



**Intendencia
Montevideo**

Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

Resumen Ejecutivo

Mayo 2025

Índice

Sección I: Introducción	5
1. Presentación	5
2. Ámbito	5
Sección II: Orientaciones	6
1. Principios	6
2. Objetivos	6
3. Líneas estratégicas	7
Sección III: Abordaje y hallazgos	8
1. Problemática a abordar	8
1.1. Actualización preliminar Censo INE 2023	8
1.2. La realidad socio-demográfica	8
1.3. La realidad territorial	9
2. Necesidad y vacancia de suelo	10
2.1. Necesidad	10
2.2. Vacancia	11
2.2.1. Vacancia: disponibilidad y utilidad	13
Sección IV: Propuesta de ordenación y actuaciones	15
1. Definiciones y esquema general de la propuesta	15
2. Actuaciones y procedimientos	16
2.1. Procedimientos previos	16
2.2. Actuaciones	19
2.2.1. Actuaciones en suelo construido	20
2.2.2. Actuaciones en suelo subutilizado	22
2.2.3. Actuaciones en suelo vacío	26
2.2.4. Acción transversal	28
2.3. Procedimientos posteriores a las actuaciones dependientes de la IM	29
3. Herramientas	29
4. Síntesis de la propuesta	33
5. Estructuración territorial	34
5.1. Modificación de la normativa sobre nuevos amanzanamientos	34
5.2. Determinaciones para manzanas existentes	35
5.3. Fraccionamientos	35
5.3.1. Tamaño mínimo de lote general	36
5.3.2. Tamaño mínimo de lote para intervenciones de interés social	37
6. Edificabilidad	39
6.1. Propuesta normativa para predios excepcionales	39
Sección V: Gestión y seguimiento	42
1. Introducción	42
2. Implementación	42
3. Órganos del Plan	42



4. Seguimiento, vigencia y revisión

43

Sección VI: Conclusiones

44



El Plan Sectorial de Acceso al Suelo Urbano para Vivienda (SUVI) propone cómo lograr la mayor eficiencia en el uso del suelo con fines residenciales. Para esto construye un grupo de acciones basadas en la implementación, reglamentación y articulación de las herramientas existentes, que actualmente no son utilizadas en todo su potencial.

El acceso al suelo urbano para vivienda es un aspecto fundamental en el sistema habitacional, ya que disponer de suelo urbanizado -con infraestructura y servicios- constituye una de las principales condiciones para la implementación de las políticas habitacionales.

El SUVI propone la densificación de suelo construido y subutilizado, y el control de nueva urbanización en suelo vacante a través de una batería de actuaciones a implementar. Se busca evitar el desplazamiento de familias de menores recursos a suelo no adecuado y la expansión innecesaria de la ciudad, así como generar opciones atractivas para que las familias con mayores capacidades puedan elegir instalarse o permanecer en los barrios consolidados del departamento, mejorando condiciones de hábitat, evitando grandes desplazamientos metropolitanos y contribuyendo a la sostenibilidad del sistema urbano en general. A partir de la necesidad de suelo calculada, las características de los diversos barrios, las dinámicas inmobiliarias, y articulando con las políticas públicas territoriales y habitacionales, se definirá dónde y cómo poner a disposición suelo vacante, tanto para la acción pública como privada.

La Intendencia de Montevideo adoptará un papel proactivo en el mercado de suelo urbano, con una visión estratégica que le permita anticiparse a los procesos, en acuerdo al rol planificador y ejecutor de planes y programas de desarrollo urbano-habitacional. El Plan SUVI se vinculará a la acción de los diversos sectores de la administración departamental responsables de la provisión de servicios referidos al hábitat, articulará la acción a la del Estado central en el tema habitacional y a los Municipios, principal nexo con la población y la realidad territorial.

El sector privado se verá impulsado a utilizar el suelo urbano vacante. Este Plan apuesta a la promoción de la acción de las familias de manera tanto individual como colectiva y organizada, de todas las condiciones socio-económicas y culturales. Apuesta a la capacidad de cada usuario, promoviendo marcos formales más cercanos y accesibles a la ciudadanía, que propicien salir de los procesos informales de construcción de la vivienda y el hábitat así como de la “cultura de la informalidad” en términos más ambiciosos. El sector privado, también representado por inversores, promotores, gestores inmobiliarios tendrá la responsabilidad de implementar proyectos en correspondencia con este Plan. La promoción, información y asesoramiento por parte de la Intendencia será clave en la acción de este sector.

Sección I: Introducción

1. Presentación

La Intendencia de Montevideo (IM) tiene como uno de sus lineamientos estratégicos avanzar en el desarrollo sostenible del territorio del Departamento de Montevideo, en el marco de la elaboración y gestión de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible previstos en la Ley N°18.308, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (LOTDS).

Según lo establece la Ley N°18.308, en el Art. 8, “La planificación y ejecución se ejercerá a través de los siguientes instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible” e incluye en el literal e) Instrumentos Especiales, dentro de los cuales se inscriben los Planes Sectoriales, y el Art. 20 define que los Planes Sectoriales “constituyen instrumentos para la regulación detallada de temas específicos en el marco del Plan Local o de otro instrumento y en particular para el ordenamiento de los aspectos territoriales de las políticas y proyectos sectoriales con impacto estructurante.”

En este caso lo sectorial refiere al tema específico “acceso y permanencia al suelo urbano para vivienda”. Se entiende fundamental este aspecto en el sistema habitacional ya que la posibilidad de disponer de suelo urbanizado, con infraestructura y servicios, constituye una de las principales condiciones para la implementación de las políticas habitacionales. Es necesario reconocer la función social del suelo, consagrada en la legislación urbanística nacional, y la importancia que tiene en una sociedad democrática su acceso equitativo para los distintos sectores sociales, en particular para aquellos que tienen mayores dificultades para localizarse adecuadamente en el territorio, particularmente en el ámbito urbano.

En este sentido el Plan sectorial de acceso al suelo urbano establece para el departamento de Montevideo intensificar el uso del suelo con fines residenciales, determinando metas para diversas áreas, y proponiendo los instrumentos a implementar.

2. Ámbito

El Plan SUVI comprende el suelo urbano, el suelo suburbano habitacional y el suelo rural con atributo potencialmente transformable a suelo urbano consolidado y a suelo suburbano habitacional. Queda excluido el suelo rural en cualquiera de sus subcategorías, ya que por definición en el mismo no se autoriza ningún proceso de urbanización con propósito residencial.

Sección II: Orientaciones

1. Principios

A partir del marco dado por la normativa nacional y departamental, de los antecedentes en la materia en la órbita departamental y de la realidad social y territorial, se proponen los siguientes principios rectores para el Plan SUVI:

- Coherencia con el modelo territorial
- Integración socio-territorial
- Control de la expansión urbana
- Intensificación del uso del área urbana servida
- Protección / promoción de rol productivo y ambiental del suelo rural
- Permanencia de la población residente

2. Objetivos

El objetivo general del Plan es propender a la puesta en disposición de suelo urbano para vivienda en sus distintas aplicaciones posibles, en coherencia con el sistema planificador vigente, conformando un instrumento derivado del Plan Montevideo (Plan de Ordenamiento Territorial -POT), aprobado en 1998 y las Directrices Departamentales (DDOTDS) aprobadas en 2013¹.

Son objetivos específicos:

1. Identificar, a partir de las características socioeconómicas de las personas, familias y colectivos demandantes de viviendas, las necesidades de suelo y determinar la disponibilidad de suelo y viviendas para dar solución a su problemática.
2. Establecer los criterios y acciones que puedan hacer frente a la problemática detectada y facilitar y promover el acceso de toda la población, en particular de los sectores menos favorecidos, a un hábitat digno, optimizando el uso del suelo urbano servido y acondicionado, como parte integral del acceso a la vivienda y el derecho a la ciudad.
3. Prever oferta de suelo urbano suficiente, de acuerdo a las proyecciones de población futura y la formación de nuevos hogares.
4. Desincentivar las situaciones de utilización inapropiada del suelo urbano, a través de las actuaciones sobre viviendas y grandes contenedores desocupados.

¹ Asimismo está en consonancia con la Ley de de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, las Directrices Nacionales de Ordenamiento territorial, las Estrategias regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Metropolitanas y la Estrategia Nacional de Acceso al Suelo Urbano (ENASU), aprobada por decreto presidencial del 17 de diciembre de 2018.



5. Identificar propuestas que se consideran prioritarias y factibles para ser incorporadas en los presupuestos quinquenales departamentales, en coordinación con planes de otros organismos competentes en la materia.

3. Líneas estratégicas

Las propuestas del Plan responden a tres líneas estratégicas:

- **Densificación de áreas urbanizadas**

Intensificación de usos habitacionales que optimicen el uso de la capacidad instalada de la ciudad.

- **Nueva urbanización controlada**

Evitar la expansión urbana no planificada del área urbanizada promoviendo la urbanización del suelo necesario y de manera eficiente.

- **Promoción del Plan**

Acción proactiva de la Intendencia en la difusión del Plan y el asesoramiento y asistencia a los actores, como elemento transversal fundamental para lograr la implementación de las actuaciones propuestas.

Sección III: Abordaje y hallazgos

1. Problemática a abordar

1.1. Actualización preliminar Censo INE 2023

Se incorporan datos preliminares del Censo 2023 con el objetivo de actualizar y reforzar la validez de los indicadores utilizados. Los nuevos datos confirman la continuidad de las grandes tendencias ya identificadas en los Censos anteriores: Envejecimiento poblacional, disminución del tamaño de los hogares y el enlentecimiento del crecimiento poblacional.

Macro tendencias demográficas y habitacionales más relevantes observadas en el último censo:

- A nivel nacional, el crecimiento poblacional continúa, aunque a un ritmo más lento que en décadas anteriores y por debajo de las proyecciones oficiales. En este contexto, Montevideo se destaca por una pérdida sostenida de población.
- El envejecimiento de la población se ha intensificado, con un aumento sostenido en la proporción de personas mayores y una reducción de los menores de 15 años, reflejo de una transición demográfica avanzada.
- En términos habitacionales, el número total de viviendas creció por encima de la población, acompañado de una transformación en la estructura de los hogares. Los hogares unipersonales o de pocos integrantes se consolidan como los más frecuentes, siendo en promedio el tamaño medio de 2,4 personas por hogar.
- También se observan cambios en las formas de acceso a la vivienda: aunque se mantiene una mayoría de propietarios, crece significativamente la proporción de personas que alquilan. Paralelamente, se consolida una tendencia hacia viviendas de menor tamaño, generando nuevos desafíos para la planificación y la adecuación de la oferta habitacional a las demandas actuales.
- A pesar del incremento en el stock de viviendas, persisten desigualdades en el acceso, lo que evidencia tensiones entre la oferta habitacional y la capacidad de acceso de ciertos sectores de la población.

La incorporación de los datos preliminares del último censo INE (2023) tiene como propósito actualizar parcialmente la base empírica de los análisis sociodemográficos desarrollados en la memoria de información, manteniendo la coherencia con la serie de indicadores construida a partir de los censos INE de 1985, 1996 y 2011. Esta actualización no implica la revisión completa de todos los indicadores elaborados previamente, sino que se focaliza en presentar las macro tendencias más relevantes del censo INE de 2023.

Los nuevos datos permiten confirmar la continuidad de procesos estructurales ya identificados: el envejecimiento de la población, la disminución en el tamaño de los hogares, el crecimiento poblacional moderado y los cambios en los patrones de acceso y uso de la vivienda. Estas tendencias reafirman los principales hallazgos.

1.2. La realidad socio-demográfica

Reconociendo la existencia de múltiples situaciones en cuanto a la conformación social y territorial del departamento se entendió oportuno establecer una serie de situaciones tipo a las que asociar una caja de herramientas que permita alcanzar los objetivos esperados para disponer de suelo adecuado para vivienda partiendo de la realidad socio-demográfica, su evolución y proyección.

Según los datos del censo 2011, la población:

- En el departamento decrece.
- Crece en forma importante en barrios periféricos: Casavalle, Cerro Norte, Villa García, Lezica.
- Decrece en barrios céntricos e intermedios: Ciudad Vieja, Prado-Capurro, Jacinto Vera, etc.
- La población se mantiene prácticamente inalterada en los barrios de Pocitos, Centro, Buceo y Sayago.

Sin embargo, el análisis de hogares y vivienda muestra otra evolución:

- El único sector que decrece en número de hogares es Ciudad Vieja.
- En el resto de Montevideo el número de hogares ha crecido.
- Decrece la cantidad promedio de integrantes del hogar (pasó de 3,1 a 2,7 de 1996 a 2011).
- Hay sectores donde no hay crecimiento de población pero sí de hogares, lo que muestra que en estos barrios los hogares tienen menos integrantes que la media (Pocitos, Centro, Buceo).
- En otros barrios se acompaña el crecimiento de población con el de hogares y vivienda.
- En Montevideo hay más viviendas que hogares (este dato no considera las condiciones de habitabilidad de las viviendas).
- En los últimos años el aumento de viviendas ha sido mayor al de hogares mientras la población absoluta ha disminuido.

Los dos últimos puntos y la proyección a futuro indican la importancia de analizar cada zona y racionalizar la respuesta a las necesidades reales.

Además de analizar la población en general, se estudiaron tres grupos vulnerables en materia de acceso al suelo urbano para vivienda, el primero está conformado por las mujeres, en particular los hogares monoparentales con jefatura femenina y las mujeres que son madres antes de los 18 años. El segundo grupo está conformado por las personas pertenecientes a la tercera edad y/o jubiladas. Para finalizar, el último grupo se conforma por las personas que tienen alguna discapacidad.

