

Tema:

PROYECTOS DE DECRETO

Resumen :

REMITIR A CONSIDERACIÓN DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL UN PROYECTO DE DECRETO SOLICITANDO ANUENCIA PARA APLICAR UN CONJUNTO DE MEDIDAS TENDIENTES AL IMPULSO DE UN MODELO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE EN LA CIUDAD VIEJA, OTORGANDO EL ATRIBUTO DE "ÁREA DE PROMOCIÓN".-

Montevideo 15 de Julio de 2024

VISTO: las presentes actuaciones relacionadas con la propuesta de otorgar a Ciudad Vieja, en mérito a su acervo patrimonial y con el objetivo de salvaguardarlo, ponerlo en valor y mantenerlo vivo, el atributo de "Área de Promoción" previsto en el artículo D.63 del Decreto N° 28.242 "Plan Montevideo", estableciendo un conjunto de medidas tendientes al impulso de un modelo de desarrollo urbano sostenible;

RESULTANDO: 1º) que los lineamientos estratégicos del Plan de Ordenamiento Territorial -Plan Montevideo- Decreto N° 28.242, reforzados por las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Decreto N° 34.870, entienden a la planificación como una política pública que vincula las potencialidades y necesidades del territorio en sus procesos de transformación y a través de un conjunto de disposiciones, mandata a establecer mecanismos legales que permitan la recuperación de las calidades arquitectónicas, ambientales y de convivencia, que en la especie se aplican en el área del Suelo Urbano Consolidado Central; asimismo las Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible aprobadas por la Ley N° 19.525 de fecha 18 de agosto de 2017, mandatan a promover la recuperación y adecuada densificación de áreas urbanas con capacidades instaladas de infraestructuras;

2º) que según lo dispuesto por Resolución N° 4264/22 de fecha 17 de octubre de 2022, se dio inicio al proceso de revisión del Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de la Ciudad Vieja. En el marco de su estudio, el Grupo de Trabajo encargado de las tareas ha podido establecer que, consistentemente con los objetivos formulados en el Plan Especial aprobado en el año 2003 a través del Decreto N° 30.565 y en función de la evolución de la zona durante los últimos años, es necesario avanzar en la promoción de un modelo de gestión que estimule la dinámica urbana del área, en concreto el afinamiento de nuevas actividades y la inversión en la recuperación de la edificación existente de alto valor patrimonial y la realización de nuevas edificaciones;

3º) que el Decreto N° 28.242 "Plan Montevideo", prevé la posibilidad de aplicar el instrumento denominado "área de promoción" en cualquier área territorial objeto de intervenciones prioritarias. La Ciudad Vieja reúne las características requeridas para ser calificada como tal, siendo necesario desarrollar acciones que contribuyan a su revalorización urbana, pudiendo calificarse como Área de Promoción en los términos que

establece el Art. D.63 del Plan Montevideo; resultando imprescindible implementar diversos mecanismos de estímulo para su puesta en valor y rehabilitación;

CONSIDERANDO: que el Departamento de Planificación estima procedente el dictado de resolución solicitando la correspondiente anuencia a la Junta Departamental;

EL INTENDENTE DE MONTEVIDEO

RESUELVE:

1°. Remitir a consideración de la Junta Departamental el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

ÁREA DE PROMOCIÓN PATRIMONIAL CIUDAD VIEJA

ARTÍCULO 1°. (Ámbito de aplicación). Las medidas del presente decreto se aplicarán en la "Ciudad Vieja" definida en sus límites territoriales en el artículo D.223.272.18 del Volumen IV, Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo del Digesto Departamental de Montevideo, tomándose como límite exterior las Ramblas: Rambla 25 de Agosto de 1825, Rambla Ing. Juan Monteverde, Rambla Francia y Rambla Gran Bretaña.

ARTÍCULO 2°. (Área de Promoción). Al ámbito territorial definido en el artículo 1° de este decreto, se le otorga el atributo de "Área de Promoción".

