

# TRAMITE PARA LA AUTORIZACION DE PERMISOS DE CONSTRUCCION

# QUÉ SE CONTROLA

**URBANO**

**EDILICIO**

**SEGURIDAD**

# PROCEDIMIENTO

- **1 - Certificación de las condiciones urbanísticas**
- **2 - Autorización para Construir, incluyendo el permiso de obras sanitarias internas**
- **3 - Habilitación de las obras para su utilización con los destinos declarados**
- **4 - Contralor del cumplimiento de las condiciones de aprobación de cada trámite (Auditoría Técnica)**

# 1 - Certificación de las condiciones urbanísticas

## objetivo

asegurar la adecuada inserción urbana de los proyectos arquitectónicos, con salvaguarda de los valores urbanos y ambientales preexistentes, aprobando y certificando al particular las condiciones urbanísticas que rigen para su predio.

# 2 - Autorización para construir

## objetivo

controlar las acciones físicas que los propietarios de los predios se proponen efectuar, tal como fuera aprobado en la etapa anterior, con condiciones de seguridad e higiene según lo establecido por la normativa aplicable.

# 3 - Habilitación de las obras

## objetivo

verificar que lo construido coincide con la documentación aportada en los recaudos, cumpliendo con las ordenanzas respectivas.

# 4 - Auditoría técnica (en Montevideo)

Es responsable de auditar el cumplimiento de las Declaraciones Expresas por parte del profesional actuante en el Permiso de Construcción, en función de muestreo estadístico (Resolución N°3745/00).

# OTRAS ACCIONES

- **1 - Modificaciones a la normativa**
- **2 - Solicitud de tolerancias**
- **3 - Regulación de actividades no residenciales**
- **4 - Estudios y evaluación de impactos**

# 1 - Modificaciones a la normativa

Se podrá presentar solicitud fundada de modificación a la norma aplicable, cuando se entienda que el apartamiento a su respecto significa una mejora de la situación urbana o de las condiciones de seguridad e higiene de la edificación.

# 2 - Tolerancias

Se entiende por tolerancia la admisión de condiciones en las construcciones que excedan las previsiones de las normativas aplicables, dentro de valores admisibles que no afecten los valores urbanos o las condiciones de habitabilidad, ni contradigan los objetivos de la norma.

# 3 - Regulación de actividades no residenciales

En los casos de destinos no residenciales corresponderá ajustarse a la normativa aplicable (según el plan) como requisito previo a la presentación del permiso de construcción.

# 4 - Estudios y Evaluación de Impactos

Los Estudios y Evaluación de Impacto se ajustarán a lo establecido por la ley y los Planes correspondientes, debiendo gestionarse su aprobación previamente.

# Documentos de consulta

Resoluciones departamentales correspondientes a la gestión de autorizaciones para construir.

Normativas departamentales de regulación de las actividades urbanísticas y constructivas.

# PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

# Permiso de construcción o demolición

**Acto Administrativo:** El permiso de construcción o demolición es el acto por el cual la Intendencia Municipal de Montevideo autoriza al solicitante para construir, regularizar o demoler edificaciones, en los términos planteados en la solicitud y según la documentación aportada.

**Alcance:** Debe solicitarse permiso de construcción o demolición en su caso para toda construcción, de más de cuatro metros cuadrados medidos en proyección horizontal o planta, a excepción de galpones de hasta 15 m<sup>2</sup>.

# 1 - Certificación de las condiciones urbanísticas

Régimen General

Régimen Patrimonial

Régimen Especial

# 2 - Autorización para construir

2.1- Fase A/B obras menores descentralizadas

2.2- Fases B con autorización directa para construir

2.3- Fase BC regularización de obras

# Tipos de Permisos de Construcción

- a) Obras nuevas o regularizaciones, en áreas bajo régimen patrimonial y en bienes declarados de interés municipal.
- b) Obras nuevas o regularizaciones en áreas bajo régimen general de gestión de suelo.
- c) Edificación colectiva de evolución planificada
- d) Vivienda Económica
- e) Publicidad y Propaganda
- f) Propuestas arquitectónicas de difícil inserción urbana
- g) Edificaciones que se encuentran en propiedad municipal.
- h) Construcciones Funerarias

# HABILITACIÓN DE ACTIVIDADES NO RESIDENCIALES

# Viabilidad de usos

## **Control de la actividad a realizar con respecto a:**

- El tipo de actividad según parámetros establecidos por el Gobierno Departamental
- Su ubicación en la zona adecuada para el tipo de actividad
- El impacto generado desde el punto de vista social y territorial

## **Algunos requerimientos:**

- Estudios de impacto según los parámetros correspondientes

# Habilitación

## **Control de las condiciones de habitabilidad y salubridad de los locales:**

- Destino, área y terminación de los locales
- Iluminación y ventilación
- Condiciones de salubridad para el personal
- Destino y tratamiento de los efluentes líquidos
- Disposición final de los residuos sólidos
- Etc.

