Decreto: 37567

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

D E C R E T A:

Artículo 1.º - Mayor Aprovechamiento y Retorno de Valorizaciones.

Se entiende por aprovechamiento de una parcela al conjunto máximo de posibilidades para el uso lucrativo del terreno que resulta de componentes intrínsecos a la parcela –forma, dimensiones y localización– y extrínsecos –usos admitidos, intensidades y edificabilidad otorgados por la planificación–.

La Intendencia de Montevideo tendrá derecho a participar del mayor valor de los inmuebles derivado de las acciones de ordenamiento territorial, ejecución y actuación, en el marco de un instrumento de ordenamiento territorial (IOT) y en todos los casos en que se supere el aprovechamiento definido en la normativa vigente así como en los casos de transformación y cambio de categoría del suelo.

Dicha participación en el mayor valor de los inmuebles comprendidos por tales acciones de Ordenamiento Territorial se clasificará en mayores aprovechamientos o retornos de valorizaciones según cuáles sean los factores que los determinan.

Artículo 2.º - Factores determinantes del Retorno de Valorizaciones.

Se entiende por Retorno de Valorizaciones al incremento del aprovechamiento originado por: a) la transformación del suelo; b) la mayor edificabilidad.

a) La transformación del suelo comprende al conjunto de procesos y acciones necesarias para hacer efectivo el cambio de categoría de suelo, desarrollados en el marco de alguno de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la normativa.

b) La mayor edificabilidad corresponde a toda autorización para edificar que supere la edificabilidad máxima del predio. Se entiende por edificabilidad máxima de una parcela la superficie en metros cuadrados que puede desarrollarse dentro del volumen definido por el área máxima de ocupación de suelo y la altura vigentes o autorizados para la parcela.

Al sólo efecto de la presente normativa para el cálculo de la edificabilidad en caso de configurarse un mayor aprovechamiento, se establece la siguiente tabla de relación entre alturas vigentes y cantidad de niveles:

9 metros – 3 niveles

12 metros – 4 niveles

13,50 metros – 5 niveles

16,50 metros – 6 niveles

21 metros – 8 niveles

24 metros – 9 niveles

27 metros – 10 niveles

31 metros – 11 niveles

36 metros – 13 niveles

En ningún caso se consideran aquellos semisubsuelos que no computen para FOS.

En todos los casos de destino residencial u hospedaje, ubicados en predios a los que le rija un FOS del 100 %, a los efectos de la determinación de su edificabilidad máxima, esta se determina computando como máximo un FOS del 80 %.

Artículo 3.º - Factores determinantes del Mayor Aprovechamiento.

Se entiende por Mayor Aprovechamiento el incremento del aprovechamiento originado por: a) la superación de parámetros territoriales aún sin mayor edificabilidad; b) la mayor intensidad de uso.

a) La superación de parámetros territoriales sin mayor edificabilidad comprende aquellos casos que no superan la edificabilidad máxima, pero en los que la edificación se encuentra por fuera del volumen definido por los parámetros territoriales de altura, FOS y retiros vigentes aplicables al predio. No configuran mayor aprovechamiento aquellos casos que superen la altura y cantidad de niveles establecidas para el predio, que se traten de maquinarias, sistemas de acopio o similares que se desarrollen en vertical debido a su especificidad.

b) Se entiende por intensidad de uso máxima de una parcela a la capacidad máxima de un predio para admitir el desarrollo de actividades no residenciales, en suelos rural y suburbano. Se determina por el área máxima de impermeabilización de suelo medida en metros cuadrados.

La mayor intensidad de uso comprende toda autorización que supere el factor de impermeabilización máximo correspondiente a la categoría o subcategoría de suelo y tamaño de predio en el que se encuentra.

Artículo 4.º - Casos que generan un Cambio Sustancial del Plan.