Existe una interacción significativa entre la inseguridad habitacional y la vulnerabilidad de estos grupos demográficos. Las desigualdades de género juegan un papel crucial en esta dinámica, ya que las mujeres, tienden a estar en una posición desventajosa en términos de acceso a la vivienda debido a las disparidades en el trabajo no remunerado y las oportunidades educativas y laborales. Por otro lado, el envejecimiento de la población plantea desafíos adicionales, con una feminización



del envejecimiento que pone a las mujeres mayores en una situación particularmente vulnerable, especialmente en términos de cuidado y acceso a la vivienda. Además, las personas con discapacidad también enfrentan barreras significativas para acceder a una vivienda segura y adecuada.

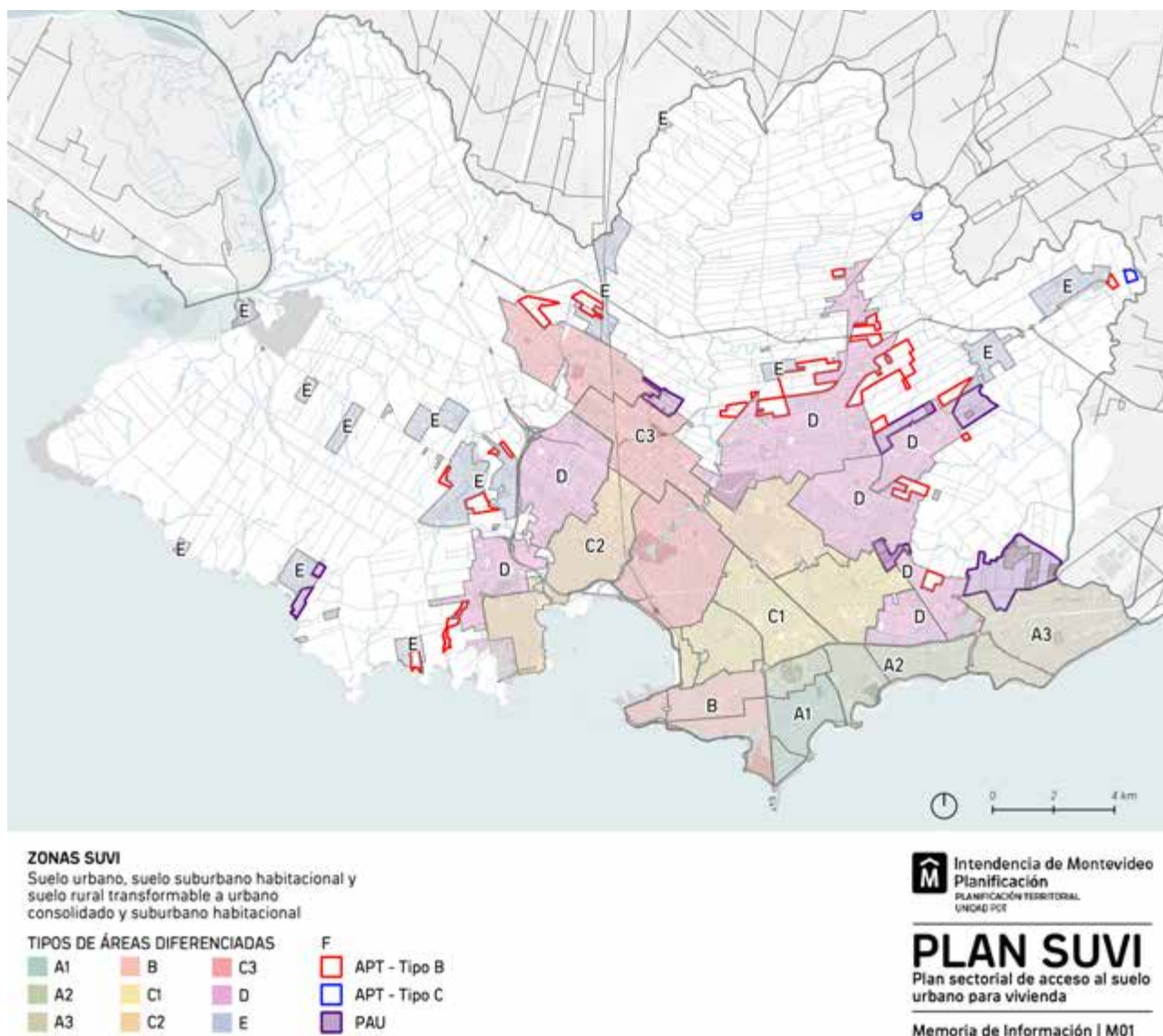
Aún en el contexto previamente planteado, se siguen construyendo viviendas de manera formal e informal. En términos de dinámicas inmobiliarias, considerando el período 1985-2011 es posible reconocer tres grandes procesos en la ciudad:

- La expansión periférica en suelo de baja densidad
- El crecimiento en densidad media y alta del arco central costero
- El estancamiento inmobiliario de las áreas intermedias y viejos barrios consolidados.

La informalidad como estrategia para el acceso a una vivienda parece persistir. Por un lado, las condiciones de precariedad del empleo disminuyen la capacidad financiera de las familias al no poder asumir compromisos a largo plazo y, por otro, cuanto más tiempo perdura esta forma de gestionar es más difícil que las familias vuelvan a asumir el costo de vivir en la formalidad.

1.3. La realidad territorial

El análisis del territorio se realizó según las áreas diferenciadas definidas en el ordenamiento territorial vigente. Las áreas diferenciadas se agruparon según características comunes. Como resultado se identificaron diez tipologías de áreas urbanas, y áreas rurales transformables a suelo urbano y suburbano habitacional, se nombraron como **zonas SUVI**.



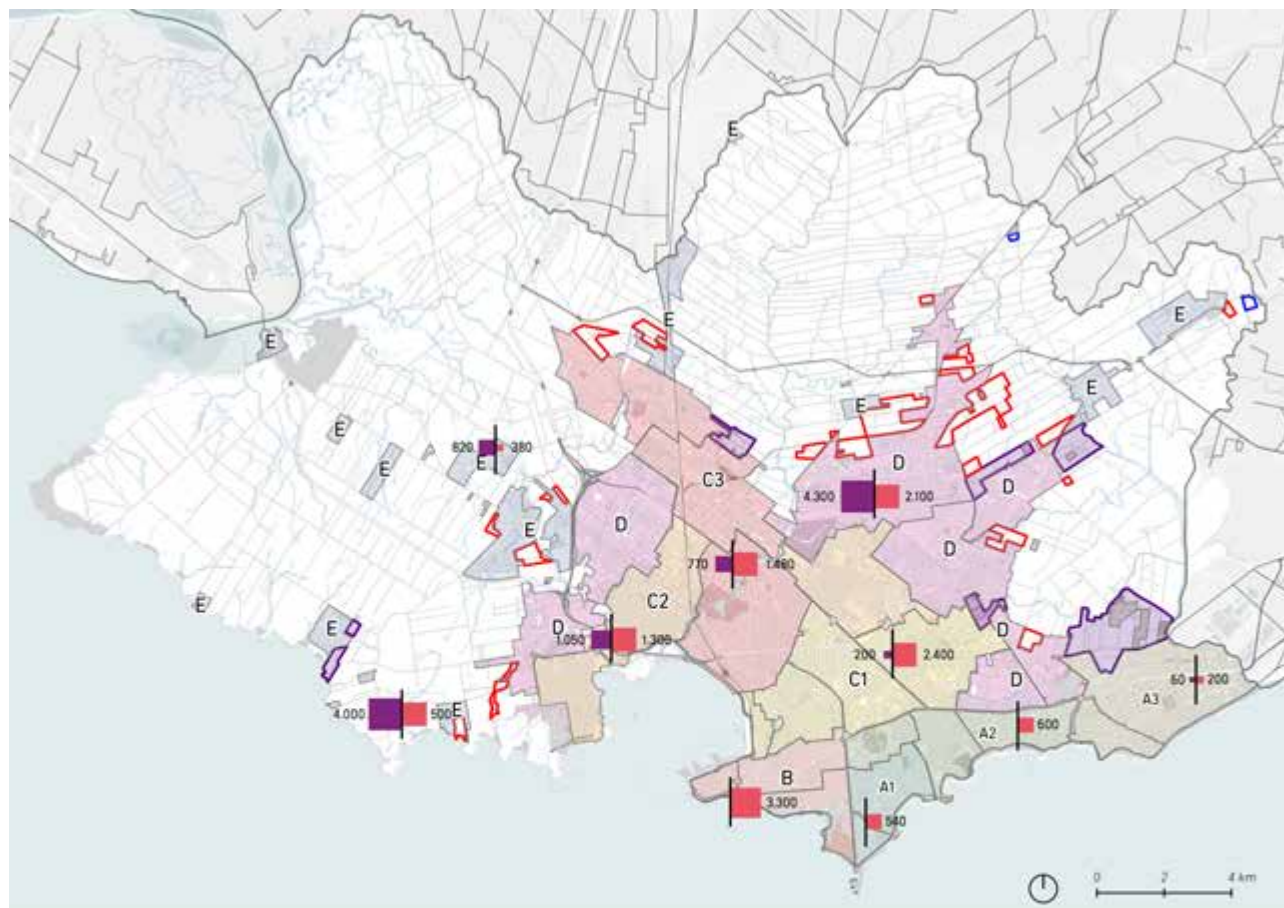
2. Necesidad y vacancia de suelo

2.1. Necesidad

El análisis presenta una estimación de la cantidad de suelo necesario para viviendas en el departamento de Montevideo para el año 2020. Para la estimación se toman los datos cuantitativos, descartando los cualitativos, considerando que no corresponde considerar las viviendas con materiales deficitarios, ya que ese dato muestra déficit de materialidad y no implica necesidad de suelo urbano. Tampoco se consideraron los casos de hacinamiento, por no contar con datos.

Para formular el cálculo en lo que refiere exclusivamente al suelo para vivienda, se cuantifica la necesidad de suelo sumando:

Hogares en asentamientos irregulares a relocalizar
+
Hogares allegados (más de un hogar por vivienda)



NECESIDAD DE SUELO PARA VIVIENDA

Viviendas a relocalizar en Asentamiento Irregular (HAR)

*Las cifras del plano corresponden a cantidad de viviendas

TIPOS DE ÁREAS DIFERENCIADAS

A1 A2 A3 B C1 C2 C3 D E

F

APT - Tipo B
APT - Tipo C
PAU

Intendencia de Montevideo
Planificación
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
UNIDAD PTU

PLAN SUVI
Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

Memoria de Información | N01

2.2. Vacancia

Suelo adecuado es suelo urbanizado, suelo que cuenta con las infraestructuras y equipamientos necesarios para cubrir las necesidades de la población, por un lado, respondiendo a las disposiciones normativas nacionales y, por otro, garantizando el derecho a la ciudad para la población.

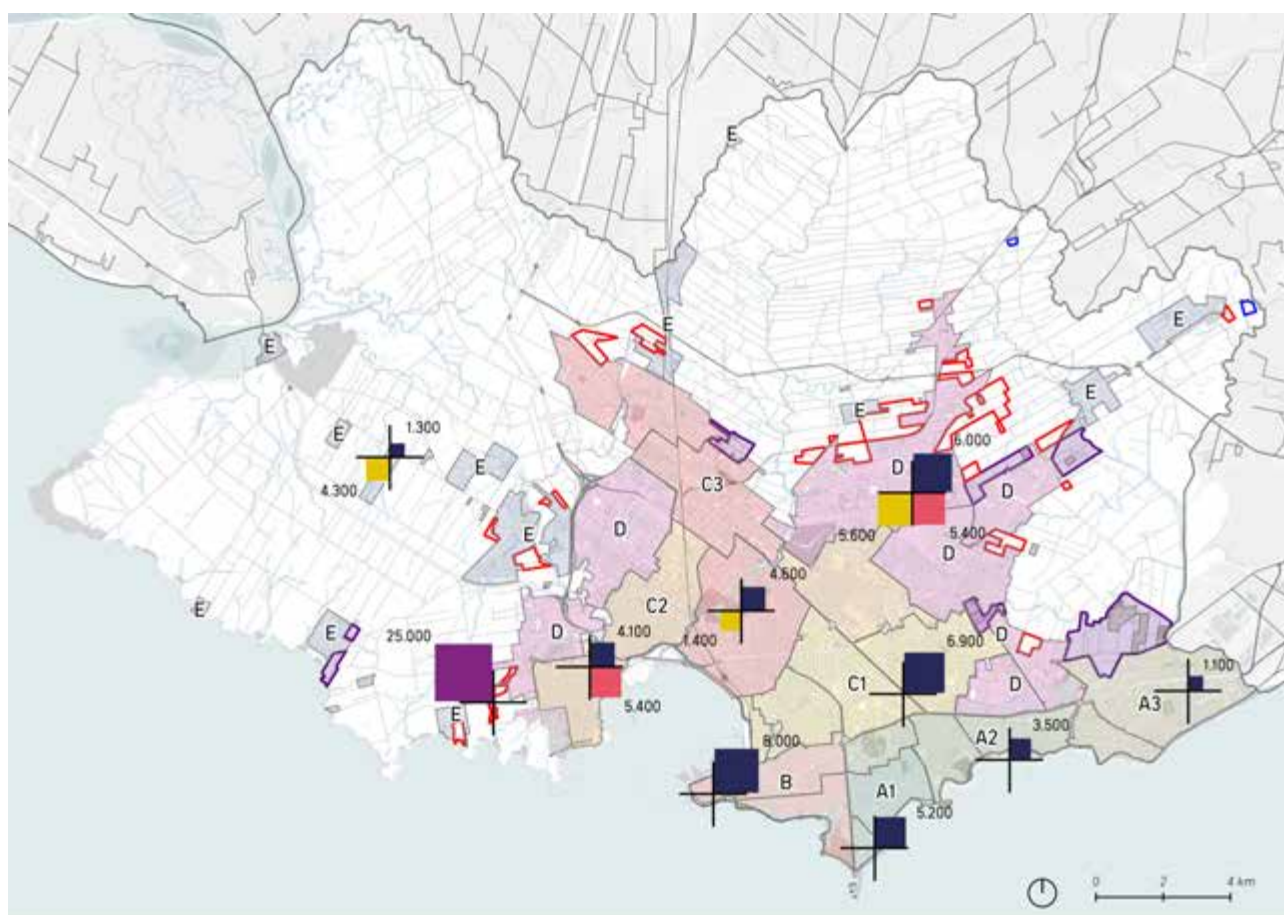
Suelo vacante es aquel que cumpliendo (o con la posibilidad de cumplir) con los requerimientos de

suelo con destino habitacional se encuentra en desuso.

