERIE A N° 57777

La Administración podrá eximir al interesado de la presentación del Certificado de los Servicios emitidos por los organismos competentes cuando se pueda acceder a la información contenida en dichos documentos, a través de sistemas informáticos proporcionados por dichas entidades o; cuando dicha información indispensable para la obtención del propósito perseguido ya se encuentre en poder de la Administración.

Independientemente de las modalidades descriptas anteriormente, la existencia y/o viabilidad de los servicios será determinada y solicitada, por parte de las Oficinas Técnicas de la Intendencia Departamental, de acuerdo a la magnitud de la mutación catastral cuya aprobación se peticiona, debiendo indicar en sus respectivos informes técnicos la vía por la cual se consideró suficiente la acreditación de los servicios de referencia”.

2) Modifíquese el inciso sexto del Artículo 66° (Espacios Públicos y de Dominio Departamental) que quedará redactado de la siguiente manera: “A efectos de cumplir con los porcentajes anteriormente mencionados no serán computables otras tierras que deben pasar de pleno derecho a dominio público, a la Intendencia Departamental u otra entidad pública por imperio de la legislación vigente. El total de las tierras cedidas deberán garantizar el 100% (cien por ciento) del aprovechamiento de su superficie, para el fin por las cuales fueron concebidas. De forma excepcional, a criterio de la Administración y por resolución fundada en la oportunidad y conveniencia del ofrecimiento de tierras, podrá exigir el cumplimiento del 100% (cien por ciento) del aprovechamiento como mínimo sobre los 2/3 (dos tercios) del total de las tierras que corresponda ceder. Para este caso, a efectos de cumplir el total del área a ceder que corresponde en aplicación del Artículo 66 del presente Decreto, las que no tengan el 100% (cien por ciento) del aprovechamiento de su superficie, para el fin por las cuales fueron concebidas, se computarán en una relación de 1/3 (un tercio) por cada unidad de área que corresponda ceder. Se deberá requerir el expreso consentimiento del propietario para la cesión de las tierras que excedan el máximo del 20% (veinte por ciento) del sector a intervenir, libre de las áreas destinadas a vías de circulación no computables”.

3) Modifíquese el numeral 10 apartado 2) literal c) inciso tercero del Artículo 71° (Atributos Urbanísticos) que quedará redactado de la siguiente manera: “No se exigirá retiro posterior ni lateral en los siguientes casos:

- a) zonas urbanas con factor de ocupación del suelo mayor o igual al 80% (ochenta por ciento).
- b) zonas consolidadas cuyos predios están afectados por retiro lateral y posterior, y que en la mayoría de los padrones las edificaciones estén retiradas lateralmente como máximo 1,5 (uno coma cinco) metros de la línea divisoria de las parcelas.

Los predios con dos o más frentes no tendrán afectación por retiro posterior, pero sí por retiro lateral si correspondiese. Las Oficinas Técnicas competentes de la Intendencia Departamental podrán evaluar las situaciones particulares no contempladas en el presente literal, debiendo remitir los antecedentes correspondientes a la Junta Departamental de Lavalleja para su aprobación”.

4) Modifíquese el inciso primero del Artículo 72° (Requisitos Técnicos para los Permisos de Construcción) que quedará redactado de la siguiente manera: “Se enumeran a continuación los requisitos técnicos para la solicitud de los permisos de construcción”.

5) Modifíquese el numeral 2) literal a) del Artículo 72° que quedará redactado de la siguiente manera:

“a) Plano de Ubicación, escala 1:1.000 indicando:

- Medidas y área del terreno.
- Distancia a la esquina más próxima desde el eje del predio.
- Número de Padrón.
- Nombre de calles.
- Orientación.

En casos especiales se aceptará plano de ubicación a otras escalas. El plano de ubicación debe permitir una correcta ubicación del Padrón por parte del Inspector Municipal”.

6) Modifíquese el numeral 2) literal b) del Artículo 72° que quedará redactado de la siguiente manera:

“b) Plano de Implantación, escala 1:200 indicando:

- Nombre de calles.
- Orientación.
- Afectaciones del predio acotadas (retiros: frontal, lateral, posterior, perimetral, aplicables a cursos de agua y ochava reglamentaria).



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

SERIE A N° 57778

- Distancia de las construcciones a los límites de predio.
- Polígonos de las Construcciones autorizadas (con número de expedientes), a Regularizar, a Reformar y a realizar, graficadas en forma diferenciada.
- Áreas de las construcciones en general y en cada polígono.
- Especies vegetales, accidentes geográficos.
- Antigüedad de las construcciones en general.
- Cotas del polígono del terreno y de las construcciones (nuevas o existentes).
- Cursos de aguas existentes.
- Curvas de nivel cada 0,50 m.
- Servidumbres constituidas.
- FOS, FOT, FOSV, FOSI, FOSSS, FOSPB, FOSPA, FSN para las zonas que corresponda.

Se debe presentar un plano por cada planta.

En casos especiales se aceptará plano de ubicación a otras escalas”.

7) Modifíquese el numeral 2) literal c) del Artículo 72° que quedará redactado de la siguiente manera:

“c) Plantas de Cada Nivel, escala 1:50 o 1:100 indicando:

- Orientación.
- Destino de locales de todo tipo y uso.
- Cotas parciales y totales, niveles de piso.
- Escaleras: dimensionado (huella y contrahuella) y número de escalones, barandas, detalle escala 1:20 en caso de ser compensada.
- Barandas en entresijos y balcones.
- Altura de barandas.
- Ventilación de baños y cocinas.
- Aislación térmica de estufas a leña, hornos y/o parrilleros que tengan sus muros en las medianeras.
- Cuando existan ventanas o balcones a distancias inferiores de las establecidas en el Artículo 618° del Código Civil, se deberá indicar altura del muro divisorio o medianero al que enfrentan si existiese.

- En caso de Propiedad Horizontal:

a) indicación del número de cada unidad (tomado del plano de señalamiento), espesores de entresijos y muros divisorios.

b) En caso de regularización, reforma o ampliación se deberá contar con el permiso de los copropietarios (firma en gráficos, memorias y presentar certificado notarial autorizando las obras a realizar o realizadas)".

8) Modifíquese el numeral 2) literal d) del Artículo 72° que quedará redactado de la siguiente manera:

"d) Cortes: (Mínimo dos) a la misma escala que las plantas, indicando:

- Alturas acotadas del edificio, de cercos y de taludes.
- Alturas acotadas del interior de los locales.
- Acotado de salientes sobre el nivel de vereda.
- Indicación de materiales.
- Revestimientos de baños y cocinas.
- Niveles altimétricos".

Nota: Como mínimo un corte deberá incluir el espacio público hasta el eje de la calzada.

9) Modifíquese el numeral 2) literal e) del Artículo 72° que quedará redactado de la siguiente manera:

"e) Fachadas: a la misma escala que las plantas, indicando:

- Material de terminación (paramentos, aberturas, etc.).
- Textura y color.
- Niveles altimétricos".

10) Modifíquese el numeral 2) literal g) del Artículo 72° que quedará redactado de la siguiente manera:

"g) Sistemas constructivos no tradicionales:

- Presentar detalles de cerramientos horizontales y/o verticales escala 1/20 (cuando fueren y/o fuesen realizados con sistemas no tradicionales) indicando:
 - Capas que componen el cerramiento.
 - Coeficiente de transmitancia térmica".



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

11) Modifíquese el numeral 3) literal b) del Artículo 72° que quedará redactado de la siguiente manera:

“b) Plantas de Cada Nivel: escala 1:50 o 1:100 indicando:

- Orientación.
- Trazados de circuitos primarios, secundarios, pluviales y ventilaciones.
- Trazados del circuito de las piscinas, indicando además disposición final de las aguas.
- Acotar la distancia del pozo impermeable o cámara séptica a las medianeras y a los cursos de agua.
- Capacidad del pozo impermeable o cámara séptica (total y de cada compartimiento).
- Depósitos de agua potable en caso de existir”.