Al solo efecto de lo establecido en la presente normativa, se entenderá por cambio sustancial aquel en el que:

a) para los casos de mayor edificabilidad, cuando el incremento de la edificabilidad supere los 25 m2;

b) para las situaciones de superación de la altura, cuando la mayor altura genera edificabilidad superior a 25 m2 adicionales, en cualquier categoría de suelo;

c) para la superación del FOS en suelo urbano, cuando supere en un 20 % el vigente;

d) para la superación del FOS y FIS en suelo rural y suburbano, cuando supere en un 5 % para predios mayores a 3 hectáreas o en un 10 % para predios con superficie menor o igual a 3 hectáreas;

e) para superación de parámetros correspondiente a ocupaciones de retiro, cuando se supere en más de un nivel lo dispuesto por la normativa vigente para dicha afectación.

Toda autorización que configure un retorno de valorizaciones o un mayor aprovechamiento y que no constituya un cambio sustancial de la normativa aplicable podrá ser aprobada por el Intendente de Montevideo como una modificación simple, según lo establecido en el art. D.223.8 del Plan Montevideo (Decreto N.º 28.242, de fecha 10 de setiembre de 1998 y sus modificativas).

En el resto de los casos que configuren retorno de valorización o mayor aprovechamiento, la aprobación se realizará como una modificación cualificada y corresponderá a la Junta Departamental, a iniciativa del

Intendente y previo informe de la Comisión Permanente del Plan.

Artículo 5.º - Valoración del Mayor Aprovechamiento y Retorno de Valorizaciones.

La participación en el mayor valor de los inmuebles correspondiente al retorno de valorizaciones y mayor aprovechamiento, se materializa en el cobro del precio compensatorio según las formas de cálculo siguientes:

a) Para los casos de transformación de suelo se establece una alícuota de 5 % del valor final del suelo transformado neto.

En los casos que corresponda, se considerará la inversión en infraestructuras públicas cuando sea ejecutada por actores privados, sin perjuicio de las otras obligaciones y deberes territoriales establecidos en las normas generales y en la específica que se apruebe para el ámbito en cuestión.

En el caso de cambio de subcategoría de suelo, así como en cambio de suelo destinado a uso habitacional de interés social, el retorno será definido en el IOT correspondiente.

b) Para las situaciones de variación de la edificabilidad se establece el 15 % de la mayor edificabilidad autorizada, relacionada con el valor de comercialización de la obra a construir. Este valor puede ser distinto, de existir un IOT en el que se determinen factores, criterios o métodos para su cuantificación específicos.

c) En los casos de superación de los parámetros territoriales se establece un porcentaje del 10 % de la edificabilidad a construir por encima de los parámetros vigentes, relacionada con el valor de comercialización de la obra a construir.

En los casos en que además se supere la edificabilidad máxima, corresponde el cobro de precio compensatorio por separado para cada supuesto, considerando los sectores del edificio que corresponden a

cada uno.

d) Para los casos de mayor intensidad de uso en suelos rural y suburbano, se aplicará el 5 % del valor del suelo considerando la superficie adicional autorizada.

Artículo 6.º - Facultar a la Intendencia de Montevideo a aplicar, ante cualquiera de los casos antes establecidos, porcentajes inferiores a los aprobados en el presente decreto en las siguientes situaciones:

a) cuando las causales del incremento de valor por retorno de valorizaciones o mayor aprovechamiento se configuren en áreas de promoción o en las comprendidas por planes especiales con valor estratégico;

b) proyectos declarados de interés departamental;

c) iniciativas que por su naturaleza signifiquen una innovación que redunde en una notoria mejora urbana y un aporte a la calidad de vida en la ciudad;

d) iniciativas de otros organismos públicos cuando sean de interés general y con una finalidad social;

e) proyectos con un notorio fin social promovidos por instituciones de enseñanza, servicios de salud o instituciones privadas sin fines de lucro;

f) cooperativas de vivienda o conjuntos habitacionales de interés social construidos al amparo de la legislación vigente;

g) proyectos que cumplan criterios de sustentabilidad ambiental según modelo Suamvi.