El suelo vacante se presenta en tres situaciones, que incluyen a su vez diversas variantes:

- Suelo construido: fincas vacantes y grandes contenedores
- Suelo subutilizado en predios construidos: edificabilidad potencial
- Suelo vacío: predios vacantes en suelo urbano y en suelo con atributo potencialmente transformable.

Se procesaron los datos en los tipos de áreas diferenciadas en función de algunas características predominantes. Se presentan los datos de vacancia en los diez tipos de zona, con predominancia de distintos tipos de vacancia detectadas: en suelo construido (en zonas más centrales), subutilizado (en todo el ámbito) o vacío (en zonas periféricas).

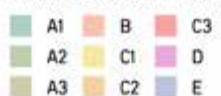


VACANCIA DE SUELO PARA VIVIENDA POR ZONAS SUVI



*Las cifras del plano corresponden a cantidad de viviendas.

TIPOS DE ÁREAS DIFERENCIADAS



F



Intendencia de Montevideo
Planificación
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
UNIDAD POT

PLAN SUVI
Plan sectorial de acceso al suelo
urbano para vivienda

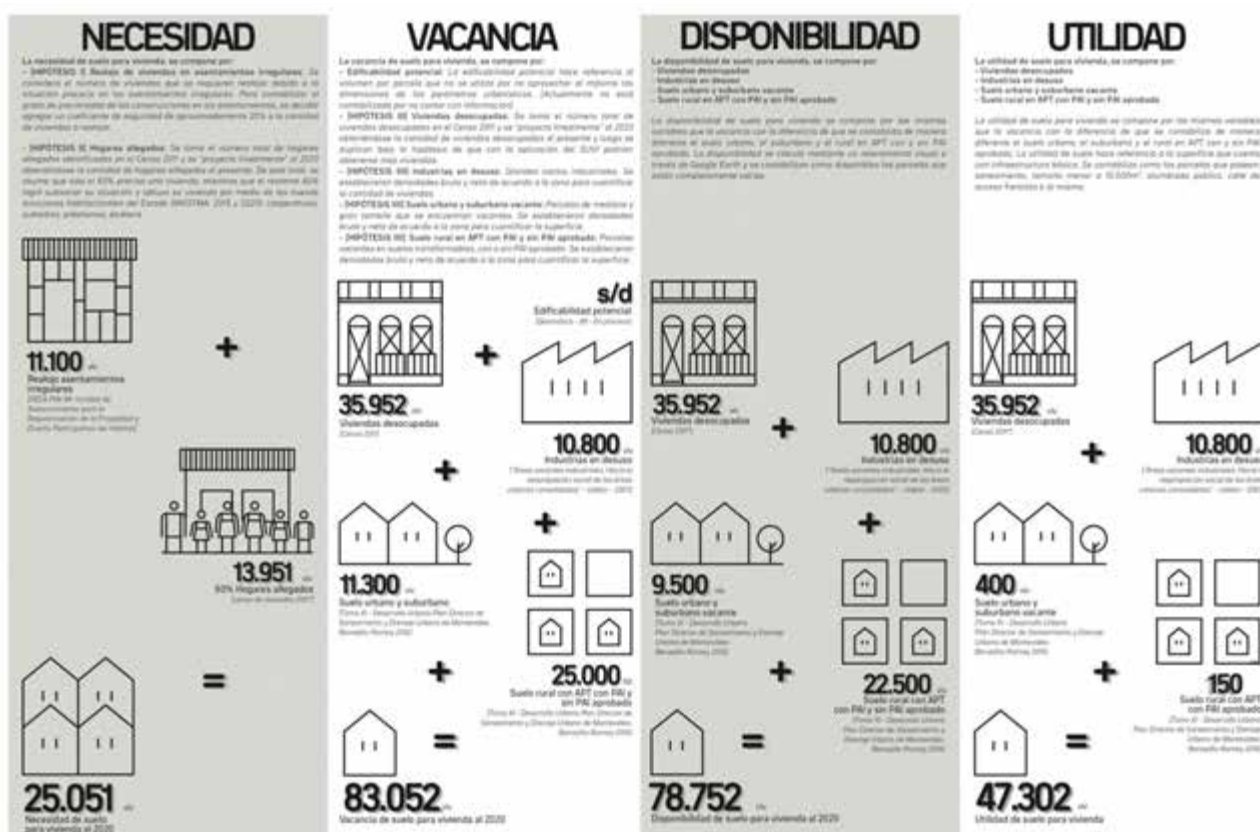
Memoria de Información | N04

2.2.1. Vacancia: disponibilidad y utilidad

El suelo vacante, aparentemente abundante, puede no estar realmente disponible para su desarrollo, es por eso que se crea el concepto de suelo disponible y el utilizable, los cuales se basan en varios criterios.

La **disponibilidad** de suelo se compone por las mismas variables que la vacancia con la diferencia de que se contabiliza de manera diferente el suelo urbano, el suburbano y el rural en APT con y sin PAI aprobado. La misma se calculó mediante un relevamiento visual a través de Google Earth y se contabilizan como disponibles las parcelas que a la vista están completamente vacías.

La **utilidad** de suelo para vivienda se compone por las mismas variables que la disponibilidad, con la diferencia que se contabiliza de manera diferente el suelo urbano, el suburbano y el rural en APT con y sin PAI aprobado. La misma hace referencia a la superficie que considera aspectos de saneamiento, infraestructura vial, alumbrado público y la existencia de asentamientos o fraccionamientos, particularmente hace referencia a los predios que cuentan con infraestructura básica. Se contabiliza como las parcelas que poseen: saneamiento, tamaño menor a 10.000m², alumbrado público, calle de acceso frentista a la misma.



En conclusión, existe suelo vacante utilizable en zonas con uso habitacional que excede ampliamente la necesidad global del departamento. Se observa un total de aproximadamente 47.300 viviendas potenciales, y un déficit de aproximadamente 25.000.

Se presentan los resultados en gráficos, constatándose que el superávit en suelo permite resolver la necesidad de suelo urbano sin necesidad de continuar extendiendo la ciudad tanto de forma global



como por zonas SUVI y Municipios.

Es necesario recordar que esta capacidad o vacancia de suelo urbano no incluye la edificabilidad potencial. Si bien no se ha cuantificado esta vacancia, se estima que el número de viviendas resultantes de esa edificabilidad potencial es muy significativa y superaría la formación de nuevos hogares para el horizonte 2050.

Del análisis por zona realizado respecto a la necesidad y vacancia de suelo y sin contar con datos sobre la edificabilidad potencial es posible extraer algunas conclusiones generales:

- Tanto la necesidad como la vacancia de suelo es mayor en zonas menos consolidadas que en zonas más consolidadas.
- La vacancia de suelo, en todas las zonas, supera de manera holgada la necesidad actual, por lo que es posible satisfacer la necesidad de suelo con vacancia de la misma zona sin tener que desplazar la población a otras áreas para resolver su problemática habitacional.
- En las zonas de mayor consolidación la vacancia de suelo se conforma con fincas desocupadas (no fueron considerados predios baldíos que son de pequeñas dimensiones y suman escasa superficie).
- En las zonas intermedias a la vacancia conformada por fincas se suma la de grandes contenedores (industrias y depósitos).
- En zonas de menor consolidación la vacancia se compone principalmente de predios baldíos (algunos con infraestructura instalada y otros con necesidad de proveer infraestructura).
- Aproximadamente la mitad del suelo vacante se encuentra en suelo urbano consolidado.

Sección IV: Propuesta de ordenación y actuaciones

1. Definiciones y esquema general de la propuesta

La Memoria de ordenación y actuaciones es un conjunto de propuestas organizadas desde los principios generales rectores del Plan hasta las herramientas particulares.

Este Plan sectorial propone maneras para hacer disponible suelo para vivienda. Para ello se definen “Actuaciones” y una “Línea transversal” de apoyo a las mismas. A todas ellas se vinculan las “Herramientas” necesarias para desencadenar los procesos.

Se definen de 6 tipos de Actuación (AC), clasificados por tipo de vacancia principal a la que apuntan, y que tienen asociados una serie de herramientas para su ejecución. Estos se implementarán por ámbitos territoriales, ya sean las zonas SUVI o los territorios transversales definidos en el presente plan así como otros recortes territoriales que puedan establecerse. Podrán aplicarse de forma concentrada o dispersa.

A los efectos del Plan SUVI, se definen los siguientes conceptos:

- Las **actuaciones** son procesos de disponibilización de suelo urbano para vivienda. Se hace hincapié en esta definición ya que no trata necesariamente de procesos de adquisición de suelo sino de promover que el suelo vacante cuente con las condiciones para ser utilizado.
- Se denominan **herramientas** a los dispositivos normativos nacionales y departamentales que permiten desarrollar mediante su utilización individual o en forma combinada con otras, las acciones necesarias para el despliegue de las actuaciones previstas en el Plan.
- La **línea transversal** refiere a un sistema de asesoramiento, promoción y difusión para la implementación de las actuaciones. Como éstas se basan en el involucramiento de diversos organismos y el sector privado se entiende fundamental esta línea de asesoramiento de manera de promover, comunicar y facilitar acciones.
- Se denominan **ámbitos territoriales** a porciones relativamente amplias de territorio, definidos en base a criterios funcionales al presente plan, donde se desplegarán las actuaciones y herramientas. En su interior podrán delimitarse **áreas de actuación** para la definición de acciones concretas.
- Las **zonas SUVI** son ámbitos territoriales caracterizados por la morfología, las densidades de vivienda y población y sus dinámicas, la existencia de espacios públicos, la movilidad, entre otros aspectos urbanos. En el análisis territorial realizado en la Memoria de Información se reconocieron diez zonas que agrupan áreas diferenciadas, que tienen características similares a los efectos de este Plan, que podrán facilitar la definición de las áreas de actuación.
- Los **territorios transversales** refieren a áreas que por sus particularidades o capacidad estructurante son elementos singulares que se diferencian del tejido circundante y por ello son posibles desencadenantes de acciones. Se trata de centralidades, elementos y áreas patrimoniales, estructuradores y otras vías jerarquizadas, y espacios de jerarquía. Los mismos no se constriñen a los ámbitos de las zonas SUVI, por lo que se las define como transversales a las



mismas. Podrán establecerse acciones sobre estos territorios ya sea definiéndolos como áreas de actuación para la aplicación de las herramientas y actuaciones del Plan, así como ejecutando obras de infraestructura y espacio público que coadyuven a la implementación del Plan.

La **propuesta de ordenación** se explica en 3 grandes paquetes temáticos:

- 1) **Actuaciones y procedimientos**, que es el “núcleo” del plan y oficia de marco para el despliegue de acciones en el territorio.
- 2) **Herramientas** para la implementación del Plan, donde se realizan de forma más específica propuestas de modificación o reglamentación de algunas de ellas, en sus diferentes categorías. Dentro de ello destaca la implementación del derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles para la Cartera de Tierras y la aplicación de progresividad a algunos impuestos que hacen al no cumplimiento de los deberes territoriales, así como exoneraciones tributarias y otros incentivos para la aplicación de las actuaciones.
- 3) **Componentes de ordenación territorial y edilicia para el uso eficiente del suelo**. Dentro de las herramientas para la ordenación territorial y edilicia, se realizan propuestas concretas de modificaciones normativas que hacen a la optimización del uso del suelo urbano. Refieren principalmente a la estructuración urbana (condiciones para los fraccionamientos y amanzanamientos) y a propuestas de mayor edificabilidad en áreas consolidadas de la ciudad.

2. Actuaciones y procedimientos

2.1. Procedimientos previos

La implementación del Plan puede realizarse de diferentes formas, dependiendo del objetivo específico en el momento, estableciendo distintos ámbitos territoriales:

- Áreas Diferenciadas o grupos de Áreas Diferenciadas (zonas SUVI u otra agrupación).
- Ámbitos de instrumentos de ordenamiento territorial o sectores dentro de los mismos seleccionados en función de las determinaciones contenidas en ellos.
- Sectores definidos por programas habitacionales departamentales o nacionales u otros programas dentro de las políticas sociales.
- Ámbitos definidos por territorios transversales y sus áreas de influencia (centralidades, estructuradores y otras vías jerarquizadas, áreas y elementos patrimoniales, espacios de jerarquía)
- Otros recortes territoriales que se entiendan pertinentes (por cuencas hídricas, por zonas vulnerables de diversa índole, etc.)

Asimismo se podrán promover acciones por elementos dispersos en el territorio, definidos por tipo de actuación, tipo de vacancia de suelo, superficie de predio, parámetro normativo, entre otras



características, o por combinaciones de ellos.

Estos podrán abarcar todo el ámbito del plan así como circunscribirse a los ámbitos territoriales mencionados anteriormente.

Una vez identificados los ámbitos generales donde se actuará, se darán algunos primeros pasos comunes que constituyen la base sobre la cual operar en las especificidades de los mismos.

El primer paso es delimitar el o las áreas de actuación que requieren la definición de acciones concretas de transformación. El área de actuación, constituye la porción del tejido que será objeto de las actuaciones a implementar. Se debe procurar que estos sectores se seleccionen de manera tal que todos contengan una centralidad barrial, un centro de cercanía donde la ciudadanía pueda acceder a los servicios cotidianos y donde además, se resuelva la movilidad hacia y desde otros barrios, asegurando la vinculación vivienda/empleo y otros servicios.