12) Modifíquese el numeral 3) literal c) del Artículo 72° que quedará redactado de la siguiente manera:

“c) Cortes: (Mínimo dos) a la misma escala que las plantas, indicando:

- Trazados de circuitos primarios, secundarios, pluviales y ventilaciones.
- Trazados del circuito de las piscinas, indicando además disposición final de las aguas.
- Niveles altimétricos, con recta de comparación.
- Depósitos de agua potable en caso de existir”.

13) Modifíquese el numeral 3) literal d) del Artículo 72° que quedará redactado de la siguiente manera:

“d) Planta de Pluviales: escala 1:50 o 1:100 indicando:

- Orientación.
- Evacuación de pluviales de los techos.
- Evacuación de pluviales del terreno (o estimar porcentaje de permeabilidad de terreno).

14) Modifíquese el numeral 5) del Artículo 73° (Requisitos Técnicos Ambientales para Emprendimientos Turísticos e Industriales) que quedará redactado de la siguiente manera:

“5) Estudio del entorno urbano y natural:

- Breve descripción de las especies de flora y fauna existentes.
- Ubicación de especies vegetales de relevancia paisajística (existente y a proyectar).

- Estudio de impacto sonoro, su modificación con referencia a la actualidad o, en su defecto, el impacto a ocasionar por el proyecto”.

- Estudio de impacto de movilidad, su modificación con referencia a la actualidad o, en su defecto, el impacto a ocasionar por el proyecto”.

- Estudio de impacto urbanístico.

15) Modifíquese el inciso segundo del Artículo 74° (De las Aguas) que quedará redactado de la siguiente manera: “Los propietarios de los álveos de aguas pluviales y/o manantiales no podrán construir en ellos obras que puedan hacer variar y/o modificar su curso natural en perjuicio de terceros, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda causar grave daño y/o por conveniencia personal y beneficio propio. Se excepcionan las obras de mitigación en los casos donde se ha producido cambios por obras públicas que hayan provocado una modificación en las características naturales del escurrimiento. El ejercicio del derecho por parte de cualquier persona, a desarrollar actividades y usos, a modificar u ocupar el suelo o cualquier actividad que se realice en todo predio que tenga como límite un curso de agua, sea atravesado total o parcialmente; o sea anegable y/o inundable por un curso de agua cercano del sector con influencia, está limitado por los deberes territoriales y condicionado a la obtención del acto administrativo de autorización (solicitud de permiso previo) de la Intendencia Departamental. Será condición para el dictado del presente acto administrativo, el cumplimiento de los deberes territoriales de proteger el medio ambiente, la biodiversidad y el deber de rehabilitar y restituir. Para las parcelas que poseen como límite un curso de agua donde la superficie de la mismas se extiende hasta la mitad del cauce, las áreas contiguas a dichos cauces se encuentran gravadas de acuerdo al Art. 101 del Decreto 3571/2019, siendo pasibles de ser exigida la cesión al dominio público de las mismas, en las mutaciones de dichos padrones. Dicha cesión se determinará al momento de la aprobación por parte de la Intendencia Departamental en cumplimiento a lo establecido en la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial. Para aquellos casos en que el escurrimiento de las aguas de una o más cuencas hidrológicas, independientemente de la intervención de las obras existentes en el sector, converjan en uno o varios puntos, la Intendencia Departamental (en función del interés general sobre el particular), podrá solicitar en la oportunidad y conveniencia la cesión al dominio público de una faja de



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

SERIE A N° 57780

hasta 6 (seis) metros de ancho para la conducción y evacuación de dichas aguas, al momento de la aprobación de la subdivisión y/o modificación de uno o más predios (padrones).

En ambos casos antes descriptos, cuando correspondiere, las áreas cedidas al dominio público bajo estas circunstancias serán computadas dentro de los porcentajes de tierras a ceder establecidos en el Artículo 66° del presente decreto, bajo el régimen en acuerdo a su condición”.

16) Modifíquese el Artículo 79° (Zonas Reglamentadas) Cuadro N° 1, en la columna Frente Mínimo / Relación Frente-Fondo en las Zonas categorizadas como Rural (A) y Rural (B) que quedará redactado de la siguiente manera para ambas zonas: “Aplicable a los predios (padrones) incluidos en las Zonas de Protección Departamental descriptas en el Art. 56 del presente instrumento (enumerado de padrones y sus mutaciones). Para los padrones referidos anteriormente incluidos en las zonas de Protección Departamental se establece un mínimo de área de 10 (diez) hectáreas para cualquier parcela emergente de una mutación catastral, cuando se encuentre en suelo categorizado como Rural Natural o posea mayoritariamente las características del mismo, mayor o igual al 50% (cincuenta por ciento) del área de la parcela a intervenir y/o sus resultantes”.

Zonas	Servicios e Infraestructuras	Área Mínima de la Parcela	Frente Mínimo/Relación Frente Fondo	FOS máx.
Rural (A)	-	30.000 m2	100 mts. Sobre Rutas Nacionales. 60 mts. Sobre Caminos Vecinales y Departamentales. Aplicable a los predios (padrones) incluidos en las Zonas de Protección Departamental (enumerado de padrones y sus mutaciones según el Art. 56).	
Rural (B)	-	50.000 m2	200 mts. Sobre Rutas Nacionales. 60 mts. Sobre Caminos Vecinales y Departamentales. Aplicable a los predios (padrones) incluidos en las Zonas de	

			Protección Departamental (enumerado de padrones y sus mutaciones según el Art. 56).	
--	--	--	---	--

17) Modifíquese el literal e) del Artículo 79° que quedará redactado de la siguiente manera: “Para lotes resultantes mayores o igual a 2000 (dos mil) y menores a 5000 (cinco mil) metros cuadrados de superficie se admitirán otras soluciones técnicamente viables para el abastecimiento de agua potable. En este caso, de existir un ramal de la red colectiva de agua potable cercano se evaluará caso a caso puntualmente la capacidad de suministro de la misma, estableciéndose una distancia máxima no mayor a 100 (cien) metros del vértice más próximo del padrón a intervenir, no rigiendo para el caso en que se generen 4 (cuatro) o menos fracciones.

Para lotes resultantes mayores o iguales a 5000 (cinco mil) metros cuadrados de superficie se admitirán otras soluciones técnicamente viables para el abastecimiento de agua potable”.

18) Modifíquese el literal f) del Artículo 79° que quedará redactado de la siguiente manera: “Para lotes resultantes entre 2000 (dos mil) metros cuadrados y 10000 (diez mil) metros cuadrados las proporciones de los lados del lote serán como máximo de 1:1 a 1:4 siendo 1 (uno) el frente del lote y 4 (cuatro) la profundidad. En tal sentido se podrán autorizar hasta un número de 2 (dos) unidades ocupacionales-habitacionales como máximo en predios de hasta 5000 (cinco mil) metros cuadrados de superficie inclusive y un máximo de 4 (cuatro) en predios de hasta 10000 (diez mil) metros cuadrados de superficie inclusive para suelos categorizados como zonas Suburbanas. Se establece un mínimo de 2000 (dos mil) metros cuadrados de superficie para cada unidad ocupacional-habitacional emergente, debiendo adoptar los parámetros establecidos para la categoría de suelo Suburbano III definidos en el presente artículo.

