



PLAN DE  
**REACTIVACIÓN  
URBANA**

CIUDAD SOSTENIBLE



## Qué haremos

---

- Reactivar la economía y generar empleo, promoviendo la construcción en el marco del desarrollo urbano sostenible.

## Cómo lo haremos

---

- Con incentivos fiscales.
- Dinamizando la gestión de suelo, para avanzar en la policentralidad.
- Mejorando la infraestructura y el espacio público.
- Agilizando los trámites administrativos.



## Ejes del Plan de Reactivación Urbana

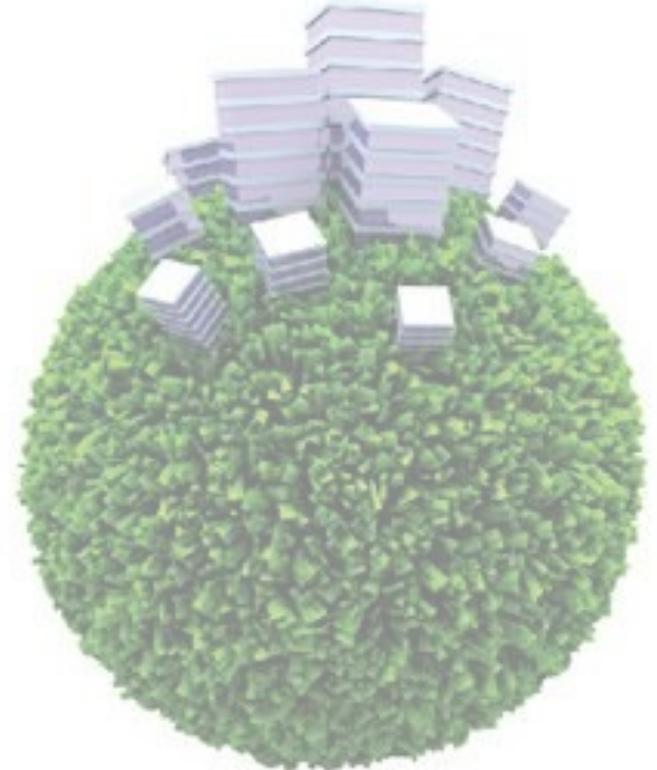
---

- Gestión del suelo
  - Incentivos fiscales
  - Sustentabilidad urbana
  - Modernización del Estado
  - Mejoramiento de infraestructura y espacio público
  - Planes de incentivo complementarios
- 

## Gestión del suelo

---

- Actualización de la ordenanza de uso de suelo: planificar el territorio de acuerdo al Plan Municipal de Ordenamiento Territorial. Esto se complementará con acciones de la Secretaría de Desarrollo Económico.
- Regulación del ordenamiento y la ocupación del espacio público.
- Creación de un Fondo para el financiamiento de infraestructura, a integrar con las retribuciones compensatorias contempladas en normativa vigente.
- Regularización de obras no declaradas: exención de multas por 6 meses, contados desde la aprobación de la ordenanza, para presentaciones espontáneas. Solo deberán pagar aforos.



# Relevamiento por secciones



## Adobe



## Galpón



## Baldío



## Playa



- Desglose de los pasivos urbanos de las tres secciones

# Incentivos fiscales

---

- **Beneficios para el desarrollador:**

- **Toda obra nueva:** 50% de exención de aforos de construcción. En caso de obra nueva en 1ra, 3ra y 4ta sección, además se genera un crédito similar (50% de exención para utilizar en la misma obra -lograría el 100% de exención- o en cualquier obra/s nueva/s a ejecutar luego del 30/06/2021).
- **Proyectos de 4 unidades habitacionales o más:** 100% de exención de aforos de construcción. En caso de proyecto en 1ra, 3ra y 4ta sección, además se genera un crédito similar (100% de exención de aforos para cualquier obra/s nueva/s a ejecutar luego del 30/06/2021).
- Estos beneficios tienen vigencia hasta el 30/06/2021.

# Incentivos fiscales

---

- **Beneficios para el vecino:**

- **Obra nueva Vivienda unifamiliar o local comercial:** exención del 50% en el pago de tasas por un año desde la finalización de la obra.
  - **Obra nueva Vivienda unifamiliar o local comercial en 1ra, 3ra y 4ta sección:** exención del 50% en el pago de tasas por dos años desde la finalización de la obra.
- **Proyectos de 4 unidades habitacionales o más:** exención del 100% en el pago de tasas por un año desde la finalización de la obra.
  - **Proyectos de 4 unidades habitacionales o más en 1ra, 3ra y 4ta Sección:** exención del 100% en el pago de tasas por dos años desde la finalización de la obra.

# Sustentabilidad urbana

---

- **Estándares mínimos de construcción sustentable**

**Apartado constructivo:**

Uso de elementos constructivos para regulación de transmitancia térmica, control solar, reflectancia solar y superficies de áreas verdes/permeables.

**Apartado tecnológico:**

Incorporación de tecnología para uso eficiente de iluminación y electricidad, eficiencia en el uso de agua sanitaria y de riego.

**Gestión de residuos:**

Durante la obra y en etapa de funcionamiento.

- Se otorgará un certificado de categorización según las estrategias implementadas.

## Sustentabilidad urbana

---

- **Beneficios para el vecino:**

Exención de hasta el 100% en el pago de tasas por un año para obra nueva o construcciones ya existentes que incorporen estrategias de construcción sustentables (conforme requerimientos de ordenanza vigente). Este beneficio es acumulable con las exenciones antes señaladas para proyectos de 4 unidades habitacionales o más (100% por un año o dos según la zona).