Son de aplicación todas las herramientas urbanísticas vigentes pertinentes para su desarrollo. Se podrán definir como Áreas de Promoción (Decreto JDM N° 28.242 Artículo 63), como Unidades de Actuación (Decreto JDM N° 28.242 Artículos 64 a 68) o Perímetros de Actuación (Artículo 56 Ley N° 18.308) según corresponda, a efectos de su gestión y ejecución.

Una vez delimitada el área de actuación se analizará en forma detallada según algunos parámetros que den cuenta de la capacidad de densificación de la zona, de los valores base para futura aplicación de herramientas de recuperación de valorización, de la posible sinergia que la actuación puede promover con otras figuras de planificación o acciones concretas en el territorio y con los actores vinculados.

Acciones de protección

- Tasación de valores de suelo- Fijación de valores de inicio del área o de predios singulares para cálculo futuro de recuperación de valorización y otras herramientas.
- Aplicación del derecho de preferencia para predios de interés.
- Medidas cautelares si corresponde.

Coordinación con otras acciones

- Definición de superposición con territorios transversales (centralidades, áreas y elementos patrimoniales, estructuradores viales) por la posibilidad de promover intervenciones en tramos (beneficios-exoneraciones en área de ámbito de actuación), espacios de jerarquía.
- Otras intervenciones en curso de infraestructuras, equipamientos y vivienda en el área, asentamientos irregulares en proceso de regularización, y otros.
- Otros programas o iniciativas de carácter social, ambiental, territorial e intervenciones privadas que generen transformaciones que colaboren en los objetivos del plan.
- Definir matices dentro de la implementación de las actuaciones a partir de los resultados del análisis territorial de las poblaciones vulnerables.



Verificación de capacidad de densificación

- Infraestructura existente (saneamiento y drenaje, vialidad, agua, energía eléctrica, espacios verdes, públicos, etc.).
- Equipamientos (y equipamientos con capacidad ociosa).
- Servicios (especialmente movilidad y transporte).

Relevamiento y tratamiento de temas ambientales

- Sectores ambientalmente relevantes.
- Áreas de exposición a riesgos climáticos (ej.: áreas inundables por cursos de agua y por desbordes puntuales).
- Contaminación.
- Infraestructuras vinculadas a saneamiento y drenaje.

Relevamiento de situaciones de vulnerabilidad socio-habitacional

- Análisis socio demográfico.
- Análisis socioeconómico.
- Análisis de situaciones de precariedad socio-habitacional.
- Relevamiento de grupos vulnerables (mujeres jefas de hogar, población infantil, tercera edad, discapacitados).
- Relevamiento de programas sociales y redes de apoyo a grupos vulnerables de los diferentes niveles de gobierno.

Oferta y demanda de suelo

- Existencia de suelo público (cartera de tierras, suelo municipal, departamental, CIVIS, etc).
- Suelo privado vacante en alguna de las modalidades detalladas anteriormente
- Necesidad de suelo de la zona.

Posibilidades normativas

- Instrumentos de OT existentes en el área.
- Normativa urbano-edilicia de la zona.
- Aplicación de la ley de promoción N°18795 ó ley N° 16.906 y modificativos o similares aplicables en el ámbito.

Actores vinculados

- Instituciones involucradas.

- Inversores o gremiales involucradas.
- Propietarios involucrados o interesados (o a interesar).
- Población interesada en comprar o alquilar en el área.
- Organizaciones de apoyo a grupos vulnerables.

2.2. Actuaciones

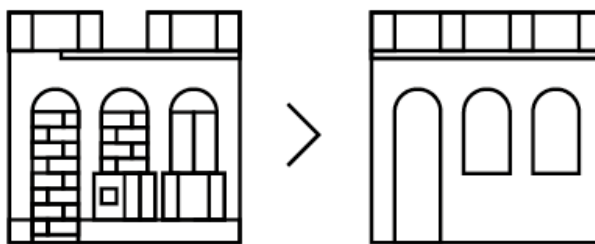
Se instrumentará una serie de acciones según las especificidades de cada ámbito seleccionado, buscando optimizar la infraestructura instalada o la urbanización controlada. De acuerdo a la predominancia de tipos de vacancia y las características de los inmuebles (construido, subutilizado o vacío), se combinarán las actuaciones que se detallan a continuación.

El asesoramiento al público es clave en esta etapa, ya que la sumatoria de acciones predio a predio de los propietarios individuales, tiene un potencial de densificación significativo en áreas ya consolidadas. Por otro lado, la acción de promotores -públicos y/o privados- será relevante en acciones de construcción de infraestructura o viviendas colectivas en áreas con potencial de densificación en altura o en conjuntos habitacionales a localizar en áreas intermedias o periféricas.

Línea estratégica	Inmueble	Actuación	
Densificación	Suelo construido	AC1	Recuperación de inmuebles vacíos (incluye baldíos con infraestructura)
	Suelo subutilizado	AC2	Reajuste de lotes / reestructura de la trama
		AC3	Aumento de lotes / fraccionamiento
		AC4	Aumento de unidades de vivienda / edificación potencial
Urbanización controlada	Suelo vacío	AC5	Urbanización en suelo urbano sin infraestructura
		AC6	Urbanización en suelo rural con APT
Promoción		ACT	Línea transversal de asesoramiento

2.2.1. Actuaciones en suelo construido

AC1 - Recuperación de Inmuebles vacíos



Se entiende por inmuebles vacíos aquellos inmuebles del suelo urbano que se encuentran deshabitados de forma permanente por un lapso que excede lo razonable en cuanto a los tiempos de las gestiones que puedan realizarse sobre los mismos (transacciones de compra-venta, sucesiones, solicitud de permisos, etc.) y denota una clara inacción de los propietarios. Esto constituye una falta en el “deber de usar” que mandata la legislación vigente. Se incluye en esta categoría a los suelos o predios baldíos. Detectar y recuperar estos inmuebles en el suelo urbano, especialmente en el consolidado, es fundamental para el cumplimiento de los objetivos del Plan.

Dentro de los inmuebles vacíos se encuentran los que a su vez están degradados. Se entiende por inmuebles vacíos y degradados, aquellos respecto de los cuales sus titulares no estén dando cumplimiento a los deberes de conservar o cuidar previstos en el Artículo 37 literales b y e de la Ley No. 18.308 de 18 de junio de 2008, de acuerdo con las definiciones establecidas en Capítulo II Artículos 4 a 9 de la Ley No. 19.676 de 26 de octubre de 2018.

A los efectos de este Plan, se considera Inmueble vacío al que se encuentre desocupado de personas por un plazo no menor a veinticuatro meses continuos.

Se considera Inmueble degradado, al que se encuentre en situación de ruina, deteriorado o tenga una edificación paralizada o esté en situación de baldío.

● Acciones propias

Las acciones que se sugieren para disponibilizar el suelo son las siguientes:

- Identificación de inmuebles vacíos conformando un universo de trabajo (viviendas, contenedores industriales, depósitos, etc.). Dentro de ellos identificar los que estén degradados. Es necesaria la articulación interinstitucional especialmente con Recursos Financieros, Policía territorial, Descentralización, tercer nivel de gobierno, etc.

Se establecerán los criterios para determinar la aplicación de la actuación pudiendo considerarse las facilidades que determine la situación dominial, deuda que pueda ser canjeada, concentración de fincas que impliquen un impacto mayor en el entorno o tamaño del inmueble que permita mayor cantidad de futuras soluciones habitacionales.

- Aplicación de las herramientas de sanción previstas en el programa, tales como multas o impuestos a la edificación inapropiada, a los baldíos y el adicional de fincas deshabitadas a la contribución inmobiliaria.



- Análisis de Viabilidad financiero, jurídico-notarial, ambiental -urbanístico -arquitectónico y social. Análisis primario de viabilidad de uso para viviendas o equipamientos.

- **Utilización del inmueble**

- El propietario desencadena procesos que derivan en el uso del inmueble, cumpliendo de este modo la función social de la propiedad privada. Se dará asesoramiento específico a los propietarios que así lo requieran. Pueden ser acciones individuales sobre una finca o tratarse de un desarrollo residencial conformando un proyecto urbano de detalle con la participación de uno o más actores.
- Como alternativas a la acción voluntaria de los propietarios, cuando éstos estén ausentes, o en los casos que los inmuebles se consideren relevantes por su impacto en el área, se podrá dar lugar a:
 1. Expropiación a través de Cartera de Tierras. Luego se pondrán a disposición a través de los mecanismos establecidos, ya sea para cooperativas, realojos, autoconstrucción, o equipamientos y espacios libres.
 2. Derivación al MVOT o a la ANV para aplicación de la Ley 19.676.

- **Herramientas**

Se hará uso de las herramientas disponibles en la normativa nacional y departamental, referida a la adquisición de tierras para el cumplimiento de los fines del Plan, a la tenencia del suelo, a la ordenación y gestión de las actuaciones previstas, a la ejecución de las mismas, así como las herramientas tributarias existentes, las herramientas urbanísticas y de ordenación edilicia.

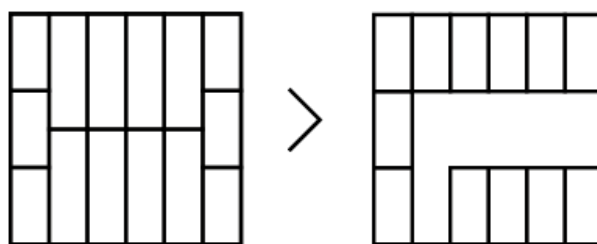
Dentro del capítulo herramientas tributarias finalistas se propone incorporar el impuesto progresivo o incremental a las fincas deshabitadas² y la exoneración de derechos de construcción y de contribución por un período de 5 años a las unidades resultantes de la actuación, para los casos y condiciones que se establezcan.

Para la promoción de proyectos urbanos es posible promover la modificación de las áreas de aplicación de la ley de Promoción de vivienda N°18.795, así como la Ley de promoción de inversiones No. 16.906 y su Decreto reglamentario No. 66/020.

² El adicional de fincas deshabitadas al impuesto de contribución inmobiliaria se establece en el Decreto 36127 de fecha 22/12/2016. En el mismo se estipula, para su aplicación, el lapso mínimo de 1 año y se incluyen los suelos suburbanos. A la luz de los avances en la gestión del presente plan, estos parámetros podrán revisarse y ajustarse, incorporando a su vez la noción de incrementalidad del impuesto en la medida que persista en el tiempo su situación.

2.2.2. Actuaciones en suelo subutilizado

AC2 - Reajuste de lotes / Reestructura de trama



Refiere a posible reestructura de sectores de la trama modificando límites prediales de manera de conformar una nueva organización que permita la obtención de nuevos lotes para la construcción de nuevas viviendas. Por ejemplo unificando fondos en desuso y generando predios en los centros de manzana, u otras configuraciones.

De esta forma se ofrece al mercado y potenciales usuarios, áreas subutilizadas del parcelario, que carecen de accesibilidad física desde el espacio público y presentan condicionantes legales que impiden su fraccionamiento.

● Acciones propias

Puede tratarse de una intervención pública, privada o público-privada para uso preferente residencial y usos complementarios. La Intendencia de Montevideo, en su rol urbanizador y ejecutor de obras de infraestructuras y equipamientos, orienta la transformación de suelo.

La ejecución de las obras de transformación se realiza con los aportes de las partes, a través de la justa distribución de cargas y beneficios en Unidad de Actuación o Perímetro de Actuación definido para la reestructura.

Para la ordenación del sector se podrá aplicar un Programa de Actuación Integrada (PAI) en caso de ser necesario. Para operaciones más sencillas puede aplicarse el Proyecto de Detalle, del Plan Montevideo.

Las acciones que se sugiere cumplir para disponibilizar el suelo son las siguientes:

- Identificación de agrupaciones de inmuebles subutilizados y elaboración de inventario tras relevamiento del mismo. Es necesaria la articulación intrainstitucional especialmente con Policía territorial, Descentralización, tercer nivel de gobierno, etc.
- Se valorará la concentración de predios subutilizados y se establecerán otras consideraciones propias de la zona o destino futuro de la nueva conformación del fraccionamiento.
- Análisis de Viabilidad financiero, jurídico-notarial, ambiental -urbanístico -arquitectónico y social.
- Toma de las decisiones estratégicas sobre la iniciativa y el modo de gestión (privado, público o mixto).



● Utilización del suelo

Pasos:

- Activar el rol urbanizador de la IM
- Establecer acuerdo entre las partes interesadas (de existir propietarios que no deseen formar parte de la cautela, la IM podrá expropiar)
- Elaborar el instrumento de ordenación pertinente (Proyecto de Detalle, PAI)
- Definir los instrumentos de gestión y ejecución aplicables (Unidad o Perímetro de Actuación, Sistema de Cautelas Urbanísticas, Convenios de Cogestión, Expropiación, etc.)
- Realizar la equidistribución de cargas y beneficios
- Reservar suelo para vivienda social, espacio público, etc.
- Ejecutar obras necesarias
- Podrá considerarse la posible modificación de las áreas de aplicación de la Ley de vivienda promovida No. 18.795 y estímulos especiales dentro de la Ley de promoción de inversiones No. 16.906 para el estímulo de la participación del sector privado.

● Herramientas

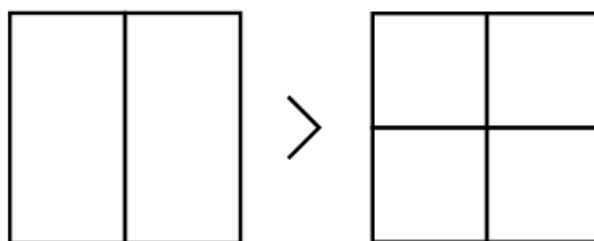
Se hará uso de las herramientas disponibles en la normativa nacional y departamental, referida a la adquisición de tierras para el cumplimiento de los fines del plan, a la tenencia del suelo, a la ordenación y gestión de las actuaciones previstas, a la ejecución de las mismas, así como las herramientas tributarias existentes, las herramientas urbanísticas y de ordenación edilicia.

