

Unidad:
SECRETARIA GENERAL
II.20

Resolución Nro.:
4876/23

Expediente Nro.:

2023-4020-98-000038

Montevideo, 11 de octubre de 2023

VISTO: las presentes actuaciones promovidas por la Gerencia de Permisos de Construcción dependiente del Departamento de Desarrollo Urbano, relativas a la aprobación de la nueva reglamentación para la gestión de los Permisos de Implantación y/o Construcción;

RESULTANDO: 1o.) que se ha dispuesto como proceso prioritario por la Administración una reingeniería en los trámites asociados a los Permisos de Construcción, y en ese marco se aprobaron las Resoluciones Nos. 2244/22 de fecha 08 de junio de 2022, 460/22/5000 de fecha 15 de junio de 2022 y 0796/23 de fecha 08 de febrero de 2023;

2o.) que en tal sentido, por Resolución N.º 3856/22 de fecha 23 de setiembre de 2022, se aprobó una modificación en la estructura orgánica del Departamento de Desarrollo Urbano, creando la Gerencia de Permisos de Construcción, entre otras modificaciones;

3o.) que la presente propuesta de reglamentación establece criterios que permiten unificar el estudio de las solicitudes de implantaciones urbano – territoriales y las relativas a la habitabilidad, higiene, seguridad y accesibilidad en todos sus aspectos, representando una reestructura significativa en el proceso de tramitación de los Permisos de Implantación y/o Construcción.

4o.) que se sugiere que la reglamentación cuya aprobación se propicia entre en vigencia el día 17 de octubre de 2023, en consonancia con la puesta a disposición de la plataforma digital a través de la cual se gestionarán las solicitudes de los permisos de referencia;

5o.) que la citada Gerencia solicita un cambio en su denominación, por lo que se pasará a llamar Gerencia de Permisos de Implantación y Construcción;

CONSIDERANDO: que los Departamentos de Secretaria General, Desarrollo Urbano y

la División Asesoría Jurídica manifiestan su conformidad y estiman procedente el dictado de reglamentación en tal sentido;

LA INTENDENTA DE MONTEVIDEO

RESUELVE:

1.- Modificar parcialmente el numeral 1° de la Resolución N.º 3856/22 de fecha 23 de setiembre de 2022, estableciendo que la Gerencia de Permisos de Construcción pasará a denominarse “Gerencia de Permisos de Implantación y Construcción”, manteniéndose en sus restantes términos.-

2.- Aprobar la siguiente reglamentación por la cual se regulan las gestiones necesarias para la aprobación de los Permisos de Implantación y/o Construcción en el Departamento de Montevideo así como otros trámites vinculados a los mismos, bajo la supervisión de la Gerencia de Permisos de Implantación y Construcción.

REGLAMENTACIÓN PARA LA GESTIÓN DE LOS PERMISOS DE IMPLANTACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN

Artículo 1.-Generalidades. La Intendencia de Montevideo aprobará los Permisos de Implantación y/o de Construcción en función de la propuesta presentada por el/la solicitante debidamente patrocinado por el/la profesional responsable de la gestión y en cumplimiento de las condiciones de implantación urbano-territorial y de habitabilidad, higiene, seguridad y accesibilidad exigidas por la normativa en cada caso.

Artículo 2.-Gestiones Previas. Se consideran gestiones previas a la solicitud del Permiso de Implantación y/o Construcción, según corresponda:

A) Certificación de Información Territorial

I) Informe de Alineaciones y Parámetros Territoriales: Es el informe que indica los parámetros de implantación territorial. La información podrá obtenerse directamente de la página web de la Intendencia de Montevideo; o en la forma en que se indique en dicha página, en caso de no estar disponible.

Dicho informe tendrá una vigencia de 150 (ciento cincuenta) días calendario.

