



**Intendencia
Montevideo**

Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

Memoria de Ordenación y Actuaciones
Mayo 2025



Créditos

Período 2019 - 2020

Intendente de Montevideo

Christian Di Candia (2019 - 2020)

Secretaría General

Fernando Nopitsch (2015 - 2020)

Departamento de Planificación

Arq. Patricia Roland (2019 - 2020)

División Planificación Territorial

Arq. Ana Rivera (2015 - 2020)

Departamento de Desarrollo Urbano

Arq. Silvana Pissano (2015 - 2020)

División Tierras y Hábitat

Lic. TS. Andrés Passadore

Equipo de redacción

Dpto. Desarrollo Urbano

Arq. Alicia Artigas

Arq. Florencia Baglivi

Departamento de Planificación

Arq. Sharon Recalde

Arq. Fernanda Villalba

Arq. Silvina Cantón

Arq. Verónica Pastore

Área socioeconómica

Soc. Pablo Cruz

Ec. Leticia Beledo

Área jurídica

Dr. Carlos Castro Casas

Dr. Alberto Quintela

Período 2021 - 2025

Intendente/a de Montevideo

Ec. Mauricio Zunino

Ing. Carolina Cosse (2020 - 2024)

Secretaría General

Mgtr. Pablo Barrone

Ing. Agron. Olga Otegui (2020-2025)

Departamento de Planificación

Arq. Luis Oreggioni

Gerencia de Planificación Territorial

Arq. Marcelo Roux

División Planificación Territorial

Arq. Mara Moya (2020 - 2022)

Unidad del Plan de Ordenamiento Territorial

Arq. María Rosa Roda

Equipo de redacción

Departamento de Planificación

Arq. Sharon Recalde

Arq. Fernanda Villalba

Arq. Silvina Cantón

Arq. Jimena Álvarez (IAE)



Asesoramiento / Colaboración

Arq. Manuel González Fustegueras (2019 - 2020)

Arq. Santiago Benenati (2019 - 2020)

Ing. Ricardo Martínez (2019 - 2020)

Arq. Mario Piazza (2019 - 2020)

As. Soc. Adriana Berdía (2019 - 2020)

Unidad del Plan de Ordenamiento Territorial

Arq. Pablo Sierra

Arq. Fabiana Castillo

Arq. Eleonora Leicht

Arq. Carmen Ridao

Arq. Constance Zurmendi

Arq. Fernando Errandonea

Arq. Amancay Matos

Arq. Débora Vainer

Arq. Carina Nalerio

Bach. Carolina Santos

Unidad de Proyecto de Alineaciones y Modificación Predial

Ing. Agr. Carol Pozzi

Ing. Agr. Atilio Hernandez

Ing. Agr. Gabriela Piquet

Arq. Laura Raineri

Arq. Alba Schaffner

Unidad de Normas Técnicas

Arq. José Luis Uriano

Arq. Carlos Marcelo Rodríguez

Unidad de Protección del Patrimonio

Arq. Mariana Alberti

Servicio de Catastro y Avalúo

Ing. Agrim. Ricardo Zunino

Ing. Agrim. Natalia Canneva

Ing. Agrim. Federico Severi

Servicio de Estudios y Proyectos de Saneamiento

Ing. Pablo Guido

Ing. Sonia Pagalday

Ing. Gabriela Dupuy

Ing. Marcos Lisboa

Ing. Elisa Quijano

Ing. Agrim. Lucía Larrea

División Tierras y Hábitat

Arq. Alicia Rubini

Servicio de Tierras y Vivienda

Ing. Agrim. Maria Cecilia Kosut

Ing. Agrim. Cecilia Abreu

Unidad Especial Ejecutora de Atención al PIAI

Arq. Pablo Mederos

Arq. Sergio Blengio

Arq. Gimena Fabre

Unidad Planificación de la Movilidad

Soc. Richard Delgado

Arq. Patricia Abreu

Comisión de Inversiones

Ec. Fernando Esponda

Ec. Magdalena Viera

Unidad de Estadística

Ec. Darío Padula



Índice

Sección I: Orientaciones, definiciones y disposiciones generales	6
1. Principios del Plan	7
2. Objetivos del Plan	8
3. Líneas estratégicas	8
4. Definiciones básicas y esquema de ordenación general	9
5. Vínculos del Plan con la política pública y los distintos niveles de gobierno	11
5.1. Vinculación a la Ley de promoción de vivienda N°18.795 y su Decreto 66/2020 y a Ley de Promoción de Inversiones N°16.906	11
5.2. Vinculación con gobiernos y equipos técnicos locales	12
5.3. Vinculación con la política habitacional	12
Sección II: Actuaciones y procedimientos	12
1. Actuaciones	12
1.1. En suelo construido	13
1.1.1. AC1- Recuperación de Inmuebles vacíos	13
1.2. En suelo subutilizado	16
1.2.1. AC2- Reajuste de lotes / Reestructura de trama	17
1.2.2. AC3- Aumento de lotes / fraccionamiento	20
1.2.3. AC4- Aumento de unidades de vivienda / edificación potencial	22
1.3. En suelo vacío	24
1.3.1. AC5- Urbanización en suelo urbano sin infraestructura	24
1.3.2. AC6- Urbanización en suelo rural con APT	25
1.4. Acción transversal	26
1.4.1. Línea asesoramiento	26
2. Procedimientos para la implementación de actuaciones	28
2.1. Procedimientos previos	28
2.2. Procedimientos posteriores a las actuaciones dependientes de la IM	30
3. Síntesis de la propuesta	32
Sección III: Herramientas para la implementación del Plan	33
1. Herramientas que facilitan la puesta en disposición de suelo	33
1.1. Derecho de preferencia	34
2. Herramientas relacionadas con la tenencia del suelo	34
2.1. Derecho de superficie	35
2.2. Urbanización en propiedad horizontal (UPH)	35
3. Herramientas para la ordenación territorial y edilicia	35
4. Herramientas de gestión y ejecución territorial	36
4.1. Fondo especial de gestión urbana y rural (FEGUR)	36
5. Herramientas de promoción y desincentivos	36
5.1. Herramientas tributarias finalistas	37
6. Conclusiones	39
Sección IV: Componentes de ordenación territorial y edilicia para el uso eficiente del suelo	40
1. Optimización del uso del suelo	40
2. Estructuración territorial: amanzanamientos, fraccionamientos, trazados de vías y espacios	



públicos	41
2.1. Modificación normativa sobre nuevos amanzanamientos	41
2.2. Determinaciones para manzanas existentes	43
2.2.1. Revisión y definición de afectaciones en manzanas existentes	43
2.2.2. Propuestas en grandes predios, estudio de grandes manzanas	43
2.3. Fraccionamientos	45
2.3.1. Propuesta sobre el tamaño mínimo de predios - normativa general	45
2.3.2. Propuesta sobre el tamaño mínimo de predios - normativa para los casos de programas de viviendas de interés social	47
2.3.3. Otros ajustes normativos sobre fraccionamientos	49
2.4. Otras modificaciones normativas sobre estructuración territorial	53
3. Edificabilidad	56
3.1. Propuesta normativa para predios excepcionales	56
3.1.1. Ejemplos de aplicación de la normativa propuesta	61
3.2. Modificación al Decreto Departamental n° 34.020: Altura en estructuradores para vivienda de interés social	63
Anexo I - Fichas de las actuaciones	65
Anexo II - Verificación de potencialidad de aplicación de la propuesta a un área testigo	72



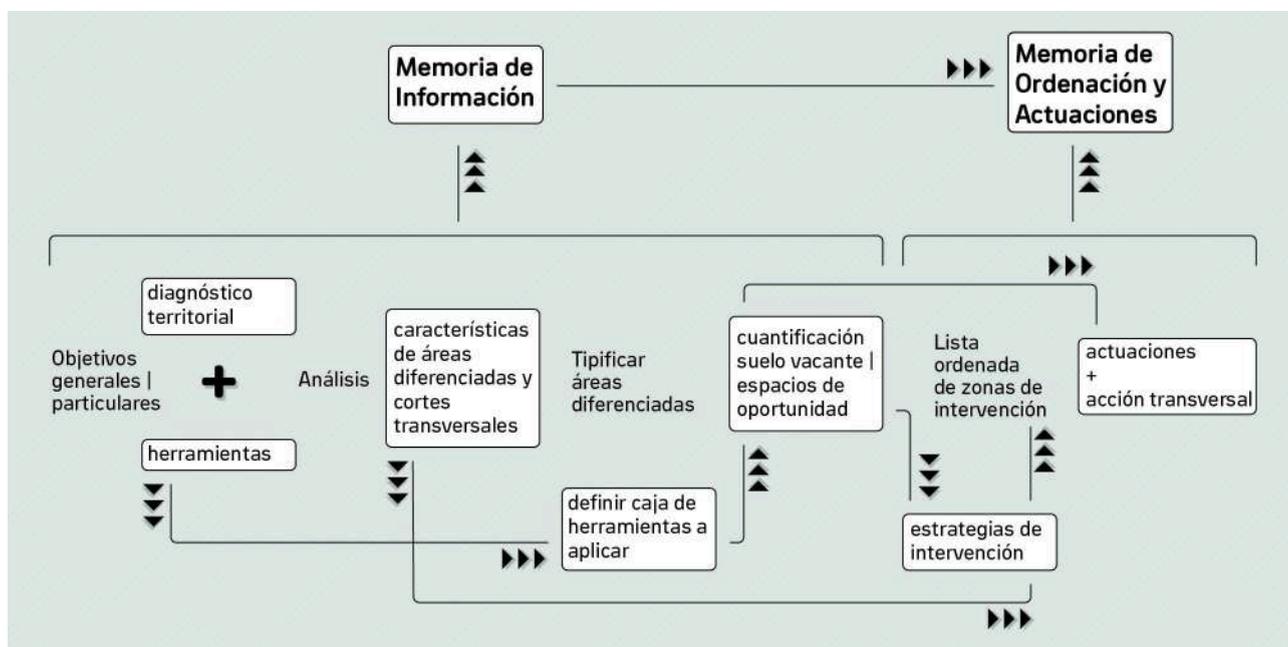
Objetivo 11 ODS

La vivienda inclusiva, asequible y adecuada es la clave para la transformación sostenible de nuestras ciudades y comunidades. El Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 apunta a ciudades resilientes, inclusivas, seguras y diversas para 2030 y una de las metas es el acceso a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles para todos y la mejora de los barrios marginales.

El Plan sectorial se desarrolla a partir del paradigma del acceso a la vivienda y a la ciudad. Como ya se ha establecido, es prioridad del Plan poner el acento en el acceso al suelo urbano para vivienda a través de la regulación y control del mejor uso del suelo e inmuebles, particularmente reconociendo los espacios de oportunidad para la acción en el suelo urbano consolidado y/o a consolidar, sin perder de vista la vinculación entre localización de vivienda y acceso a las oportunidades que la ciudad brinda en términos de empleo y servicios.

Se requiere que la IM adopte 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. En este sentido, 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 nexos con la población y la realidad territorial.

Por otro lado, 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 y 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.



Esquema de trabajo. Fuente: Elaboración propia.



Sección I: Orientaciones, definiciones y disposiciones generales

Según lo establece el Digesto Departamental en el el Art. D.223.47 “La ordenación urbanística y territorial del departamento se llevará a cabo, según los casos, mediante los siguientes instrumentos de ordenación y planeamiento:” e incluye en el literal D) Planes Sectoriales. El Art. D.223.55 define que los Planes Sectoriales “son los planes que desarrollan un tema o aspecto específico dentro de las estructuras y los sistemas del territorio departamental.”

En este caso el tema específico es el acceso al suelo para vivienda y la permanencia en el mismo. 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 cómo lograr la mayor eficiencia en el uso del suelo con fines residenciales y propone las herramientas a implementar para ello. De esta forma, se define a partir de la necesidad de suelo calculada, cómo y dónde poner a disposición suelo adecuado tanto para la acción pública como privada.

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 nacionales¹ y por otro, garantizando el derecho a la ciudad. *Suelo vacante* es aquel que cumpliendo con los requerimientos de *suelo con destino habitacional* se encuentra en desuso. *Suelo disponible* es aquel que siendo vacante está en condiciones jurídicas y físicas para incorporarse al sistema habitacional.

El ámbito del Plan comprende el área urbana y suburbana habitacional y los sectores rurales con atributo potencialmente transformable a suelo urbano y suburbano habitacional del departamento de Montevideo. Queda excluido de este Plan el suelo rural en cualquiera de sus subcategorías tal como establece el Art.31² de la LOTDS y retoman las DDOTDS, ya que no autorizan ningún proceso de urbanización con propósito residencial.

La adquisición de suelo es un aspecto central para el desarrollo de la política pública de vivienda. Se trata de avanzar hacia la mejor implementación de aquellos mecanismos de que dispone la IM para adquirir suelo para la Cartera de tierras y, desde ésta, construir la articulación con los hacedores de vivienda.

¹ LOTDS. Artículo 83. Inciso 2. “Las autoridades públicas competentes no autorizarán ningún fraccionamiento de suelo urbano, creando nuevos lotes destinados a la construcción de vivienda u otros usos urbanos que no cuenten con los servicios habilitados de agua potable y energía eléctrica, posibilidad de conexión a saneamiento en cada uno de los lotes, más los servicios generales de pavimento, red de alcantarillado y alumbrado público”.

² “Los suelos de categoría rural, por definición, quedan excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendidos en toda otra limitación que establezcan los instrumentos correspondientes”. Art. 31 LOTDS



La estrategia desarrollada permite, más allá de dirigir el propio proceso de planificación, ordenar el uso de herramientas de gestión, promover mecanismos legales y reglamentarios y aumentar las capacidades e iniciativas institucionales para actuar en forma más ágil y eficiente para el acceso y optimización del recurso suelo. En particular, profundizar y coordinar los actuales procesos de planificación y gestión de la cartera de tierras en articulación y coordinación con la cartera nacional, las políticas públicas de vivienda y los desarrollos privados.