Se deberá considerar especialmente el Art. 53 de la LOTDS (reserva de suelo para vivienda de interés social).

La figura de la cautela urbanística definida en el POT, art. D.69 posibilita el desarrollo de esta actuación.

Se aplicará la nueva normativa referida a tamaño mínimo de predios, tanto para los casos generales como para vivienda de interés social, y podrán utilizarse los distintos mecanismos disponibles para la tenencia del suelo (Derecho de superficie, Propiedad Horizontal, etc.).

AC3 - Aumento de lotes / fraccionamiento



Trata de la subdivisión de predios en zonas de la ciudad consolidada y a consolidar, que hoy cuentan con una superficie que excede las modalidades de uso a que se ven sometidos, y que permite obtener lotes con áreas menores que cumplen con las condiciones de dimensiones establecidas en la normativa vigente, que permitan la construcción de nuevas viviendas o equipamientos, aportando a la densificación e intensificación en el uso del suelo urbano.

● Acciones propias

Las acciones que se sugiere cumplir para disponibilizar el suelo son las siguientes:

- Identificación de inmuebles subutilizados y elaboración de inventario. Relevamiento de inmuebles que por sus dimensiones, modalidades de uso y situación sean aptos para su fraccionamiento. Es necesaria la articulación intrainstitucional especialmente con Policía territorial, Descentralización, tercer nivel de gobierno, etc.
- Análisis de Viabilidad financiero, jurídico-notarial, ambiental -urbanístico -arquitectónico y social.
- Las decisiones sobre la iniciativa y el modo de gestión (privado, público o mixto).
- Se trata principalmente de una actuación a desarrollar de forma privada e individual, sobre todo para predios de tamaño medio dispersos en la trama urbana, por lo que es fundamental la promoción y comunicación a posibles interesados de proceder a la subdivisión de predios.
- Asesoramiento en la elaboración del Anteproyecto de Fraccionamiento.

● Utilización

Los nuevos predios se incorporan al mercado inmobiliario, para venta, alquiler, etc. .

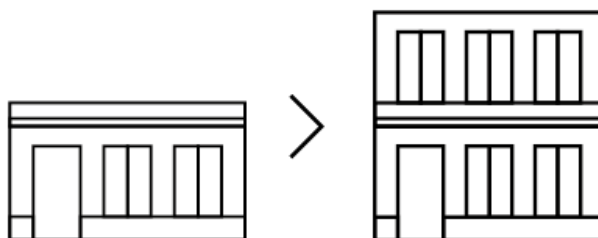
● Herramientas

Se hará uso de las herramientas disponibles en la normativa nacional y departamental referida a la tenencia del suelo, así como las herramientas tributarias existentes, las herramientas urbanísticas y de ordenación edilicia.

Este Plan propone nueva normativa sobre tamaño de predios tanto a nivel general como para vivienda de interés social.

La aplicación de impuesto incremental al baldío, así como el asesoramiento y facilidades para los proyectos de fraccionamiento, puede alentar a los propietarios a subdividir este tipo de predios y facilitar la incorporación de los mismos al mercado inmobiliario.

AC4 - Aumento de unidades de vivienda / edificación potencial



Esta línea de trabajo se orienta a profundizar y sistematizar la modalidad de rehabilitación urbana y habitacional mediante la operativa sobre inmuebles con potencialidad o calidad constructiva, ubicados en áreas urbanas consolidadas, definidas como prioritarias.

En un predio ya construido se realiza una acción que aumenta el número de unidades, utilizando el potencial de edificabilidad que le da la normativa. Refiere al volumen total que permite construir la normativa vigente que permanece inutilizado y que se propone utilizar ya sea ocupando áreas vacantes de las parcelas o mediante su desarrollo en altura.

Esta capacidad locativa vacante está conformada por área construida en unidades habitacionales que pueden ser subdivididas (es el caso de reciclajes con conformación de nuevas unidades) o área que es posible construir en predios ya ocupados dado que la normativa edilicia actual lo permite (en altura o en ocupación del suelo).

● Acciones propias

Se trata principalmente de una intervención privada de iniciativa individual por lo que la Intendencia de Montevideo tendrá un rol de promotor, facilitando información y asesoramiento a interesados.

Dará lugar a operaciones de rehabilitación que contemplen acciones de reciclaje y obra nueva, resultando en una mayor densificación y oferta de vivienda que se vuelca al mercado. Esto se propone conjugar con intervenciones urbanas en el espacio público en las áreas donde se identifique la necesidad de promoción, atendiendo a la mejora del hábitat en general de las áreas consolidadas que lo requieran.

Las acciones que se sugiere cumplir para disponibilizar el suelo son las siguientes:

- Identificar inmuebles con edificabilidad potencial y elaborar el inventario. Releva inmuebles que por su superficie, modalidades de uso y situación sean aptos para esta actuación.
- Análisis de Viabilidad financiero, jurídico-notarial, ambiental -urbanístico -arquitectónico y social.
- Las decisiones sobre la iniciativa y el modo de gestión (privado, público o mixto).
- Promoción, comunicación y asesoramiento en la implementación a posibles interesados.

● Herramientas

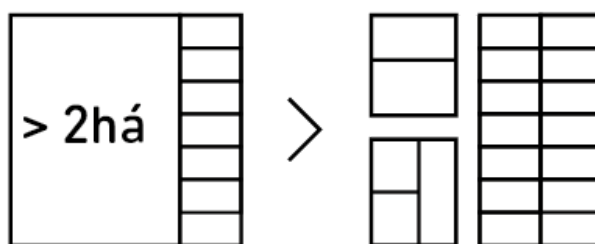
Se hará uso de las herramientas disponibles en la normativa nacional y departamental referidas a la adquisición de tierras para el cumplimiento de los fines del plan, a la tenencia del suelo, a la ordenación y gestión de las actuaciones previstas, a la ejecución de las mismas, así como las herramientas tributarias existentes, las herramientas urbanísticas y de ordenación edilicia.

Dentro del capítulo herramientas tributarias finalistas se propone incorporar la exoneración de derechos de construcción y de contribución por un período de 5 años a las unidades resultantes de la actuación, para los casos y condiciones que se establezcan.

Para la promoción de proyectos urbanos es posible alentar la modificación de las áreas de aplicación de la ley de Promoción de vivienda N°18.795, así como la Ley de promoción de inversiones N° 16.906.

2.2.3. Actuaciones en suelo vacío

AC5 - Urbanización en suelo urbano sin infraestructura



Se trata de la configuración de sectores del tejido correspondiente a áreas de suelo urbano que no han tenido aún intervenciones de fraccionamiento y provisión de infraestructuras y deban generar un proyecto de urbanización para su mejor utilización.

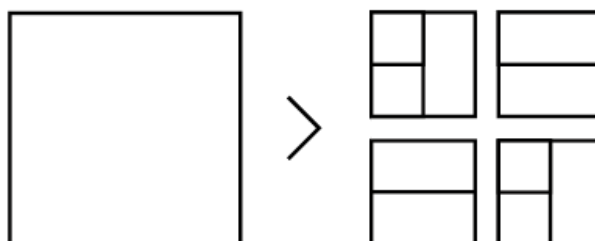
Se propone realizar una prefiguración que oriente el desarrollo de cada sector atendiendo a la necesidad de articulación con el tejido urbano contiguo, las condicionantes naturales (topografía, hidrografía, suelo, vegetación, etc), los criterios de movilidad y accesibilidad, de necesidad de equipamientos y espacios públicos, entre otros criterios urbanísticos. Refiere principalmente a lineamientos de estructuración y fraccionamiento, y podrá incluir la elaboración de nuevos proyectos de alineaciones e incluso de infraestructuras. Dependiendo de la escala y alcance de la operación (sobre todo si es una porción de suelo que implica varios propietarios), podrá orientar el desarrollo a partir de Unidades o Perímetros de Actuación, a la vez que incluir acciones de reajuste y reparto, distribución de cargas y beneficios, avanzando más allá de un simple proyecto de fraccionamiento.

Como impulso al desarrollo adecuado de estos sectores urbanos, se propone realizar un relevamiento e inventario de los mismos y realizar un análisis primario sobre las demandas de suelo para vivienda en los entornos de cada sector y otras presiones o consideraciones relevantes para su priorización. Posteriormente se propone derivar a las oficinas correspondientes de la IM para la realización de prefiguraciones que permitan orientar las actuaciones de urbanización y fraccionamiento de los suelos.

Se podrá configurar una intervención pública, privada o público-privada con destino residencial y usos complementarios. Se podrán utilizar todas las herramientas de gestión y ejecución aplicables a cada caso, de forma de cumplir con los objetivos de la planificación. Por ejemplo, la figura del sistema de cautelas urbanísticas del POT aplica a este procedimiento.

Como resultado, se logrará aumentar la oferta de suelo urbano con servicios adecuados para la implantación de nuevas viviendas.

AC6 - Urbanización en suelo rural con APT



Se trata de la configuración de sectores de suelo departamental correspondientes a áreas rurales con atributo potencialmente transformable a suelo urbano que deban desarrollar un PAI y generar Unidades o Perímetros de Actuación para su transformación efectiva y utilización para usos residenciales, según la normativa departamental y nacional vigente. Alcanza también a sectores con PAU o PAI aprobado que no se hayan desarrollado aún y requieran una revisión o profundización acorde a las tensiones y dinámicas territoriales surgidas posteriores a su aprobación.

Se propone realizar una prefiguración de PAI que oriente el desarrollo del sector atendiendo a la necesidad de articulación con el tejido urbano contiguo, las condicionantes naturales (topografía, hidrografía, suelo, vegetación, etc), los criterios de movilidad y accesibilidad, de necesidad de equipamientos y espacios públicos, y de conformación de un borde urbano-rural, entre otros criterios y obligaciones urbanísticas. Refiere principalmente a lineamientos de estructuración y dotación de infraestructuras, y podrá incluir la elaboración de nuevos proyectos de alineaciones así como de las infraestructuras más determinantes. Podrá asimismo orientar el desarrollo por etapas, a partir de Unidades o Perímetros de Actuación, a la vez que incluir acciones de reajuste y reparto, distribución de cargas y beneficios.

Mientras no se desarrolle el sector, las prefiguraciones y proyectos de alineaciones que se realicen colaborarán en evitar la implantación de actividades de forma individual sin considerar un proyecto común de territorio, que hipotequen a futuro un desarrollo eficiente del mismo.

Como impulso al desarrollo adecuado de estos sectores de expansión urbana, previstos por la planificación vigente, se propone realizar un análisis primario sobre las demandas de suelo para vivienda en los entornos de cada sector y otras presiones o consideraciones relevantes para su priorización. Posteriormente se propone derivar a las oficinas correspondientes de la IM para la realización de prefiguraciones que permitan orientar las actuaciones de transformación y urbanización del suelo.

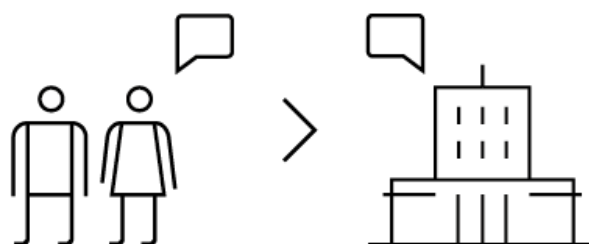
Se podrá configurar una intervención pública, privada o público-privada con destino residencial y usos complementarios. Se podrán utilizar todas las herramientas de gestión y ejecución aplicables en estos casos, de forma de cumplir con los objetivos de la planificación. Se aplica especialmente el

Art.21 de la Ley N°18.308, Programas de Actuación Integrada. La figura del sistema de cautelas urbanísticas del POT aplica a este procedimiento.

Como resultado, se logrará aumentar la oferta de suelo urbano con servicios adecuados para la implantación de nuevas viviendas, de acuerdo a lo previsto en la planificación vigente.

2.2.4. Acción transversal

ACT -Línea asesoramiento



La acción proactiva de la Intendencia será esencial en la difusión de las oportunidades del sector privado, la facilitación de acciones, la vinculación de actores, etc.. Esta actuación promueve la transparencia de la información, participación y publicidad del Plan SUVI y las herramientas a aplicar de manera de facilitar su implementación ya que es esencial para obtener impactos, la acción privada y la coordinación con otros organismos para su ejecución. Busca asimismo articular la demanda y oferta de suelo, asesorando sobre las diversas posibilidades a las familias y grupos interesados en acceder a suelo para vivienda.

Se trata de asesoramiento a nivel primario e informativo, como guía y estímulo de acciones concretas desarrolladas por privados. Algunas posibles acciones que se sugiere incluir a efectos de cumplir con los objetivos de esta actuación son:

- Elaborar y difundir material para la promoción de este Plan
- Dar asesoramiento multidisciplinario: Jurídico Notarial - Financiero - Agrimensura - Arquitectónica y Urbanística
- Promover convenios con las distintas sociedades, asociaciones de profesionales para la derivación de proyectos, los que se concretarán bajo la modalidad del ejercicio liberal de la profesión.
- Ofrecer capacitación en temas vinculados con los objetivos específicos de esta actuación, objetivos del plan y lineamientos estratégicos apuntando al desarrollo sustentable del territorio.
- Propiciar el otorgamiento de Préstamo puente para pagar servicios profesionales que configuren, proyecten y concreten acciones.
- Podrá promover contratos entre privados y/o herramientas legales de cooperación pública-privada.
- Dar a conocer al interesado las herramientas financieras (ej. Préstamo Autoconstrucción MVOT) y herramientas de gestión existentes (ej. Permiso de construcción Vivienda Económica) que pueden ser utilizadas para la ejecución de las actuaciones.