ARTÍCULO 3°. (Exoneraciones y excepciones a proyectos edilicios). Facúltase a la Intendencia de Montevideo a otorgar las exoneraciones que se enumeran a continuación, así como permitir las excepciones que se prevén, en ambos casos respecto de inmuebles ubicados en el ámbito territorial establecido en el artículo 1°.

A) Contribución Inmobiliaria y Tasa General Departamental

A1. Exoneración del 100% del Impuesto de Contribución Inmobiliaria y Tasa General Departamental, por el plazo de ciento veinte meses, a las obras nuevas y de rehabilitación integral que se realicen dentro del área y que presenten su Permiso de Construcción o solicitud de autorización correspondiente dentro de los dieciocho meses contados desde la aprobación de la reglamentación del presente decreto.

A2. Exoneración del 100% del Impuesto de Contribución Inmobiliaria y Tasa General Departamental, por el plazo de ciento veinte meses, a las obras de rehabilitación parcial, rehabilitación de fachada y ampliación que se realicen dentro del área y que presenten su Permiso de Construcción o solicitud de autorización correspondiente dentro de los dieciocho meses contados desde la aprobación de la reglamentación del presente decreto.

A3. Las exoneraciones previstas en el presente literal se computarán a partir del primer hecho generador del tributo que se verifique luego de ejercida la facultad para el caso concreto.

B) Adicional Mercantil

Exoneración por sesenta meses del pago de la tasa denominada "Adicional Mercantil" a todos los emprendimientos comerciales existentes en la zona y los nuevos que inicien actividades dentro de los dieciocho meses contados desde la aprobación de la reglamentación del presente decreto, siempre que en ambos casos cuenten con las habilitaciones previstas legalmente para su funcionamiento.

Esta exoneración se computará a partir del primer hecho generador del tributo que se verifique luego de ejercida la facultad para el caso concreto.

C) Tasas Departamentales relativas a Permisos de Implantación y Construcción

Exoneración de tasas departamentales relativas a Permisos de Implantación y Construcción, para proyectos en inmuebles comprendidos en el artículo primero, que se presenten dentro de los dieciocho meses contados desde la aprobación de la reglamentación del presente decreto.

D) Sustentabilidad de las construcciones

Cuando las construcciones proyectadas y llevadas a cabo cumplan con criterios de sustentabilidad ambiental establecidos en el Modelo SuAmVi, la exoneración del impuesto de Contribución Inmobiliaria y Tasa General Departamental, se extenderá por treinta y seis meses más, a contar de la finalización del plazo de ciento veinte meses referido en el literal A) de este artículo.

E) Mayor Aprovechamiento y Retorno de Valorizaciones

Todos los proyectos comprendidos en este decreto que se ubiquen en la calle Reconquista entre las calles Guaraní y Bartolomé Mitre, y en los Proyectos de Detalle definidos en el Artículo D.272.28 del Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de la Ciudad Vieja, que presenten la solicitud de aval dentro de los dieciocho meses contados desde la aprobación de la reglamentación del presente decreto, podrán ser exonerados de pago del precio compensatorio por mayor aprovechamiento y retorno de valorizaciones.

La Intendencia estará facultada para recibir y estudiar propuestas que, encontrándose dentro de las áreas de Proyectos de Detalle definidos en el Artículo D.272.28, presenten volumetrías distintas a las aprobadas, siempre que estas no excedan la edificabilidad establecida. La comisión elevará informe a la Dirección General del Departamento de Planificación, quien podrá aprobar dichas propuestas dentro del periodo de exoneración.

Una vez obtenido el aval de la Intendencia de Montevideo en la modalidad establecida por la reglamentación correspondiente, se dispondrá de un plazo máximo de seis meses para la presentación del permiso de construcción. Una vez obtenido el permiso de construcción se dispondrá de un plazo máximo de ocho meses para realizar el inicio de obra, a partir de la fecha de aprobación del referido permiso. De no cumplirse los antedichos plazos, quedará sin efecto la exoneración establecida en el presente artículo.

F) Aumento de altura de la edificación para la acera norte de la calle Reconquista entre las calles Guaraní y Bartolomé Mitre

A los efectos de este decreto, todos los proyectos comprendidos que se ubiquen en la acera norte de la calle Reconquista entre las calles Guaraní y Bartolomé Mitre, de acuerdo al Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de la Ciudad Vieja vigente, podrán construir hasta 19 metros de altura.