II) Constancia de Régimen de Suelo: Es la constancia que informa el nivel de protección patrimonial de un

padrón. Corresponde su solicitud en los siguientes inmuebles:

- a) Áreas de Especial Consideración previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial;
- b) linderos a edificaciones declaradas Monumento Histórico Nacional;
- c) linderos a Bienes de Interés Departamental y linderos a Bienes de Interés Municipal;
- d) sobre los que se haya establecido Cautela Patrimonial por parte de la Junta Departamental de Montevideo.

Dicha constancia tendrá una vigencia de 90 (noventa) días calendario.

III) Certificado de Afectaciones: Es el certificado que informa si el padrón se encuentra afectado por ensanche, apertura de vías públicas o espacios libres; y si se encuentra ubicado dentro de la zona delimitada por Resolución N.º 4924/19, de fecha 10 de octubre de 2019, según lo establecido por el artículo 66 de la Ley N.º 18.308, de fecha 18 de junio de 2008.

Dicha constancia tendrá una vigencia de 30 (treinta) días calendario.

B) Trámites en consulta. Los trámites de consulta previa, de requerirse por parte del/la solicitante, en función de su temática, se gestionarán ante:

a) La Unidad Normas Técnicas:

- Consultas sobre aspectos edilicios y urbanísticos, que no refieren a una propuesta específica ni a un padrón determinado.

b) El Servicio de Regulación Territorial de las Implantaciones:

- Consultas referidas a una propuesta de inserción morfológica y/o factibilidad de implantación en padrones ubicados en Régimen General de Suelo y las consultas referidas a una propuesta de inserción morfológica y/o factibilidad de implantación en padrones ubicados en Régimen Patrimonial de Suelo.

c) La Unidad de Estudios de Impacto Territorial:

- Consultas específicas sobre propuestas y actividades que por su entidad requieran de un Estudio de Impacto Territorial.

d) El Servicio de Contralor de la Edificación:

- Consultas generales sobre normativa o consultas particulares de una propuesta que involucra aspectos de habitabilidad, higiene, seguridad y accesibilidad.

- Consultas sobre la aprobación de sistemas constructivos no tradicionales.

- Consultas sobre la aprobación de materiales sanitarios.

En las situaciones de compleja inserción y/o modificación sustancial de la normativa vigente, o cuando se plantearen dudas en cuanto a su particular aplicación, la consulta previa deberá contar con la conformidad de la Gerencia de Permisos de Implantación y Construcción y de la Gerencia de Planificación Territorial, según corresponda.

La respuesta de la Administración a las gestiones previas descritas en el presente artículo, tendrá carácter vinculante.

Artículo 3.- Solicitantes. A los efectos de la presente reglamentación, se consideran solicitantes las personas físicas y/o jurídicas que respecto al padrón objeto de la gestión, tengan alguna de las siguientes calidades:

a) propietario/a;

b) promitente comprador/a con promesa de compraventa inscrita, que acredite tener la ocupación del inmueble, sin prohibición para construir;

c) usufructuario/a y nudo propietario/a, actuando en forma conjunta. De no resultar posible la intervención conjunta, la gestión se tramitará conforme a lo dispuesto en el Régimen de excepción previsto en el inciso segundo del presente artículo.

d) titular de derecho de superficie;

e) poseedor/a, que acredite que reúne los requisitos previstos en el artículo 649 numeral 3° del Código Civil.

f) concesionario/a (si se trata de un bien inmueble de dominio público o privado del Estado o de propiedad departamental);

g) arrendatario/a, subarrendatario/a o comodatario/a, exclusivamente para gestionar la implantación de la actividad. En estos casos, las gestiones relativas al permiso de construcción deberán ser promovidas por el sujeto que tenga alguna de las calidades previstas en los literales a) al f).

- Régimen de excepción:

En situaciones de fuerza mayor, caso fortuito u otras debidamente justificadas, la gestión del permiso de implantación y/o construcción podrá ser solicitada por quien acredite tener derechos sobre el bien inmueble. Dicha solicitud será aprobada mediante Resolución de el/la Intendente/a, previo informe técnico que deberá tener especialmente en cuenta los fundamentos que motivan la petición y la documentación probatoria adjunta, debiendo contar con la conformidad de la Gerencia de Permisos de Implantación y Construcción.