1. Principios del Plan

A partir del marco general 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**

Toda disposición e intervención en materia de suelo y vivienda responde al modelo territorial definido en la normativa departamental vigente en la materia.

- **Integración socio-territorial**

La heterogeneidad social y la distribución equitativa de servicios y equipamientos de calidad se alcanza entre otros factores con el acceso a la vivienda para las y los habitantes con una adecuada localización en el territorio de los diferentes segmentos de población.

- **Control de la expansión urbana**

La contención de la extensión del área urbana contribuye con la sostenibilidad del sistema evitando la dotación de nuevas infraestructuras y servicios en áreas nuevas.

- **Intensificación del uso del área urbana servida**

La densificación del área urbana servida optimiza la utilización de las capacidades instaladas logrando mayor cobertura de población con las infraestructuras y servicios existentes, evitando las situaciones de subutilización del suelo urbano.

- **Protección / promoción del rol productivo y ambiental del suelo rural**

El derecho a la ciudad incluye también el derecho al desarrollo, a un ambiente sano, al disfrute y conservación de los recursos naturales. El área rural de Montevideo tiene un rol fundamental en la sostenibilidad no solo de su área urbana sino del territorio metropolitano, rol que deberá salvaguardarse.

- **Permanencia de la población residente**

Evitar el desplazamiento no deseado de familias como consecuencia de la aplicación del Plan, retener a la población existente y atraer nueva población y actividades; colaborando no solo con la recuperación de los inmuebles y mejorando la calidad de vida de la población, sino además con la calidad medioambiental y la sostenibilidad del entorno de referencia. Otras intervenciones de nueva edificación deberán asimismo, contribuir con este principio.



2. Objetivos del Plan

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 aprobado en 1998 y las Directrices Departamentales aprobadas en 2013³.

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 para la población, 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.
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**

Promoción de la urbanización del suelo necesario y de manera eficiente, que ayude a evitar la expansión urbana no planificada.

- **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 y recomendaciones propuestas.

³ Asimismo está en consonancia con la Ley 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.



4. Definiciones básicas y esquema de ordenación general

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

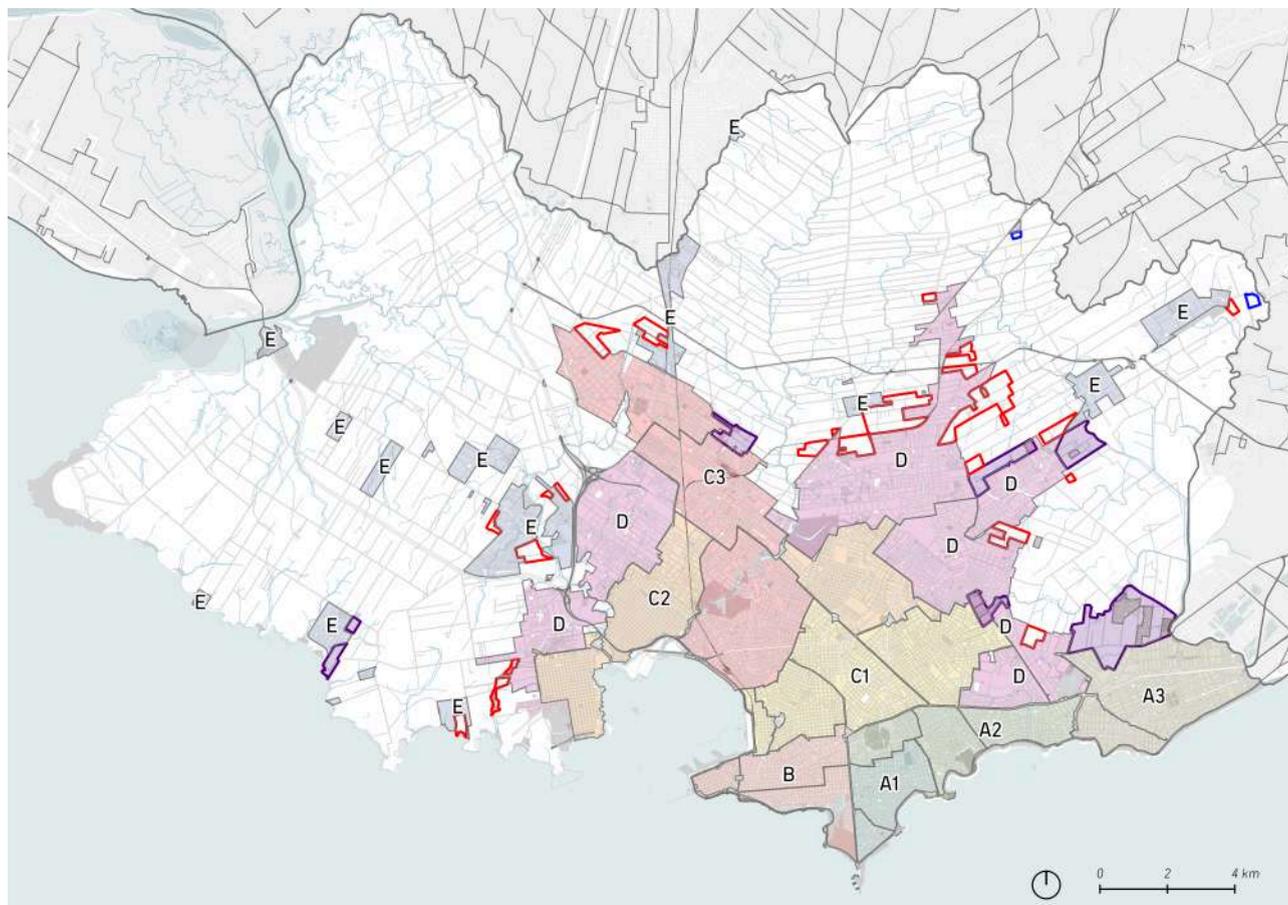
Este Plan sectorial propone maneras para hacer disponible suelo para vivienda. Para ello se definen “Actuaciones” y una “Línea transversal” de apoyo a las mismas. A todas ellas se vinculan las “Herramientas” necesarias para desencadenar los procesos.

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. Se observan en el mapa L01.
- 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.



ZONAS SUVI

Suelo urbano, suelo suburbano habitacional y suelo rural transformable a urbano consolidado y suburbano habitacional

TIPOS DE ÁREAS DIFERENCIADAS

A1	B	C3	F
A2	C1	D	APT - Tipo C
A3	C2	E	PAU

Intendencia de Montevideo
Planificación
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
UNIDAD POT

PLAN SUVI
Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

Memoria de Información | M01

Como se expuso en la Memoria de Información, en base a las áreas SUVI se relevaron posibles suelos vacantes. Se define como **suelo vacante** a aquél que cumpliendo con los requerimientos de suelo con destino habitacional se encuentra en desuso. Refiere a la posibilidad de desarrollar una o varias unidades de vivienda, y no se limita a la superficie libre de los predios. Estos suelos vacantes se clasificaron en 3 tipos:

- Suelo construido

Son predios ocupados por viviendas o grandes contenedores (industrias o depósitos) desocupados. Es posible la transformación de las edificaciones a uso residencial y la utilización del suelo libre para la construcción de vivienda de nueva planta.

- Suelo subutilizado



Son predios que estando edificados cuentan con superficie vacante para completar la edificabilidad total permitida por normativa, ya sea por FOS (factor de ocupación del suelo) o por altura máxima edificable.

- Suelo vacío

Son predios totalmente no utilizados, baldíos. Se pueden diferenciar en función de que sea necesario realizar infraestructuras o no.

En base a esta clasificación se ordenaron también las Actuaciones. Las mismas refieren a un tipo de vacancia de suelo predominante, aunque no se constriñen a éste, sino que pueden combinar varios tipos.

Se llegó a estimar, como se expuso en la memoria de información, la superficie disponible correspondiente al primer y tercer tipo. No se cuantificó la vacancia correspondiente a la edificabilidad potencial, sin embargo, se estima que las viviendas resultantes de utilizar esa vacancia supera ampliamente la de los otros dos tipos. Como se reconoce una importante potencialidad en el uso de este suelo se despliegan propuestas para su utilización.

En la sección III de esta Memoria se abordan las **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.

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**. Por su implicancia y dimensión se desarrollan en la sección IV. Refieren principalmente a la estructuración urbana (condiciones para los fraccionamientos y amanzanamientos) y a propuestas de mayor edificabilidad en áreas consolidadas de la ciudad.

5. Vínculos del Plan con la política pública y los distintos niveles de gobierno

Como se ha mencionado, este plan sectorial pretende orientar acciones y desencadenar procesos virtuosos en pos del logro del objetivo último que es el acceso a la vivienda y la ciudad para todos quienes habitan o quisieran habitar en Montevideo, y en este sentido, es fundamental la articulación interinstitucional, la coordinación de las acciones, los programas y las políticas públicas que existan o se creen a futuro relacionadas a esta temática, aprovechando las capacidades de los 3 niveles de gobierno. Se mencionan a continuación los ejemplos más sobresalientes.

5.1. Vinculación a la Ley de promoción de vivienda N°18.795 y su Decreto 66/2020 y a Ley de Promoción de Inversiones N°16.906

Las exoneraciones que se prevén en la Ley de Promoción de Viviendas y en la Ley de Promoción de Inversiones, podrán ser potenciadas en los perímetros que el Plan defina. De esta forma se direcciona la acción del sector privado incentivada por estas leyes nacionales.



Será de aplicación la zonificación ya definida para la Ley de Promoción de Viviendas, y podrá la IM, eventualmente, proponer al MVOT y ANV la modificación de la misma, eliminando sectores que ya hayan sido lo suficientemente desarrollados así como incorporando nuevas áreas diferenciadas, ámbitos particulares o estructuradores urbanos, en función del Plan Operativo Quinquenal.

5.2. Vinculación con gobiernos y equipos técnicos locales

La contribución del tercer nivel de gobierno con la ejecución de este Plan es indispensable por su cercanía al territorio y su población, tanto por su posible participación en la detección de suelo vacante, como por su evaluación respecto al mejor uso que se le pueda dar y su capacidad de controlar la evolución de las actuaciones y sus efectos.

Se propone incorporar las capacidades y recursos humanos de los Centros Comunales Zonales para la detección de predios subutilizados, baldíos o abandonados que potencialmente podrían aprovecharse para la construcción de viviendas, espacios públicos u otros proyectos de interés social sustanciales para este Plan. Estos predios podrán incorporarse a la Cartera de Tierras o disponibilizar para uso de los CCZ. Se deberán establecer procedimientos específicos para estas incorporaciones.

Los equipos técnicos locales podrán participar en el equipo intrainstitucional en la detección, estudio y evaluación de predios.

5.3. Vinculación con la política habitacional

Este Plan, de acceso al suelo, deberá estar articulado fuertemente a las acciones de la política habitacional, reforzando sus efectos e impactos con programas, existentes y nuevos, que atiendan particularmente la permanencia de la población en sus hogares, la inclusión y la integración socio-territorial.

En este sentido es fundamental el vínculo con el gobierno nacional, a través del MVOT y la ANV principalmente, articulando acciones en el territorio del departamento.

Sección II: Actuaciones y procedimientos

1. Actuaciones

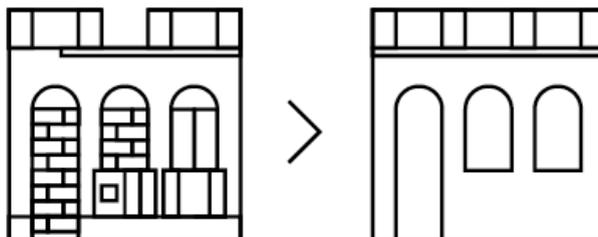
Línea estratégica	Inmueble	Actuación	
Densificación	Suelo construido	AC1	Recuperación de inmuebles vacíos (incluye baldíos con infraestructura)
	Suelo subutilizado	AC2	Reajuste de lotes / reestructura de la trama
		AC3	Aumento de lotes / fraccionamiento
		AC4	Aumento de unidades de vivienda / edificación 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

Una vez definido el ámbito y sus características específicas se aplican las actuaciones según las particularidades de cada ámbito.

1.1. En suelo construido

Acciones para intensificar el uso de inmuebles construidos:

1.1.1. 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.

Se considera:

- Inmueble en situación de ruina, aquel cuyas edificaciones presenten algunas de las siguientes condiciones:
 1. Patologías importantes en su estructura sustentante, que en corto plazo puedan provocar su fallo total o parcial.
 2. Mal estado constructivo de alguno de los elementos que la componen, que genere riesgo de muerte.



- Inmueble deteriorado, al que por su estado o el de sus edificaciones, ponga en riesgo la integridad física de las personas, la salubridad pública o comprometa la habitabilidad de los inmuebles linderos.
- Inmueble con edificación paralizada aquel cuyas obras de construcción se encuentren inconclusas e interrumpidas durante un plazo no menor a veinticuatro meses continuos.
- Inmueble en situación de baldío, aquel que no contenga edificaciones de clase alguna o las mismas fueren insignificantes y por tanto, sea susceptible de ser ocupado.

- **Línea estratégica a la que contribuye**

- Densificación de áreas urbanizadas

- **Problemática que atiende**

Se atiende el fenómeno de los inmuebles vacíos, degradados o no, consecuencia del no cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble. Se confrontan así dos derechos: el derecho a la ciudad y el derecho a la propiedad privada. La situación de estos inmuebles, ocupación precaria, muchas veces conflictiva, riesgo edilicio y ambiental tienen sus efectos negativos sobre el derecho a la ciudad y sus distintas dimensiones, que involucran la seguridad pública, la convivencia, el desarrollo colectivo y la solidaridad como sustento de la cohesión social.