Esta altura regirá en todos los padrones referidos en este literal, desde la línea de edificación hasta una profundidad máxima de 18 metros.

A partir de los 18 metros de profundidad, seguirá rigiendo la altura máxima ya establecida de 16.50 metros de altura en el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de la Ciudad Vieja vigente.

Para todos los proyectos comprendidos en la acera norte de la calle Reconquista entre las calles Guaraní y Bartolomé Mitre que construyan hasta 19 metros de altura, se admitirá construir otro piso habitable (gálibo), en las condiciones establecidas en el decreto D.223.162 del Digesto.

G) No obligatoriedad de construir plazas de estacionamiento

Todos los proyectos comprendidos dentro de los límites señalados en el artículo 1º de este decreto a excepción de la zona del Proyecto de Detalle conocido como Acceso Norte (Portón de San Pedro), definido en el artículo D.272.28 del

Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de la Ciudad Vieja que se presenten dentro de los dieciocho meses contados desde la aprobación de la reglamentación del presente decreto, serán eximidos de la exigencia de provisión de

sitios de estacionamiento toda vez que se proceda a la construcción de vivienda nueva o ampliación de hasta 25 unidades, para padrones de la trama existentes al momento de reglamentado el decreto.

La Intendencia reglamentará la exoneración de provisión de sitios de estacionamiento para la construcción de vivienda nueva o ampliación, que superen las 25 unidades y que se presenten dentro de los dieciocho meses contados desde la

aprobación de la reglamentación del presente decreto.

Para el caso en que se construyan cooperativas de vivienda, también queda sin efecto la exigencia de construir sitios de estacionamiento siempre que las cooperativas no sobrepasen las 50 unidades.

ARTÍCULO 4º. (Reglamentación)

Encomiéndose a la Intendencia de Montevideo la reglamentación del presente decreto en un plazo de treinta días a contar desde la fecha de promulgación, la que contendrá los criterios mencionados en los artículos anteriores y definirá los protocolos y procedimientos necesarios a los efectos de la autorización y gestión de las propuestas.

ARTICULO 5º. (Vigencia)

Serán admisibles todos los proyectos que hayan iniciado el trámite de Permiso de Construcción en la Intendencia de Montevideo, a partir del 1º de abril de 2024 y que califiquen dentro de los criterios del presente decreto.

Todos los beneficios se suspenderán una vez comprobada la interrupción de las obras por un plazo superior a los seis días, el que se computará a partir del primer día del mes siguiente al que se hubiera constatado mediante inspección la paralización de la obra.

También los beneficios se suspenderán cuando se constate el cese de aportes tributarios al Banco de Previsión Social.

ARTÍCULO 6º. Para el área de promoción definida en el artículo 1º no será de aplicación los beneficios previstos en el Decreto N° 32.826.

Tampoco resultarán de aplicación a los inmuebles comprendidos en el ámbito territorial del artículo 1º, las exoneraciones previstas en otros decretos y que refieran a los mismos tributos y períodos regulados en el presente decreto, debiendo el sujeto pasivo optar por uno de los regímenes aplicables.

ARTÍCULO 7º. (Presentación de Informes)

La Intendencia de Montevideo remitirá un informe trimestral a la Junta Departamental acerca de la aplicación de la presente norma.

ARTÍCULO 8º. Facúltase a la Intendencia de Montevideo a adecuar la cartografía del Plan Montevideo, Decreto N° 28.242 de fecha 16 de setiembre de 1998, sus concordantes y modificativos, de conformidad con lo dispuesto por el presente decreto.

ARTÍCULO 9º. Comuníquese.-

2º. Pase al Departamento de Secretaría General para su remisión a la Junta Departamental de Montevideo.-

MAURICIO EMILIO ZUNINO CANEPA, INTENDENTE DE MONTEVIDEO.-

OLGA BEATRIZ OTEGUI PINTOS, SECRETARIA GENERAL.-