## **Otros controles:**

- Medidas de defensa contra incendio
- Estado de las instalaciones mecánicas y eléctricas

# Habilitación final

**Autorización para realizar dicha actividad dentro de los parámetros establecidos y por el lapso de tiempo indicado**

# TIPO DE FASES - resolución 3095/01

GESTIÓN ó FASE	APLICACIÓN	LUGAR DE PRESENTACIÓN
INFORMACIÓN A	Condiciones urbanísticas que rigen en determinado padrón. Información válida para presentar permisos de construcción (Fases A, B, B1, BC y B1C).	Se pueden consultar e imprimir desde la web: <a href="http://edificaciones.montevideo.gub.uy/pagina_web/">http://edificaciones.montevideo.gub.uy/pagina_web/</a> Para padrones que no estén ingresados al sistema se debe solicitar mediante agenda al SCE, tel 19501471.
INFORMACIÓN I	Cuando existen dudas normativas, relacionadas con la inserción urbana y si el inmueble se localiza en áreas bajo régimen general	En el Servicio de Estudios y Regulación Territorial, piso 10 del Palacio Municipal.
INFORMACIÓN I	Cuando existen dudas normativas, relacionadas con la inserción urbana y si el inmueble se localiza en áreas bajo régimen patrimonial.	En la Unidad para la Protección del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico y Ambiental o en la Secretaría Ejecutiva de la Comisión Especial Permanente competente, según corresponda.
INFORMACIÓN I	Para consultas sobre la interpretación de una norma ó falta de regulación referidas a seguridad e higiene.	En el Servicio de Contralor de la Edificación, piso 5 del Palacio Municipal.
INFORMACIÓN I	Para aprobación de nuevos materiales sanitarios y de sistemas constructivos no tradicionales.	
A	En caso que el padrón se encuentre en	En la Comisión Especial Permanente que

# TIPO DE FASES - resolución 3095/01

A	En caso que el padrón se encuentre en área patrimonial.	En la Comisión Especial Permanente que corresponda.
A	En caso que el padrón sea de Interés Municipal o Monumento Histórico.	En la Unidad de Protección al Patrimonio, piso 9 del Palacio Municipal.
A	Para construcciones anteriores a 1940: en Áreas de Especial Consideración o en Avenidas, Ramblas, Bulevares.	En el Servicio de Contralor de la Edificación, piso 5 del Palacio Municipal.
B	Para Obra Nueva o Ampliación cuando	

# TIPO DE FASES - resolución 3095/01

B	Para Obra Nueva o Ampliación, cuando requiere Fase "A" o Impacto Territorial aprobado.	En el Servicio de Contralor de la Edificación, piso 5 del Palacio Municipal.
B1	Para Obra Nueva o Ampliación, cuando no requiere Fase "A" o Impacto Territorial.	
B2	Para modificaciones internas a realizar con Permiso de Construcción aprobado y con Final. Solo puede tramitarse en Régimen General.	
BS	Permiso de Obra Sanitaria en caso de existir Permiso de Construcción aprobado.	
BC	Para regularización cuando requiere Fase "A" o Impacto Territorial aprobado.	
B1C	Para regularización cuando no requiere Fase "A" o Impacto Territorial aprobada.	
B2C	Para regularización de modificaciones internas en Régimen General.	
C	Para el caso de no existir modificaciones respecto a la Fase "B", Fase "B1" o Fase "B2" aprobada (según corresponda). No obstante, de existir modificaciones, podrá presentarse con gráfico veraz cuando: el aumento de área no es mayor a 4m <sup>2</sup> , no existe cambio de volumetría, no existe modificación de destino o afectaciones y no existe cambio de naturaleza del bien.	