Estos aspectos se ven agravados en caso de concentración de fincas en estas situaciones o cuando se trata de contenedores (industrias o depósitos en desuso) que por sus dimensiones, al estar desocupados y en desuso provocan vacíos en la ciudad y consecuencias en su entorno urbano.

- **Objetivos de la actuación**

La incorporación de estos suelos al proceso de densificación contribuye a:

- Recuperar y transformar inmuebles vacíos, contribuyendo a la redensificación y la intensificación del uso del suelo urbano.
- Detener, tal vez revertir los procesos de deterioro urbano, erradicando vacíos urbanos degradados, poniendo a disposición suelo con servicios para fines habitacionales, equipamientos urbanos, densificando las áreas urbanas que se encuentran hoy estancadas.
- Desalentar los procesos de gentrificación en áreas consolidadas de la ciudad.
- Recuperar recursos inactivos y contribuir a garantizar el derecho a la vivienda y a la ciudad, restituyendo la función social de la propiedad.
- Recuperar recursos que son parte de la inversión histórica individual y colectiva.
- Poner a disposición en el mercado estos inmuebles, a través de distintos mecanismos de incentivos o sanciones o incorporarlos a la Cartera de tierras para ser adjudicados a programas de vivienda social.

- **Zona de implementación preferente (de la A a la F)**

Zona A - B - C - D y centralidades de la totalidad del área urbana. Los grandes contenedores



(industrias y depósitos) se encuentran preferentemente en la zona D.

● **Acciones propias**

Las acciones que se sugiere 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.

1. Financiero. Determinar el valor tasación del bien. Verificar si existe deuda. Precio para compra o indemnización expropiación. No excluyente*. Verificar el hecho generador del tributo.
2. Jurídico. Análisis de Antecedentes Registrales, titularidad del bien.
3. Social. Ocupación. Demanda de uso para la zona.

● **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, a los efectos de que puedan transformar sus inmuebles.

1. pueden ser acciones individuales sobre una finca
2. puede 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 deshabitadas⁴ 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.

- **Institucionalidad**

Esta actuación queda comprendida dentro de las competencias de la Unidad del Plan SUVI que promoverá su ejecución y seguimiento.

Tendrán participación de los órganos del plan y específicamente, dentro de la IM, Departamento de Planificación, Departamento de Desarrollo Urbano.

Coordinación intersectorial: Municipios, Área Urbana CCZ, Policía Territorial, Escribanía, Catastro y Avalúos.

Coordinaciones externas: Interinstitucional MVOT, Ministerio del Interior, sector privado.

En caso de tratarse de grandes contenedores industriales o depósitos podrá ser necesario coordinar con: MIEM, MEF, MVOT, y con el sector privado.

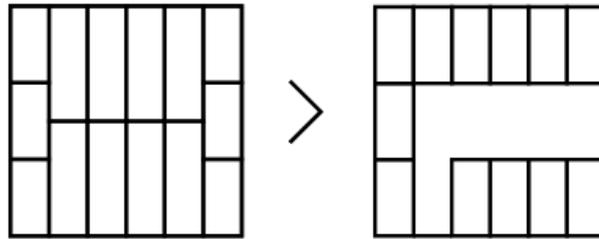
Otras coordinaciones para la ejecución de proyectos urbanos intersectoriales: promotores sociales (coops. de vivienda y producción), promotores privados (inmobiliarios y emprendedores económicos), instituciones u organizaciones sociales actuantes en el área, e instituciones públicas (IM, MVOT, MA, BHU, BPS, MIEM, UTE, OSE, ANTEL), propietario del inmueble.

1.2. En suelo subutilizado

Acciones para utilizar partes de predios donde ya existen construcciones pero tienen sectores con potencialidad para construir. Las actuaciones que se proponen para este tipo de suelo implican innovaciones en la gestión y posibilitan la generación de predios configurando nuevos sectores o dispersos en el tejido urbano.

⁴ 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.

1.2.1. 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.

A través de la presente Actuación, se propende a la reestructuración predial de un sector de la trama, destinada a obtener nuevos predios con acceso desde el espacio público, configurados adecuadamente para su más eficiente ocupación, mediante la unificación de fondos en desuso y generación de predios en los centros de manzana, u otras configuraciones a partir de un nuevo fraccionamiento.

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

- **Línea estratégica a la que contribuye**

Densificación de áreas urbanizadas

- **Problemática que atiende**

Existe suelo subutilizado en lotes construidos sin accesibilidad física desde el espacio público y restricciones legales para el fraccionamiento de padrón (área, frente, etc.).

- **Objetivos de la actuación**

La incorporación de este suelo al proceso urbanizador contribuye a:

- Densificar sectores de la ciudad
- Intensificar los usos
- Complementar bordes y suturas urbanas
- Usar eficientemente los recursos urbanos existentes (evitando expansiones urbanas indiscriminadas)
- Proveer, de ser necesario, suelo para la implantación de servicios y equipamientos

- **Zona de implementación preferente (de la A a la F)**

Zona D



● **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 que puede ser de iniciativa pública o privada.

La ejecución de las obras de transformación se realiza con los aportes de las partes, a través de la justa equidistribución 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, tal como lo establece el Art. 21 de la LOTDS. Para operaciones más sencillas puede aplicarse el Proyecto de Detalle, según Art. D.223.57 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:
 - Financiero. Valor de tasación de los bienes involucrados actuales y futuros, gastos asociados.
 - Jurídico. Situación dominial de los bienes involucrados.
 - Ambiental-Urbano-Arquitectónico. Análisis de normativa urbana aplicable y pertinencia de ocupación de los centros de manzana según las características del área diferenciada en general y del entorno próximo en particular. Análisis primario de viabilidad de uso para viviendas o equipamientos. Análisis de suelos, pendientes y condicionantes ambientales. Verificación de pasivos ambientales.
 - Social. Demanda de uso para la zona
- 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 y su Decreto reglamentario No. 66/020 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.

Por otro lado 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.).

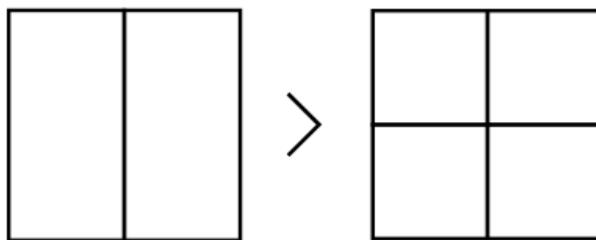
● **Institucionalidad**

Esta actuación queda comprendida dentro de las competencias de la Unidad del Plan SUVI que promoverá su ejecución y seguimiento.

Tendrán participación de los órganos del plan y específicamente, dentro de la IM, Departamento de Planificación, Departamento de Desarrollo Urbano y especialmente para esta actuación vinculación de Unidad de Urbanizaciones, Unidad de Gestión, Unidad de Proyectos Urbano Territoriales.

Coordinaciones para la ejecución: propietarios de los predios intervinientes.

1.2.2. 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.

- **Líneas estratégicas a las que contribuye**

Densificación de áreas urbanizadas

- **Problemática que atiende**

Existen predios en el área urbana servida que se encuentran subutilizados ya que aun conteniendo una o más edificaciones presentan una superficie libre, no utilizada y que permitiría la construcción de nuevas viviendas.

- **Objetivos de la actuación**

La incorporación de suelo al proceso urbanizador contribuye a:

- Disponibilizar nuevos predios en suelo urbanizado, dividiendo padrones existentes.
- Densificar e intensificar el uso en predios en suelo urbano con servicios.
- Promover la puesta en el mercado y a disposición de potenciales usuarios, los nuevos predios originados de los procesos de fraccionamiento de suelo.

- **Zona de implementación preferente (de la A a la F)**

Zonas C y D

- **Acciones propias**

Se trata de la subdivisión de padrones de manera de obtener nuevos que cumplan con las disposiciones respecto al tamaño de predios propuestas por el presente Plan, tanto para los casos generales como para los programas de vivienda de interés social.

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.
 - Financiero. Valor de tasación de los bienes actuales y futuros, gastos asociados.
 - Jurídico. Situación dominial de los bienes involucrados.
 - Ambiental-Urbano-Arquitectónico. Análisis de normativa urbana aplicable. Análisis primario de viabilidad de uso para viviendas o equipamientos. Análisis de suelos, pendientes y condicionantes ambientales. Verificación de pasivos ambientales.
 - Social. Demanda de uso para la zona
- 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.

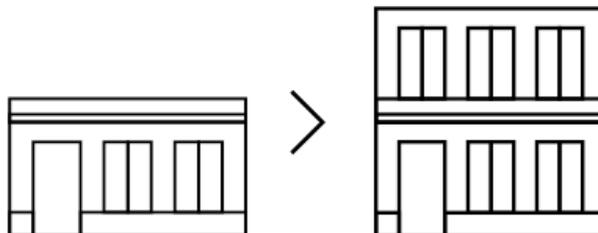
La aplicación de impuesto incremental al baldío, así como el asesoramiento y facilidades para los proyectos de fraccionamiento, puede alentar a los propietarios a subdividir este tipo de predios y facilitar la incorporación de los mismos al mercado inmobiliario.

● **Institucionalidad**

Esta actuación queda comprendida dentro de las competencias de la Unidad del Plan SUVI que promoverá su ejecución y seguimiento.

Tendrán participación de los órganos del plan y específicamente, dentro de la IM, Departamento de Planificación, Departamento de Desarrollo Urbano y se deberán promover las coordinaciones entre los propietarios de los predios intervinientes necesarias para la ejecución.

1.2.3. 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).

● **Objetivos de la actuación**

La incorporación de estos suelos al proceso urbanizador contribuye a:

- Hacer un uso más eficiente del suelo urbano consolidado (suelo, infraestructuras, servicios, etc.).
- Promover la densificación de áreas específicas de la ciudad consolidada (o toda el área consolidada).
- Facilitar volcar al mercado área vacante en predios ya edificados.
- Fomentar la adquisición, recuperación o transformación de vivienda construida con la finalidad de rehabilitar su uso habitacional y aumentar el número de unidades habitacionales en la construcción original.

Se promueve que propietarios de predios se interesen en llevar adelante la producción de unidades habitacionales nuevas en el mismo.

● **Zona de implementación prioritaria (de la A a la F)**

Zonas A, B y C.

● **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 por lo que tendrá una fuerte vinculación con A5 - línea asesoramiento.



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. Relevar 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.
 - Financiero. Valor de tasación de los bienes actuales y futuros, gastos asociados.
 - Jurídico. Situación dominial de los bienes involucrados.
 - Ambiental-Urbano-Arquitectónico. Análisis de normativa urbana y edilicia aplicable. Análisis primario de viabilidad de uso para viviendas o equipamientos. Análisis de suelos, pendientes y condicionantes ambientales. Verificación de pasivos ambientales.
 - Social. Demanda de uso para la zona
- 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, por lo que es fundamental la promoción y comunicación a posibles interesados.
- Asesorar a los interesados para la implementación de la acción.

● **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 y su Decreto reglamentario N° 66/020.

● **Institucionalidad**

Esta actuación queda comprendida dentro de las competencias de la Unidad del Plan SUVI que promoverá su ejecución y seguimiento.

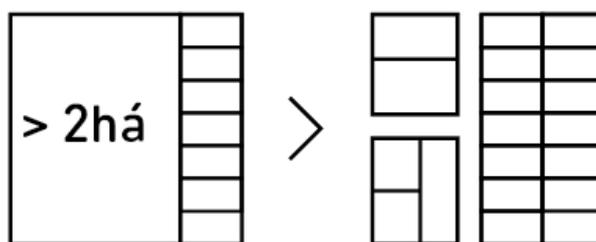
Tendrán participación de los órganos del plan y específicamente, dentro de la IM, Departamento de Planificación, Departamento de Desarrollo Urbano.

En esta actuación en particular es importante la vinculación con la acción transversal línea de asesoramiento.

1.3. En suelo vacío

Son acciones para utilizar predios totalmente vacantes que tienen un marco normativo que permite realizar las operaciones. Se sugiere la participación activa de la Intendencia de manera de facilitar la elaboración de proyectos de fraccionamiento (en suelo urbano) o una prefiguración de PAI (en suelo con APT).

1.3.1. 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.

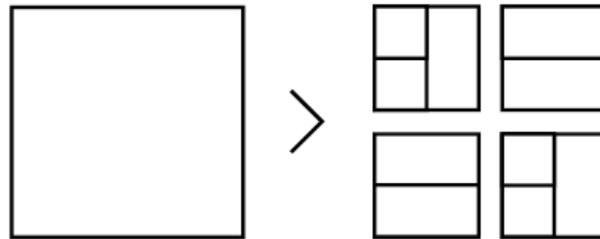
Se propone realizar una prefiguración que oriente el desarrollo de cada sector atendiendo a la necesidad de articulación con el tejido urbano contiguo, las condicionantes naturales (topografía, hidrografía, suelo, vegetación, etc), los criterios de movilidad y accesibilidad, de necesidad de equipamientos 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.

1.3.2. 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.

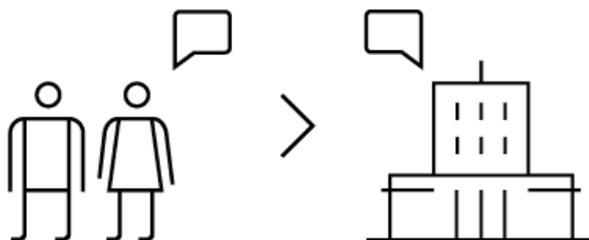
Como impulso al desarrollo adecuado de estos sectores de expansión urbana, previstos por la planificación vigente, se propone realizar un análisis primario sobre las demandas de suelo para vivienda en los entornos de cada sector y otras presiones o consideraciones relevantes para su priorización. Posteriormente 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.

1.4. Acción transversal

1.4.1. 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.

- **Líneas estratégicas a las que contribuye**

Intensificación del uso del área urbana servida / Control de la expansión urbana /Asesoramiento.

