

IM - ENASU

**Desplegar instrumentos en
espacios de oportunidad**

Índice

La ciudad que queremos

La ciudad que tenemos

Territorio Proyectado

Oportunidades de acción

Instrumentos

Experiencias: Cartera de Tierras, Fincas Abandonadas

Enfoque

La ciudad que queremos

*desarrollo urbano / justicia social / sostenibilidad de la vida humana /
“el hacer” retro-alimentado por un proceso de planificación-gestión participativo / las personas
en el centro de las políticas*

SOSTENIBLE. IGUALITARIO. PARTICIPATIVO. REDISTRIBUTIVO.

Proyecto de territorio

POT – lineamiento estratégico: **reequilibrio socio-territorial**. Equidad en la distribución de equipamientos, servicios, infraestructura y movilidad.

Directrices Departamentales de OT y DS – objetivos:

- Preservar los valores ambientales y los recursos naturales, tendiendo a un desarrollo integral y sustentable
- Revertir los procesos de segregación socioterritorial
- Mejorar las calidades urbanas que califican el hábitat
- Controlar la expansión urbana
- Prever suelo apto y adecuado para la residencia y para las actividades productivas y logísticas
- Mejorar el vínculo de las grandes infraestructuras y equipamientos con la ciudad y el territorio

Algunas definiciones de partida

- acceso y permanencia al suelo - DERECHO A LA CIUDAD

Hábitat adecuado - Vivienda / Infraestructuras / Servicios / Equipamientos

- diversidad de formas de tenencia – TENENCIA SEGURA

Existe un abanico de formas de tenencia que amplían las alternativas de acceso al suelo.

- provisión de suelo – no necesariamente el Estado como proveedor

Inductor
Gestor
Facilitador
Promotor
....

La ciudad que tenemos

Foco en vivienda de interés social:

Fragmentación socio territorial | Precarización del hábitat

Vulnerabilidad social | Precariedad laboral

CAUSALIDAD MÚLTIPLE.

abordaje debe contemplar las múltiples dimensiones asociadas a cuestiones económicas, culturales, educación, empleo, etc.

La ciudad que tenemos

¿Cómo incide el costo de vida en la permanencia en la ciudad formal?

Variación del Costo de vida en el territorio Y su incidencia en la permanencia en áreas consolidadas de la ciudad.

Y su consecuencias:

