



## INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE LAVALLEJA PERMISO DE CONSTRUCCIÓN REQUISITOS TÉCNICOS

### 1) RECAUDOS GRÁFICOS

Se entregarán planos doblados en formato A4 - 210 x 297 mm. No se aceptarán recaudos gráficos inferiores a ese tamaño. El rótulo quedará visible.

Todos los planos se entregarán en papel común: un (1) original y una (1) copia, dibujados prolijamente, con una expresión gráfica que permita la clara comprensión del proyecto y que estarán firmados por un técnico registrado ante la IDL y por el propietario o apoderado.

Se adjuntará un timbre profesional por cada una de las firmas del técnico.

Se adjuntan modelos de láminas solicitados.

### 1.2) LÁMINAS DE CONSTRUCCIÓN

a) PLANO DE UBICACIÓN: escala 1:1.000, indicando:

- Medidas y área del terreno.
- N° de Padrón.
- Nombre de calles.
- Orientación.
- Distancia a la esquina más próxima.
- Gratificación de zonas adyacentes (de acuerdo a especificaciones en Nota)

a.1) Para los casos de las Localidades Catastrales de Villa Serrana y Marco de los Reyes se deberá presentar:

PLANO DE UBICACIÓN: sin escala, indicando:

- Ruta N° 8
- N° de Padrón
- Nombre de calles principales
- Orientación

Nota: en casos especiales se podrá aceptar plano de ubicación a otras escalas. El plano de ubicación deberá permitir una correcta ubicación del Padrón al Inspector Municipal.

b) PLANO DE IMPLANTACIÓN DE TODAS LAS PLANTAS O NIVELES en escala 1:200 indicando:

- Nombre de calles.
- Orientación.
- Afectaciones del predio acotadas (retiro frontal, lateral, posterior, ochava reglamentaria y servidumbres).
- Distancia de las construcciones a los linderos.
- Construcciones autorizadas (con número de expedientes), a Regularizar, a Reformar y a realizar, graficadas en forma diferenciada.
- Antigüedad de las construcciones en general.
- Cotas del polígono del terreno y del proyecto.
- FOS, FOT, FOS Verde para las zonas que corresponda.
- Especies vegetales relevantes, accidentes geográficos y/o cursos de agua.

- Gratificación diferenciada de áreas afectadas por retiros y servidumbres.

Para las localidades Catastrales de Villa Serrana y Marco de los Reyes (Artículo 130° Decreto 3701/2021 Plan Local) se solicitará:

- Relevamiento gráfico y fotográfico del padrón de intervención y de su entorno.
- Reconstrucción perspectiva, fotomontaje o similar, de la propuesta que resulte hábil para la demostración de su integración ambiental y paisajística.
- Relevamiento de las preexistencias en el predio y en los predios vecinos, con el relieve, la vegetación (con localización precisa y acotada de todos los árboles, su especie, dimensiones y estado vegetativo, así como de los conjuntos arbustivos) y las afloraciones rocosas, cuerpos de agua.
- Toda otra información relevante sobre el medio físico.

Nota: en casos especiales se podrá aceptar plano de implantación en otra escala.

c) PLANTAS DE CADA NIVEL: escala 1:50 ó 1:100 indicando:

- Destino de locales de todo tipo y uso
- Cotas parciales y totales, niveles de piso (interior y exterior).
- Escaleras: dimensionado (huella y contrahuella) y N° de escalones, barandas, detalle escala 1:20 en caso de ser compensada.
- Barandas en entresijos y balcones.
- Ventilación de baños y cocinas.
- Aislación térmica de estufas a leña, hornos y/o parrilleros que tengan sus muros en las medianeras.
- En caso de **Propiedad Horizontal**: a) indicación del N° 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, realizadas o regularizar).  
c) Adjuntar láminas (original y copia) de Planos aprobados y modificativo.

d) CORTES: (Mínimo 2) escala 1:50 ó 1:100 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.
- Niveles altimétricos.

e) FACHADAS: escala 1:50 ó 1:100 indicando:

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

f) CERRAMIENTOS EXTERIORES:

- a) VERTICALES (muros): El espesor mínimo en muros de mampostería exterior será de 20 (veinte) centímetros o espesor equivalente con transmitancia ("U") máxima de 1,6w/m<sup>2</sup>k.
- b) HORIZONTALES (techos): transmitancia ("U") máxima de 1,6w/m<sup>2</sup>k.

g) DETALLE DE CERRAMIENTOS CONSTRUCCIONES NO TRADICIONALES: (se debe presentar si existen cerramientos verticales prefabricados) escala 1:20 indicando:

- Capas que componen el cerramiento.
- Coeficiente de transmitancia térmica.
-

- h) EXPRESIÓN GRÁFICA: Se usarán las siguientes convenciones para el dibujo de muros en plantas y cortes:
- Negro o gris lleno: a construir.
  - Doble línea gruesa y espacio intermedio blanco: construcción existente.
  - Doble línea gruesa y espacio intermedio rayado inclinado: a demoler.