- **Problemática que atiende**

El Plan SUVI propone además de la acción directa del Estado en la aplicación de actuaciones, la promoción de la acción del sector privado, tanto promotores inmobiliarios como familias individuales. En tanto en este Plan se proponen nuevas posibilidades de acción privada y nuevas herramientas a ser aplicadas, se deberá acompañar las actuaciones con un mecanismo de asesoramiento.

- **Objetivo de la actuación**

La incorporación de esta actuación al Plan SUVI contribuye a:

- Concientizar sobre el uso eficiente del suelo urbano
- Dar a conocer los mecanismos para la gestión del suelo aplicables a las distintas actuaciones propuestas en este Plan
- Promover acciones que contribuyan con los objetivos de este Plan
- Vincular organismos y actores interesados e involucrados en la gestión del suelo que puedan promover o colaborar en las actuaciones propuestas.
- En consecuencia facilitar el acceso a la vivienda aumentando la oferta a distintas escalas.
- Articular la demanda y oferta de suelo, asesorando sobre las diversas posibilidades a las familias y grupos interesados en acceder a suelo para vivienda.
- 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).

- **Zona de implementación preferente**

Será de aplicación en todo el ámbito del Plan.

- **Acciones propias**

Se trata de asesoramiento a nivel primario, 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 - de Agrimensura - Arquitectónico y Urbanístico
- 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.
- Promover contratos entre privados y/o herramientas legales de cooperación pública-privada.
- Dar a conocer al interesado las herramientas financieras (ej. Préstamo Autoconstrucción MVOTMA) y herramientas de gestión (ej. Permiso de construcción Vivienda Económica) existentes que pueden ser utilizadas para la ejecución de las actuaciones.

- **Institucionalidad**

Esta actuación queda comprendida dentro de las competencias de la Unidad del Plan SUVI que promoverá su ejecución y seguimiento.

Tendrán participación de los órganos del plan y específicamente, dentro de la IM, el Departamento de Planificación y el Departamento de Desarrollo Urbano.

Se involucrará en coordinaciones para la ejecución a los propietarios de los predios intervinientes articulando intereses y acciones de:

- Instituciones financieras estatales y privadas
- Instituciones públicas relacionadas en las gestiones a concretar (BPS, Catastro, MVOTMA, BHU, etc).



- Organizaciones sociales (Coops. de vivienda y producción entre otros)
- Promotores privados (inmobiliarios y emprendedores económicos)

2. Procedimientos para la implementación de actuaciones

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. 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 Intendencia de Montevideo.

Aquellos inmuebles que hayan sido incorporados a la Cartera de Tierras -Decreto 24.654/90 y modificativos, 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.

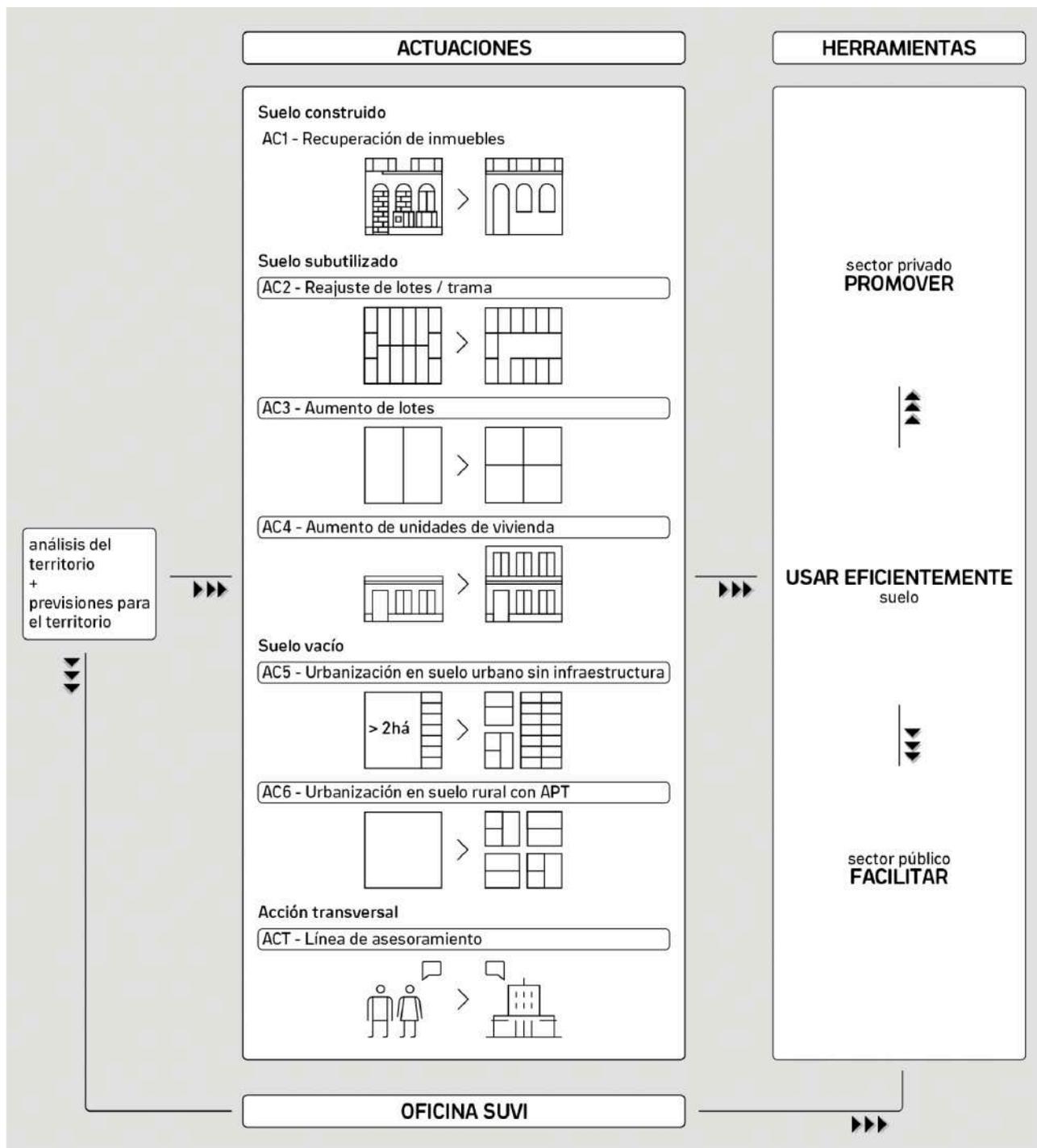
Se entiende adecuado la continuidad y el fortalecimiento del otorgamiento de subsidios al momento de adjudicar suelo a cooperativas en áreas de particular interés, subsidio a la cuota en las transferencias de títulos individuales que aseguren la permanencia en la vivienda, subsidios a usuarios de pensiones, préstamos para la rehabilitación y reformulación de viviendas recurriendo inclusive a garantías hipotecarias si los montos lo requieren⁵ 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.

⁵Antecedente: Programa Renová Goes y Renová Unión - Villa Española en el marco del Programa Mejoramiento de Barrios, fondos BID.

3. 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.





Sección III: Herramientas para la implementación del Plan

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.

En este marco, la IM adopta un papel proactivo en acuerdo al rol planificador y ejecutor de planes y programas de desarrollo urbano-habitacional y el Plan SUVI se vinculará a la acción de los diversos actores del sector público y del privado, el cual se verá impulsado a utilizar el suelo urbano vacante.

Al mismo tiempo permanece el rol de la IM como administradora de la Cartera de Tierras para vivienda de interés social, para lo cual en las propuestas siguientes se tiene como objetivo potenciar la incorporación de predios a la Cartera y también facilitar el uso más eficiente del suelo destinado a vivienda.

El conjunto de herramientas consideradas en este Plan incluye instrumentos existentes que pueden ser aplicados en su marco actual o que requieren reglamentarse o desarrollarse para reforzar su efectividad. Asimismo, se plantean modificaciones en herramientas vigentes con el fin de optimizar su alcance y adecuarlas a los objetivos estratégicos de ordenación definidos en este documento. Se habilita a su vez la incorporación futura de nuevas herramientas que puedan surgir en la etapa de implementación, en la medida que sean consistentes con los principios y lineamientos, y contribuyan al logro de los objetivos del Plan.

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.

El desarrollo y aplicación de estas herramientas constituye un elemento clave para la efectividad del Plan, dado que su implementación incide directamente en la viabilidad y sostenibilidad de las actuaciones previstas, asegurando su adecuación a la realidad territorial y sus necesidades.

1. Herramientas que facilitan la puesta en disposición de suelo

La puesta en disposición de suelo refiere a la posibilidad de adquirir el mismo tanto por el sector público como privado y bajo diversas formas de tenencia.

Se trabajó específicamente sobre la puesta a disposición de suelo para organismos públicos, especialmente la IM. Se entendió que las herramientas existentes relevadas (expropiación, licitación, dación en pago, etc.) posibilitan la adquisición de suelo por parte de la IM, sin embargo no permiten un accionar ágil, sino que por los procedimientos a seguir la adquisición es lenta. Se entiende oportuno recomendar el análisis de estos procedimientos para permitir disponer del suelo en un lapso de tiempo menor.

Por otro lado se profundizó en una herramienta de reciente aplicación de forma parcial en nuestro departamento, analizando antecedentes y casos nacionales, el derecho de preferencia, concluyendo que es una herramienta idónea a aplicar en determinadas situaciones.



1.1. Derecho de preferencia

Es una herramienta que actualmente existe y se aplica, y según el Art. 66 de la Ley de Ordenamiento Territorial N°18.308 este mecanismo permite a los Gobiernos Departamentales adquirir con preferencia inmuebles prometidos en una transacción entre privados en el ámbito de un instrumento de ordenamiento territorial (Plan SUVI). La adquisición de inmuebles debe respetar las condiciones y protocolos para la aplicación de esta herramienta por parte de la IM.

Este instrumento ha sido recomendado para la gestión de las políticas territoriales tanto por la ENASU, como por actores vinculados a las políticas habitacionales, consultados oportunamente. Su reglamentación permitirá, no sólo obtener suelo que facilite la gestión de las áreas de actuación designadas, sino prever la incorporación de inmuebles a la Cartera de Tierras departamental, según el Decreto 24.654/90 y sus modificativos. Asimismo permite la enajenación de inmuebles según el Art. 209 de la Ley de Rendición de Cuentas N°19.670, a través del Fondo Nacional de Vivienda, para su traslación al MVOT.

Durante el proceso de análisis de esta herramienta surge que es necesario no dar a conocer las áreas en las que la IM defina aplicar derecho de preferencia solicitando que toda compraventa en el departamento obligatoriamente deba realizar consulta. (Consulta sencilla online para verificar que el predio se encuentre dentro del listado definido en los que la IM podría tener interés).

La aplicación de esta herramienta en el marco del presente Plan autoriza a la IM a establecer el Derecho de Preferencia con el objetivo de intensificar el uso del suelo servido para uso habitacional, particularmente para obtener inmuebles con destino a vivienda social. En este marco podrán adquirirse inmuebles necesarios para el desarrollo de áreas que requieren renovación o mejora en su estructuración urbana, destinando los mismos no sólo a vivienda social sino también a espacios públicos, aperturas viales y equipamientos urbanos según corresponda, y 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, las que podrán ser: un ámbito de plan o proyecto, ámbito de programa, ó por las características de los inmuebles, entre otros criterios. A los efectos del Plan SUVI podrán establecerse por los ámbitos territoriales o las áreas de actuación que se definan.

2. Herramientas relacionadas con la tenencia del suelo

A los efectos del presente Plan, se consideran tales a los derechos reales de propiedad, de usufructo, de uso y habitación, las servidumbres prediales y el derecho de superficie, 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.



2.1. Derecho de superficie

Si bien esta es una herramienta que existe y se ha utilizado, es una figura que ha sido de escasa aplicación en nuestro país.

El derecho de superficie cuenta con antecedentes de aplicación, sobre todo entre privados, y se reconocen otras 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.

2.2. Urbanización en propiedad horizontal (UPH)

Esta herramienta, de aplicarse, sería innovadora ya que si bien existe y se aplica en otros departamentos del país, en Montevideo no se encuentra reglamentada, aunque existen antecedentes sobre la posible reglamentación donde se establecen condiciones para todo el predio como para las unidades resultantes. A la fecha, en Montevideo no se ha habilitado la misma, estando vinculada su aplicación principalmente a la construcción de barrios privados en otros departamentos del país.

La reglamentación de esta herramienta, permitiría su aplicación en diversos contextos, tanto en iniciativas públicas como privadas, asegurando su alineación con los objetivos del Plan SUVI. Su implementación podría optimizar el uso del suelo al facilitar nuevas modalidades de acceso a la vivienda y regularizar situaciones existentes, promoviendo la diversificación tipológica dentro de un marco normativo que garantice la cohesión urbana y evite la fragmentación socioespacial.

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.

La reglamentación deberá establecer, como mínimo, las áreas de aplicación, las condiciones urbanas resultantes, las características de los lotes y los parámetros urbanos.

3. 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 amezanamientos, 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 en la sección IV de la presente memoria.



A los efectos del Plan SUVI también es relevante la normativa edilicia, 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.

4. Herramientas de gestión y ejecución territorial

Como se expresó en la Memoria de Información 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
- 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.

4.1. Fondo especial de gestión urbana y rural (FEGUR)

El Fondo especial de gestión urbano rural (FEGUR) es donde se incorpora lo recaudado por captación de plusvalías y mayores aprovechamientos. Como se vio anteriormente el destino de este fondo para la Cartera de Tierras se acuerda a través del Decreto N°35.904 que establece un 70%, hasta que una nueva disposición lo modifique.

Por otro lado, se constató del estudio realizado que no se reglamentó la incorporación al fondo de algunas fuentes establecidas en el decreto creador del mismo (N°29.434) ni en la resolución de reglamentación (N°2110/03), lo que deberá revisarse.