<u>Artículo 7.º -</u> Cuando las modificaciones causantes de un eventual mayor aprovechamiento se generen a instancia de la Administración con el objetivo de proteger otros bienes de interés general o patrimonial, no corresponderá el pago de la cuota parte del precio compensatorio derivado de la mencionada protección.

<u>Artículo 8.º -</u> En los casos de regularizaciones de obras realizadas y que hubiesen configurado un retorno de valorizaciones o un mayor aprovechamiento, además del precio compensatorio correspondiente, se aplicará una multa equivalente al 150 % de dicho precio.

<u>Artículo 9.º -</u> Incorporar lo establecido en los artículos 1.º a 8.º del presente decreto como artículos D.223.40.1 a D.223.40.8 dentro del Capítulo IV "Regímenes de gestión del suelo", Título I "De la planificación del territorio departamental", Parte Legislativa, Libro II "Instrumentos del ámbito departamental" del Volumen IV "Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo" del Digesto Departamental.

<u>Artículo 10.º -</u> Modificar el artículo D.8 del Plan Montevideo aprobado por el Decreto N.º 28.242, de fecha 10 de setiembre de 1998, el que se encuentra incorporado como artículo D.223.8 del Capítulo I "Disposiciones generales", Título I "De la planificación del territorio departamental", Parte Legislativa, Libro II "Instrumentos del ámbito departamental" del Volumen IV "Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo" del Digesto Departamental, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo D.8.- Modificación. Cualquier otra alteración del Plan de Ordenamiento Territorial, durante su vigencia, que en general no alcance a la globalidad del mismo por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, se considera modificación del mismo.

A) Modificación simple. Cuando las modificaciones no alteren significativamente ningún elemento sustancial, la aprobación de la modificación corresponderá al Intendente de Montevideo, previo informe de la Comisión Permanente del Plan, comunicándolo a la Junta Departamental de Montevideo.

B) Modificación cualificada. Cuando la modificación afecte algún elemento sustancial, cambio de la categorización de suelo o modificación directa del régimen del suelo, la aprobación corresponderá a la Junta Departamental de Montevideo, a iniciativa del Intendente de Montevideo y previo informe de la Comisión Permanente del Plan.

En ambos casos, las modificaciones podrán suponer un retorno de valorización o mayor aprovechamiento de un predio, según sea el caso, entendiéndose por tales el incremento del aprovechamiento resultante de una mayor edificabilidad, una mayor intensidad de usos o la superación de parámetros vigentes aún sin constituir mayor edificabilidad.

<u>Artículo 11 -</u> Modificar el artículo D.40 del Plan Montevideo aprobado por el Decreto N.º 28.242, de fecha 10 de setiembre de 1998 y modificativas, el que se encuentra incorporado como artículo D.223.40 del Capítulo IV "Regímenes de gestión del suelo", Título I "De la planificación del territorio departamental", Parte Legislativa, Libro II "Instrumentos del ámbito departamental" del Volumen IV "Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo" del Digesto Departamental, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo D.40.- Régimen Específico. (*) Se refiere a la gestión del suelo para cuyo perfeccionamiento, ordenamiento y desarrollo, conforme a los objetivos del Plan, se aplica una normativa especial sustitutiva

de la general en términos de usos, edificabilidad y reparcelaciones.

Se aplica en todas las categorías de suelo y, regirá obligatoriamente en los casos de modificaciones cualificadas que supongan incremento de aprovechamiento.

El régimen específico tiene naturaleza temporal, caducando su autorización si se cumplen los plazos previstos para el planeamiento correspondiente sin que se procediera a su ejecución.

Las áreas que se incluyan en el régimen específico deberán desarrollarse mediante unidades de actuación, que contemplen la justa distribución de las cargas y beneficios derivados de su aplicación, salvo que se trate de propietario único.