En la primera actuación, el/la solicitante declarará su domicilio real y el/la profesional responsable deberá constituir domicilio a los efectos de la gestión, en el Departamento de Montevideo, teniendo el deber de mantener estos datos debidamente actualizados ante la Intendencia de Montevideo.

La calidad invocada por el/la solicitante deberá justificarse de forma fehaciente mediante la documentación correspondiente.

- Situaciones particulares en Régimen de Propiedad Horizontal:

En las gestiones relativas a bienes comunes sin atribución de uso exclusivo o no vinculados a una unidad individual de un edificio de propiedad horizontal, podrá autorizarse a gestionar el trámite al/la administrador/a o a un/a tercero designado por la Asamblea de Copropietarios a tales efectos .

En las gestiones que recaigan sobre bienes comunes de uso exclusivo de una unidad, el permiso de construcción podrá ser gestionado por el/la solicitante que acredite ser el titular de dicha unidad, siempre que cuente con la anuencia de los/as copropietarios/as.

En ambos casos, la obtención de la anuencia de los/as copropietarios/as deberá justificarse mediante certificado notarial en el cual el/la Escribano/a interviniente dejará expresa constancia de que se obtuvo la mayoría exigida en el Reglamento de Copropiedad, y a falta de éste, la requerida por la Ley N.º 10.751, de fecha 25 de junio de 1946, artículos 12 y 13 (en la redacción dada por los artículos 2º y 3º del Decreto-Ley N.º 14.560, de fecha 19 de agosto de 1976), para esa clase de acto; con indicación de la fecha en que se celebró la Asamblea en que la autorización fue aprobada y que éstase encuentra vigente.

Artículo 4.- Modelo de Gestión. Las gestiones de solicitud de Permisos de Implantación y/o de Construcción serán tramitadas vía web a través de la plataforma digital que la Intendencia de Montevideo proveerá a tales efectos, debiendo ser ingresadas y patrocinadas por el/la profesional responsable, con la presentación de una declaración jurada de los/as solicitantes, profesionales y técnicos intervinientes, en forma obligatoria, siendo todos solidariamente responsables entre sí, y estarán sujetas a los controles que determine la Administración.

Cuando por las características de la implantación urbano-territorial y/o de la intervención edilicia se soliciten apartamientos normativos (modificación/es al Plan o tolerancias), en la declaración jurada deberá establecerse expresamente el cumplimiento de las exigencias normativas y se detallarán aquellos aspectos en los cuales el proyecto se aparta de las mismas.

En los casos en que la implantación urbano-territorial requiera gestionar dichas excepciones, deberá presentarse una solicitud fundada del apartamiento normativo, el que podrá ser resuelto con carácter de tolerancia precaria y revocable o como una modificación (simple o cualificada). En los casos de intervención edilicia, y siempre que no se trate de obra nueva, se presentará una solicitud fundada de tolerancias dentro de límites aceptables que no afecten los valores urbanos, las condiciones de habitabilidad, higiene, seguridad y accesibilidad, ni los objetivos de la normativa en forma sustancial.

Ingresada la solicitud, en función de las declaraciones efectuadas y de la documentación proporcionada, se

realizará una clasificación primaria y el trámite se sustanciará por alguna de las siguientes modalidades:

A) Modalidad Rápida o Express: que aplicará a las propuestas que cumplan con los siguientes parámetros y condiciones:

- Vivienda unifamiliar o colectiva de hasta 3 unidades, ubicada en suelo urbano.
- Local comercial de hasta 100 (cien) metros cuadrados, ubicado en suelo urbano.
- Régimen de Gestión del Suelo General, según lo indicado en el Informe de Alineaciones.
- Régimen de Gestión del Suelo Patrimonial, en los siguientes casos: Grado de Protección Patrimonial 0 y 1, no linderosa Bienes de Interés Departamental (BID), Bienes de Interés Municipal (BIM) o Monumento Histórico Nacional, no ubicados en tramo protegido ni linderos a bienes catalogados con Grado de Protección 3 y 4.
- Sin apartamientos normativos que impliquen solicitud de tolerancia.
- Inmuebles en régimen de propiedad común, ubicados en suelo urbano.