En todo caso, se entiende importante fortalecer el FEGUR, poder 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.

5. 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.



Es objetivo de este Plan poner el acento en el acceso al suelo urbano para vivienda a través de la regulación y control del mejor uso del suelo e inmuebles. La IM adopta un papel proactivo 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 actores del sector público y también al sector privado que 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 socioeconómicas y culturales. El sector privado, también representado por inversores, promotores, gestores inmobiliarios tendrá la responsabilidad de implementar proyectos en correspondencia con este Plan.

Se identifican mecanismos fiscales ya implementados por la IM, tales como la exoneración de la contribución inmobiliaria para fomentar el reciclaje y la conservación del stock habitacional en zonas estratégicas, así como la aplicación de tributos destinados a penalizar la inacción urbana, como el impuesto a terrenos baldíos, a edificaciones inapropiadas y el adicional a fincas deshabitadas.

Se reconoce que la capacidad del Gobierno Departamental para ofrecer incentivos fiscales es limitada, siendo el mecanismo más relevante la exoneración de la contribución inmobiliaria, cuyo impacto sobre las decisiones de los propietarios resulta acotado en comparación con otros incentivos tributarios a nivel nacional, pero que en la sumatoria de acciones puede ser relevante.

Para propender al logro de los objetivos del Plan SUVI, estas herramientas se podrán aplicar en los ámbitos territoriales que se definan, así como promover modificaciones que las potencien o crear nuevas.

5.1. Herramientas tributarias finalistas

Las herramientas tributarias finalistas se establecen como mecanismos clave para incentivar la utilización efectiva del suelo y desincentivar su subutilización, alineando las actuaciones del sector privado con las estrategias del Plan. En este sentido, las intervenciones privadas en el territorio, se regirán por este Plan, pudiendo beneficiarse de las facilidades otorgadas por la administración en función de las prioridades establecidas en los instrumentos correspondientes.

En la Memoria de Información se expuso un análisis de la aplicación de las siguientes herramientas por parte de la IM: Impuesto al baldío, impuesto a la edificación inapropiada, impuesto a la finca deshabitada.

Se concluyó que interesa profundizar sobre los tres impuestos excluyendo tres de las seis causas del impuesto a la edificación inapropiada (obras sin permiso de construcción, edificaciones sin viabilidad de uso y edificaciones con viabilidad de uso temporal). Permanecen entonces dentro de las herramientas de interés a modificar las sintetizadas en el siguiente cuadro.



Impuesto	Inmueble	Viabilidad / interés de ser incorporado al uso (0 al 5)	Incidencia de su posible utilización en el territorio (0 a 5)
Baldío	Baldío	5	5
Edificación inapropiada	Ruinosa o con alto grado de deterioro	4	3
	Clausuradas o tapiadas	4	3
	Edificios o estructuras inconclusas	4	4
Vivienda deshabitada	Deshabitada	5	2

Se crean 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 y dotarlos de la capacidad de llegar eventualmente a montos considerables. Se entiende que el monitoreo de estos instrumentos, podría también funcionar como indicador para conocer los bienes inmuebles con cierto grado de abandono en Montevideo y, por lo tanto, es fundamental articular la aplicación de estos impuestos con el Programa Fincas Abandonadas.

Su reglamentación posterior 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.

Se mandata a la Intendencia de Montevideo a modificar los decretos vigentes para la adecuación de estos tributos, asegurando su carácter progresivo en el tiempo. Asimismo, se establece que los recursos generados serán destinados al FEGUR.

- **Exoneración de Contribución Inmobiliaria para Unidades Resultantes de la Densificación:** Así como la IM promueve el mantenimiento de bienes inmuebles con algún grado de protección patrimonial, exonerando parcial o totalmente el pago de este impuesto por un determinado período, la IM puede 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:** Se establece como un incentivo fiscal para proyectos que contribuyan a los objetivos de densificación y desarrollo sostenible. Esta herramienta estimula a propietarios a utilizar de forma más intensiva su predio.

Para su correcta aplicación, la reglamentación de estas dos 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.



6. Conclusiones

En síntesis, como se expresó en la descripción de cada Actuación, para la implementación del Plan se deberá promover en coordinación con la dependencia competente la elaboración de los protocolos para la aplicación del derecho de preferencia, del derecho de superficie y otros que se consideren necesarios.

De la misma forma se deberá promover la modificación de algunas herramientas tributarias finalistas ya existentes agregando la progresividad a las disposiciones actuales. Es el caso del impuesto progresivo a los inmuebles deshabitados y sin uso, edificación inapropiada y el impuesto progresivo al baldío.

Por otro lado, se promueve la exoneración de derechos de construcción y la exoneración de contribución a unidades resultantes de la densificación, para los casos que cumplan con las condiciones que se establezcan.

Respecto a la incorporación de modificaciones normativas que habiliten mayores edificabilidades y por tanto un mejor aprovechamiento del suelo urbano, el Plan propone empezar por aquellas áreas con mayor capacidad ociosa para albergar mayores densidades de acuerdo a sus características: cantidad y calidad de infraestructuras, servicios, equipamientos urbanos, espacios públicos, conectividad y accesibilidad en general así como proximidad a centralidades y otras áreas de interés, presencia de estructuradores viales, valores del suelo, tensiones inmobiliarias, entre otros aspectos socio-urbanos.



Sección IV: Componentes de ordenación territorial y edificación para el uso eficiente del suelo

1. Optimización del uso del suelo

Como fue analizado en la Memoria de Información, en general en las áreas urbanas residenciales no se llega a utilizar toda la edificabilidad que habilita la normativa, sobre todo en los tejidos barriales donde las alturas máximas admisibles van de 7 a 12 metros. Sobre las avenidas y estructuradores urbanos, donde se permiten mayores alturas y existen ciertas cualidades urbanas diferenciales, es donde se da la mayoría de las sustituciones tipológicas que generan un aumento en la densidad de viviendas.

Promover una mayor densificación de la ciudad, sobre todo de las áreas con mayor consolidación y capacidades instaladas desaprovechadas, requiere de un estudio particularizado por zona de las dinámicas urbanas, parámetros edilicios, características de los tejidos y del catastro, potencialidades, calidades urbanas y ambientales, identidades barriales, y acciones posibles en cuanto a incentivos de todo tipo, ya sea mediante la regulación, la gestión o la obra pública. Asimismo se entiende pertinente acercarse a una definición de densidad óptima por área, acorde a sus características y atendiendo a criterios de sostenibilidad.

Como lineamiento se propone que en las zonas donde se elaboren instrumentos de ordenamiento territorial particulares se deberá analizar especialmente la densidad existente, los parámetros de edificabilidad vigentes y los tamaños mínimos de predios de manera de realizar ajustes necesarios que propendan a dar cumplimiento a los principios, objetivos y líneas estratégicas del Plan SUVI, concretamente densificar el área urbanizada, optimizando el uso de la capacidad instalada de la ciudad. Incluye los instrumentos que se encuentren en etapa de elaboración, o de revisión para el caso de instrumentos aprobados.

Por otro lado, el concepto de optimización del uso del suelo no se restringe a la densificación sino que refiere también al “hacer mejor”, a construir de la mejor manera posible la ciudad, contemplando la diversidad de actores e intereses, pero velando siempre por el bien común. En este sentido en este capítulo se proponen modificaciones a la normativa de amezanamientos y fraccionamientos, que hacen a la estructuración de la ciudad y del territorio en general.

Dentro de éstos, a su vez, se realizan consideraciones y excepciones que refieren a los programas de vivienda de interés social, de modo de permitir usar de manera más eficiente los recursos públicos y sociales, alcanzando a más familias. Siempre es un desafío definir hasta dónde flexibilizar ciertos parámetros como el tamaño de predio, de manzana y de calle para situaciones de gran vulnerabilidad, dado que la práctica ha marcado que muchas veces se profundiza la segregación sociourbana que tanto se anhela revertir.

Dentro de los programas de vivienda social, se destaca el mecanismo de compra de vivienda usada. Desde el Plan SUVI se propone su fortalecimiento, pudiendo alcanzar a familias más vulnerables, con el seguimiento y las facilidades adecuadas a cada caso (contemplar los mismos subsidios de tributos y servicios que se tienen para la vivienda nueva de realojo por ejemplo). Este programa cumple varios objetivos a la vez, como es evitar la expansión irracional de la ciudad, utilizar el stock de vivienda existente y ayudar a revertir la segregación socioespacial.



Si bien en los últimos años se han intentado mejorar los mecanismos de control territorial, en la práctica la informalidad y la ocupación de tierras sigue creciendo, por lo que el Estado está siempre “corriendo de atrás”. Se requiere mejorar el ejercicio de la policía territorial, pero teniendo alternativas válidas y suficientes para las familias que buscan una solución de vivienda digna en una ciudad que las integre y permita acceder a servicios e infraestructuras urbanas adecuadas.

2. Estructuración territorial: amezanamientos, fraccionamientos, trazados de vías y espacios públicos

La normativa vigente desde el Artículo D.223.90 al D.223.124 trata de las disposiciones para los amezanamientos, fraccionamientos, trazados de vías y espacios públicos, en los suelos urbano, suburbano y rural del departamento. Toda esta temática está en el Volumen IV del Digesto Departamental, Parte Legislativa, Libro II “Instrumentos del ámbito departamental”, Apartado II “Plan de Ordenamiento Territorial”, bajo el Título III “De los Amezanamientos y Fraccionamientos”. Este Título III está siendo reordenado con las modificaciones introducidas por las Normas Complementarias en Suelo Suburbano (NCSS), aprobadas por el Decreto N° 38.920 de fecha 7/11/2024, promulgado por Res. N° 5017/24 de fecha 25/11/2024. Dichas modificaciones, que reordenan la numeración y las secciones, fueron remitidas a la Junta Departamental en febrero de 2025, por expediente 2022-6401-98-000045, restando a la fecha la aprobación de las mismas por dicho órgano legislativo. A los efectos del presente plan SUVI, se toma como válido el nuevo orden introducido por las NCSS, y se introduce en Anexos un cuadro de correspondencia de los números vigentes y propuestos, a los efectos de comprender las modificaciones que plantea el SUVI. La nueva numeración abarca del D.223.90 al D.223.97.22.

Desde el Plan SUVI se propone la modificación de algunos artículos sustantivos respecto a amezanamientos y fraccionamientos que refieren a su ámbito de actuación, principalmente el Suelo Urbano. También se aprovecha la instancia para realizar algunos ajustes y aclaraciones menores a varios artículos conexos.

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.

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.

La revisión de este Título se realizó en diálogo con otras dependencias de la Intendencia involucradas en el tema como son la Unidad de Proyectos de Alineaciones y Modificación Predial, el Servicio de Estudios y Proyectos de Saneamiento, la Unidad de Planificación de la Movilidad, el Servicio de Tierras y Vivienda, la CEEA PIAI y la División Tierras y Hábitat.



Como primera modificación se propone sustituir el nombre del Título III “De los amezanamientos y fraccionamientos” por “Estructuración territorial. De los amezanamientos, fraccionamientos, trazados de vías y espacios públicos.”

2.1. Modificación normativa sobre nuevos amezanamientos

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 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, el Plan SUVI propone modificar el artículo que lo determina simplificando el cuadro del punto A, refiriéndolo a la subcategoría del suelo. Los puntos subsiguientes también se ajustan, se elimina el punto B por carecer de sentido en la nueva formulación⁶ por lo que el punto C pasa a ser el B. Se propone la siguiente redacción para estos 2 puntos:

A) Cuando se proyecten nuevas manzanas, éstas deberán ajustarse al siguiente dimensionado:

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

B) Se define lado de manzana como la sumatoria de tramos y desarrollos de alineación comprendidos entre las alineaciones transversales que configuran la manzana. En los casos particulares no previstos por la normativa vigente se estará a lo que resuelva la oficina competente.

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. Todos los casos deben estar debidamente justificados. Se propone la siguiente redacción para el punto C:

C) La Intendencia podrá admitir una tolerancia de hasta el 5% en los parámetros establecidos en el literal A teniendo en cuenta los siguientes criterios: adecuada relación con el tejido urbano contiguo atendiendo a la integración urbana y social, la continuidad de la trama de circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos; conveniencia, racionalidad y sostenibilidad del trazado, incluyendo consideraciones topográficas, hidrográficas y ambientales en general.

⁶ El actual punto B expresa: “B) Cuando las manzanas enfrenten vías de diferente jerarquía se tomarán los intervalos para lado y área de manzana, de forma tal que sus mínimos sean los mínimos para la vía de menor jerarquía y sus máximos los máximos de la vía de mayor jerarquía respectivamente.” Refiere a las jerarquías de las vías, las que determinan los frentes mínimos de predios, y al dejar de tomarse los frentes para determinar los tamaños de manzana, el punto deja de tener sentido.



Cuando se trate de programas públicos de regularización y construcción de barrios y viviendas de interés social para sectores de bajos ingresos, y para las actuaciones que la Intendencia declare como de interés social en el marco del Plan Sectorial de Acceso al Suelo Urbano para Vivienda (Plan SUVI), la tolerancia será de hasta el 20%. Se estudiará cada caso en la oficina competente.

En el punto D, donde se estipulaba el régimen específico, se propone incorporar el régimen de gestión patrimonial. Quedaría redactado de la siguiente manera:

D) En ámbitos donde rige el régimen específico o el régimen patrimonial de gestión de suelo, se estará a lo que disponga cada uno en su caso o en su defecto regirán las determinaciones del régimen general.

2.2. Determinaciones para manzanas existentes

Como fue analizado en la Memoria de Información, 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. Dentro de ello hay diversas situaciones, algunas donde hay cierta regularidad de grandes manzanas, con continuidades viales y espacios públicos relativamente adecuados, y otras donde hay grandes discontinuidades o cortes en la trama urbana que generan una distorsión importante. 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 desde el Plan SUVI se evaluó la pertinencia de agregar también especificaciones para amanzanados existentes y se realizan las propuestas que se expresan a continuación.