- Promover especialmente el apoyo a grupos vulnerables, guiando hacia programas específicos existentes o nuevos que aborden la problemática para estos grupos de interés tanto departamentales como nacionales (Como por ejemplo: Oficina especializada en familias monoparentales, línea transversal “accesibilidad” dirigido a hogares con un integrante con discapacidad motriz o intelectual dentro del programa “Mejoró tu vivienda”, entre otros).

Esta acción transversal queda comprendida dentro de las competencias de la Oficina del Plan SUVI que tendrá a cargo su implementación y seguimiento.

2.3. Procedimientos posteriores a las actuaciones dependientes de la IM

El Plan de Acceso al Suelo Urbano para Vivienda se acota a hacer que el suelo vacante esté disponible para ser utilizado para la producción de vivienda y, de forma complementaria, para la dotación de equipamientos urbanos y espacios públicos en caso de ser necesario. Este suelo se puede hacer disponible integrándose al mercado de suelo o incluyéndose en la Cartera de inmuebles de vivienda de interés social dependiente del MVOT o la Cartera de Tierras de la IM.

Aquellos inmuebles que hayan sido incorporados a la Cartera de Tierras, serán adjudicados de acuerdo a la normativa vigente, en convenio con otras instituciones según corresponda.

Serán de aplicación los instrumentos de adjudicación de tierra establecidos, como el FOROSO - fondo rotatorio solidario- instrumento para asignar tierras a las cooperativas de vivienda federadas. También se dispondrá la asignación de tierra urbanizada a diferentes Programas de Vivienda acordados con otros organismos como el MVOT.

Existen algunos programas como el Plan Lote, que promueve la autoconstrucción, en aplicación del Plano Económico, y las obras de mejoramiento de barrios y viviendas, así como también la definición de usos colectivos, espacios públicos y equipamientos.

Se entiende adecuado la continuidad y el fortalecimiento del otorgamiento de subsidios al momento de adjudicar suelo a cooperativas en áreas de particular interés, subsidio a la cuota en las transferencias de títulos individuales que aseguren la permanencia en la vivienda, subsidios a usuarios de pensiones, préstamos para la rehabilitación y reformulación de viviendas recurriendo inclusive a garantías hipotecarias si los montos lo requieren³ en el marco de Programas en convenio con otras Instituciones, valorizando los fondos rotatorios extrapresupuestales como instrumentos financieros de gestión claves para el desarrollo y continuidad de los Programas.

Cuando se realice una intervención en zonas específicas se realizará el seguimiento de su evolución. Tendrá relevancia la aplicación del sistema de indicadores que se presenta en la Memoria de Gestión y Seguimiento.

³Antecedente: Programa Renová Goes y Renová Unión - Villa Española en el marco del Programa Mejoramiento de Barrios, fondos BID.

3. Herramientas

En el marco del presente Plan, se entiende por herramientas a los instrumentos jurídicos, administrativos, técnicos y financieros, tanto a nivel nacional como departamental, que permiten viabilizar y gestionar la ejecución de las actuaciones y estrategias de ordenación territorial definidas en el Plan. Estas herramientas, utilizadas de manera individual o en combinación, facilitan la puesta en marcha del Plan, asegurando su operatividad y sostenibilidad a lo largo del tiempo.

Las herramientas se analizaron y derivaron en una clasificación y priorización general que se estructura en función de su propósito principal, reconociendo que muchas de ellas pueden operar de manera transversal en distintas categorías.

- **Herramientas que facilitan la puesta en disposición de suelo**

Refiere a mecanismos para adquirir inmuebles tanto por el sector público como el privado. La más clásica y conocida como instrumento tanto para la adquisición (en general a través de licitaciones públicas) como para la adjudicación, es la Cartera de Tierras. Otros vinculados son la expropiación (Ley 3.958), dación en pago (código civil, art. 1.490), cesión de suelo (ley 18.308 art. 38), reserva de suelo para vivienda social (ley 18.308 Art.53 modificado por art. 488 de la Ley N°19.355), Derecho de Preferencia (ley N°18.308 Art. 66).

Respecto al Derecho de Preferencia, se propone su utilización para obtener inmuebles principalmente para vivienda social pero también para contribuir con el desarrollo de áreas que requieren renovación o mejora en su estructuración urbana (espacios públicos, aperturas viales y equipamientos urbanos según corresponda), siempre con el fin de contribuir al logro de los objetivos del presente plan. Se deberá avanzar en una reglamentación que establezca las condiciones y protocolo para la implementación de esta herramienta, así como la definición de las áreas específicas de su aplicación.

- **Herramientas relacionadas con la tenencia del suelo**

Se consideran tales a los derechos reales de propiedad, de usufructo, de uso y habitación, las servidumbres prediales y el derecho de superficie (ley N°18.308 Art. 36), y las relaciones contractuales que generan derechos personales relacionadas con la tenencia de un inmueble, como el arrendamiento y el comodato, todo ello en los términos regulados por la legislación nacional. Asimismo, los regímenes de propiedad horizontal (Ley N° 10.751 y modificativas) y de urbanizaciones de propiedad horizontal (Artículo 48 Ley N° 17.292 de 25 de enero de 2001).

Este último permite la división en unidades individuales un predio aunque no existan construcciones, pudiendo ser útil a la hora de intensificar el uso del suelo urbano, pero estableciendo con mucho cuidado las precauciones necesarias para evitar la segregación socioespacial. La reglamentación de esta herramienta permitiría su aplicación asegurando su alineación con los objetivos del Plan SUVI. Por ejemplo, estableciendo que las parcelas matrices no tengan un área superior a la manzana máxima reglamentaria, que se aseguren fachadas y dinámicas urbanas positivas hacia todos los frentes urbanos, definiendo áreas de aplicación y reglamentando sólo estas disposiciones para los programas públicos de vivienda de interés social.

Respecto al derecho de superficie, si bien es una figura que ha sido de escasa aplicación en nuestro



país, se reconocen potencialidades que es necesario explorar para poder resolver problemáticas que pueden aparecer de forma recurrente desde la política pública de vivienda de interés social.. Esta figura puede darse entre organismos públicos, no solo entre organismos públicos y privados o entre privados. Esto posibilita la acción conjunta de diferentes organismos cumpliendo diferentes roles en suelo propiedad de uno de ellos.

- **Herramientas para la ordenación territorial y edificación**

Se consideran tales los instrumentos de ordenamiento territorial establecidos en la LOTDS en todas sus escalas, incluyendo las DDOTDS y el Plan Montevideo. Se destacan el Plan Parcial, el Proyecto de detalle y el Programa de Actuación Integrada para la planificación y ordenación de sectores donde implementar las actuaciones y recomendaciones del Plan SUVI.

Dentro de este paquete de herramientas se encuentra también la normativa nacional y departamental relativa a la estructuración urbana: determinaciones para amanzanamientos, fraccionamientos y espacios públicos. Dada la relevancia de este tema para la eficiencia en el uso del suelo urbano, se proponen modificaciones a la normativa departamental, que se expresan más adelante.

A los efectos del Plan SUVI también es relevante la normativa edificación, de habitabilidad e higiene de la vivienda en general y de rehabilitaciones y reciclajes en particular.

Para propender al logro de los objetivos del Plan SUVI, se podrán promover la revisión, modificación o nueva redacción normativa y de instrumentos según corresponda.

- **Herramientas de gestión y ejecución territorial**

Estas herramientas permiten la implementación de acciones planificadas y son de tipo jurídico y procedimental. Existen varias definidas y con marco jurídico aprobado aunque no se implementan en su totalidad. Se expusieron en dicha memoria: retorno de valorizaciones, los mayores aprovechamientos, la edificación o utilización obligatoria, el cumplimiento de deberes territoriales, área de promoción, unidad o perímetro de actuación, sistema de cautelas urbanísticas, concesión de obra pública, convenio de cogestión, programa de actuación integrada, programas de acciones público privadas y social, cooperación público privada.

Estas herramientas conforman dos grupos de especial interés, las que permiten la acción coordinada de diferentes actores y las que permiten la captación de plusvalías del suelo.

En ambos casos las herramientas son utilizadas en el departamento o han sido experimentadas en algunos casos. Se observa que en ninguno de los dos casos su utilización ha sido la óptima, por eso se entiende necesario ajustar su implementación para las actuaciones que propone este Plan.

Se entiende importante fortalecer el Fondo especial de gestión urbana y rural (FEGUR), que es donde se incorpora lo recaudado por captación de plusvalías, pudiendo incorporar recursos que no se han considerado previamente, de manera de asegurar la existencia de fondos específicos para el uso del Derecho de Preferencia, expropiaciones y otros mecanismos de adquisición de suelo por parte de la IM, y promover en general el cumplimiento de los objetivos del Plan SUVI.

- **Herramientas de promoción y desincentivos**

El presente Plan incorpora instrumentos fiscales dirigidos a propietarios y promotores privados con el objetivo de incentivar el desarrollo urbano, desincentivar la subutilización del suelo y el incumplimiento de normativas territoriales. Estos instrumentos regulan derechos y deberes asociados al uso del suelo, habilitando al Estado a ejercer funciones de contralor y priorizar determinadas acciones en el territorio.

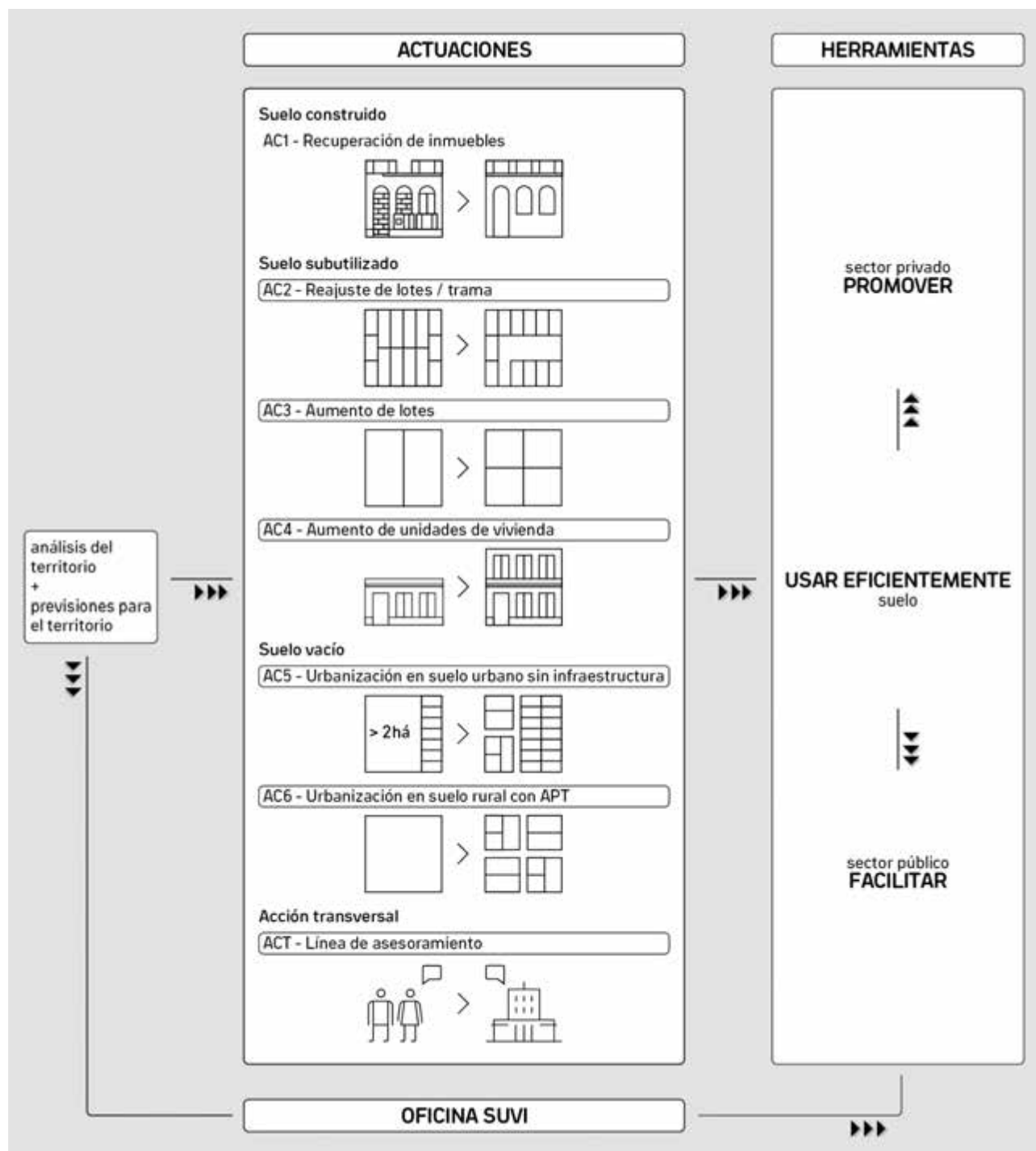
Como herramientas tributarias finalistas, se propone la implementación de los siguientes mecanismos:

- **Impuestos Incrementales a Predios Baldíos, Edificaciones Inapropiadas y Fincas Deshabitadas:** Se propone estudiar su aplicación en la actualidad y la posibilidad de generar procesos incrementales para estos impuestos, de modo de hacerlos más coercitivos. Su reglamentación deberá precisar la actualización de las zonas de aplicación, en función de criterios de planificación territorial; ajuste de los coeficientes tributarios para garantizar su proporcionalidad y efectividad; y el establecimiento de mecanismos de incremento periódico para reforzar su impacto progresivo, entre otros aspectos. Los recursos generados serán destinados al FEGUR.
- **Exoneración de Contribución Inmobiliaria para Unidades Resultantes de la Densificación:** Promover la intensificación del uso del suelo beneficiando a promotores de intervenciones en que se aumente la cantidad de unidades habitacionales en condiciones que se deberán establecer.
- **Exoneración de Derechos de Construcción:** Incentivo fiscal para proyectos que contribuyan a los objetivos de densificación y desarrollo sostenible.