B) Modalidad Estudio Técnico: que aplicará a las propuestas que no cumplan con los parámetros y condiciones exigidos en el literal A), las que serán aprobadas previo Estudio Técnico.

En ambas modalidades, la Intendencia de Montevideo dispondrá los procedimientos pertinentes para fiscalizar la veracidad y autenticidad de los datos y demás información contenida en las declaraciones juradas. En caso de detectarse discrepancias, de corresponder, y previa vista, resultarán de aplicación las sanciones previstas en la normativa vigente.

Artículo 5.- Etapas del Permiso. En función del destino, zona de implantación y características del emprendimiento, la gestión podrá componerse de dos etapas: Permiso de Implantación y/o Permiso de Construcción.

A) PERMISO DE IMPLANTACIÓN: Es el acto administrativo por el cual se autoriza al/la solicitante debidamente patrocinado por un profesional Arquitecto/a o Ingeniero/a Civil, a implantar un proyecto, de conformidad con el marco normativo vigente en cuanto al uso, escala, parámetros de implantación y demás condiciones de compatibilidad urbano-territorial y ambiental.

El Permiso de Implantación no autoriza a iniciar obras, ni habilita el inicio de actividades en los padrones involucrados.

Dicho permiso comprende a las propuestas en Régimen General, Patrimonial o Específico de Suelo, incluyendo las gestiones referentes a los espacios públicos, concesiones y construcciones funerarias (relacionadas con sepulcros individuales o colectivos, nichos, entre otros y todo tipo de construcciones que se realice en cementerios públicos o privados) y corresponde en los siguientes casos:

a) en padrones comprendidos en el Régimen General de Suelo.El permiso de implantación tiene la finalidad de asegurar la debida inserción urbana de los proyectos arquitectónicos con salvaguarda de los valores urbanos del entorno, evaluando, en caso de corresponder, los niveles de apartamiento de la propuesta respecto a la normativa vigente de implantación.

Se gestiona en las siguientes situaciones:

- en suelo urbano, cuando lo requiera la normativa vigente, cuando la propuesta no cumpla con el marco normativo de implantación o se requiera de estudios pormenorizados para verificar su amparo.

- en todos los padrones ubicados en suelo rural y suburbano.

- cuando la Constancia de Régimen de Suelo indique un valor patrimonial para los siguientes padrones: linderos a edificaciones declaradas Monumento Histórico Nacional; linderos a Bienes de Interés Departamental; linderos a Bienes de Interés Municipal; ubicados en áreas de especial consideración previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial; y aquellos sobre los que se haya establecido cautela dispuesta por Decreto de la Junta Departamental de Montevideo.

b) en padrones comprendidos en el Régimen Patrimonial de Suelo.El permiso de implantación tiene la finalidad de asegurarla debida inserción de los proyectos arquitectónicos desde el punto de vista urbano-patrimonial, con salvaguarda de los valores preexistentes y del entorno, evaluando, en caso de corresponder, los niveles de apartamiento de la propuesta con respecto a la normativa vigente de implantación.

Se gestiona en los siguientes casos:

- Padrones en régimen patrimonial ubicados en suelo urbano.

- Edificaciones declaradas Monumento Histórico Nacional.

- Bienes declarados de Interés Departamental.

- Bienes declarados de Interés Municipal.