2.2.1. Revisión y definición de afectaciones en manzanas existentes

Los sectores urbanos existentes, producto de urbanizaciones anteriores a la normativa que define tamaños y lados mínimos y máximos de manzanas, 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.

Se incorpora este criterio como un nuevo punto E dentro del artículo sobre dimensionado de las manzanas, y se propone la siguiente redacción:

E) Los sectores urbanos con deficiencias de conectividad y accesibilidad se propenderá a ajustarlos a la normativa para nuevas manzanas en lo que respecta a las dimensiones máximas. Los parámetros definidos en el literal A serán indicativos para la revisión y modificación de alineaciones en suelo urbano.

2.2.2. Propuestas en grandes predios, estudio de grandes manzanas



Se ha observado en los últimos años la presentación de proyectos edilicios de importante tamaño y desarrollo que se han implantado o se pretenden implantar en la ciudad, principalmente donde se detectan ciertos vacíos urbanos como áreas de oportunidad. Estos vacíos pueden ser grandes suelos baldíos, predios con grandes contenedores industriales en desuso o nuevos predios producto de la fusión de varios predios más pequeños, pero donde no han sido ejecutadas las aperturas viales diseñadas o directamente donde no existe un proyecto de alineaciones que prevea la mejora de la conectividad y accesibilidad a futuro

Actualmente en los casos donde se propongan modificaciones cualificadas que aumenten la edificabilidad o intensidad, principalmente a través de un Proyecto de Detalle (PUD), o donde estos proyectos impliquen por su escala y usos un Estudio de impacto Territorial (EIT), se pueden estudiar y evaluar las condiciones urbanas, los impactos generados y exigir en consecuencia ciertas condiciones de mejora de la estructuración urbana. No obstante, muchas veces, al no haber un marco normativo claro a aplicar para predios urbanos preexistentes, el mecanismo que surge es la negociación con los actores involucrados que no siempre redundan en un beneficio para la ciudad y la ciudadanía.

Esta situación se extrema cuando se presentan proyectos que se ajustan a la normativa vigente sin requerir ningún aval especial (PUD, EIT), como puede ser el caso paradigmático de los grandes conjuntos de vivienda.

Al respecto el Plan SUVI propone generar mecanismos adecuados que aseguren la mejora de la estructuración en sectores urbanos donde se implanten estos proyectos.

Se entiende adecuado generar una reglamentación que implique la presentación de proyectos de estructuración urbana, que permita revisar las alineaciones vigentes y exigir las previsiones correspondientes, cuando se den condiciones de uso y escala importantes, como ser:

- Que los proyectos se implanten en predios o conjuntos de predios que sean mayores a 12.000 m² y se ubiquen en manzanas que superen en 20% el área máxima o el lado máximo reglamentario
- Se trate de obra nueva, reforma o cambio de destino de una construcción cuya superficie total alcanza como mínimo el 25% del FOS vigente en el área o sea mayor a 3.000 m².

La Intendencia podrá reglamentar estas condiciones así como lo relativo a la reserva y cesión de suelo y ejecución de las obras de vialidad, los protocolos y gestiones en general, entre otros aspectos necesarios para una adecuada implementación. Asimismo estas actuaciones podrán enmarcarse en el artículo N° 38 de la ley N° 18.308.

2.3. Fraccionamientos

El Plan SUVI, como instrumento de ordenamiento territorial elaborado en el marco de la LOTDS (Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, n° 18.308 y modificativos), 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 las siguientes situaciones donde se pueden plantear excepciones:



"A) Aquellas actuaciones en las que dicha división tenga por objeto la instalación de servicios de interés público, declarado por el Poder Ejecutivo o los Gobiernos Departamentales en su caso.

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 de ordenamiento territorial del ámbito departamental que se aprueba según los procedimientos establecidos en la LOTDS. Se establecen por tanto disposiciones que disminuyen el área mínima de 300m² para sectores de suelo subcategoría urbano consolidado, en el marco del literal C, y para las intervenciones de interés social en el marco del literal B.

A continuación se plantean las modificaciones que el Plan propone realizar a la normativa vigente sobre fraccionamientos, tanto para los predios en general como para vivienda de interés social, reduciendo las dimensiones mínimas donde corresponda y posibilitando el uso más eficiente del suelo, especialmente de aquél que cuenta con infraestructuras, servicios y equipamientos urbanos adecuados.

2.3.1. Propuesta sobre el tamaño mínimo de predios - normativa general

1. En Suelo Urbano Consolidado (SUC)

El Plan SUVI propone lo dispuesto en el POT, con algunas modificaciones.

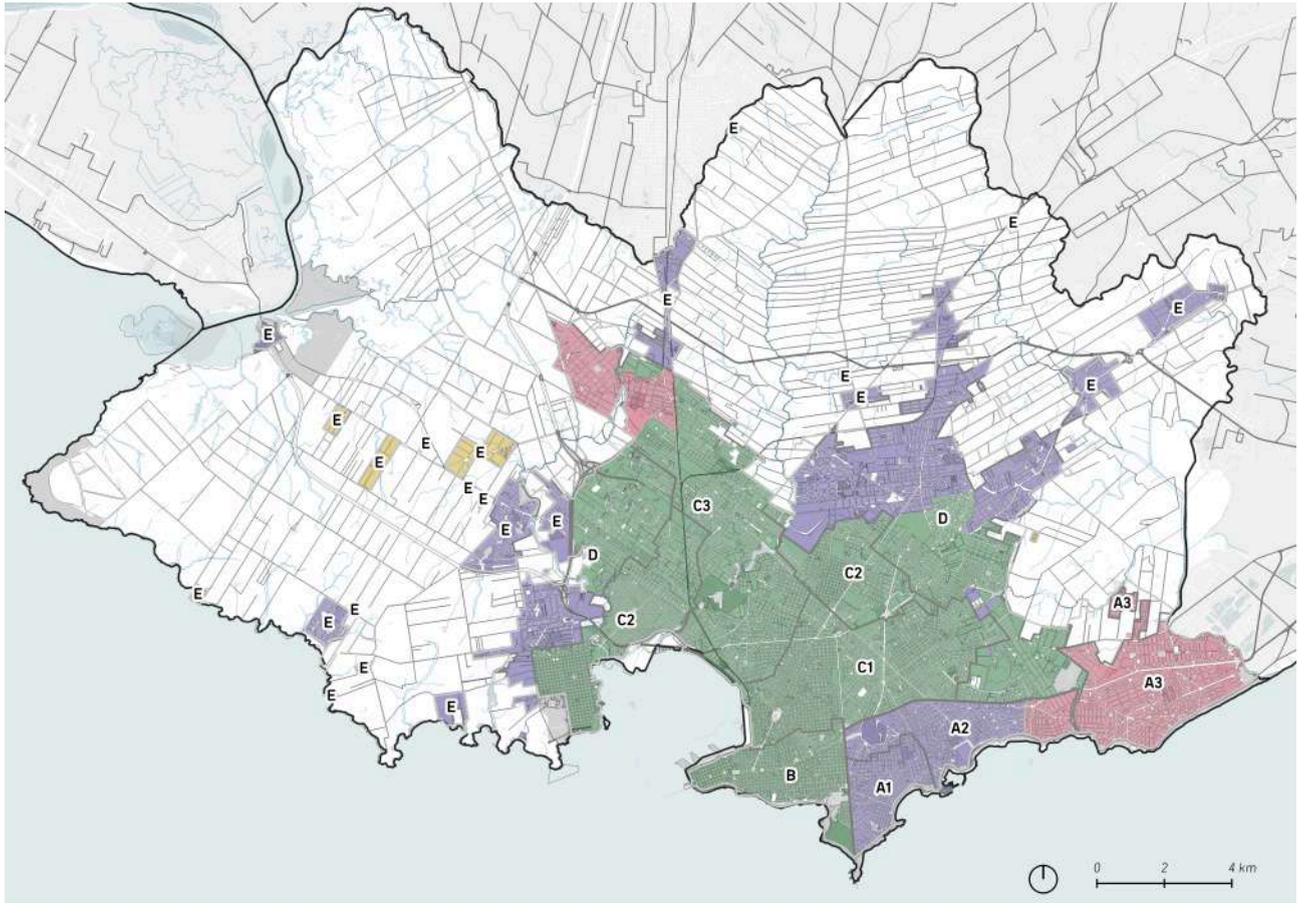
2. En Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)

El mínimo sigue siendo de 300m²; según el literal C del Art. 16 de la Ley n° 10723 este mínimo no puede modificarse.

3. En Suelo Suburbano Habitacional (SUH)

Al igual que en el SUNC, según el literal C del Art. 16 de la Ley n° 10.723, el área mínima de lote no puede disminuirse de 300m² de manera general. Más allá de ello, las Normas de Suelo Suburbano recientemente aprobadas por Decreto N.º 38.920, sancionado el 7/11/24 y promulgado por Res. n° 5017/24 de fecha 25/11/24, establecen un área mínima de 2.000m² para el Suelo Suburbano Habitacional.

La propuesta general se expresa en el siguiente mapa síntesis:



**PROPUESTA GENERAL PARA
TAMAÑO MÍNIMO DE LOTES**

- Superficie mínima de lote = 200m²
- Superficie mínima de lote = 300m²
- Superficie mínima de lote = 500m²
- Superficie mínima de lote = 2000m²

Intendencia de Montevideo
Planificación
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
UNIDAD POT

PLAN SUVI
Plan sectorial de acceso al suelo
urbano para vivienda

Memoria de Ord. y Act. | P01

Asimismo el Plan propone actualizar y simplificar el cuadro actual, refiriendo los frentes y áreas de lote mínimos a la subcategorización del suelo vigente (modificada a partir de la aprobación de las DDDD), y quitando la referencia a la presencia o no de saneamiento, ya que esta disposición es una condición para poder fraccionar y por tanto carece de sentido una diferenciación en el área mínima por dicho concepto. A su vez se incorpora el Régimen Patrimonial a los casos donde es necesario consultar a la oficina competente si existen determinaciones particulares que sustituyan a las generales.

Se propone a continuación la siguiente redacción modificativa del Artículo D.223.97:

Artículo D.223.97.- Condiciones para suelo urbano.- A los efectos de la aplicación de las disposiciones sobre fraccionamiento de tierras en el Departamento, se establecen las siguientes condiciones expresadas en el cuadro siguiente. Las áreas menores a 300 metros cuadrados se determinan en cumplimiento del literal C del Art. 16 de la Ley 10.723.



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

Estas dimensiones mínimas deben tomarse para los lotes resultantes libres de afectaciones.

Para los casos en Régimen Específico y Régimen Patrimonial, regirán estas condiciones a menos que existan otras disposiciones particulares. En todos los casos se requerirá del informe de la oficina competente.

2.3.2. Propuesta sobre el tamaño mínimo de predios - normativa para los casos de programas de viviendas 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). El presente Plan oficia como declaración expresa de que estos programas pueden regirse por los nuevos parámetros, dando cumplimiento al literal B del Art. 16 de la Ley 10.723, en la redacción dada por el Art. 1 de la Ley 19.044.

Se retoma en primera instancia la normativa aprobada en el Plan de Ordenamiento Territorial de 1998, y que fue utilizada hasta la aprobación de la LOTDS en 2008. Esa normativa propone que para los casos de vivienda de interés social de bajos ingresos en todo el suelo urbano el tamaño mínimo de predios sea de 180m² y el frente mínimo de 9 m. 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 redundan 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. Se expresa a continuación la normativa propuesta, como modificación al Artículo D.223.97.18, donde se especifican detalles y consideraciones para su aplicación:

Artículo D.223.97.18.- *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 admitirá aprobar fraccionamientos en Suelo Urbano, en cumplimiento del literal B del Art. 16 de la Ley 10723, que se realicen total o parcialmente con el siguiente tipo de lotes:*

A) *Frente mínimo de nueve (9) metros y área de ciento ochenta (180) metros cuadrados como mínimo*

B) *Frente mínimo de seis (6) metros y área de ciento cincuenta (150) metros cuadrados como mínimo, donde se cumplan las siguientes condiciones:*

a) *Cuando se trate de nuevas urbanizaciones:*

- i) *Deben implantarse en suelo urbano consolidado.*
- ii) *La superficie efectivamente edificable de cada solar debe ser tal que en ella se pueda inscribir un rectángulo con lado mínimo de seis (6) metros y superficie mínima de setenta (70) metros cuadrados.*
- iii) *Cuando la nueva urbanización sea realizada en su mayoría con este tipo de lotes (ocupación mayor al 50% del área destinada a lotes), se deberán implantar en manzanas que cumplan con las dimensiones máximas reglamentarias y las vías públicas que enfrenten los lotes no deben ser menores en ancho a diecisiete (17) metros o a lo establecido para las vías locales de la zona. Sobre los lados menores de las manzanas deben disponerse predios de tal forma que permitan conformar 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 disminuir dicha área hasta en un 20%, debiendo aprobarse dicha excepción 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 siete (7) metros con un área de ciento ochenta (180) metros cuadrados; y el lote al fondo tenga como mínimo un frente de tres (3) metros con un área de doscientos (200) metros cuadrados.*

2.3.3. Otros ajustes normativos sobre fraccionamientos

Se proponen más modificaciones a la Sección V - Fraccionamientos y reparcelamientos, de modo



de actualizar y armonizar todos los artículos de la sección 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.

Como incorporaciones se entiende necesario contar con una nueva disposición de predio frente - fondo para el suelo urbano no consolidado cuya área no puede bajar de 300m², y con una definición del concepto de predio esquina que clarifique algunas situaciones de la práctica que ha advertido la UPAMP.