Los propietarios incluidos en el régimen específico deberán abonar a la Intendencia de Montevideo un precio compensatorio según los porcentajes establecidos por la normativa correspondiente.

Este precio se deberá pagar independientemente de los costos de mitigación de los impactos a cargo de los propietarios en cualquiera de los casos.".

Artículo 12 - **Encomendar a la Intendencia de Montevideo la reglamentación de lo establecido en el presente decreto.**

Artículo 13 - **Comunicar.**

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO, A LOS OCHO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE.

Firmado electrónicamente por Carlos Otero

Firmado electrónicamente por Adriana Barros

Resolución Nro.: **3773/20**

Nro. de Expediente:
2017-6409-98-000004

SECRETARIA GENERAL

Fecha de Aprobación:
19/10/2020

Tema:
PROMULGACIONES DE DECRETO

Resumen :
SE PROMULGA EL DECRETO Nº 37.567 Y SE MODIFICAN ASPECTOS CONCEPTUALES Y NORMATIVOS, ASÍ COMO LOS PROCEDIMIENTOS OPERATIVOS RELACIONADOS A LA GENERACIÓN DE MAYOR APROVECHAMIENTO, DEL RETORNO DE VAROLIZACIONES EN SUS DIVERSAS VARIANTES Y EL COBRO DEL PRECIO COMPENSATORIO RESULTANTE, INCORPORANDO Y MODIFICANDO LOS ARTÍCULOS QUE SE INDICAN, A EFECTOS DE ACOMPASAR LO DISPUESTO EN EL PLAN MONTEVIDEO DE 1998 CON LA LEY Nº 18.308 DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE.-

Montevideo 19 de Octubre de 2020

VISTO: el Decreto Nº 37.567 sancionado por la Junta Departamental el 8 de octubre de 2020 y recibido por este Ejecutivo el 14 del mismo mes y año, por el cual de conformidad con la Resolución 2797/20 de 04/08/20 se establecen los conceptos de mayor aprovechamiento y de retorno de valorizaciones indicando los factores determinantes de cada uno de ellos, la valorización que tiene que hacerse y delimitando los casos que generan un cambio sustancial del plan; se faculta a esta Intendencia a aplicar porcentajes inferiores para el cálculo del valor compensatorio en determinadas circunstancias especiales; se incorporan los artículos 1º a 8º del citado Decreto como artículos D.223.40.1 a D.223.40.8 dentro del Capítulo IV "Regímenes de gestión del suelo", Título I "De la planificación del territorio departamental", Parte Legislativa, Libro II "Instrumentos del ámbito Departamental" del Volumen IV "Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo" del Digesto Departamental; se modifica los artículos D.8 y D.40 del Plan Montevideo, aprobado por Decreto Nº 28.242 de 16/09/1998 y sus modificativos los que quedarán redactados de la forma que se indica y se encomienda a esta Intendencia a reglamentar el Decreto que se promulga;

EL INTENDENTE DE MONTEVIDEO

RESUELVE:

Promúlgase el Decreto Nº 37.567 sancionado el 8 de octubre de 2020; publíquese; comuníquese a la Junta Departamental, a todos los Departamentos, a todos los Municipios, a las Divisiones Asesoría Jurídica, Espacios Públicos y Edificaciones, Planificación Territorial, a los Equipos Técnicos de Actualización Normativa, de Información Jurídica, a la Biblioteca Jurídica, y pase por su orden al Sector Despacho para su incorporación al Registro, a la División Información y Comunicación para adjuntar al expediente y comunicar a la Junta Departamental la constancia de publicación y al Departamento de Planificación a sus efectos.-

CHRISTIAN MARTÍN DI CANDIA CUÑA, INTENDENTE DE MONTEVIDEO.-

FERNANDO DANIEL NOPITSCH D'ANDREA,SECRETARIO GENERAL.-