Para su correcta aplicación, la reglamentación de estas dos últimas herramientas deberá definir los criterios de intensificación de uso y el porcentaje de unidades resultantes de la intervención; los casos de exoneración según área de intervención, tipo de obra y perfil del promotor; el alcance de la exoneración (total, parcial o porcentaje específico) y la duración del beneficio fiscal, entre otros aspectos.

4. Síntesis de la propuesta

Las propuestas presentadas tienen como fin hacer disponible para su utilización suelo vacante existente en el área urbana y suburbana de uso residencial del departamento. En la siguiente imagen se sintetizan los componentes del plan descritos anteriormente.



5. Estructuración territorial

Se entiende importante remarcar el concepto de estructuración urbana, que implica una mirada integral del proyecto de urbanización y no sólo la sumatoria lineal de manzanas, calles y espacios libres. La misma debe aportar a la construcción de una ciudad más integrada, accesible, habitable, disfrutable y sostenible, donde se optimice el uso de los recursos disponibles, principalmente del suelo y las infraestructuras urbanas.

En este marco, se propone la modificación de algunos artículos sustantivos respecto a amanzanamientos y fraccionamientos que refieren a su ámbito de actuación, principalmente el Suelo Urbano. Se realizan modificaciones que se entiende deben alcanzar a los proyectos de urbanización y fraccionamientos en general más allá que sean para usos habitacionales o no habitacionales, a la vez que se incorporan determinaciones específicas para vivienda de interés social.

5.1. Modificación de la normativa sobre nuevos amanzanamientos

La normativa vigente establece las dimensiones mínimas y máximas de lado y área que deben cumplir las nuevas manzanas que se proyecten en suelo urbano. Las mismas se especifican a partir del frente mínimo de lote previsto para el área o vía que enfrenta.

Habiendo constatado los apartamientos normativos que existen de dichos parámetros en los tejidos urbanos existentes y la necesidad de simplificar los mismos para que resulten más prácticos y viables a la hora de su aplicación, se propone una simplificación a la normativa para cuando se proyecten nuevas manzanas:

Subcategoría	Lado de manzana		Área de manzana	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Suelo Urbano Consolidado Central (SUCCe)	50 metros	120 metros	6000 metros cuadrados	10.000 metros cuadrados
Suelo Urbano (a excepción del SUCCe)	50 metros	150 metros	7.000 metros cuadrados	20.000 metros cuadrados

Por otro lado, se vio la pertinencia de incorporar un porcentaje de tolerancia a dichas dimensiones, de modo que la Intendencia no requiera solicitar la aprobación de la Junta Departamental para cada caso particular y agilizar así las gestiones. El Plan propone diferenciar las urbanizaciones para vivienda de interés social de otros usos urbanos, otorgando mayores tolerancias (5% en general y 20% para VIS). Todos los casos deben estar debidamente justificados, teniendo en cuenta la adecuada relación con el tejido urbano contiguo (integración urbana y social, continuidad de la trama de circulación pública y libre accesibilidad a los espacios públicos), la conveniencia, racionalidad y sostenibilidad del trazado, incluyendo consideraciones topográficas, hidrográficas y ambientales en general.

5.2. Determinaciones para manzanas existentes

Hay un gran porcentaje de manzanas urbanas existentes que no cumplen con las dimensiones que establece la normativa para nuevos amanzanados, sobre todo respecto a las dimensiones máximas. Estas situaciones de desestructuración urbana se presentan principalmente en áreas no consolidadas y en algunas áreas consolidadas intermedias donde no se llegaron a diseñar o a concretar los proyectos de alineaciones necesarios.

En este sentido, se agregan también especificaciones para amanzanados existentes. Los mismos se tenderá a ajustarlos a la normativa vigente para nuevas manzanas, sobre todo en lo que respecta a las dimensiones máximas, que son las que generan los mayores problemas de continuidad de la trama barrial, conectividad y accesibilidad en general. Estos parámetros serán indicativos para la revisión y definición de afectaciones viales en suelo urbano.

En concordancia con esto, el Plan SUVI propone generar mecanismos adecuados que aseguren la mejora de la estructuración de sectores urbanos donde se implanten grandes proyectos, ya que los mismos suelen implantarse en grandes vacíos urbanos con déficit de estructuración.

5.3. Fraccionamientos

El Plan SUVI, como instrumento de ordenamiento territorial elaborado en el marco de la LOTDS, tiene el potencial para realizar determinaciones sobre la fracción predial mínima de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 16 de la Ley n° 10723, en la redacción dada por el Artículo 1 de la Ley n° 19044. Dicho Artículo determina que el lote mínimo en suelo urbano y suburbano será de 300m², y expresa que las situaciones donde se pueden plantear excepciones son:

“(...) B) Cuando los instrumentos de ordenamiento territorial así lo dispongan para las actuaciones de los programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial, siempre que los mismos sean de interés social.

C) Cuando los instrumentos de ordenamiento territorial del ámbito departamental, que se aprueben conforme con los procedimientos establecidos en la Ley N.º 18.308, dispongan por vía de excepción reducir dichas exigencias en sectores particulares, delimitados dentro de suelo categoría urbana consolidado definido en el literal a) del artículo 32 de la Ley N.º 18.308. (...)”

El Plan SUVI es un instrumento aprobado según la Ley 18.308, y establece disposiciones que disminuyen el área mínima de 300m² para sectores de suelo subcategoría urbano consolidado, y para las intervenciones de interés social.

Asimismo se proponen más modificaciones al paquete normativo de amanzanamientos y fraccionamientos, de modo de actualizar y armonizar todos los artículos de las secciones entre sí y con otras disposiciones normativas vigentes (como la subcategorización del suelo de las DDOTS). Además se revisa el contenido de varios artículos y se incorporan algunos nuevos conceptos, tomando en cuenta las consideraciones de los servicios de la Intendencia que en su práctica cotidiana hacen a la estructuración del territorio.

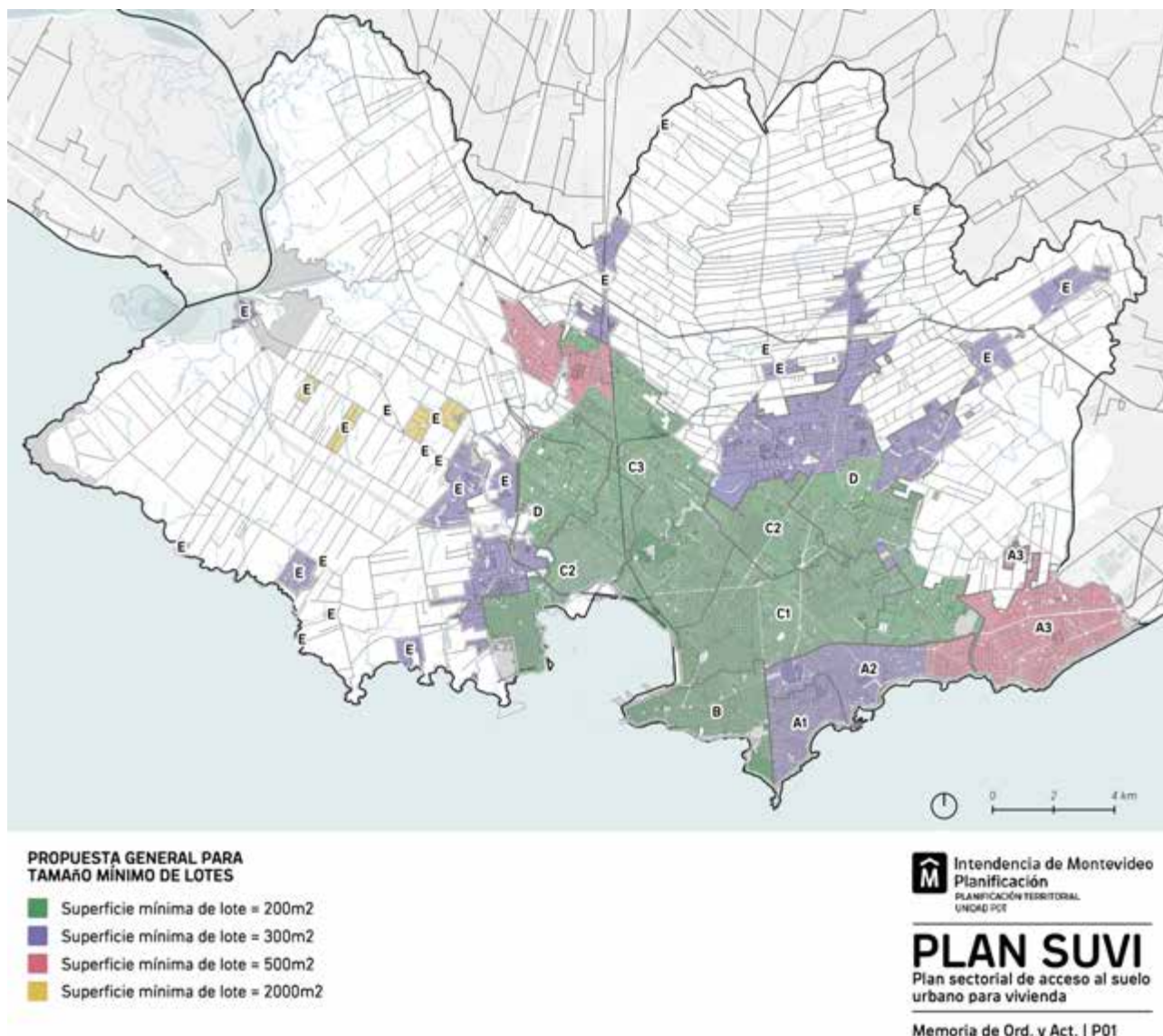


5.3.1. Tamaño mínimo de lote general

La propuesta para el tamaño mínimo de lote se resume de la siguiente manera:

- En Suelo Urbano Consolidado: Se propone lo dispuesto en el POT, con algunas modificaciones.
- En Suelo Urbano No Consolidado: El mínimo sigue siendo de 300m² (no puede modificarse).
- En Suelo Suburbano Habitacional: Se mantiene lo establecido en las Normas de Suelo Suburbano recientemente aprobadas, donde éstas establecen un área mínima de 2.000m² para el Suelo Suburbano Habitacional.

Subcategoría	F.O.S.	Frente Mínimo para el lote	Área mínima para el lote
Suelo Urbano Consolidado Central (SUCCe)	-	10 metros	200 metros cuadrados
Suelo Urbano Consolidado Intermedio (SUCIn)	F.O.S. $\geq$ 60%	10 metros	200 metros cuadrados
	60% > F.O.S > 35%	12 metros	300 metros cuadrados
	F.O.S. $\leq$ 35%	15 metros	500 metros cuadrados
Suelo Urbano Consolidado Costero (SUCCo)	F.O.S. $\geq$ 60%	12 metros	300 metros cuadrados
	F.O.S. < 60%	15 metros	500 metros cuadrados
Suelo Urbano Consolidado Otros (SUCO)	-	12 metros	300 metros cuadrados
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)	-	12 metros	300 metros cuadrados



5.3.2. Tamaño mínimo de lote para intervenciones de interés social

El Plan SUVI establece tamaños mínimos de predios inferiores a 300m² cuando se trate de programas públicos de regularización y construcción de barrios y viviendas, siempre que sean de interés social para sectores de bajos ingresos, y para las actuaciones que la Intendencia declare como tal en el marco del Plan Sectorial de Acceso al Suelo Urbano para Vivienda (Plan SUVI).

Se retoma en primera instancia la normativa aprobada en el POT de 1998, y que fue utilizada hasta la aprobación de la LOTDS en 2008. Esa normativa propone, en todo el suelo urbano, que el tamaño mínimo sea de 180m² y el frente mínimo de 9m. Y para la modalidad de predios frente - fondo el lote al frente sea de 180m² con frente de 7m, y el lote al fondo de 200m² con frente de 3m como mínimos.

El Plan SUVI a su vez incorpora la posibilidad de bajar dichos mínimos en determinadas situaciones y condiciones. Se diferencia la obra nueva de la regularización, intentando dar respuesta a



situaciones preexistentes y procesos de regularización que hoy están trancados y necesitan culminar. En el primer caso se posibilita el fraccionamiento en predios de 150m² de superficie y en el segundo a ese valor se le permite una tolerancia del 20% a aprobar por la Junta Departamental, lo que redunda en predios de 120m² como mínimo. Este último valor permite por ejemplo la regularización de casi la totalidad de los conjuntos habitacionales que maneja el Servicio de Tierras y Vivienda de la Intendencia.

La normativa propuesta establece que se podrán aprobar fraccionamientos en Suelo Urbano con lotes que cumplan con las siguientes condiciones:

- A) Lotes con frente mínimo de 9 metros y área mínima de 180 m².
- B) Lotes con frente mínimo de 6 metros y área mínima de 150 m², bajo condiciones específicas:
 - a) cuando se trate de nuevas urbanizaciones:
 - i) Deben implantarse en suelo urbano consolidado
 - ii) La superficie edificable debe permitir un rectángulo de al menos 6 metros de lado y 70 m².
 - iii) En urbanizaciones que se realicen mayoritariamente con estos lotes, se debe cumplir con las dimensiones máximas de manzanas, las vías públicas deben ser al menos de 17m (o lo establecido para las vías locales de la zona), y deben conformarse frentes urbanos adecuados.
 - b) Cuando se trate de regularizaciones o readecuaciones catastrales:
 - i) Los conjuntos de vivienda de interés social deben haber sido construidos con anterioridad a la entrada en vigencia del Plan SUVI.
 - ii) Para casos particulares debidamente justificados se podrá reducir dicha área hasta un 20%, requiriendo aprobación por Decreto de la Junta Departamental.
- C) Lote al frente y lote al fondo, de tal forma que el primero tenga como mínimo un frente de 7m con un área de 180m²; y el lote al fondo tenga como mínimo un frente de 3m con un área de 200m².