19) Modifíquese el literal h) del Artículo 79° que quedará redactado de la siguiente manera: “Para la tipología de lotes descritos en el Cuadro N° 1 para la zona Urbano (B) y suelos categorizados como Suburbanos se establece una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento) sobre las áreas mínimas, siempre y cuando el área a fraccionar o reparcelar no permita el cumplimiento de los mínimos establecidos (según Cuadro N° 1) y de acuerdo a las características predominantes existentes en forma mayoritaria en la categoría de suelo a la cual



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

SERIE A N° 57781

pertenecen. Dicha tolerancia deberá ser debidamente fundamentada para su posterior aceptación”.

20) Modifíquese el literal m) del Artículo 79° que quedará redactado de la siguiente manera: “Para los predios con morfología atípicas denominados lotes “martillo” en “L” o “T”, a modo de excepción, se establecen las siguientes dimensiones mínimas:

a) 5 (cinco) metros de frente y 600 (seiscientos) metros cuadrados de superficie para suelo categorizado como Urbano, con un ancho mínimo de 10 (diez) metros de longitud en cualquiera de los lados del área posterior.

b) 5 (cinco) metros de frente y el área correspondiente a la zona donde se ubica el predio para suelos categorizados como Suburbanos Residencial y/o de Actividades Múltiples.

Se podrá admitir un nuevo predio de estas características por fraccionamiento, no permitiéndose construcciones, ni obstáculo alguno, en la faja frentista de acceso a la parte posterior de un lote “martillo”.

21) Modifíquese el inciso primero del Artículo 80° (Condicionantes) que quedará redactado de la siguiente manera: “Las condiciones establecidas en el artículo anterior regirán con carácter general, pero la Intendencia Departamental podrá ser más exigente respecto a los mínimos establecidos sobre los ítems requeridos por la LOTDS anteriormente descriptos, cuando las características y las condiciones de la zona en que se halla ubicado el predio así lo aconsejen, siempre que esté contemplado dentro de los instrumentos de ordenamiento territorial, en función del interés general sobre el particular enmarcado en el desarrollo urbanístico de la zona a intervenir, en la situación actual o a futuro”.

22) Modifíquese el literal a) del Artículo 82° (Fraccionamiento de Inmuebles para Mejoramientos Barriales y Viviendas de Interés Social) que quedará redactado de la siguiente manera: “a) Viviendas de Interés Social. Se admitirán como máximo las siguientes tipologías de lotes: 50% (cincuenta por ciento) del lote II y un 25% (veinticinco por ciento) del lote III y; mínimo el 25% (veinticinco por ciento) de la tipología de lote I, en el total de los lotes generados, bajo el régimen de propiedad común y propiedad horizontal sobre los bienes de uso común. Se deberá destinar un 15% (quince por ciento) del área a fraccionar (libre de vías

circulación) a espacios públicos (espacios libres y áreas verdes), pudiéndose admitir una tolerancia de hasta 1/3 (un tercio) de dicho porcentaje bajo debida justificación”.

En caso de resultar un número y fracción se ajustará al entero inmediato superior en su orden de prelación.

23) Modifíquese el literal b) del Artículo 82° (Fraccionamiento de Inmuebles para Mejoramientos Barriales y Viviendas de Interés Social) que quedará redactado de la siguiente manera: "b) Relocalización de Asentamientos Irregulares. Se prevé para el caso de terrenos a fraccionar en régimen común sin ningún tipo de construcciones existentes. Se admitirá el Lote IV en la totalidad de los solares generados, admitiendo una tolerancia de hasta el 15% (quince por ciento) en el frente mínimo y del 20% (veinte por ciento) en el área. Se destinará un 25% (veinticinco por ciento) del área a fraccionar (libre de vías circulación) a espacios públicos (espacios libres y áreas verdes). Se admitirán lotes tipo “martillo” (L o T).”

24) Modifíquese el primer párrafo del literal c) del Artículo 82° que quedará redactado de la siguiente manera: “c) Regularización de Asentamientos. Se admitirán las dimensiones especificadas en el Lote V estableciéndose una tolerancia de hasta el 30% (treinta por ciento) en el área. Se destinará un 10% (diez por ciento) del área a fraccionar (libre de vías circulación) a espacios públicos (espacios libres y áreas verdes), a excepción que por dicho concepto haga inviable el proyecto de regularización, porcentaje que se corresponde con el mínimo de los valores requeridos en el Art. 66 del presente instrumento. Se admitirán lotes tipo “martillo” (L o T)”.

25) Modifíquese el inciso segundo del Artículo 83° (Condiciones de Habitabilidad e Higiene de los Edificios) que quedará redactado de la siguiente manera: “No se podrán crear fracciones independientes en predios con edificaciones cuyas construcciones, graficadas según las siluetas normalizadas, no cumplan con los retiros “non-edificandi” establecidos en la normativa edilicia vigente, sin perjuicio de las respectivas tolerancias establecidas en el presente decreto y en el Decreto 3571/2019. La adecuación a toda normativa edilicia vigente, será exceptuada como requisito de aprobación en los siguientes casos:

a) subdivisión y/o modificación de la tierra para la creación de nuevas parcelas en predios con construcciones pertenecientes a los planes habitacionales de MEVIR.



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

SERIE A N° 57782

A efectos de ser amparado por la presente vía de excepción, para la aprobación de planos de mensura, fraccionamientos o reparcelamientos, MEVIR deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- *Formulario de solicitud de aprobación en concordancia a la operación a realizar.
- *Certificado notarial de propiedad acreditando dicho carácter sobre el o los padrones a ser fraccionados o reparcelados.
- *Plano de Mensura, Fraccionamiento o Reparcelamiento, del o los predios sujetos de subdivisión y/o modificación en cumplimiento con lo exigido por el Decreto del Poder Ejecutivo 318/1995 aplicado por la Dirección Nacional de Catastro.
- *Plano complementario de Mensura, Fraccionamiento o Reparcelamiento del o los predios sujetos de subdivisión y/o modificación con la debida información requerida por las oficinas técnicas de la Intendencia Departamental, de acuerdo a lo exigido por el presente decreto. Se podrá admitir plano de relevamiento planialtimétrico, hidráulico, perfiles longitudinales y transversales y detalle de obras de arte conforme a obra.
- *Gestionar cada operación de futura mutación catastral en procesos administrativos independientes.

b) en toda situación resultante de reparcelamientos de dos o más predios que hayan iniciado solicitud de regularización de construcciones, como solución a las invasiones de otros padrones existentes”.

26) Modifíquese el inciso segundo del Artículo 84° (Independización de Servicios) que quedará redactado de la siguiente manera: “La Intendencia Departamental no autorizará permisos de construcción, en el cual, se proyecten servicios a través de predios linderos. Se exceptúa de lo antes mencionado, aquellos permisos de construcción en los cuales previamente, se hayan constituido las servidumbres correspondientes para la conducción de dichos servicios”.

27) Modifíquese el literal c) del Artículo 87° (Predios con Construcciones Existentes) que quedará redactado de la siguiente manera: “c) En aquellas parcelas construidas que se encuentren en suelo (debidamente delimitado) categorizado como Urbano, las dimensiones mínimas de los lotes resultantes podrán ser de hasta 8 (ocho) metros de frente y 200 (doscientos) metros cuadrados de área mínima, debiendo cumplir con la normativa edilicia vigente en lo que

a los retiros establecidos “non-edificandi” se refiere. Se establece una tolerancia del 10% (diez por ciento) en los frentes y áreas; con las excepciones que se puedan establecer a posteriori en los respectivos Planes Locales. En aquellos predios con edificaciones que se encuentren en suelo categorizado como Suburbano cuya superficie sea menor o igual a 2500 (dos mil quinientos) metros cuadrados se admitirán hasta 4 (cuatro) nuevas fracciones estableciéndose los atributos y condicionantes asignados a los lotes pertenecientes a la categoría de suelo zona Urbano (B), debiendo cumplir con la normativa edilicia vigente, en lo que a los retiros establecidos “non-edificandi” se refiere. No se podrán generar nuevas parcelas en las que no existan construcciones generando baldíos al momento de la subdivisión y/o modificación”.