- Padrones ubicados en Conjuntos Urbanos Protegidos.

c) en padrones categorizados como rurales.En estos casos se estará a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley N.º 18.308, de fecha 18 de junio de 2008 y en el Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo

Sostenible y Urbanismo” del Digesto Departamental.

d) en padrones en los que se implanten usos y actividades no residenciales. Cuando sea requerido por la normativa (Titulo X “De las normas complementarias”, Parte Legislativa, Libro II “Instrumentos del ámbito departamental”, Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo” del Digesto Departamental) y en función de la escala y características del emprendimiento, se gestionará:

- **Viabilidad de Uso.** Permite evaluar la inserción de la propuesta, considerando su implantación en el entorno, escala, parámetros ambientales, movilidad y su posible afectación a terceros, siempre que no corresponda la realización de un Estudio de Impacto Territorial.

Se gestionará en caso de padrones con usos y actividades no residenciales y para todo régimen de suelo.

- **Estudio de Impacto Territorial.** Permite evaluar la viabilidad de la implantación de la propuesta e intervenciones que, por su destino y/o escala, generen un impacto directo o indirecto sobre su entorno, en los aspectos urbano-territoriales, ambientales, de tránsito y socio-económico. La aprobación de las condiciones territoriales de implantación y de uso regirán para el o los padrones involucrados, por el plazo de su vigencia.

Se gestiona en caso de padrones con destinos no residenciales.

B) PERMISO DE CONSTRUCCIÓN: Es el acto administrativo por el que se autoriza al/la solicitante, debidamente patrocinado por un profesional Arquitecto/a o Ingeniero/a Civil, a construir, reformar (incluyendo demoliciones parciales), ampliar y/o regularizar edificaciones e instalaciones sanitarias en los términos planteados en la solicitud de acuerdo a la documentación aportada y a sus antecedentes, en caso de corresponder.

Sin que signifique una enumeración taxativa, se requerirá su obtención en los siguientes casos:

- construcciones en régimen de propiedad común, con excepción de aquellas que no superen los 4 (cuatro) metros cuadrados medidos en proyección horizontal, que no impliquen ninguna instalación sanitaria nueva y que no se trate de construcciones funerarias.

- construcciones en régimen de propiedad horizontal, sin importar el área involucrada en la propuesta.

- construcciones de muros de más de 2 (dos) metros de altura, modificaciones de fachada, cambios de destino con obras, cambios de régimen (de propiedad común a propiedad horizontal o viceversa) y toda otra obra de similares características, aún cuando no necesite cimentación o no se trate de edificaciones.

- construcciones en espacios públicos/concesiones, a fin de permitir el análisis y control de los aspectos de habitabilidad, higiene, seguridad y accesibilidad exigidos por la normativa vigente.

- construcciones funerarias con la gestión de implantación aprobada, a fin de permitir el control del cumplimiento de la normativa vigente referida a las condiciones constructivas y demás aspectos reglamentarios conforme al destino.

El Permiso de Construcción comprende las etapas de obra que correspondan a la propuesta.

Una vez finalizada la construcción, deberá solicitarse la inspección final para obtener su Habilidad. En esta instancia se verificará que lo construido coincida con la documentación aportada y cumpla con la normativa vigente, admitiéndose mínimas variaciones que deberán declararse mediante un gráfico veraz de acuerdo con las especificaciones contenidas en el manual correspondiente.

En los casos de obras totalmente culminadas que se hayan realizado en inobservancia de las condiciones de un permiso de construcción aprobado o sin haberse gestionado debidamente el permiso de construcción, se deberá tramitarla regularización y la habilitación en forma simultánea.

No obstante, en las construcciones en que se desarrollan actividades de uso no residencial, la Habilidad Comercial y/o Industrial, según corresponda, se gestionará en forma independiente.

Artículo 6.- Plazos de la gestión. Es el lapso de tiempo que transcurre entre el primer día hábil siguiente al ingreso de la gestión y el día en que se practique la notificación de aprobación del Permiso de Implantación o del Permiso de Construcción, según corresponda.

A) Plazos Internos. Son los plazos de los que disponen las oficinas competentes para pronunciarse sobre el permiso solicitado, y se computarán a partir del primer día hábil siguiente al inicio de la gestión.