Gentrificación

Expansión

Precarización del hábitat

La ciudad que tenemos

Expansión urbana - Subutilización de las capacidades instaladas

Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Montevideo



La ciudad que tenemos

Expansión urbana - Subutilización de las capacidades instaladas

Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Montevideo

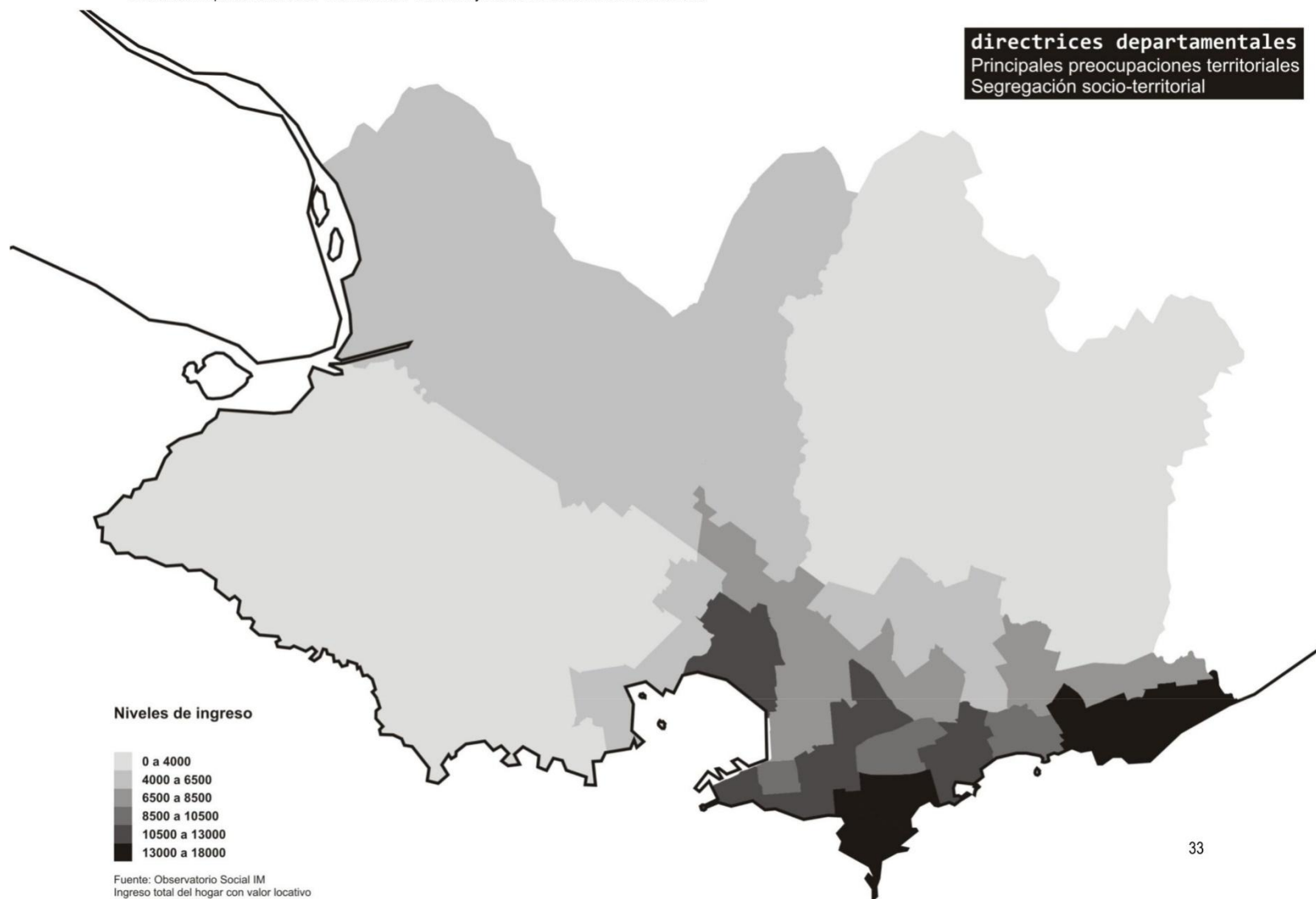


Fuente: Ocupación del territorio (1947-1960), IHA.-

La ciudad que tenemos

Segregación socioterritorial

Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Montevideo



La ciudad que tenemos

Precarización del hábitat

Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Montevideo



Territorio proyectado

Directrices Departamentales de OTyDS

directrices departamentales
Subcategorías de Suelo

CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS

- Suelo Rural Natural
- Suelo Rural Productivo
- Suelo Rural de Interfase Costera
- Suelo Rural de Interfase
- Suelo Suburbano Habitacional
- Suelo Suburbano No Habitacional
- Suelo Suburbano No Habitacional Intensivo
- Suelo Suburbano de Servicios
- Suelo Urbano Consolidado Central
- Suelo Urbano Consolidado Costero
- Suelo Urbano Consolidado Intermedio
- Suelo Urbano Consolidado Otros
- Suelo Urbano No Consolidado

SUELO TRANSFORMABLE

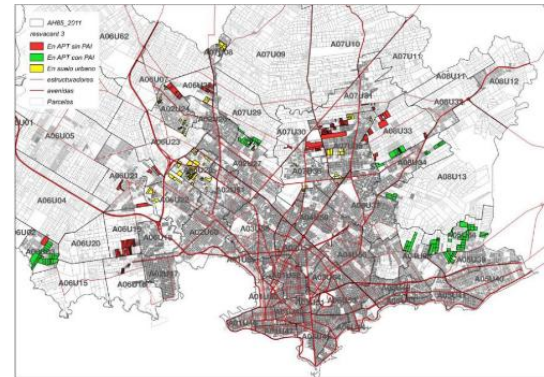
- A- de Rural Productivo a Suburbano No Habitacional Intensivo
- B- de Rural Productivo a Urbano Consolidado
- C- de Rural Productivo a Suburbano Habitacional
- D- de Suburbano No Habitacional a Suburbano No Habitacional Intensivo

- EN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN con Programa de Actuación Urbanística (PAU) aprobado
- A TRANSFORMAR