28) Modifíquese el inciso quinto del Artículo 91° (Cesión de Áreas) que quedará redactado de la siguiente manera: “Se entenderán cedidas de pleno derecho y sin indemnización alguna a favor de la Intendencia Departamental, desde su incorporación de hecho al dominio o uso público y todas las áreas de terreno, cualquiera que sea su origen, correspondientes a caminos, calles, sendas de paso y demás vías de comunicación (espacios libres, áreas verdes y/o de esparcimiento) que los particulares hubieren abierto de “motu-propio” o por conveniencia propia y sin ser requeridos especialmente por la autoridad o; se abrieren o hubieren abierto por las autoridades respectivas con el consentimiento expreso o tácito de sus propietarios o poseedores anteriores. Las sendas de paso serán calificadas como tal cuando la superficie que ocupan no haya sido computada en alguna parcela con destino predial en sus respectivos planos. Trascurrido un mínimo lapso de 5 (cinco) años, comprobados y acreditados debidamente bajo esta condición, la Intendencia Departamental a través de la Dirección Jurídico Notarial iniciará las gestiones correspondientes para incorporar las áreas antes mencionadas al dominio público. La Intendencia Departamental estudiará puntualmente la aceptación o no de la incorporación de tal superficie al dominio o uso público con destino vías de comunicación.

29) Modifíquese el Artículo 96° (Calles Sin Salida) que quedará redactado de la siguiente manera: “En las zonas categorizadas como urbano, las calles sin salida (que no conectan con dos o más vías de circulación), no excederán de 80 (ochenta) metros de longitud, debiendo disponer en su fondo cerrado, un espacio circular (“cul-de-sac”) de 15 (quince) metros de radio como mínimo para la evolución de los vehículos y cuyo centro debe coincidir con el eje de la



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

SERIE A N° 57783

calzada. Alternativamente se podrá utilizar un espacio cuadrado de 25 (veinticinco) metros de lado. En las calles sin salida de hasta 40 (cuarenta) metros de longitud no se exigirá. Para las zonas categorizadas como suelo Suburbano las calles sin salida no excederán los 400 (cuatrocientos) metros de longitud, dependiendo de la trama vial existente de la zona, en el entorno inmediato linderos y tras linderos, así como de los proyectos de expansión por parte de la Intendencia Departamental de la mencionada trama rigiendo las mismas exigencias para los “cul-de-sac”. Se deberán dejar espacios públicos con destinos avenidas y calles (vías de circulación en general) necesarios, en forma alternada con las nuevas parcelas emergentes, a fin de poder establecer la interconexión vial con los predios linderos, actual o a futuro. Se evaluará cada caso por parte de las oficinas técnicas de la Intendencia Departamental competentes en la materia, la aceptación o no de la ubicación y distribución propuesta para las futuras áreas a ceder al dominio público independientemente de su índole y de la categoría de suelo de que se trate”.

30) Modifíquese el inciso primero del Artículo 98° (Relación con las Rutas Nacionales) que quedará redactado de la siguiente manera: “En áreas rurales, todos los lotes resultantes de un fraccionamiento mayor o igual a 5 (cinco) hectáreas con frente a rutas nacionales, no podrán tener un frente menor a 100 (cien) metros sobre dichas rutas y de 50 (cincuenta) metros para lotes resultantes mayores a 3 (tres) hectáreas pudiéndose admitir en ambos frentes una tolerancia de hasta un 20% (veinte por ciento) en alguna fracción resultante bajo debida justificación”.

31) Modifíquese el inciso quinto (último) del Artículo 100° (Retiros Frente a Vías de Circulación) que quedará redactado de la siguiente manera: “En los nuevos fraccionamientos y/o urbanizaciones frente a Rutas Nacionales se deberá abrir lindando a la faja pública (frente a otras vías principales de circulación se evaluará su apertura) una nueva calle con carácter de auxiliar o calzada de servicio con un ancho variable de hasta 17 (diecisiete) metros y no menor a 12 (doce) metros, aceptándose dimensiones menores para los casos de cesión con destino “ensanche”, cuyas conexiones a las rutas nacionales serán debidamente autorizadas por la D.N.V. del M.T.O.P. de acuerdo a lo establecido en el Artículo 20° del Decreto Ley N° 10382

en la redacción dada por el Artículo 370° de la Ley N° 19355. Se exceptúa de la apertura de una calle auxiliar cuando se generen hasta un máximo de 3 (tres) fracciones o lotes inclusive.

La cesión de áreas al dominio público bajo el concepto de espacios públicos con destino apertura de calles (principales, secundarias, auxiliares o de servicio) que no generen fracciones frentistas adicionales a las ya proyectadas, no requerirá de la construcción de las obras de infraestructura de las mismas, así como tampoco generará espacios públicos con destino áreas verdes, libres o parques, cuando sea requisito exigido por la Intendencia Departamental en la aprobación de la subdivisión y/o modificación de una o varias parcelas (padrones)”.

32) Modifíquese el inciso tercero del Artículo 101° (Retiros sobre Cursos de Agua) que quedará redactado de la siguiente manera: “Hasta tanto no sea reglamentado por la Intendencia Departamental, se establece el ancho de dichos retiros, y por ende el ancho de faja para las servidumbres arriba mencionadas medidos a partir desde el eje de cauce en: arroyos principales 40 (cuarenta) metros, arroyos secundarios y cañadas de gran caudal 20 (veinte) metros, cañadas principales 10 (diez) metros y 6 (seis) metros para cañadas secundarias y terciarias. Los retiros “non-edificandi” rigen cualquiera sea la ubicación relativa de un curso de agua en una parcela (padrón) o predio, siendo complementarios y no supletorios a las fajas de superficie determinadas por las líneas TR100 (tiempo de retorno cien) o M.C.C. +0,50 (más cero coma cincuenta) metros, con las líneas divisorias perimetrales o las futuras divisorias proyectadas”.

33) Modifíquese el inciso cuarto del Artículo 102° (Autorización de Fraccionamientos y Vías de Tránsito) que quedará redactado de la siguiente manera: “Hasta tanto no se elaboren los Planes Locales se aprobarán los fraccionamientos y reparcelamientos cuyas fracciones generadas o lotes resultantes cumplan con lo establecido en los Artículos 71°, 78°, 79°, 80°, 81° y 87° (Literales a) y b)) y con la igualdad o similitud de las dimensiones (área, frente y relación F/f) en la misma categoría de suelo de su entorno inmediato aplicando un orden de prelación excluyente. En una primera instancia, con parcelas linderas, en segunda con parcelas tras linderas y en tercera instancia con la zona en general donde se ubica la propiedad. Cuando los datos recabados no se consideren concluyentes, por defecto, se adoptará las condiciones exigidas para Urbano B y Suburbanos I y II de acuerdo a las características predominantes existentes en forma mayoritaria en la categoría de suelo a la cual pertenecen”.



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

34) Modifíquese el inciso e) del Artículo 103° (No autorización de Amanzamientos, Fraccionamientos y/o Reparcelamientos) que quedará redactado de la siguiente manera: “El fraccionamiento sea inaccesible directamente a partir de vías de circulación (camino públicos existentes) y no disponga de los servicios públicos necesarios para la vivienda, energía eléctrica y agua potable, que deberán llegar a todos los predios, con excepción de las chacras de 5 (cinco) hectáreas o más cuando los instrumentos de Ordenamiento Territorial lo determinen. Se exceptúa de lo establecido en el presente literal para el suelo categorizado Suburbano Residencial, Turístico-Residencial y Actividades Múltiples permitiéndose el establecimiento de gravámenes como servidumbres de paso de ancho 10 (diez) metros o mayores admitiéndose un mínimo de hasta 5 (cinco) metros en su ancho; estableciéndose un máximo de 3 (tres) predios con carácter de sirvientes y 4 (cuatro) con carácter de dominantes. Dicha servidumbre adicionalmente deberá ser de electroducto”.