Dentro de las revisiones se propone incorporar, en el Art. D.223.97.2.- Condiciones para suelo suburbano, la dimensión mínima de frente de predio cuando se trata de Suelo Suburbano Habitacional. Además se incorporan un par de conceptos referidos al saneamiento y al régimen de gestión de modo de armonizar la norma con la del suelo urbano.

Se expresan a continuación los artículos que se modifican:

Artículo D.223.97.2.- Condiciones para suelo suburbano.- (...) Suelo Suburbano Habitacional:

Subcategoría	F.O.S.	Frente Mínimo para el lote	Área mínima para el lote
Suelo Suburbano Habitacional (SSH)	-	20 metros	2.000 metros cuadrados

Estas dimensiones mínimas deben tomarse para los lotes resultantes libres de afectaciones.

Para los casos en Régimen Específico y Régimen Patrimonial, regirán estas condiciones a menos que existan otras disposiciones particulares. En todos los casos se requerirá del informe de la oficina competente.

Artículo D.223.97.3.- *Cuando los predios que se fraccionen en las condiciones del artículo D.223.97. Condiciones para suelo urbano, tengan frente a vías públicas de enlace urbano nacional, de enlace urbano metropolitano y de conexión departamental, los lotes resultantes deberán tener frente mínimo de quince (15) metros y un área no inferior a quinientos (500) metros cuadrados, con excepción de las siguientes vías:*

De conexión departamental:

- Av. Daniel Fernández Crespo.
- Av. Gral. Fructuoso Rivera entre la Avda. 18 de Julio y Br. José Batlle y Ordóñez.
- Av. Luis A. De Herrera entre la Av. José Pedro Varela y la Av. Gral. Fructuoso Rivera.
- Calle Carlos María Ramírez.
- Av. Gral. San Martín

De enlace urbano metropolitano:

- Av. Daniel Fernández Crespo
- Calle Miguelete
- Calle S. Ferrer Serra
- Br. Manuel Herrera y Obes.
- Av. Luis Batlle Berres (Suelo Urbano Consolidado Intermedio)
- Br. José Batlle y Ordóñez desde Av. José Pedro Varela hasta Av. Italia

De enlace urbano nacional:



- Br. José Batlle y Ordóñez desde Camino Lecocq hasta Av. José Pedro Varela.
- Calle 20 de Febrero
- Av José Belloni.

Artículo D.223.97.4.- Solo se admitirá la creación de lotes urbanos y suburbanos contiguos a las rutas nacionales, si estos tienen frente por lo menos a una vía de jurisdicción departamental, y ajustado a las dimensiones mínimas establecidas en el presente capítulo.

Artículo D.223.97.5.- En los fraccionamientos de tierras a realizarse en el Suelo Urbano, que no requieran amanzanamiento previo, la oficina competente de la Intendencia dará a quien solicite las instrucciones para el trazado de las vías y espacios públicos, ensanches, ochavas y condiciones de ocupación del suelo que los afecten.

Artículo D.223.97.6.- En todos los casos de fraccionamientos de predios ubicados en el Departamento se exigirá que todas las vías públicas que se abran con motivo de dicho fraccionamiento cuenten con los pavimentos y todas las redes de infraestructura y servicios requeridos por el Artículo 1 de la ley N° 13.493 así como con acondicionamiento correspondiente, de acuerdo a los estándares que se determinen para cada una de las zonas. La ejecución, recibo y garantías de las obras estarán de acuerdo a lo que determine en cada caso la Intendencia de Montevideo.

Artículo D.223.97.7.- Para el fraccionamiento de predios ubicados en Suelo Urbano, se admitirá que hasta dos (2) de los lotes proyectados se beneficien con una tolerancia del diez por ciento (10 %) de la longitud para el frente mínimo, y del quince por ciento (15 %) de la superficie para el área mínima (a excepción del Suelo Urbano No Consolidado donde la superficie del lote no deberá ser menor a trescientos (300) metros cuadrados).

Esta tolerancia será permitida solamente cuando las condiciones de la totalidad del predio impidan el estricto cumplimiento del dimensionado que corresponda y no se admitirá como fundamento para futuras concesiones en otras subdivisiones del mismo predio.

Esta tolerancia no implicará la supresión del retiro lateral que corresponda a los lotes.

Artículo D.223.97.12.- En el caso de predios no esquina ubicados en el Suelo Urbano Consolidado Central, Suelo Urbano Consolidado Intermedio y Suelo Urbano Consolidado Costero, cuyo origen sea anterior al 2 de mayo de 1989 o que en el futuro se originen por la apertura de nuevas vías públicas, que tengan frentes no menores de seis (6) metros a dos vías públicas y cuando no admitan otra subdivisión, se permitirá su fraccionamiento hasta en dos lotes cuya área máxima de ocupación del suelo no resulte inferior a cincuenta y cinco (55) metros cuadrados. Para los casos de suelo en Régimen Patrimonial, se requerirá del aval previo de la oficina competente.

Artículo D.223.97.13.- Para predios ubicados en el Suelo Urbano Consolidado Central, Suelo Urbano Consolidado Intermedio y Suelo Urbano Consolidado Costero, cuyo origen sea anterior al 2 de mayo de 1989 se admitirán hasta dos lotes con frente no menor a ocho metros cincuenta centímetros (8,50) metros y área máxima de ocupación del suelo no menor a cincuenta y cinco (55) metros cuadrados. Para ello deberá tenerse en cuenta que la mayoría de los lotes existentes a ambos frentes de la vía pública en esa cuadra, tengan frentes similares. Para los casos de suelo en Régimen Patrimonial, se requerirá del aval previo de la oficina competente.



Artículo D.223.97.14.- Lote al frente y lote al fondo en predio existente.- Los predios existentes con anterioridad al 1° de diciembre de 1998 que se ubiquen en Suelo Urbano Consolidado Intermedio y Suelo Urbano No Consolidado, con excepción de los que se ubican en suelo bajo Régimen Patrimonial (Prado); Barrio Jardín Sayago; Barrio Jardín en Bulevar José Batlle y Ordóñez (Hospital Evangélico); predios con frente a rutas nacionales, vías de enlace urbano-nacional, de enlace urbano-metropolitano y vías de la red urbana de conexión departamental, podrán fraccionarse en dos (2) lotes (lote al frente y lote al fondo) bajo las siguientes condiciones:

- a) el predio a fraccionar no admita otra división;
- b) el lote al frente tenga un frente mínimo de seis (6) metros cuando se trate de Suelo Urbano Consolidado Intermedio, y de nueve (9) metros cuando se trate de Suelo Urbano No Consolidado;
- c) el lote al fondo tenga un frente de tres (3) metros con una tolerancia de hasta un (1) metro en más o cincuenta (50) centímetros en menos;
- d) cuando se trate de Suelo Urbano Consolidado Intermedio el área mínima de cada solar sea de doscientos (200) metros cuadrados, admitiendo que sea de ciento ochenta (180) metros cuadrados en el caso de que el frente del lote original fuese menor de diez (10) metros, y cuando se trate de Suelo Urbano No Consolidado el área mínima de cada solar sea de trescientos (300) metros cuadrados;
- e) la superficie efectivamente edificable de cada solar resultante sea tal que en ella se pueda inscribir un rectángulo con lado mínimo de seis (6) metros y superficie mínima de cincuenta y cinco (55) metros cuadrados;
- f) las construcciones existentes deberán coincidir o encontrarse a una distancia mínima de un (1) metro de las divisorias proyectadas, admitiendo una tolerancia de hasta veinte (20) centímetros. Si existieran aberturas de iluminación y ventilación, únicamente se admitirá la constitución de servidumbre en la divisoria de acceso al lote fondo y se dejará constancia en los planos de fraccionamiento de la servidumbre que se constituya, debiendo cumplir con lo dispuesto al respecto en el Código Civil. Para nuevas edificaciones no se admitirá la constitución de tal servidumbre.

En el área correspondiente al acceso del lote al fondo únicamente se admitirán construcciones retiradas cuatro (4) metros de la línea de retiro frontal y siempre que no superen los tres (3) metros de altura; cuando se trate de techos inclinados o curvos, la altura promedio será de hasta tres (3) metros, no admitiéndose superar en las divisorias la altura de tres metros cincuenta centímetros (3,50). No regirán estas limitaciones cuando se trate de zonas ya consolidadas con construcciones entre divisorias, excepto en las áreas diferenciadas Lezica - Pueblo Ferrocarril - Colón y Sayago - Peñarol donde deberán siempre respetarse el retiro y la altura referidos. Para el lote al fondo que surja del presente régimen de fraccionamiento no será de aplicación la limitación en altura dispuesta en el Artículo D. 223.151.

Para los casos de suelo en Régimen Patrimonial, se requerirá del aval previo de la oficina competente.

Artículo D.223.97.15.- Lote al frente y lote al fondo.- En predios del Suelo Urbano Consolidado



Intermedio y Suelo Urbano No Consolidado, con excepción de los que se ubican en suelo bajo Régimen Patrimonial (Prado); Barrio Jardín Sayago; Barrio Jardín en Bulevar José Batlle y Ordóñez (Hospital Evangélico); predios con frente a rutas nacionales, vías de enlace urbano-nacional, de enlace urbano-metropolitano y vías de la red urbana de conexión departamental, podrá autorizarse la creación de lotes nuevos bajo la modalidad de lote al frente y lote al fondo, bajo las siguientes condiciones:

a) En Suelo Urbano Consolidado Intermedio el lote al frente tenga un frente mínimo de nueve (9) metros y el lote al fondo tenga un frente de tres (3) metros. En Suelo Urbano No Consolidado el lote al frente tenga un frente mínimo de doce (12) metros y el lote al fondo tenga un frente de mínimo tres (3) metros y máximo cuatro (4) metros. Si bajo esta modalidad resultan en total más de ocho (8) lotes, dos (2) de ellos podrán beneficiarse con una tolerancia en la longitud del frente de hasta cincuenta (50) centímetros.

b) Los solares así creados se agruparán apareados por sus accesos al lote al fondo, admitiéndose otra agrupación únicamente cuando existan construcciones que lo justifiquen.

c) Los lotes en Suelo Urbano Consolidado Intermedio deben tener un área mínima de doscientos (200) metros cuadrados y en Suelo Urbano No Consolidado deben tener un área mínima de trescientos (300) metros cuadrados.

d) En un mismo fraccionamiento podrán crearse lotes en la modalidad "frente y fondo" así como lotes comunes. En tal caso los lotes comunes se regirán en cuanto a su frente y área por lo dispuesto en la normativa general vigente.

e) La superficie efectivamente edificable de cada solar deberá ser tal que en ella se pueda inscribir un rectángulo con lado mínimo de seis (6) metros y superficie mínima de setenta (70) metros cuadrados.

f) Las construcciones existentes deberán coincidir o encontrarse a una distancia mínima un (1) metro de las divisorias proyectadas, admitiendo una tolerancia de hasta veinte (20) centímetros en menos. Si existieran aberturas de iluminación y ventilación, únicamente se admitirá la constitución de servidumbre en la divisoria de acceso al lote al fondo y se dejará constancia en los planos de fraccionamiento de la servidumbre que se constituya, debiendo cumplir con lo dispuesto al respecto en el Código Civil. Para nuevas edificaciones no se admitirá la constitución de tal servidumbre.

En el área correspondiente al acceso del lote al fondo únicamente se admitirán construcciones retiradas cuatro (4) metros de la línea de retiro frontal y siempre que no superen los tres (3) metros de altura; cuando se trate de techos inclinados o curvos, la altura promedio será de tres (3) metros, no debiendo superar en las divisorias la altura de tres metros cincuenta centímetros (3,50). No regirá esta limitación para las áreas diferenciadas Jacinto Vera - Larrañaga - La Blanqueada y Prado - Capurro (área de Régimen General de Suelo).

Para el lote al fondo que surja del presente régimen de fraccionamiento no será de aplicación la limitación en altura dispuesta en el Artículo D.223.151.

Para los casos de suelo en Régimen Patrimonial, se requerirá del aval previo de la oficina competente.



Artículo D.223.97.17.- Cuando se proyecte la construcción de conjuntos organizados no menores a veinte (20) viviendas a realizarse en forma simultánea y ubicados en el Suelo Urbano Consolidado Intermedio, la Intendencia podrá aprobar con informe de la Comisión Permanente del Plan, fraccionamientos que se realicen total o parcialmente con frentes de nueve (9) metros y áreas de ciento ochenta (180) metros cuadrados como mínimos.

Los/las interesados/as ofrecerán las garantías que la Intendencia de Montevideo considere procedente exigir para la implantación de suministro oficial de agua corriente y electricidad, saneamiento y pavimento de acuerdo a las especificaciones de las Unidades competentes, así como la ejecución de las obras, edificaciones y cumplimiento de los plazos que al respecto se establezcan.

2.4. Otras modificaciones normativas sobre estructuración territorial

Además de las modificaciones expresadas precedentemente en cuanto a amanzanamientos y fraccionamientos, se proponen más cambios al Título III. Se realiza una revisión general de todos los artículos, de modo de actualizar y armonizar los mismos con la normativa departamental y nacional vigente, así como recoger las consideraciones de los servicios de la Intendencia que en su práctica cotidiana hacen a la estructuración del territorio (principalmente la UPAMP, el SEPS y Movilidad). Dentro de esta revisión se eliminan algunas disposiciones que ya no se utilizan. A su vez se simplifican algunas expresiones de lenguaje inclusivo.

Se expresan a continuación los **artículos que se modifican en la nueva Sección I - Disposiciones generales:**

Artículo D.223.90.2.- Instrucciones.- La Intendencia de Montevideo a través de las oficinas correspondientes dará a quienes soliciten instrucciones para amanzanamientos, trazados de vías y espacios públicos, limitaciones a la ocupación y uso del suelo, esquemas de redes básicas de saneamiento y drenaje pluvial y consideraciones ambientales en todos los casos en que exista urbanización aprobada, debiendo estudiar los anteproyectos alternativos propuestos.