Escala 1/75000
1:500 750 0 1:500
Metros

Espacios - Oportunidades de acción

Suelo vacante



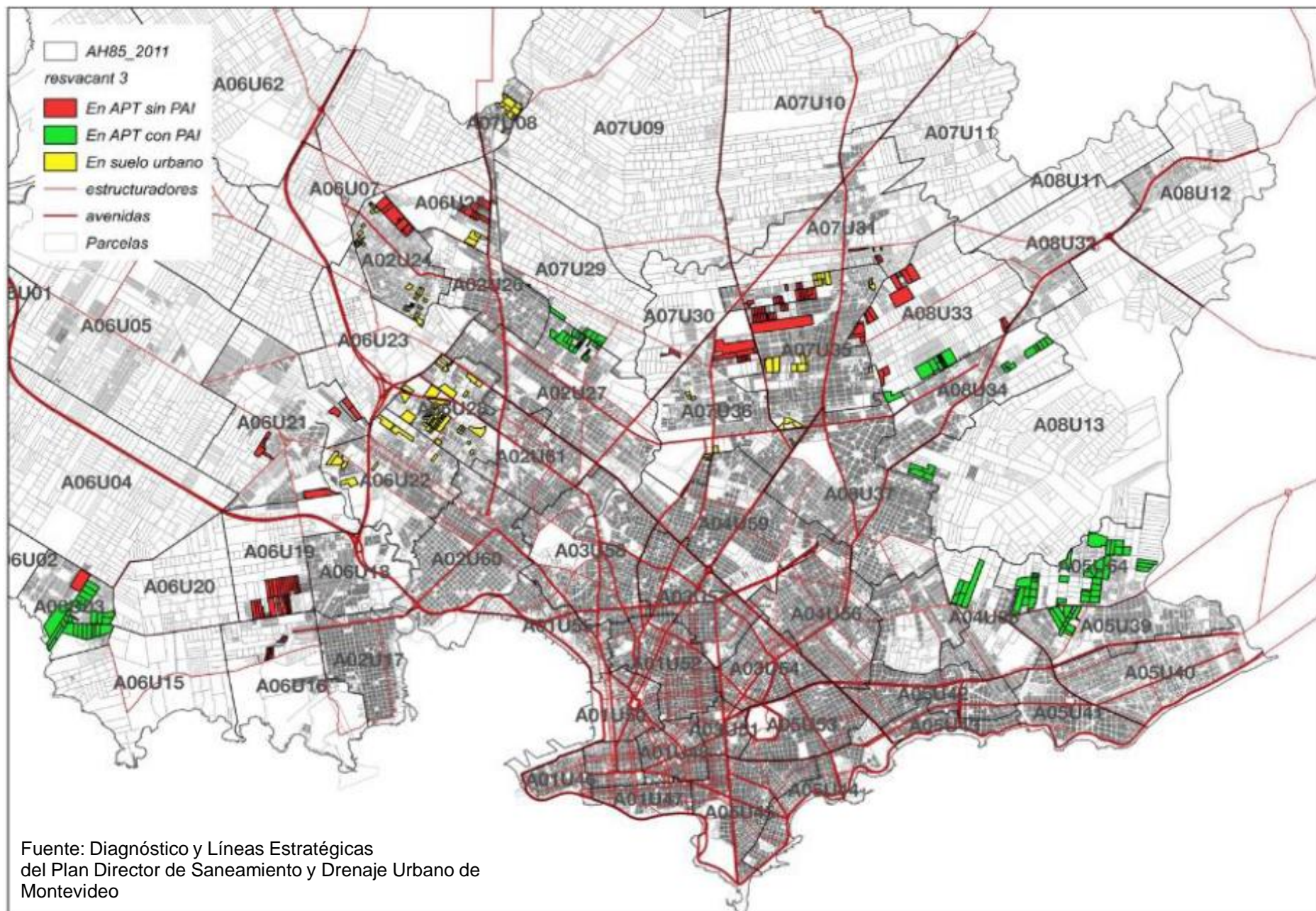
Edificabilidad Potencial / Densidad



Parque habitacional ocioso



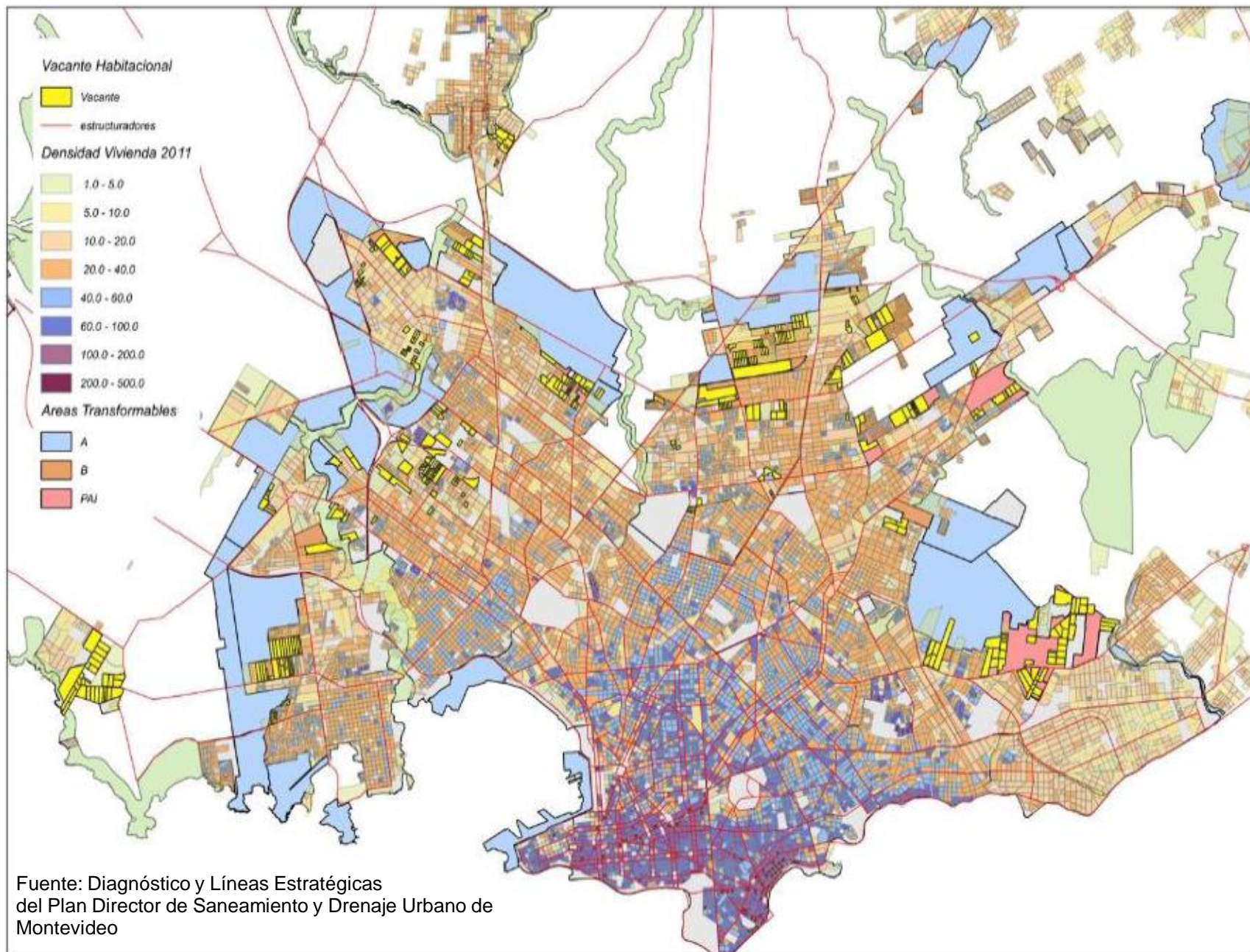
Suelo vacante habitacional



Edificabilidad potencial - Densidad habitacional



Densidad de viviendas



Parque habitacional ocioso



Existe suelo disponible,

es accesible?

Acción - Instrumentos

Aproximación, análisis y sistematización de los Instrumentos, organizados en:

- ***de planificación***
- ***de gestión y ejecución territorial***
- ***de promoción y fiscales***
- ***programáticos***

Instrumentos: a desarrollar, propiciar, reglamentar, combinar, integrar

Acción - Instrumentos

Instrumentos de planificación

Planes especiales

Planes parciales, sectoriales, PAI, Proyectos de detalle

Plan sectorial de Vivienda de Interés Social

Define objetivos, orientaciones generales, estrategias de acción, ámbitos territoriales prioritarios de implementación, programas de actuación y coordinación con los planes territoriales y otros programas sectoriales departamentales (saneamiento, movilidad) y articula con políticas nacionales (sociales) y la acción de los gobiernos locales.

Define estrategias para la captación de recursos para la implementación de acciones y establece prioridades para la implementación de instrumentos y programas.