## Sustentabilidad urbana

---

- **Incentivos para el desarrollador:**

Generación de un **“Crédito Urbano”** en cuanto la obra nueva supere el puntaje mínimo de sustentabilidad requerido. Dicho crédito puede utilizarlo como FOT para el mismo proyecto, como FOT para un nuevo proyecto a ejecutar en la Ciudad en el plazo de un año o como exención de hasta 100% de aforos de construcción para un nuevo proyecto a ejecutar en la Ciudad en idéntico plazo. En caso de nuevo proyecto a ejecutar en la 1ra, 3ra y 4ta sección, el desarrollador podrá acumular el crédito de FOT y de aforos. Este incentivo es acumulable con el incentivo fiscal para obra nueva.

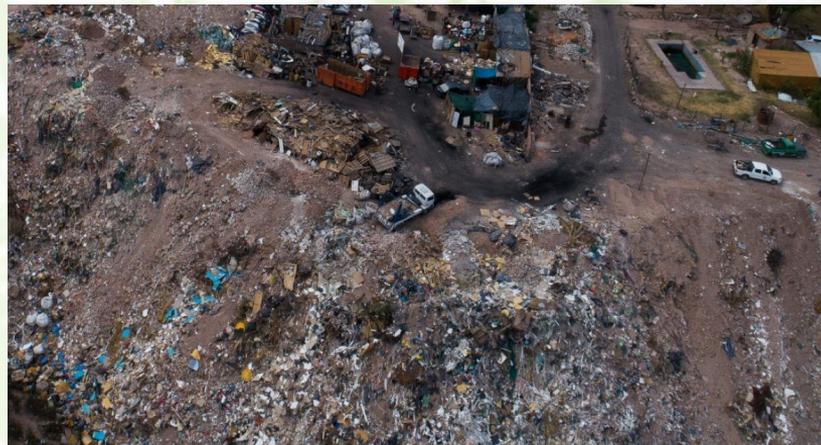
## Sustentabilidad urbana

---

- **Regulación** de la gestión de los residuos de construcción:

1- Creación de registro de empresas de contenedores de residuos.

2- Solicitud de certificado de disposición final.



## Modernización del Estado

---

- Simplificación de los procesos administrativos a través de una reingeniería de los mismos.
  - Actualización de normativas de aplicación en construcciones sismorresistentes: adecuación del Código CIRSOC para dinamizar la construcción y evitar la informalidad.
  - Nuevo sistema digital de gestión de obras privadas: incorporamos herramientas tecnológicas para facilitar y hacer más simples los trámites de obras privadas.
  - Capacitación del recurso humano sobre nuevos sistemas constructivos y energías renovables.
- 

# Impacto del Plan de Reactivación Urbana

## Caso de ejemplo

Proyecto de vivienda multifamiliar sustentable

- Características: 20 departamentos y 5 locales comerciales (2500 m<sup>2</sup>).
- Puestos de trabajo directo: 50.
- Puestos de trabajo indirecto: 100.
- Inversión aproximada: \$220.000.000.
- Tiempo promedio al día de hoy para la aprobación de planos y comienzo de la obra: 9 meses.
- Tiempo promedio esperado con la implementación del nuevo sistema: 4 meses.
- Aforos a eximir: \$500.000 + Crédito Urbano
- Eximición de tasas: proyecto en la 1ra, 3ra y 4ta Sección 100% por dos años y en el resto de la Ciudad 100% durante un año. Además, hasta 100% de exención de tasas por un año por incorporación de estrategias de construcción sustentables (beneficio acumulable).

# Mejoramiento de infraestructura y espacio público

---

## Obras para el desarrollo urbano sostenible

- Plan Integral La Favorita - V etapa: inversión de más \$514 millones.
- Reconstrucción de losas y cruces de calzada: inversión de \$44 millones.
- Reconstrucción de veredas: inversión de \$23 millones.
- Plan de Vivienda municipal: articulación público-privada.
  - Concurso nacional de anteproyectos
  - 80 departamentos
  - En proyecto ejecutivo
- Construcción de nuevas ciclovías (10 kms propios más Unicipio).
- Plan integral de bacheo 2020/2021: inversión de \$9.5 millones.

## Planes de incentivo complementarios

---

- **Mendoza Activa:** programa provincial para la reactivación económica cuyos pilares son la inversión privada y la preservación del empleo. El municipio aporta \$5.000.000 en beneficios fiscales para promover la construcción, el comercio y los servicios. Al día de hoy, existen 86 proyectos presentados.
- **Programa Enlace:** destinado a personas en situación de desempleo. Ofrece un entrenamiento laboral certificado para incrementar las posibilidades de inserción laboral. El municipio aporta \$3.000.000 en respaldar el aporte de las micro y pequeñas empresas. Cubrirá hasta una persona durante 4 meses más el plan médico obligatorio y el seguro por accidentes personales.
- **Beneficios fiscales por pandemia:** exenciones en derechos de comercio y demás conceptos para actividades afectadas por la pandemia, además de planes de pago para vecinos y comerciantes.



**“... La urbanización sostenible sigue siendo fundamental para el desarrollo sostenible en general, ya que crea un valor económico, social y ambiental que refuerza la lucha contra la pobreza, la desigualdad, el cambio climático y otros problemas mundiales. Este simple pero poderoso mensaje debería guiar los esfuerzos en materia de desarrollo a medida que el mundo se recupera de la pandemia Covid-19 y a lo largo del Decenio de Acción para alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible”.**

**Antonio Guterres**  
**Secretario Gral. Naciones Unidas**  
**Reporte Mundial de las Ciudades 2020**