V.- MODIFICACIONES AL DIGESTO DE ARQUITECTURA DECRETO N° 1064/1983 DE LA JUNTA DE VECINOS DE LAVALLEJA.

Artículo 23° - (Vigencia Permiso de Construcción).- Sustitúyase el Artículo 7° del Decreto N° 1064 de la Junta de Vecinos de Lavalleja de fecha 20 de mayo 1983 el que quedará redactado de la siguiente manera:

“El trámite del permiso de construcción, desde la notificación de la resolución de aprobación de planos y/o autorización de inicio de obras, hasta la solicitud de habilitación de final de las mismas, tendrá un plazo de vigencia de 18 (dieciocho) meses. Exceptúese a las viviendas colectivas, cuyo plazo de vigencia será el que la Intendencia Departamental determine, conforme a las complejidades de las obras y las modalidades de ejecución en cada caso concreto.

En caso de constatare observaciones en la inspección final de obra, una vez cumplido el plazo de vigencia, a solicitud del interesado se podrá otorgar una prórroga por un plazo máximo de hasta 120 (ciento veinte) días según las complejidades de las debidas correcciones a realizar. Dicha prórroga será de carácter excepcional, se otorgará por única vez y a los solos efectos de subsanar las observaciones y poder obtener la habilitación final.

Vencido el plazo de vigencia, producirá la caducidad y mérito de archivo automático en caso de corresponder.

Cuando hubiere operado la caducidad de los permisos correspondiente por vencimiento de plazos, para iniciar o reiniciar la obra deberán solicitar reválida del mismo, rigiendo para su convalidación la normativa vigente al momento de la solicitud. Para el caso de no existir actual compatibilidad con la normativa vigente, no se convalidará el permiso caducado, debiendo el interesado iniciar nuevo permiso de construcción. El incumplimiento de la solicitud de reválida, dará lugar a la definición de “obra sin permiso”.

VI.- RÉGIMEN FUERA DE ORDENAMIENTO.

Artículo 24° - (Definición).

Declárase automáticamente en régimen fuera de ordenamiento a las instalaciones, construcciones o usos territoriales en el Departamento de Lavalleja que, con anterioridad a la vigencia de los instrumentos de ordenamiento territorial departamentales definidos por la Ley N° 18.308, no obtuvieron la previa autorización administrativa correspondiendo que siendo debidamente autorizados por la Intendencia Departamental de Lavalleja, resulten contrarias a las disposiciones contenidas en los mencionados instrumentos de ordenamiento departamental. Todos los elementos declarados fuera de ordenamiento serán incluidos en un régimen especial, en el cual la Intendencia Departamental promoverá las gestiones necesarias para su adecuación, estableciendo plazos, mecanismos, incentivos y sanciones.

Artículo 25° - (Régimen Transitorio).

Con carácter supletorio, y hasta tanto los instrumentos de ordenamiento territorial respectivos establezcan su regulación específica, se aplicará el siguiente régimen especial de fuera de ordenamiento territorial en función de su compatibilidad con los instrumentos de ordenamiento vigentes y las normas departamentales edilicias vigentes.

Artículo 26° - (Fuera de Ordenamiento Absoluto).

Se considera situaciones fuera de ordenamiento absoluto a aquellas instalaciones, construcciones o usos territoriales que no cuenten con la previa autorización administrativa e incumplen gravemente las disposiciones del instrumento de ordenamiento. El propietario de la finca, deberá obligatoriamente proponer y realizar las acciones u obras de adecuación y/o



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

demolición de construcciones en infracción, ajustándolas a lo dispuesto por la normativa vigente.

Están comprendidos en esta situación, las instalaciones, construcciones o usos territoriales: a) que afecten bienes del dominio público; b) que afecten bienes, predios o zonas de protección departamental, ecosistemas frágiles o recursos naturales; c) las instalaciones, construcciones o usos territoriales posteriores a la vigencia de las directrices departamentales que por la categorización correspondiente son manifiestamente contrarios al ordenamiento.

Artículo 27° - (Fuera de Ordenamiento Parcial).

Se considera situaciones fuera de ordenamiento parcial a aquellas instalaciones, construcciones o usos territoriales que: a) NO cuentan con la previa autorización administrativa e incumplen levemente las disposiciones del instrumento de ordenamiento, considerando comprendidas en esta situación residualmente a todos los casos no comprendidos en el artículo anterior; b) cuentan con la previa autorización administrativa, pero actualmente incumplen las disposiciones del instrumento de ordenamiento; c) NO cuentan con la previa autorización administrativa.

VII.- RÉGIMEN DE TOLERANCIAS.

Artículo 28° - (Ordenamiento Territorial y Normas Edilicias vigentes).

Con carácter supletorio, excepcional y transitorio se establece un régimen de tolerancias edilicias con el fin de armonizar el sistema normativo departamental vigente con el nuevo Ordenamiento Territorial.

Con la finalidad de distinguir el régimen de tolerancias y vías de excepción admisibles respecto de las construcciones que contravienen las disposiciones del instrumento de ordenamiento aplicable y/o la normativa edilicia vigente, se clasificarán en situaciones de fuera de ordenamiento absoluto y fuera de ordenamiento parcial.

Artículo 29° - (Normas Edilicias y Fuera de Ordenamiento Absoluto).

En las situaciones fuera de ordenamiento absoluto solo se tolerarán las intervenciones de conservación dirigidas a la preservación de las condiciones de seguridad, higiene y habitabilidad de las edificaciones. Asimismo, se autorizarán las acciones tendientes a la adecuación de las construcciones al ordenamiento territorial.

Artículo 30° - (Normas Edilicias y Fuera de Ordenamiento Parcial).

En las situaciones de fuera de ordenamiento parcial, cuando existan condiciones constructivas y edilicias que excedan las prescripciones cuantitativas de los respectivos instrumentos de ordenamiento y/o la normativa edilicia departamental referente a retiros, factores de ocupación, alturas de habitaciones y total del edificio, áreas y anchos mínimos de habitaciones e instalaciones sanitarias, podrán solicitar en forma excepcional una tolerancia siempre dentro de los límites aceptables por el presente régimen y no afecten los principios establecidos en el ordenamiento territorial.

Las construcciones realizadas con anterioridad a la vigencia de los respectivos instrumentos territoriales, al solicitar su regularización, las mismas deberán adecuarse a la normativa edilicia aplicable y vigente al momento de su ejecución, siempre que no contravengan las condiciones mínimas de higiene, seguridad y habitabilidad de la actual normativa.

Artículo 31° - (Naturaleza Jurídica de las Tolerancias Edilicias).

Las situaciones antes enunciadas, constituyen acciones de hecho no amparadas en el ejercicio legítimo de un derecho subjetivo, y la admisibilidad se fundamenta en ponderar las acciones necesarias para cuyo ajuste a la normativa vigente y aplicable, determinaría la ejecución de obras en volumen y costo desproporcionado frente a las ventajas reales a obtener.

La tolerancia no significará un derecho subjetivo para los interesados, sino una potestad del Gobierno Departamental en admitir su mantención con carácter “precario y revocable”.

Artículo 32° - (Ámbito de Exclusión).

Se excluye la aplicación del régimen de tolerancias a los siguientes casos: a) en que las construcciones se encuentren en violación de normas que impongan limitaciones respecto a otros padrones y/o espacios públicos; b) donde las edificaciones existentes se emplacen fuera de los límites del predio (padrón) sobre el cual se solicita la pertinente autorización ante la Comuna; c) tampoco será aplicable a las situaciones de “obra nueva” (edificaciones proyectadas), debiendo el interesado adecuar los proyectos a la normativa vigente o en su defecto, fundamentar una vía de excepción.