Acción - Instrumentos

Instrumentos de gestión y ejecución

Transformación de suelo: Unidad de Actuación

Retorno de valorizaciones – Mayor Aprovechamiento

Expropiación

Contralor Territorial en proceso de reglamentación

DET en proceso de reglamentación

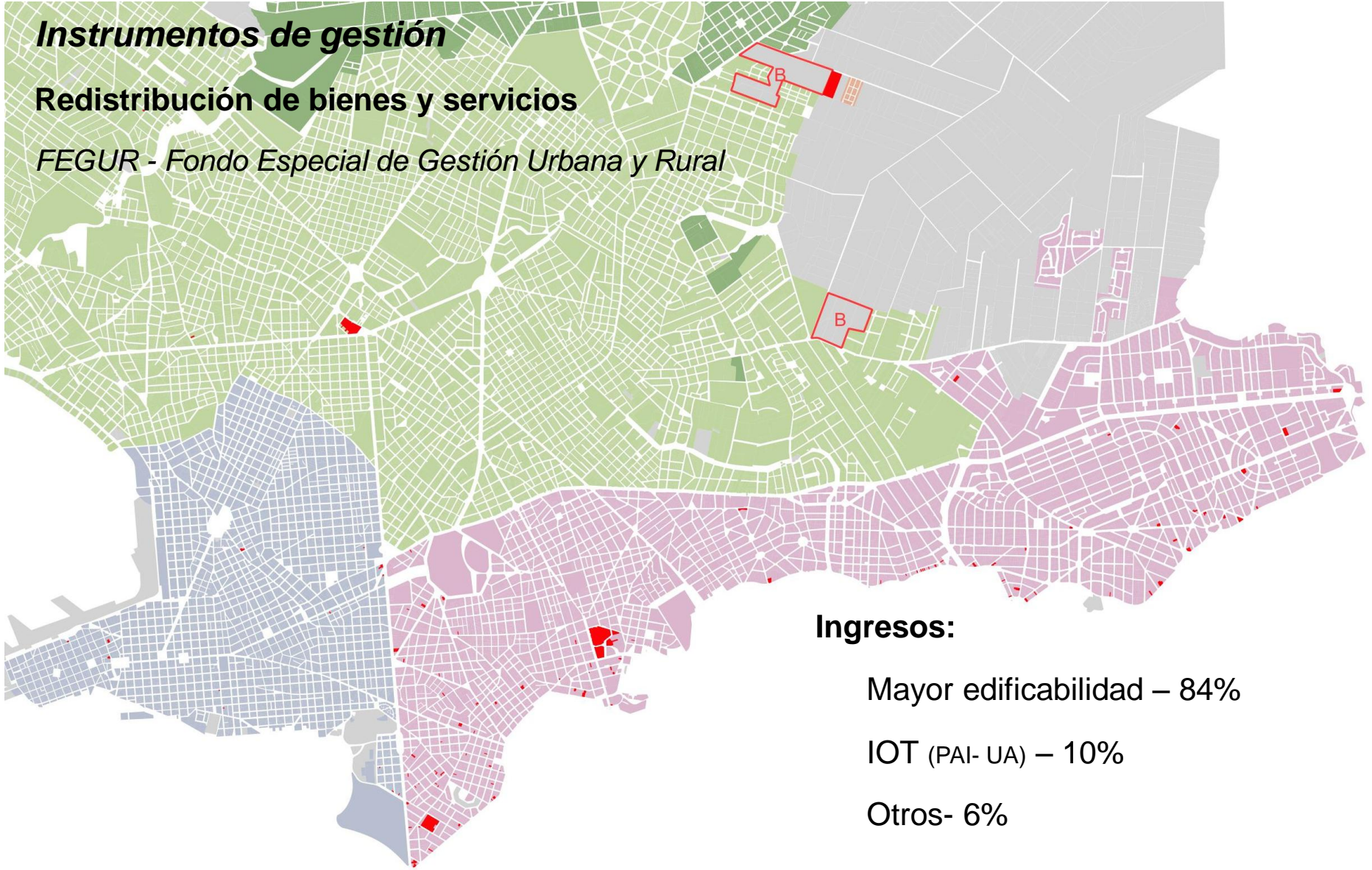
Derecho de preferencia a reglamentar

Acción – Instrumentos

Instrumentos de gestión

Redistribución de bienes y servicios

FEGUR - Fondo Especial de Gestión Urbana y Rural



Ingresos:

Mayor edificabilidad – 84%

IOT (PAI- UA) – 10%

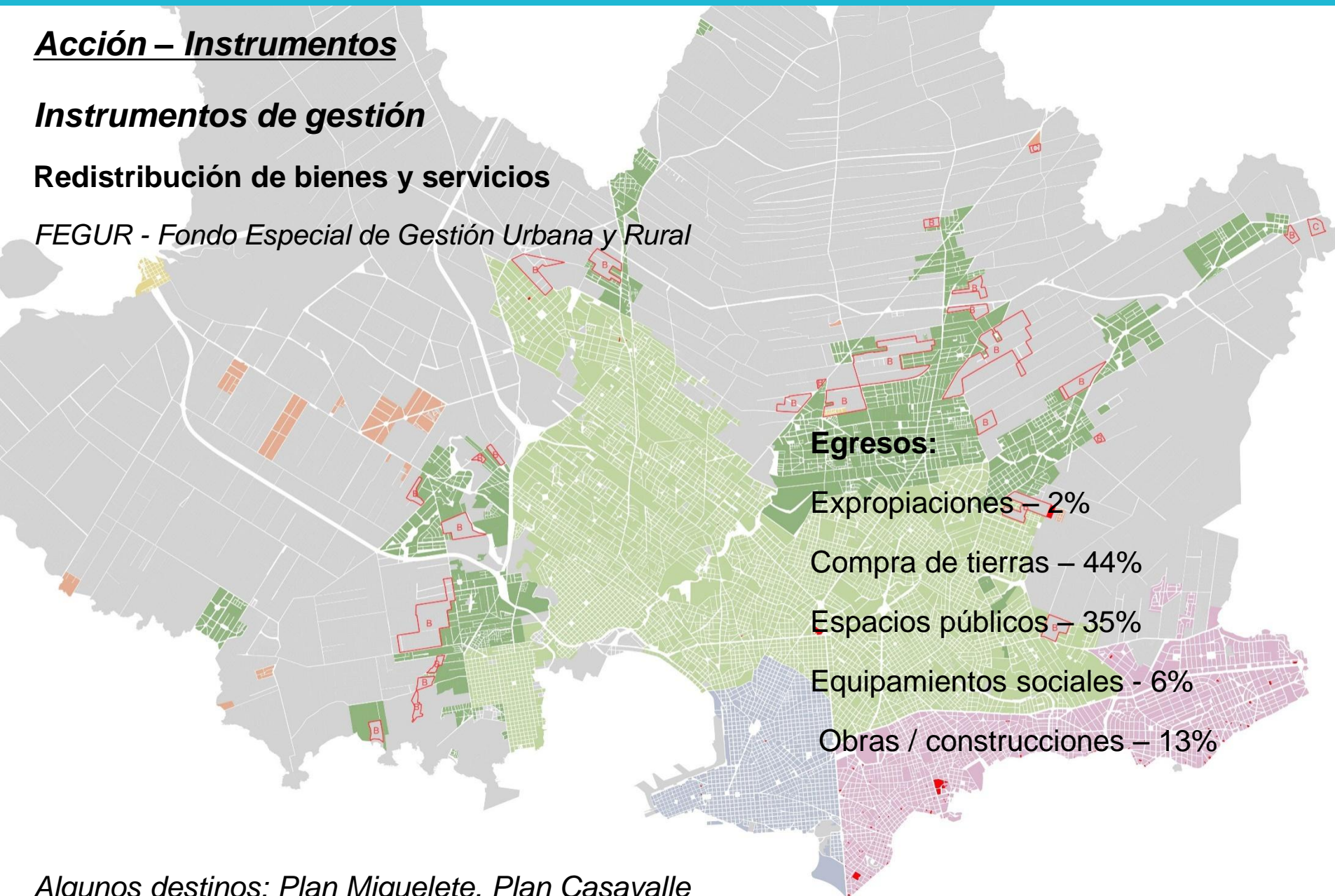
Otros- 6%

Acción – Instrumentos

Instrumentos de gestión

Redistribución de bienes y servicios

FEGUR - Fondo Especial de Gestión Urbana y Rural



Algunos destinos: Plan Miguelete, Plan Casavalle

Parque lineal Miguelete, Policlínica Casavalle, Cañada Matilde, Puentes Cañada Matilde

Acción - Instrumentos

Instrumentos de promoción y fiscales

Incentivos y desincentivos

Exoneración de contribución inmobiliaria en inmuebles reciclados con destino a vivienda en Ciudad Vieja. (art 484 a 488 de TOTID)

Exoneración para vivienda de interés social en planes especiales de valor estratégico (art.495 de TOTID)

Impuesto al baldío

Impuesto a la edificación inapropiada

Impuesto a la vivienda deshabitada

Instrumentos programáticos

CARTERA DE TIERRAS

Instrumento programático que consideramos determinante para generar y garantizar oportunidades para el acceso al suelo democrático aportando un hábitat de calidad con la dotación de infraestructura, servicios y equipamientos urbanos necesarios para proporcionar mejores condiciones de vida para la vivienda de interés social.