En los plazos que a continuación se detallan no se contabilizarán los correspondientes al pago de tasas y/o reposiciones, los referidos al levantamiento de las observaciones por parte del/la solicitante o profesional responsable de la gestión, ni el plazo que se requiera para la aprobación de las diversas gestiones mediante Resolución de el/la Intendente/a o Decreto de la Junta Departamental de Montevideo:

a) Cuando el proyecto cumpla con la normativa que regula las condiciones de implantación y de habitabilidad, higiene, seguridad y accesibilidad, y no requiera estudio de tolerancias y/o modificaciones, ni la realización de consultas por incongruencias normativas, los plazos serán los siguientes:

- **Permiso de Implantación:** 60 (sesenta) días calendario.

- **Permiso de Construcción:** 60 (sesenta) días calendario.

b) Cuando se solicitan tolerancias o modificaciones que puedan resolverse a nivel del Servicio:

- **Permiso de Implantación:** 120 (ciento veinte) días calendario.

- **Permiso de Construcción:** 120 (ciento veinte) días calendario.

c) Cuando las tolerancias o modificaciones propuestas requieran ser elevadas a resolución de la Gerencia de Permisos de Implantación y Construcción o del Departamento de Desarrollo Urbano:

- **Permiso de Implantación:**180 (ciento ochenta) días calendario.

- **Permiso de Construcción:**180 (ciento ochenta) días calendario.

Las reválidas de los permisos en cualquiera de sus etapas, deberán ser resueltas en un plazo máximo de 30 (treinta) días calendario.

B) Plazo de Respuesta.Es el plazo dentro del cual el/la profesional responsable deberá dar respuesta a las observaciones que se formulen en cada instancia de la gestión, de acuerdo con el procedimiento establecido en el manual correspondiente.

Artículo 7.-Plazo de Vigencia. Es el plazo en el cual el permiso tendrá validez.Se contabiliza a partir del primer día hábil siguiente a la fecha de la notificación de la aprobación del permiso y caducará automáticamente a la finalización del plazo correspondiente.

A) Certificación de las condiciones de Implantaciones Urbano – Territoriales:

- Permiso de Implantación para padrones comprendidos en Régimen Específico: 2 (dos) años o el plazo específico que se determine por Decreto de la Junta Departamental de Montevideo.

- Permiso de Implantación para construir en padrones comprendidos en Régimen General o Patrimonial de Suelo: 180 (ciento ochenta) días calendario.

- Permiso de Implantación que implique Viabilidad de Uso a instalar: 2 (dos) años.

- Permiso de Implantación que implique Viabilidad de Uso a regularizar: Su plazo de vigencia quedará supeditado al plazo que se establezca como condición para presentar la siguiente gestión (Permiso de Construcción, Habilitación Comercial y/o Industrial, según corresponda).

- Permiso de Implantación que implique Estudio de Impacto Territorial a instalar y a regularizar: 2 (dos) años.

B) Certificación de las condiciones de Habitabilidad, Higiene, Seguridad y Accesibilidad:

- Permiso de Construcción con obras a ejecutar: 1 (un) año.

En dicho plazo deberá darse inicio a las obras proyectadas.

La vigencia queda supeditada a que la ejecución de la obra no quede paralizada por períodos superiores a 2 (dos) años a contar de su fecha de inicio de la misma, salvo caso fortuito, fuerza mayor, conflictos u otras

situaciones debidamente justificadas.

El único documento válido para certificar el comienzo de las obras será la constancia de inicio de obra presentada por el/la profesional responsable de la gestión.

- Permiso de Construcción con obras totalmente culminadas, incluyendo la Habilitación Final: La vigencia será permanente, en tanto se mantengan incambiadas las condiciones físicas o de uso de las construcciones.

Artículo 8.-Reválidas. Para cualquiera de las etapas referidas, en forma fundada y por una única vez, podrá solicitarse reválida de la gestión, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Se mantengan los parámetros y/o condiciones urbano - territoriales y/o las condiciones de habitabilidad, higiene, seguridad y accesibilidad que se indicaron al momento de la aprobación del Permiso de Implantación y/o Construcción, según corresponda.