6. Edificabilidad

Se entiende pertinente el estímulo a la densificación de áreas consolidadas de la ciudad, principalmente las áreas intermedias, que cuentan con todos los servicios y presentan relativamente buenas calidades ambientales y de hábitat en general.

El modelo territorial del POT de 1998 ha priorizado la sustitución edilicia y densificación en los estructuradores y vías jerarquizadas, al definir mayores alturas en los mismos. Ese modelo continúa vigente, y ha sido marco para algunas modificaciones normativas en ese sentido.

Dentro de la optimización del uso del suelo, el Plan SUVI propone seguir profundizando en mejorar la edificabilidad de la ciudad consolidada, donde sea pertinente, sin modificar el modelo territorial pero detectando oportunidades al interior de la trama, por ejemplo por el tamaño de los predios, por preexistencias, por nuevas dinámicas urbanas o procesos planificadores e inmobiliarios diversos.

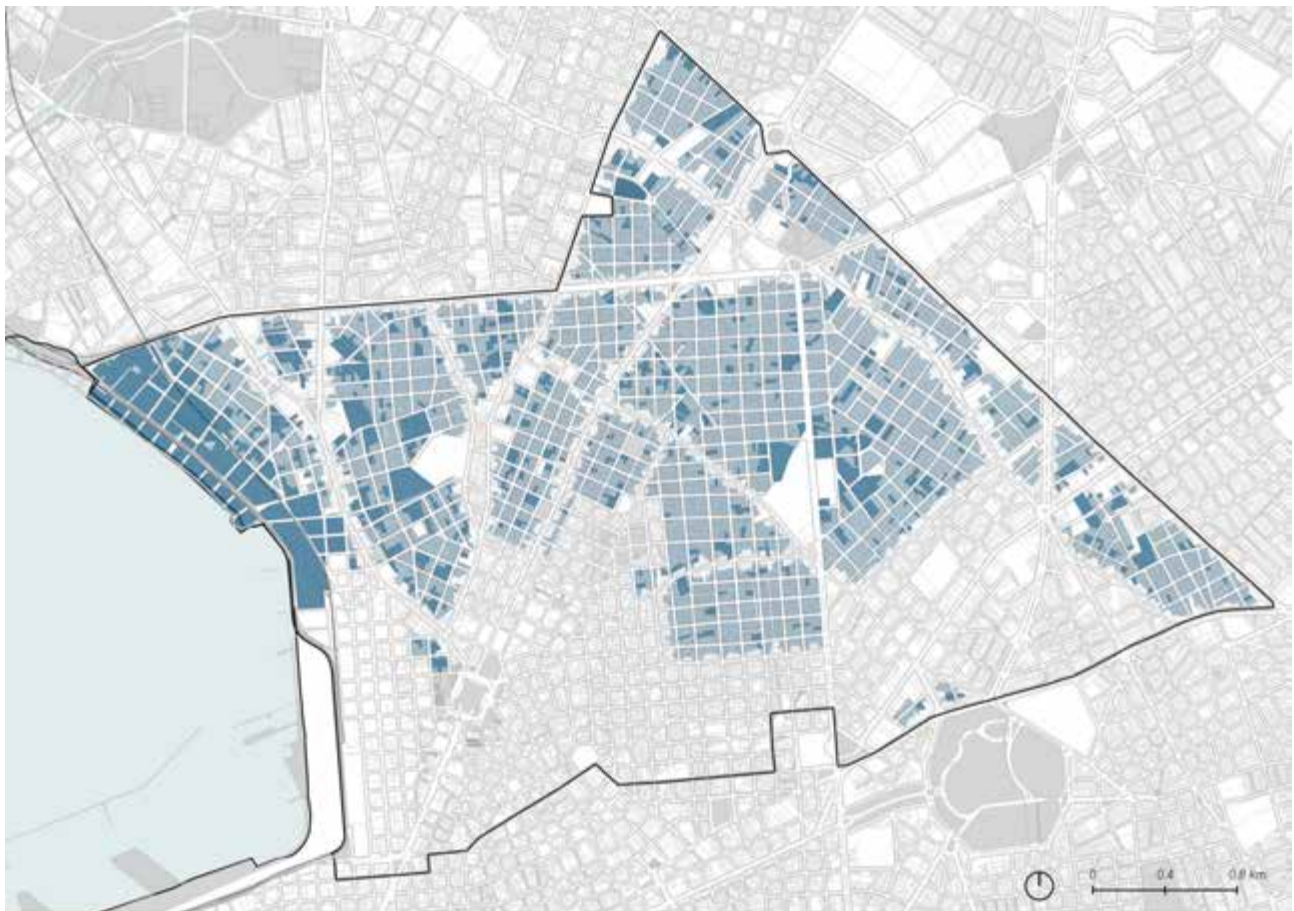
6.1. Propuesta normativa para predios excepcionales

Se realiza una primera propuesta de aumento de edificabilidad en un sector de la Zona SUVI C1 incluyendo un sector de la Zona C3. El área de actuación está conformada por las áreas diferenciadas de: Jacinto Vera - La Blanqueada, La Comercial - Villa Muñoz, Aguada - Arroyo Seco y un sector de Prado - Capurro.

Se podrá designar la misma como Área de Promoción, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 63 del Plan Montevideo.

Los predios en los que se aplicará esta nueva normativa deben cumplir simultáneamente con:

- Predios en Régimen General de gestión del suelo
- Factor de Ocupación del Suelo (FOS) mayor o igual a 80%
- Retiro frontal igual o menor a 4m
- Altura normativa igual a 9m
- Superficie del predio mayor o igual a 500m²
- Por lo menos uno de sus frentes debe ser mayor o igual a 15m de largo



PROPUESTA GENERAL PARA MAYOR EDIFICABILIDAD

- Ámbito de actuación de la propuesta
- Predios que cumplen:
 - Régimen general
 - FOS $\geq 80\%$
 - Retiro frontal $\leq 4m$
 - Altura = 9m
- Predios con frente $\geq 15m$ y sup. $\geq 500m^2$

Intendencia de Montevideo
Planificación
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
UNIDAD PCT

PLAN SUVI
Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

Memoria de Ord. y Act. | P03

Propuesta normativa:

Volumen base:

- altura 7m (2 niveles), en caso de acordamiento se requiere autorización
- retiro según zona
- FOS según zona
- FOS Verde 10%

Volumen/es suplementario/s exento/s:

- altura 16,50m
- retiro de 3m de la línea de edificación del volumen base
- retiro bilateral igual a 1/5 del frente del predio; si el predio es mayor o igual a 50m el retiro bilateral es 10m.



- profundidad de la edificación según el artículo D.223.165, a partir de 7m de altura en lugar de 13,50m, con un retiro posterior mínimo de 3m.
- desarrollo frontal máximo 20m
- separación mínima de 6m entre volúmenes suplementarios contiguos

Destinos: habitacional, oficinas y otros usos compatibles. Se excluyen las actividades no habitacionales, cuya implantación requiera Estudio de Impacto Territorial. No se autorizará la implantación de supermercados, a excepción de los de categoría 1.

La propuesta debe asegurar una correcta integración al tramo y a la manzana donde se inserta, considerando su situación particular respecto a los linderos laterales y de fondo, y la conformación de la imagen urbana y del espacio público.

Queda prohibido en fachadas visibles desde el espacio público la exposición sin filtro visual arquitectónico de los usos de lavadero, tendedero de ropa y otras áreas de servicio.

Se debe prever la incorporación de equipamientos para el acondicionamiento climático y sustentabilidad energética. En unidades de vivienda es obligatorio prever la disposición formal y constructiva integradas al proyecto que resuelvan abastecer con aire acondicionado los dormitorios y estares o comedores.

Las plantas bajas deben garantizar una correcta interacción con el espacio público inmediato. El porcentaje de aberturas de fachada será mínimo de 50% y los usos previstos deberán ser activos, no se admiten en las fachadas, y hasta 3 metros de profundidad desde la línea de construcción de planta baja, locales de baja permeabilidad visual ni dinámicas de uso (salas de máquinas, depósitos, garajes, etc).

Respecto a los estacionamientos rige la normativa vigente. Se establece como máximo un acceso vehicular cada 15 metros de frente de predio, con un máximo de 4 metros de ancho.

Los proyectos deberán ser estudiados y avalados por la oficina competente del Departamento de Planificación. Se podrán considerar situaciones particulares en cuanto a características prediales y del entorno, especialmente los linderos cuando éstos generen acordamientos.

Se estipula el pago de precio compensatorio por mayor aprovechamiento y retorno de valorizaciones por sobre la altura normativa vigente (9 metros, 3 niveles).

Se establece un Régimen Específico por un plazo de 5 años (renovable por Resolución de Intendente/a).

Se podrán establecer exoneraciones y beneficios en el marco del presente Plan. Se tendrá especial consideración a los proyectos que incorporen principios de diseño sostenible.

La Intendencia redactará y aprobará la reglamentación correspondiente, la cual contendrá los criterios mencionados y definirá los protocolos y procedimientos necesarios a los efectos de la autorización y gestión de las propuestas.

Sección V: Gestión y seguimiento

1. Introducción

La ejecución del Plan requiere definir procedimientos, responsabilidades y estructuras de gestión que trascienden las competencias de la Intendencia de Montevideo, la cual deberá necesariamente tener un rol de promoción y facilitación de iniciativas de otros organismos estatales y privados, de organizaciones sociales y de particulares.

El Plan se estructura como un conjunto ordenado de orientaciones, directivas y acciones que podrán ser desarrolladas por diversos actores en el marco de sus competencias, incluyendo los servicios actuantes en el ámbito descentralizado.

Este Plan, a través de todos sus documentos, expresa la voluntad de orientar y ordenar las actuaciones de los agentes públicos y privados en el territorio departamental. Su implementación, resultados e impactos dependerán del cumplimiento de lo planteado en la Memoria de Gestión y Seguimiento, y de su alineación con políticas nacionales como el Plan Quinquenal de Vivienda del MVOT.

2. Implementación

La implementación de este Plan implica la acción conjunta de diferentes actores públicos y privados coordinados por la Intendencia de Montevideo.

Dentro de la Intendencia existen varios sectores que tienen incidencia directa en el Plan, especialmente el Departamento de Planificación, Departamento de Desarrollo Urbano, Departamento de Desarrollo Ambiental, Departamento de Movilidad, Departamento de Recursos Financieros. También la participación del tercer nivel de gobierno es fundamental, dada su cercanía al territorio y a la comunidad.

3. Órganos del Plan

Se propone la creación de una **Oficina de Gestión del Plan de Acceso al Suelo Urbano para Vivienda** (en adelante oficina del Plan SUVI) que dependerá del Departamento de Planificación de la Intendencia de Montevideo.

Entre sus cometidos, destacan:

- Elaborar el Plan con horizonte 2040 y los Planes operativos quinquenales, incluyendo agendas de corto, mediano y largo plazo para su concreción, que podrán desarrollarse como planes operativos anuales o bianuales.
- Gestionar las actuaciones del Plan en coordinación con las oficinas o servicios de la Intendencia de Montevideo.



- Articular con los organismos externos que tengan competencia en temas vinculados a la ejecución del Plan.
- Promover y orientar las iniciativas privadas que pudieran plantearse para el desarrollo de las actuaciones del Plan.
- Realizar el seguimiento y monitoreo del avance del Plan.
- Producir periódicamente los reportes de agenda de trabajo y evaluación de avance.
- Asesorar a todos los actores interesados, ya sea de forma individual o colectiva.
- Coordinar la acción en territorio de equipos de trabajo itinerante vinculados a los equipos técnicos de los Municipios.

Además, la Comisión Permanente del Plan Montevideo (CPP), será la encargada de realizar el control y seguimiento del Plan y definirá la necesidad de su revisión, y el Consejo Consultivo del Plan Montevideo (CCP) asesorará en los contenidos del Plan con horizonte 2040 y los Planes Operativos quinquenales.

4. Seguimiento, vigencia y revisión

El plazo de vigencia será de 15 años, con revisiones periódicas cada cinco años a partir de los Informes de Evaluación formulados por la Oficina del Plan.

El seguimiento del Plan y su evaluación periódica será realizado en función de un sistema indicadores, que debe permitir, a futuro, a la vez que evaluar el desempeño y la efectividad de las actuaciones propuestas, valorar el avance en la construcción de sus objetivos, en coherencia con el modelo territorial propuesto.

Con este fin, el sistema de indicadores se organiza en tres grupos:

- **Indicadores de diagnóstico:** Permiten caracterizar la situación de partida del territorio y sus dinámicas. Aportan información clave para comprender las condiciones actuales del suelo, la infraestructura, la necesidad y vacancia de vivienda y la situación socioeconómica de la población.
- **Indicadores de desempeño (o de proceso):** Éstos miden la eficiencia y eficacia en la ejecución de las actuaciones previstas por el Plan. Permiten monitorear si las metas inmediatas se están cumpliendo dentro de los plazos establecidos y con los recursos disponibles.
- **Indicadores de impacto:** Evalúan el impacto de las actuaciones. Se enfocan en los resultados a mediano y largo plazo.

Sección VI: Conclusiones

Como corolario del presente resumen, queremos destacar que el Plan SUVI tiene como objetivo disponibilizar suelo urbano para habitar, no la construcción de viviendas.

El Plan se concentra en definir dónde se localizarían las viviendas a construir y en diseñar herramientas para disponer de suelo urbanizado -con infraestructura y servicios-. que constituye una de las principales condiciones para la implementación de las políticas habitacionales.

La construcción de viviendas, la refacción y el mantenimiento del stock, así como la regularización de barrios informales, representan el mayor volumen de inversión en las políticas habitacionales. Estas acciones están en el ámbito de las políticas de escala nacional, mientras las políticas de suelo urbano pertenecen a la órbita departamental. La implementación coordinada de las políticas habitacionales con las políticas de suelo permitirán la concreción del derecho a la vivienda y a la ciudad que fundamentan el presente Plan, priorizando la ubicación de las viviendas en el suelo urbano servido.