### 1.3) LÁMINAS DE SANITARIA

- a) PLANO DE UBICACIÓN: ídem a lo solicitado en láminas de construcción.
- b) PLANTAS DE CADA NIVEL: escala 1:50 ó 1:100 indicando:
- Trazados de circuitos primarios, secundarios, pluviales y ventilaciones.
  - Acotar la distancia del pozo impermeable ó cámara séptica a las medianeras.
- c) CORTES: (Mínimo 2) escala 1:50 ó 1:100 indicando:
- Trazados de circuitos primarios, secundarios, pluviales y ventilaciones.
  - Niveles altimétricos.
- d) PLANTA DE PLUVIALES: escala 1:50 ó 1:100 indicando:
- Evacuación de pluviales de los techos.
  - Evacuación de pluviales del terreno (estimar porcentaje de permeabilidad de terreno, niveles y materiales de superficies exteriores).
- e) EXPRESIÓN GRÁFICA. Se usarán las siguientes convenciones para el dibujo de los distintos circuitos en plantas y cortes:
- Trazado en color rojo: circuito primario a construir.
  - Trazado en color marrón: circuito secundario a construir.
  - Trazado en color verde: ventilación a construir.
  - Trazado en color amarillo: circuito de pluviales a construir.
  - Trazado en color negro: circuitos existentes (primario, secundario, ventilaciones, pluviales).

Nota: Se le dará importancia, al igual que a la disposición de los diferentes elementos, a la ejecución de un correcto circuito de ventilación, tanto de las aguas primarias como secundarias.

No es necesario graficar circuitos de abastecimiento de agua potable.

### 2) MEMORIAS

Se entregarán 2 (dos) juegos de memorias de albañilería y 2 (dos) de sanitaria.

Los mismos estarán firmados por un técnico registrado ante la IDL y por el propietario o apoderado, adjuntándose un timbre profesional por cada una de las firmas del técnico.

No se admitirán fotocopias de firmas.

Nota: las memorias se entregarán en doble faz y las mismas se encuentran publicadas para su descarga.

### 3) ESTUDIOS, CERTIFICADOS Y RELEVAMIENTOS

Se exigirán en los casos que se consideren necesarios y previo a la autorización del Permiso de Construcción: Certificado de Amojonamiento, Plano de Curvas de Nivel, Certificado de No Inundabilidad, entre otros, descriptos en el Artículo 75º Decreto 3571/2019 DDOTDS.

Nota: Para los casos de los barrios La Coronilla, Portal de las Sierras y Localidades de San Francisco de las Sierras y Villa Serrana, se deberá presentar plano 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.

#### 4) REQUISITOS ADMINISTRATIVOS

- Adjuntar dos copias de **Datos Completos de la Parcela, DJCU** (Declaración Jurada de Caracterización Urbana), con situación actual y situación futura firmada por el titular o el representante y el técnico. Para registro de obra en padrón urbano deberá presentarse una Declaración Jurada de Caracterización Urbana (DJCU) la misma debe cumplir con el Art. 178º Ley Nº 17.296. Para registro de obras en padrón rural, se presentará Declaración Jurada de Caracterización Urbana, (DJCU) Ley Nº 16.107.

- Entregar Constancia de **Contribución Inmobiliaria al día y/o Informe de Deuda.**

- **Anuencia de Copropietarios** para Modificativo y/o Incorporación Régimen de Propiedad Horizontal

- **Certificado Notarial Acreditación de propiedad.** Se debe presentar un certificado notarial (original) acreditando titularidad con vigencia no mayor a 30 días.

**Persona Jurídica:** Constitución y registros. Para empresas u otras personas jurídicas se deberá presentar certificado notarial donde se indique la constitución y registro de la misma. (original o copia certificada).

**Representante / Apoderado** (Firmado por titular y técnico) Carta poder para el caso que el titular del trámite sea una persona jurídica, si el firmante del trámite es una persona física que la represente, distinta del/los representante/s legal/es de la persona jurídica se deberá agregar certificado notarial que acredite la autorización de dicha persona en el trámite a iniciar.