- No se hubiere aprobado una modificación normativa más restrictiva en algún aspecto con posterioridad a la aprobación del Permiso de Implantación y/o Construcción, según corresponda.

- No haya transcurrido un plazo superior a 1 (un) año, desde el vencimiento de la vigencia de la gestión.

El plazo de vigencia de cada reválida será igual al definido para cada etapa del permiso, conforme al artículo 7.

No se otorgará reválida de gestiones de Permisos de Implantación Urbano - Territorial en las cuales la Junta Departamental de Montevideo haya otorgado un Régimen Específico de Suelo, salvo que aquella esté expresamente prevista en el texto del propio Decreto de la Junta Departamental de Montevideo.

Artículo 9.-Tasas. El monto a abonar por concepto de tasas por las gestiones vinculadas a los Permisos de Implantación y/o Construcción será el vigente al momento de concretarse el trámite correspondiente, sin perjuicio de las actualizaciones que se dispongan con carácter periódico para los ingresos generales de la Intendencia de Montevideo.

Artículo 10.-Inicio Anticipado de Obra (IAO). La gestión del Inicio Anticipado de Obra, de requerirse, deberá estar motivada en una causa debidamente justificada y contar con la conformidad de la Gerencia de Permisos de Implantación y Construcción.

La gestión del Inicio Anticipado de Obra será aprobada por Resolución de el/la Intendente/a, previo informe técnico el cual tendrá especialmente en cuenta la ubicación de la obra, el estado de avance de los trámites

referidos al proyecto al momento de su presentación y las dificultades para culminar la gestión, entre otros aspectos.

En todos los casos, el/la solicitante y el/la profesional responsable de la gestión asumirán la responsabilidad por las consecuencias del inicio anticipado de la obra sin haber culminado las gestiones necesarias, y se comprometerán expresamente a realizar las obras necesarias para que la edificación se ajuste plenamente a la autorización que se apruebe.

En la gestión que se presente deberá expresarse concretamente cuales serán las obras a realizar, no admitiéndose iniciar obras en aquellos sectores donde se solicitan apartamientos a las normas edilicias o apartamientos normativos que involucren modificaciones calificadas del Plan de Ordenamiento Territorial.

En ningún caso, los inicios anticipados regularizarán obras existentes, las cuales deben ser autorizadas por el Permiso de Construcción que se gestione posteriormente.

Aprobado el Inicio Anticipado de Obra su vigencia quedará condicionada al cumplimiento de los plazos y demás condiciones que se establezcan en la resolución correspondiente.

De constatarse el incumplimiento de los mismos se dispondrá la paralización de la obra, previa vista.

GESTIONES VINCULADAS A LOS PERMISOS DE IMPLANTACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN

Artículo 11.-Gestiones Descentralizadas:

A) Los permisos de demolición que se tramitan ante los Centros Comunes Zonales (CCZ) correspondientes, de acuerdo a lo dispuesto por la Resolución N° 298/14/4000 de fecha 03 de junio de 2014, deberán contar con el aval del Servicio competente para el inicio de las obras, tener Permiso de Construcción o Inicio Anticipado de Obras (IAO) aprobado y cumplir las especificaciones técnicas definidas en el Volumen XV "Planeamiento de la Edificación" del Digesto Departamental.

En situaciones de riesgo inminente, por resolución fundada podrá autorizarse a que se gestione el Permiso de Demolición sin contar con un Permiso de Implantación y/o Construcción aprobado para sustituir la edificación existente.

B) Los trámites relativos a salientes desmontables, toldos, marquesinas y estructuras caladas, se gestionarán

en el Centro Comunal Zonal correspondiente, cumpliendo las especificaciones técnicas definidas en el Volumen XV “Planeamiento de la Edificación” del Digesto Departamental.