*El estudio específico de la **Cartera de Tierras** para vivienda social de la Intendencia de Montevideo incluye el **análisis temporal, geográfico y cuantitativo** de las tierras y fincas adquiridas y adjudicadas desde su implementación en 1990*

Experiencias

¿Existe correspondencia entre la gestión de los inmuebles en las carteras públicas y la planificación urbana local y departamental?

¿Cómo y en qué medida la gestión de inmuebles de las carteras públicas puede contribuir a un mejor aprovechamiento y uso del suelo urbano?

Instrumentos programáticos

CARTERA DE TIERRAS

Destino Suelo

Vivienda 53%

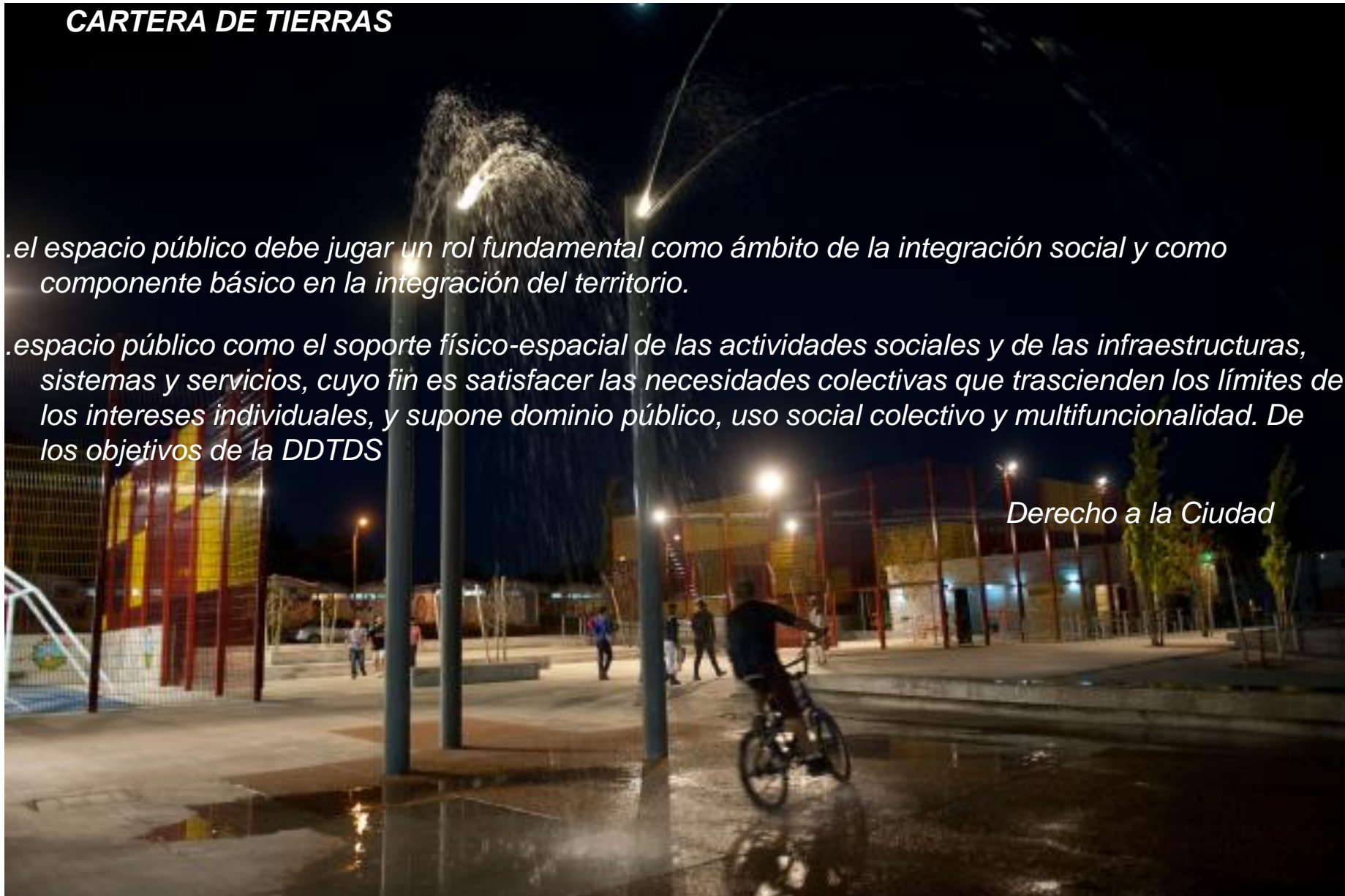
Espacio público 31%

Equipamiento y Servicios 16%

CARTERA DE TIERRAS

- el espacio público debe jugar un rol fundamental como ámbito de la integración social y como componente básico en la integración del territorio.*
- espacio público como el soporte físico-espacial de las actividades sociales y de las infraestructuras, sistemas y servicios, cuyo fin es satisfacer las necesidades colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales, y supone dominio público, uso social colectivo y multifuncionalidad. De los objetivos de la DDTDS*