Artículo 33° - (Régimen de Tolerancias Simples y Relevantes).

El régimen de tolerancias en los trámites de regularización de construcciones se aplicará conforme al siguiente criterio de relevancia.



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

Las tolerancias simples son las que refieren a condiciones constructivas dentro de valores cuantitativos no superiores al 15% (quince por ciento) en relación a sus indicadores cuantitativos de mínima o de máxima las que, por razones de admisibilidad técnica, podrán ser aprobadas por los propios servicios técnicos de la Intendencia. Las condiciones constructivas que excedan los factores de ocupación son solo hasta el 5% (cinco por ciento) del máximo permitido y para el caso de alturas de habitaciones y edificaciones es sólo hasta el 5 % (cinco por ciento) del mínimo.

Las tolerancias relevantes son las que refieren a condiciones constructivas que exceden a los valores cuantitativos de las tolerancias simples, pero no superiores al 30% (treinta por ciento) en relación a sus indicadores cuantitativos de mínima o de máxima las que, en razón de su importancia, previo informe de las oficinas técnicas, serán elevadas al Intendente para su consideración y resolución.

Cuando las condiciones constructivas a regularizar excedan el 30% (treinta por ciento) de las pautas cualitativas respecto a sus indicadores cuantitativos de mínima o de máxima, previo informe de las oficinas técnicas, el Intendente deberá remitir los antecedentes a la Junta Departamental de Lavalleja para su consideración y aprobación bajo el régimen de solicitud por vía de excepción.

Artículo 34° - (Procedimiento).

La solicitud de tolerancia se deberá iniciar ante la Intendencia Departamental mediante solicitud fundada del interesado, adjuntando informe del técnico responsable (Arquitecto/a) que justifique la regularización de las construcciones mediante tolerancia precaria y revocable.

Dicha petición será evaluada por los técnicos competentes de la Intendencia Departamental, quienes en definitiva calificarán el grado de la tolerancia en simple o relevante.

En caso de otorgarse la tolerancia solicitada, la misma será de carácter excepcional, precaria y para el caso concreto, 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.

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 35° - (Responsabilidades por las Edificaciones).

En toda solicitud de consideración de tolerancia, por obra realizada en infracción, el técnico y/o propietario, asumirán a través de Declaración Jurada las responsabilidades civiles y técnicas que le correspondan:

- a) regularización de obra sin permiso, realizada con patrocinio técnico, con construcciones en infracción al margen de la normativa vigente, asumen solidariamente las responsabilidades;
- b) regularización de obra sin permiso, infracción por obra realizada al margen de la normativa vigente, bajo la única responsabilidad del propietario, donde la participación del técnico se limita al relevamiento de los hechos.

VIII.- RÉGIMEN VÍA DE EXCEPCIÓN.

Artículo 36° - (Ámbito de Aplicación).

Para las construcciones posteriores a la promulgación del presente decreto que pretendan regularizar u obtener la previa autorización administrativa en obra nueva, cuando existan condiciones constructivas que excedan las prescripciones cualitativas o cuantitativas edilicias en los respectivos instrumentos de ordenamiento y/o la normativa departamental aplicable, excluidas del régimen de tolerancias, los propietarios podrán presentar solicitud fundamentada de excepción a la norma aplicable cuando entiendan que el apartamiento a su respecto significa una mejora de la situación urbana o de las condiciones de habitabilidad y seguridad de las edificaciones.

Artículo 37° - (Naturaleza Jurídica de la Excepción).

Las situaciones antes enunciadas, constituyen acciones de hecho no amparadas en el ejercicio legítimo de un derecho subjetivo, cuyo ajuste a la normativa vigente y aplicable, determina la ejecución de obras en volumen y costo desproporcionado frente a las ventajas reales a obtener, o existen fundamentos técnicos que permiten su aprobación en razón de ponderar nuevas necesidades del ordenamiento. La vía de excepción no es un derecho subjetivo para los interesados, sino una potestad del Gobierno Departamental en admitir su mantención con carácter “precario y revocable”.

Artículo 38° - (Procedimiento).

Las vías de excepciones a la normativa aplicable, se iniciarán a solicitud del interesado y su excepcionalidad determinará su aplicación en casos debidamente fundados.



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

SERIE A N° 57791

La solicitud de vía de excepción deberá indicar las normas afectadas y los fundamentos técnicos por las que no se pueden adecuar a la normativa aplicable. Las solicitudes serán elevadas para resolución del Intendente con informe de las oficinas técnicas de la Intendencia Departamental. Para el caso de que el Intendente apruebe la pertinencia y justificación de la petición de la vía de excepción, con su iniciativa favorable, remitirá todos los antecedentes administrativos para su estudio y aprobación definitiva de la Junta Departamental, requiriéndose el voto favorable de los 3/5 (tres quintos) de integrantes del Cuerpo y la expresa consideración de que no se contravienen los principios rectores del ordenamiento territorial (Artículo 5° de la Ley N° 18.308). En caso de otorgarse la tolerancia solicitada, la misma será de carácter excepcional, precaria y para el caso concreto, 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.

Artículo 39° - (Responsabilidades por las Edificaciones).

En toda solicitud de consideración de excepción por obra realizada en infracción a la normativa vigente y aplicable, el técnico y/o propietario, asumirán a través de Declaración Jurada las responsabilidades civiles y técnicas que le correspondan:

- a) regularización de obra sin permiso con construcciones en infracción a la normativa vigente, realizada con patrocinio técnico, serán solidariamente responsables con el propietario;
- b) regularización de obra sin permiso, con construcciones en infracción a la normativa vigente, bajo la única responsabilidad del propietario, donde la participación del técnico se limita al relevamiento de los hechos.

Artículo 40° - (Calificación Jurídica).

Todas las condiciones constructivas consideradas fuera de ordenamiento y las permitidas precariamente a su mantenimiento bajo el régimen de tolerancias o por vía de excepción que se reglamenta en la presente normativa, tendrán la calificación jurídica de Edificaciones Inapropiadas a los efectos de ejercer las potestades que en la materia de Ordenamiento Territorial el Gobierno Departamental de Lavalleja determine en el futuro.

Artículo 41° - (MEVIR. Vía de Excepción, Tipologías constructivas, otras construcciones).

1) Tipologías. Autorícese a la Intendencia Departamental de Lavalleja a la aprobación técnica de las tipologías constructivas en los programas de solución habitacional que ejecuta MEVIR en el cumplimiento de sus cometidos.

2) Vía de Excepción. Autorícese, a la Intendencia Departamental de Lavalleja, por vía de excepción, la regularización y habilitación final parcial para el uso de las edificaciones ejecutadas por MEVIR, quedando expresamente excluidas las construcciones no comprendidas en las tipologías constructivas aprobadas a MEVIR, las que deberán ser definidas en los correspondientes planos como “otras construcciones”. Para las “otras construcciones” y para todas las construcciones futuras, se aplicarán las normas vigentes, debiendo gestionar los permisos de construcción.

3) Requerimientos. A efectos de ser amparado por la presente vía de excepción para la regularización parcial de las construcciones existentes, MEVIR deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Plano general donde se deberán graficar las siluetas normalizadas de todas las construcciones por cada fracción con la numeración de las manzanas siempre que las mismas sean contiguas. En caso contrario se deberá presentar en planos independientes. Plano general de desagües de pluviales y red de saneamiento. Escala 1/500 a 1/1500 a efectos de facilitar su correcta lectura. Se solicitará detalle de las diferentes soluciones de tratamiento de aguas servidas.