C) Si con la conformación de las barreras se ocupa total o parcialmente la vereda e implica construir pasarela que invade parte de la calzada, la autorización deberá gestionarse ante el Centro Comunal Zonal correspondiente, previa autorización del Servicio de Ingeniería de Tránsito. No se exigirá permiso específico para dicha construcción si con la colocación de la barrera de obra se mantienen las dimensiones establecidas en la normativa vigente que permitan la circulación peatonal por la acera.

CRITERIOS GENERALES DE INTERPRETACIÓN, INTEGRACIÓN Y APLICACIÓN DE LAS PRESENTES NORMAS CONSTRUCTIVAS

Artículo 12.- Criterio general de Interpretación e Integración. En defecto de normativa constructiva específica, resultarán de aplicación las normas y especificaciones técnicas previstas para construcciones análogas.

Artículo 13.- Aplicación en el tiempo, eficacia y referencia a las normas anteriores. A) Las gestiones iniciadas ante el Servicio de Contralor de la Edificación hasta el día hábil anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente reglamentación inclusive, proseguirán y culminarán su tramitación según lo dispuesto por las Resoluciones Nros. 2244/22 de 08 de junio de 2022 y 0796/23, de 08 de febrero de 2023.

B) Las gestiones iniciadas ante el Servicio de Regulación Territorial de las Implantaciones, la Unidad de Estudios de Impacto Territorial, la Unidad de Patrimonio y todas sus dependencias hasta el día hábil anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente reglamentación inclusive, proseguirán y culminarán su tramitación según lo dispuesto por las Resoluciones citadas en el literal A).

En estos casos, la etapa siguiente referente al Permiso de Construcción se gestionará a través de la nueva plataforma web, conforme a lo dispuesto en la presente resolución y cumpliendo los demás requisitos exigidos por la normativa y por los manuales correspondientes.

C) Por aquellos inmuebles para los que se haya presentado documentación al amparo de las Resoluciones Nros. 2244/22 y 0796/23 ante la Dirección Nacional de Catastro o la Agencia Nacional de Vivienda (A.N.V.), y que se considere parte del proceso de gestión de un Permiso de Construcción, se permitirá el ingreso del trámite a través de la nueva plataforma web, debiendo adjuntarse la documentación complementaria de acuerdo a lo previsto en la presente reglamentación y cumplirse los demás requisitos exigidos en los manuales correspondientes.

D) La presente reglamentación será de aplicación para todas las gestiones de solicitud de los permisos de implantación y/o construcción que se tramiten a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente reglamentación.

Artículo 14.-Información y Requisitos. En la plataforma digital de la Intendencia de Montevideo se pondrán a disposición de los/las usuarios los manuales de recaudos e instructivos correspondientes donde se detallarán los requisitos de la gestión. La actualización de los formularios e instructivos, está a cargo de la Gerencia de Permisos de Implantación y Construcción.

3.- Dejar sin efecto las Resoluciones Nro. 2502/16, de fecha 06 de junio de 2016 y 4092/04, de fecha 23 de agosto de 2004.

4.- Autorizar al Equipo Técnico de Actualización Normativa a incorporar el Reglamento que se aprueba por el numeral 2º de la presente Resolución, en el Capítulo I “Del trámite para la autorización de los servicios”, Título XVI “De los permisos de construcción”, Parte Reglamentaria, Libro XVI “Del Planeamiento de la Edificación” del Volumen XV “Planeamiento de la Edificación” del Digesto Departamental.

5.- La presente reglamentación entrará en vigencia el día 17 de octubre de 2023.-

6.- Comuníquese a todos los Municipios, a todos los Departamentos, a las Divisiones Asesoría Jurídica, Asesoría de Desarrollo Municipal y Participación, Información y Comunicación, a Contaduría General y pase al Departamento de Desarrollo Urbano a sus efectos.-

Firmado electrónicamente por INTENDENTA DE MONTEVIDEO ANA CAROLINA COSSE GARRIDO.

Firmado electrónicamente por SECRETARIO GENERAL (I) GUILLERMO JOSÉ MONCECCHI GIORDANO.