Derecho a la Ciudad



Instrumentos programáticos

CARTERA DE TIERRAS

Adjudicación a Cooperativas



Experiencias

CARTERA DE TIERRAS

Adjudicación a Cooperativas



Experiencias

CARTERA DE TIERRAS

Suelo adjudicado a Cooperativas

1990 a la fecha

¿Cómo se distribuye en el territorio según subcategorías de suelo de las DDTDS?

Cantidad de soluciones habitacionales

Suelo urbano consolidado Central 40%

Suelo urbano consolidado Intermedio 48%

Suelo Urbano no consolidado 10%

Suelo suburbano y rural productivo 1%

Experiencias

CARTERA DE TIERRAS

Suelo adjudicado a Cooperativas

1990 a la fecha

¿Qué densidad de viviendas ?

Cantidad de soluciones habitacionales por hectárea

Suelo urbano consolidado Central 578

Suelo urbano consolidado Intermedio 70

Suelo Urbano no consolidado 58

Suelo suburbano y rural productivo 16

Programa Piloto Fincas Abandonadas

Objetivo general:

Recuperar inmuebles abandonados en el área central de la ciudad y contribuir en la redensificación e intensificación del uso del suelo urbano.

Objetivos específicos:

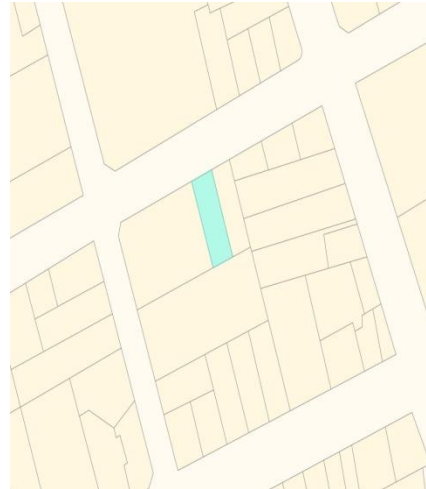
Recuperar inmuebles para viviendas de interés social en coordinación con otros organismos del Estado

Resolver problemáticas asociadas al abandono: riesgo edilicio, ambiental, social, seguridad, etc.

Programa Piloto Fincas Abandonadas

Condiciones:

- 1- El proyecto tiene una metodología de abordaje que implica un estudio caso a caso de cada una de las fincas, a través de una visita, análisis dominial, estudio de deuda y prefactibilidad urbana arquitectónica.*
- 2- Para el análisis de las deudas se tomaron aquellas que tienen una antigüedad mayor a 10 años, siendo la deuda igual o mayor al valor de tasación realizada por Catastro y Avalúo.*
- 3- La deuda está calculada sobre las obligaciones del propietario (contribución inmobiliaria y tributos domiciliarios), se excluyó la tasa de saneamiento la cual es obligación del usuario del inmueble.*



**POSIBILIDAD DE REMATAR EN
8-12 MESES**

**DEUDA TRIBUTOS DEPTALES.: \$
2,9 millones**

**TASACIÓN S.C.y A.:
\$ 3,6 millones**

Área: 232 m²
Barrio (INE): Cordón
Estado: malo
Situación: aparentemente vacía

Parámetros:

Retiros: no tiene
Factor de ocupación de suelo: 100%
Altura: 16,5m
Área diferenciada: Centro

Edificabilidad:

6 niveles (PB y 5 plantas) - 1278 m²
(sin considerar subsuelo)

OPCIONES:

EDIFICIO VIVIENDA INTERES
SOCIAL

OBRA NUEVA:

VIVIENDAS DE 2 Y 3
DORMITORIOS

**15 VIVIENDAS Y
COCHERAS**

Fincas

Proyecto piloto:

26 fincas abandonadas en el área central de Montevideo

Área que ocupan actualmente: 7.123 m²

Unidades habitacionales: 42

Edificabilidad potencial: 21.700 m²

Unidades habitacionales posibles: 310

MUCHAS GRACIAS



Intendencia
de Montevideo