- Un plano por cada manzana identificada en plano anterior, donde se aprecia con mayor detalle las intervenciones en cada predio, identificando las diferentes tipologías. Escala 1/200. Debiendo cumplir con lo establecido en el Art. 72, literal b) del Decreto 3571 del 3 de setiembre de 2019.

- La expresión en cada plano, será trazada de manera tal que sean fácilmente legibles las construcciones correspondientes a las tipologías previamente aprobadas por la Intendencia Departamental y ejecutadas por MEVIR, y con otra expresión se graficarán las “otras construcciones” no ejecutadas por dicha entidad.

- MEVIR realizará las Declaraciones Juradas de Caracterización Urbana del total de las construcciones existentes en el padrón, para la presentación ante la Dirección Nacional de



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

SERIE A N° 57792

Catastro y así esta última tendrá la información actualizada en las respectivas cédulas informadas.

- Se deberán presentar planos de albañilería y sanitaria de las diferentes Tipologías con indicación de la resolución por la que fueron aprobadas por la Intendencia Departamental. Escala mínima 1/100.

- En los casos que aún no se encuentre el plano de fraccionamiento aprobado, se deberá presentar una copia del plano de fraccionamiento en trámite para su respectiva aprobación, a fin de ser estudiado conjuntamente con las construcciones, para la aprobación del permiso correspondiente.

IX.- CONSTRUCCIÓN DE ACERAS.

Artículo 42° - (Derogación).

Deróguese los Artículos 1 a 11 de la ORDENANZA SOBRE CONSTRUCCIONES DE VEREDAS 12 de julio de 1913.

Artículo 43° - (Permiso previo).

Todo propietario -estén o no obligados- antes de ejecutar obras sobre la acera frentista al inmueble de su propiedad o las obras que sean necesarias para su reforma y/o readecuación a la presente normativa, deberán solicitar de la Intendencia Departamental el permiso correspondiente y serán de su exclusivo costo y cargo, válido en su aplicación para cualquier localidad del departamento, en las respectivas zonas urbanas y/o suburbanas.

NO se otorgarán permisos de construcción de ningún tipo de aceras en las localidades de Villa Serrana y Marco de los Reyes.

La Intendencia Departamental reglamentará el procedimiento para la obtención del permiso correspondiente.

Las condiciones constructivas de las aceras deberán ser controladas en oportunidad de presentar los permisos de construcción sobre los padrones frentistas. Las soluciones técnicas propuestas o ya adoptadas para el acceso a los mismos deberán tener presente los límites constructivos de las aceras, siendo de su cargo desarrollar las obras necesarias dentro de los límites del padrón de referencia.

A los efectos de la presente normativa, entiéndase por acera la superficie frentista a un padrón comprendida entre la Línea de Propiedad y los siguientes supuestos elementos demarcatorios en el orden de prelación:

a) borde superior interior del cordón (hombro); b) borde superior de cuneta y; c) borde del tratamiento de pavimento terminado de la calzada, según correspondiese.

Artículo 44° - (De la obligación de construir, conservar y restituir).

Todo propietario de un predio baldío o edificado con frente a la vía pública dentro de las zonas urbanas cuya acera y calzada estén delimitadas por un cordón, cualquiera sea el pavimento de esta última, está obligado a construir y/o conservar en buen estado la acera frente a su predio, la que además deberá estar relacionada a la cota altimétrica del borde superior interior del cordón (hombro). Las aceras pertenecientes a varias fincas cuyos números de puerta correspondan a un único padrón, se considerarán como una sola a los efectos de establecer la obligación de construir, conservar y restituir las mismas.

Para los casos de zonas urbanas y suburbanas donde no exista acordonamiento, los propietarios de un predio baldío o edificado con frente a las aceras correspondientes a los literales b) y c) del artículo anterior, estarán obligados a readecuar el suelo (nivelación de su superficie) y a su manutención y conservación, para permitir el correcto escurrimiento de las aguas pluviales así como la libre circulación y normal uso peatonal.

Todo propietario de un predio baldío o edificado con frente a la vía pública cuya acera y calzada estén delimitadas por un cordón, cualquiera sea el pavimento de esta última, está obligado a restituir la bajada del acordonamiento así como el desarrollo de la rampa de acceso sobre la acera, cuando el objeto por el cual fue autorizado por la Intendencia Departamental y construido por el interesado modificó su uso o destino.

Artículo 45° - (Pavimentación y Recubrimiento).

En las zonas urbanas donde exista acordonamiento que delimita la acera de la calzada el ancho a pavimentar será indicado por la Oficina Técnica competente en la materia de la Intendencia Departamental, cuyo máximo exigible a construir a costo y responsabilidad del propietario, será de 4 (cuatro) metros y un mínimo de 0,90 (cero coma noventa) metros.



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

Deberán tener una terminación antideslizante que permita el libre y adecuado escurrimiento de aguas pluviales, cumpliendo con la no alteración del uso normal y general de la acera.

En caso de requerirse un recubrimiento complementario de las aceras mayor al ancho máximo de pavimentación exigible, se solicitará que sean complementadas con césped u otro material según dispongan las oficinas técnicas de la Intendencia Departamental.

En el caso de que se utilice revestimiento deberá realizarse sobre un contrapiso armado de espesor mínimo 8 (ocho) cm. En los casos en que la terminación sea hormigón hecho en sitio o prefabricado deberá contar con el mismo espesor. Para el caso de entradas vehiculares el hormigón será acorde para su debida resistencia.

Artículo 46° - (Elevación y Pendientes).

La elevación de las aceras, tomando como referencia la cota altimétrica del eje de la calzada con pavimento terminado, no podrá sobrepasar los 30 (treinta) centímetros, medida dicha cota altimétrica sobre la línea de propiedad, salvo casos excepcionales cuya conveniencia evaluarán las Oficinas Técnicas de la Intendencia Departamental.

La pendiente de inclinación transversal de la misma tendrá un mínimo de 2 (dos) centímetros y un máximo de 7 (siete) centímetros por metro. Se deberá respetar una faja de accesibilidad para utilización peatonal de ancho mínimo 90 (noventa) centímetros con una pendiente transversal que no podrá ser mayor a 2 (dos) centímetros por metro. Estas fajas de accesibilidad deberán estar en continuidad con las respectivas correspondientes de los predios linderos permitiendo la adecuada transitabilidad.

Se podrá admitir como máxima pendiente longitudinal de las aceras el mismo valor existente que el del eje de la calzada con pavimento terminado.

Las excepciones tendrán el carácter de permisos precarios y revocables en caso de modificaciones de las circunstancias que fundamentaron las mismas.

Artículo 47° - (Prohibición de alterar el uso normal y general).

No podrá alterarse por motivo alguno el nivel general que permita el normal uso peatonal de las aceras ni ser interrumpidas con aberturas, excavaciones y cunetas; muretes, canteros y escalones; rampas transversales, caños y cámaras de desagüe; elementos extraños y/o construcciones de diversa índole. Todas las soluciones técnicas respecto a los servicios del

inmueble frentista, propuestas o ya adoptadas, deberán respetar el criterio de no perturbación al uso normal y general público de la acera, teniendo presente el criterio de accesibilidad urbana universal.

Artículo 48° - (Canalización de Aguas Pluviales).

Los caños destinados a la evacuación de las aguas pluviales procedentes del interior de los padrones frentistas a la vía pública no podrán afectar el nivel general ni el normal uso de las aceras. Las aguas pluviales deberán estar correctamente canalizadas bajo el nivel de las aceras de forma que no perturbe la continuidad de la superficie (pavimentadas o no).

Artículo 49° - (Bajada de acordonamiento y accesos vehiculares).