- **Costos:** se abonarán los correspondientes sellados municipales: uno de 0.70 U.R. y tantos de 0.075 U.R. como timbres profesionales se hayan presentado.

- Una vez aprobado el expediente, se abonarán las correspondientes tasas de albañilería y sanitaria. Correspondiendo: albañilería, 3 % de 1 U.R. por cada m<sup>2</sup> a regularizar o construir y sanitaria, 1 U.R. por cada baño, cocina o pileta con cocina independiente (barbacoa, etc.) y por cada piscina.

#### 5) FINAL DE OBRA

Se deberá presentar constancia de DJCU vigente y Cédula Catastral del padrón para posteriormente completar la solicitud de final de obra correspondiente, con la firma del técnico actuante (descargar formulario adjunto).

Si la construcción no se ajusta a los planos aprobados deberá presentarse un plano veraz en donde los gráficos de albañilería se presentarán con los muros sin rellenar y la sanitaria sin color.

#### 6) SOLICITUD DE TOLERANCIA

Se deberá presentar formulario de solicitud adjunto con la firma del técnico actuante.

#### 7) REQUISITOS TÉCNICOS AMBIENTALES PARA EMPRENDIMIENTOS TURÍSTICOS Y/O INDUSTRIALES.

##### 7.1. Tratamiento de las aguas Servidas.

a) Plano de cámara séptica o depósito impermeable con sistema de tratamiento de aguas grises, lagunas de decantación, drenes, etc (Plano de Sanitaria a una escala adaptada al proyecto específico).

b) Plan de extracción de sólidos residuales procedentes del ítem anterior.

c) El proyecto deberá ser avalado por técnico idóneo en la materia.

### **7.2. Plan de Gestión de Residuos sólidos (RS).**

- a) Especificar cantidad de residuos sólidos.
- b) Tipo de Residuos Sólidos
- c) Plan de Reciclado si amerita.

### **7.3. Plano de canalización de pluviales y cursos de agua.**

- a) Relevamiento gráfico de cursos existentes de agua que sean cercanos al padrón, nuevas canalizaciones, regueras, bocas de desagüe, etc.
- b) Graficar Cota de nivel +0.50 mts por sobre la máxima creciente conocida.

### **7.4. Emisión de gases al ambiente**

- a) Presentar aprobación ambiental previa emitida por Ministerio de Ambiente.
- b) Medidas de mitigación.

### **7.5. Estudio del entorno urbano y natural**

- a) Breve descripción de especies de flora y fauna existente.
- b) Ubicación de especies vegetales de relevancia paisajística (existente y a proyectar).
- c) Relevamiento gráfico de especies vegetales existentes en general.
- d) Gráfico de especies a talar y/o plantar (especificar en el mismo gráfico, el número de especies que serán afectadas o plantadas).
- e) Perspectivas del proyecto desde lugares de interés patrimonial y/o paisajístico, así como las zonas que cuentan con una importante percepción paisajística (conos de visión).
- f) Estudio de impacto sonoro, su modificación con referencia a la actualidad o, en su defecto, el impacto a ocasionar por el proyecto.
- g) Estudio de impacto de movilidad, su modificación con referencia a la actualidad o, en su defecto, el impacto a ocasionar por el proyecto.
- h) Estudio de impacto urbanístico.

Para el caso de la Localidad Catastral de Villa Serrana y su entorno se aplicará teniendo presente el Ventorrillo de la Buena Vista, el Mesón de las Cañas y el Lago para padrones que sean cercanos a estos puntos de interés turístico.

### **7.6. Estudio de Acceso Vehicular**

- a) Gráfico de acceso al predio indicando por dónde ingresan los vehículos al mismo, teniendo en cuenta la conectividad de las arterias proyectadas con la trama vial existente.
- b) Gráfico de caminería interna del predio especificando áreas pavimentadas y verdes (tipo de pavimentos, exclusividad vehicular y peatonal).

### **7.7. Medidas de Mitigación para Evitar y/o Disminuir los Impactos Ambientales**

Sintetizar la información presentada realizando el gráfico de Aspectos Ambientales Identificados, el cual busca expresar de forma resumida los puntos anteriormente descriptos.

Punto N°	Impacto Medioambiental	Medida de Mitigación

Nota: Las presentes disposiciones corresponden además para el caso de la localidades Catastrales de Villa Serrana y Marco de los Reyes en las que se prevea la construcción de más de una unidad habitacional por padrón.