Las bajadas de cordón y rampas de acceso para la circulación de los vehículos sobre las aceras, hacia y desde, los padrones frentistas a la vía pública deberán contar con el previo permiso de la Dirección de Vialidad y Obras de la Intendencia Departamental.

Se podrá autorizar la construcción de rampas para acceso vehicular con un ancho máximo en su desarrollo de 60 (sesenta) centímetros, medidos desde el borde de pavimento terminado de la calzada en forma de distancia reducida. Se exigirá la construcción de banquetas laterales en una extensión a determinar técnicamente por la Oficina Técnica competente en la materia de la Intendencia Departamental según las condicionantes del lugar. Dicha situación se tramitará mediante solicitud de permiso precario y revocable.

Artículo 50° - (Arbolado público).

En las aceras donde haya arbolado público, es obligatorio establecer un espacio libre cuyas dimensiones indicará la Oficina Técnica competente en la materia de la Intendencia Departamental en cada caso atendiendo a la especie de árbol y ancho de la acera. Para la plantación de arbolado sobre las aceras, por parte del propietario del padrón frentista a la misma, se exigirá lo establecido en la Regulación del Arbolado Público por Decreto N° 2605 del 2 de mayo 2007 de la Junta Departamental de Lavalleya y sus modificativas.

Artículo 51° - (Soluciones técnicas acordadas).

Las disposiciones técnicas establecidas en los anteriores artículos constituyen los requisitos máximos y mínimos exigibles a los propietarios frentistas, sin perjuicio de que la Intendencia Departamental procure en acuerdo con las Oficinas Técnicas competentes en la materia de la



JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

SERIE A N° 57794

Comuna y los propietarios responsables de la obra, otros requerimientos técnicos para atender soluciones constructivas y de diseño urbanístico más adecuados a las circunstancias de cada caso, las que quedarán asentadas y consentidas en el permiso correspondiente.

Artículo 52° - (Servicios Públicos).

Los Organismos Públicos que para el cumplimiento de sus cometidos y servicios requieran ocupar el subsuelo de las aceras, podrán realizar las excavaciones necesarias previa coordinación y autorización de la Intendencia Departamental, debiendo en todos los casos asumir la reconstrucción de las mismas al estado anterior o en su defecto asumir los costos y cargos que demande la posterior reparación, prestando garantía suficiente ante la Intendencia Departamental a tales efectos.

Artículo 53° - (Obligación de reparar daños por parte de terceros).

Ante toda acción u omisión imputable a organismos públicos, instituciones privadas y/o particulares que causaren el deterioro de las aceras existentes, la Intendencia Departamental procederá a intimar la realización de las reparaciones a efectos de reestablecer las mismas al estado anterior a los trabajos en el más breve plazo razonable, o en su defecto, a realizarlas a costo y cargo de los organismos responsables, sin perjuicio de las sanciones pertinentes.

Artículo 54° - (Exoneración de la obligación de construir y/o pavimentar las aceras por costo y cargo de los propietarios frentistas).

a) cuando en las zonas urbanas o suburbanas pasare a tener acordonamiento, los propietarios de los predios frentistas estarán obligados en los términos del Artículo N° 2 de la presente normativa, no siendo exigible su cumplimiento hasta transcurrido el plazo de 1 (un) año desde la culminación de las obras por la Intendencia Departamental.

b) aceras frentistas a inmuebles construidos bajo régimen de cooperativas de viviendas, y conjuntos o complejos habitacionales ejecutados por la Agencia Nacional de Vivienda, Banco Previsión Social, Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y programas de mejoramientos barriales. Una vez de construidas las mismas los propietarios frentistas estarán obligados a su mantenimiento y/o refacción de acuerdo a lo establecido en el Artículo N° 2 de la presente Ordenanza.

Artículo 55° - (Exoneración de la obligación de reparar y/o restituir por costo y cargo de los propietarios frentistas).

a) Cuando estuviesen las aceras en condiciones reglamentarias al momento de efectuarse las obras y se modifiquen los anchos de las aceras planimétricamente por la realización de obras de pavimentación y excavación y/o cuando estas originen modificaciones altimétricas en las cotas de las mismas, la ampliación o reconstrucción total o parcial serán de cargo de la Intendencia Departamental.

b) Cuando se produzcan obras o modificaciones por parte de empresas públicas o privadas contratadas, deberán ser reparadas con la misma calidad con la que estaban previo a las mismas y la Intendencia Departamental será la responsable de fiscalizar la calidad de los trabajos de refacción.

c) Cuando los propietarios aleguen ante la Intendencia Departamental directamente o a través de los Municipios u Oficinas Administrativas Locales que sus respectivas aceras se encuentren deterioradas por las raíces de los árboles del ornato público y/o trabajos efectuados por organismos que atiendan servicios públicos; tal situación podrá alegarse al comparecer con motivo de la intimación recibida por la Intendencia Departamental, teniéndose en cuenta en estas circunstancias las denuncias formuladas con anterioridad por el propietario o usuario.

Artículo 56° - (Infracciones a la Solicitud de Permiso y/o Ejecución de Obras).

Los propietarios de los predios frentistas a las aceras que se encuentren en contravención a las disposiciones vigentes, serán intimados a iniciar la gestión de regularización de las mismas, disponiendo el administrado de un plazo máximo de 180 (ciento ochenta) días para la solicitud de permiso correspondiente. Para la ejecución de las obras la Intendencia Departamental fijará un plazo en razón de la complejidad de las obras a realizar.

Vencidos los plazos de la intimación sin que el propietario inicie el trámite de permiso correspondiente o culmine las obras necesarias para dar cumplimiento a la presente normativa, la Intendencia Departamental podrá ejecutar las obras que no se hubieren realizado, todo por cuenta y cargo de los propietarios omisos, cargando sus costos al impuesto de Contribución Inmobiliaria del padrón frentista.

Serán exoneradas de la obligación de pago de los costos por la obra las personas que acceden al beneficio de exoneración de contribución inmobiliaria por su condición de jubilados,



SERIE A N° 57795

JUNTA DEPARTAMENTAL
DE LAVALLEJA

pensionistas o personas en situación de discapacidad que cumplan con los Artículos 15° y 16° del Decreto 3442/17; derogándose toda normativa que contravenga a la presente.

Artículo 57° - (Sanciones).

Constatadas las infracciones a la presente normativa, los propietarios de los inmuebles frentistas y los obligados a la reparación y/o restitución, serán pasibles de las siguientes consecuencias y sanciones.

Primera instancia: constatada la infracción se intimará al cumplimiento otorgando un plazo razonable en razón de la complejidad de las obras.

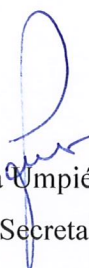
Segunda instancia: cumplido el plazo de la primera instancia sin dar cumplimiento a lo intimado se realizará una segunda y última intimación con un plazo de 60 (sesenta) días para la concreción de la obra.

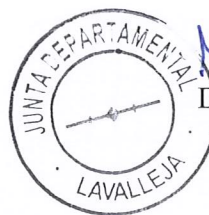
Tercera instancia: habiéndose vencido el plazo de la segunda instancia, de no haberse realizado las obras la Intendencia Departamental procederá a realizarlas y cargará su costo a la Contribución Inmobiliaria del padrón frentista correspondiente.

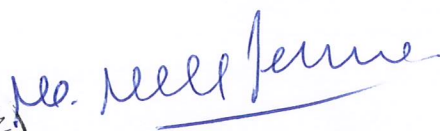
Artículo 58 - Pase al Tribunal de Cuentas de la República a los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ordenanza N° 62 de ese Organismo.

Artículo 59 - Comuníquese.

Sala de sesiones, a primero de
noviembre del año dos mil veintitrés.


Graciela Umpiérrez Bolis
Secretario




Dra. María Noel Pereira Saravia
Presidente