Artículo D.223.90.5.- Pavimentación, ejecución de infraestructuras y acondicionamiento verde.- Previo a su libramiento al uso público, las vías deberán pavimentarse y tener ejecutadas las infraestructuras así como el acondicionamiento correspondiente de acuerdo a las especificaciones establecidas por la Intendencia de Montevideo. Dichas obras estarán a cargo y costo del/la propietario/a.

Artículo D.223.90.6.- Trazado.- Los trazados tendrán en cuenta la topografía, el drenaje natural y las condiciones ambientales, las características de la urbanización existente o proyectada del entorno (usos del suelo, trama vial, etcétera) y toda determinación que pudiera surgir de instrumentos de ordenamiento territorial, planes y proyectos sectoriales vigentes. Los amanzanamientos, trazados de vías y espacios públicos que se realicen deberán coincidir con los proyectos de trazados aprobados por la Intendencia de Montevideo.

En caso de plantearse trazados alternativos, éstos deberán cumplir con las condiciones descritas. Corresponderá realizar proyecto de modificación de alineaciones nuevo, el cual tiene costo.



Artículo D.223.90.8.- Inspección.- Con los informes favorables de las Divisiones que correspondan en cada caso, y cedidas las áreas de vías y espacios públicos a la Intendencia, el/la propietario/a solicitará se disponga la inspección a efectos de comprobar que las áreas se encuentran libres de todo obstáculo, accidente, construcción, arbolado o plantaciones que puedan dificultar la utilización de las mismas. Cumplidas estas exigencias, se declararán libradas al uso público las áreas, sin cuyo requisito no podrá gestionarse ninguna solicitud de fraccionamiento o reparcelamiento.

Si de la inspección resultan observaciones, se otorgará a la parte interesada un plazo máximo de sesenta (60) días para levantarlas; vencido el plazo se deberá solicitar una nueva inspección, la cual tiene costo.

Estas resoluciones serán notificadas al/la propietario/a y a su equipo técnico previo pago de los derechos y reposiciones que correspondan.

Artículo D.223.90.9.- Incorporación al dominio departamental.- Las declaraciones de incorporación al dominio departamental de uso público en el marco de lo dispuesto por el Artículo 35 de la ley N° 3.958 del 28 de marzo de 1912 y la ley N° 14.530 del 1 de junio de 1976 o el Artículo 283 de la ley N° 19.149 según el caso aplicable, estarán a informes favorables de la Intendencia. Su declaratoria se realizará por Resolución del Intendente previa publicación de edictos en diario Oficial y Diario Local, manteniendo el plazo de espera de 90 días.

Artículo a derogar en la Sección I:

Artículo D.223.90.3.- Plazos y condiciones.- Las autorizaciones para los trazados y aperturas de vías y espacios públicos caducarán de pleno derecho:

a) Si el/la peticionante no comparece a notificarse de la resolución aprobatoria y no abona los derechos correspondientes dentro del plazo de noventa (90) días a contar de la fecha de dicha resolución.

b) A los dos (2) años a partir de la fecha de resolución aprobatoria si no hubieren sido ejecutadas.

A solicitud de los/las interesados/as podrá concederse una ampliación de dicho plazo hasta en un (1) año si los motivos expuestos lo justificaran.

Se expresan a continuación los otros **artículos que se modifican en la nueva Sección II - Disposiciones particulares en Suelo Categoría Urbano**, además del D.223.91.2.- Dimensionado de las manzanas que se desarrolló anteriormente:

Artículo D.223.91.- Prohibiciones.- La Intendencia no autorizará los amanzanamientos y fraccionamientos cuando se configure alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando existan riesgos de inundación, ambientales o de salubridad.

b) Cuando no se disponga de servicios públicos indispensables en cada lote, acorde a lo dispuesto por el Artículo 1 de la ley N° 13.493. Por posibilidad de conexión a saneamiento se entiende que cada lote podrá conectarse por gravedad a la red pública de saneamiento existente por su frente.

c) Cuando la urbanización sea muy costosa para la Intendencia, por su ubicación y condiciones



topográficas, en lo que se refiere a la implantación de saneamiento, calles y otras infraestructuras, tanto por el costo de construcción como por el de operación y mantenimiento.

d) Cuando se trate de reparcelamientos que puedan empeorar las condiciones de suministro de servicios o los riesgos de inundación de los lotes intervinientes.

Artículo D.223.91.3.- Anchos de vías públicas.- Los anchos de las vías públicas se ajustarán al Plan de Ordenamiento Territorial y a los Instrumentos que lo desarrollen, y serán determinados según la siguiente calificación:

a) Vías de enlace urbano nacional, vías de enlace urbano metropolitano, vías de conexión departamentales, vías de conexión interzonal. Serán fijados por la Intendencia de acuerdo a las pautas establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial.

b) Vías locales: ancho mínimo quince (15) metros.

c) Vías accesorias: Aquellas vías que no integren la red viaria general, que se generen por nuevos amezanamientos o sean contiguas a vías básicas o rutas nacionales deben tener un ancho mínimo de doce (12) metros.

d) Pasajes: Su equipamiento será peatonal, con un ancho mínimo de ocho (8) metros, su extensión no debe ser superior a setenta y cinco (75) metros entre vías de diferente calificación.

Para los casos b, c y d la Intendencia, atento a los informes de las Dependencias competentes, podrá fijar anchos superiores, en función de las características particulares de la vía, de la topografía e hidrografía.

En las urbanizaciones que se proyecten en zonas cruzadas o contiguas a vías férreas, se establecerán fajas paralelas de un ancho no inferior a veinte (20) metros con destino a calle o espacio público según corresponda.

Las vías que se proyecten marginando cursos de agua podrán tener un ancho variable no inferior a veinticinco (25) metros con exclusión hecha del cauce.

Artículo D.223.91.4.- Frentes de rutas.- Para los nuevos amezanamientos y fraccionamientos en Suelo Urbano frente a rutas nacionales, deberán preverse vías contiguas a la ruta, cuyo ancho será el correspondiente a una vía accesoria y cuyos puntos de conexión con la ruta deberán ser autorizados por la Dirección Nacional de Vialidad del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Artículo D.223.91.5.- Condiciones.- Para el caso de amezanamientos, trazados de vías y espacios públicos aprobados que afecten el predio a fraccionar, se exigirá la cesión de las áreas de vías y espacios públicos necesarios para la realización del fraccionamiento de forma que no resulten lotes enclavados y considerando las necesidades locales y generales de la zona en la cual se encuentra la propiedad. Dicha área no deberá en general sobrepasar el treinta por ciento (30%) de la superficie del predio.

En todos los casos de fraccionamientos con apertura de calles y/o amezanamientos, la proporción de espacios libres deberá ser hasta un quince por ciento (15%) del área original del predio que se fracciona.



El cincuenta por ciento (50%) de dicha área será destinada para dotación de servicios y espacios públicos, y para el cincuenta por ciento (50%) restante su destino quedará a decisión de la Intendencia pudiendo ser utilizada por la Intendencia para su programa de vivienda.

Ambas zonas se deslindarán en los planos de mensura correspondientes.

Sin perjuicio de lo anterior, se debe cumplir con lo establecido en el artículo N° 38 de la ley N° 18.308.

3. Edificabilidad

Como se ha expresado en la Memoria de Información, 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 que plantea el POT de 1998 ha priorizado la sustitución edilicia y densificación en los estructuradores y vías jerarquizadas de la ciudad, al definir mayores alturas normativas en los mismos. Ese modelo continúa vigente, y ha sido marco para algunas modificaciones normativas en ese sentido. Especialmente el programa "Montevideo Más Cerca" (Decreto N° 37.912 de fecha 18/11/2021) definió como Áreas de Promoción algunos tramos de avenidas que atraviesan áreas intermedias de la ciudad, permitiendo elevar su altura cumpliendo determinados requisitos. Anteriormente, el Decreto N° 34.020 de fecha 15/12/2011 había establecido una superación de la altura máxima en uno o dos niveles para algunas vías jerarquizadas cuando se tratase de vivienda de interés social.

Dentro de la optimización del uso del suelo, el presente Plan 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 diversos.

En este marco, se realiza una primera propuesta de aumento de edificabilidad en un sector de la Zona SUVI C1 incluyendo un sector de la zona C3.

Por tratarse de un área donde se encuentran predios de dimensiones importantes -algunos destinados a depósito, logística y en desuso-, se estima pertinente en las zonas internas a la trama, tener disposiciones específicas para predios excepcionales según el área diferenciada y la altura máxima admitida en los estructuradores cercanos (incluyendo las disposiciones de los Decretos N° 37.912 y N° 34.020 y modificativos).

3.1. Propuesta normativa para predios excepcionales

Con base en el análisis desarrollado en la memoria de información, se define un área de actuación compuesto por sectores del suelo urbano consolidado intermedio. Esta delimitación responde a la capacidad de desarrollo de sectores específicos de las zonas SUVI C1 y C3, caracterizados por su conexión con la estructura central y costera de la ciudad, así como por su dinamismo en materia inmobiliaria y de desarrollo urbano.

El sector seleccionado dentro de la zona C1 y el sector particular de C3 presentan condiciones



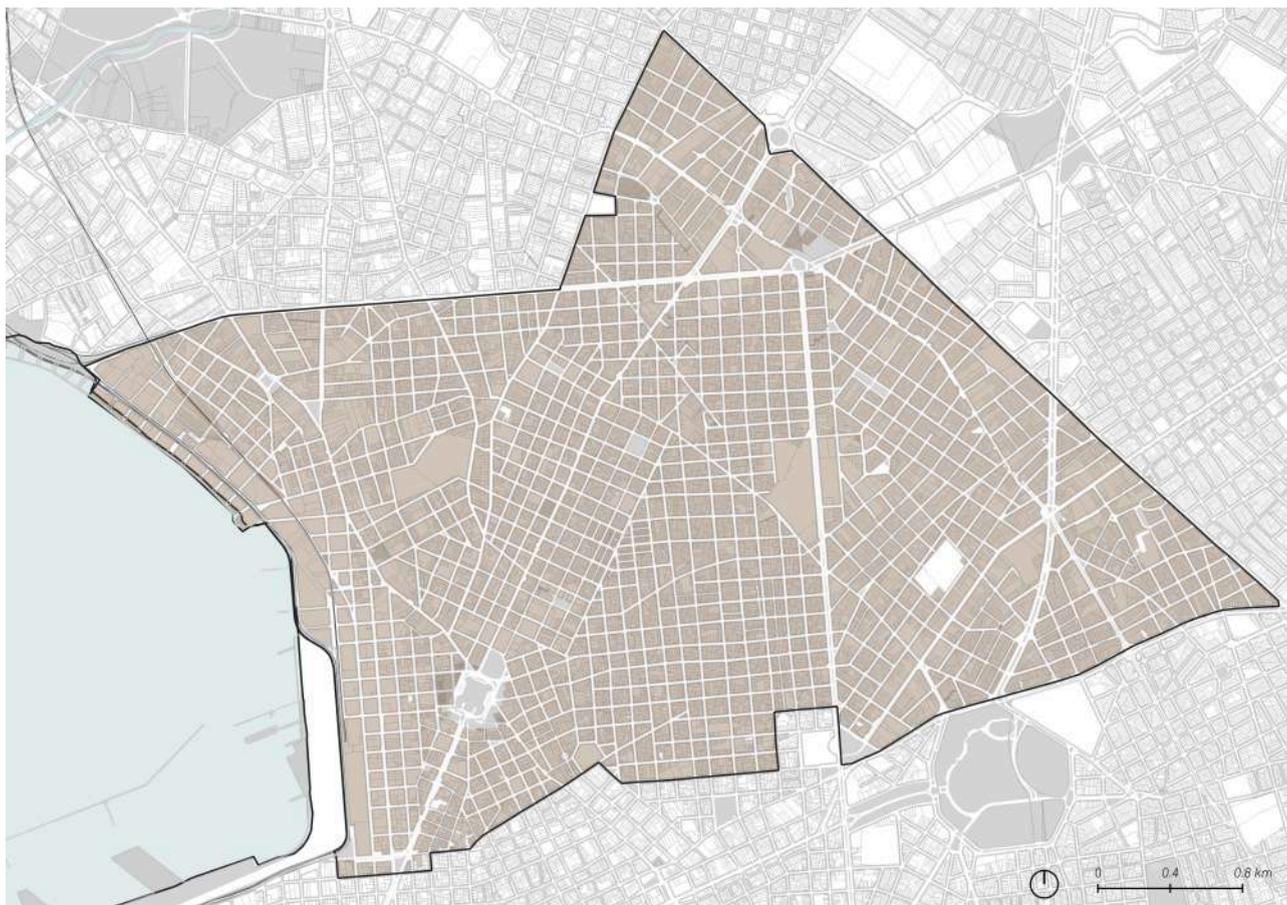
propicias para la densificación de viviendas, sin modificar el modelo territorial vigente. Estas zonas han experimentado un incremento en la inversión inmobiliaria impulsada por la Ley de Vivienda Promovida, aunque los proyectos desarrollados se han concentrado principalmente sobre las vías de tránsito en donde la altura máxima normativa es mayor. La singularidad de la aplicación de esta mayor edificabilidad radica en que se ubica en la trama interna de la ciudad, lo que permite densificar y potenciar su consolidación sin afectar la estructura urbana predominante.

Adicionalmente, estos sectores cuentan con una estructura urbana consolidada, con infraestructura y servicios adecuados para absorber un aumento de densidad. La propuesta busca optimizar el aprovechamiento del suelo urbano, favoreciendo un crecimiento equilibrado y sostenible que contribuya a reforzar la identidad y la cohesión de la trama urbana. Se busca una edificabilidad racional que complemente el modelo urbano, promoviendo un desarrollo armónico con la morfología del entorno y la accesibilidad a equipamientos y espacios públicos.

La normativa propuesta permite incrementar significativamente la capacidad residencial de la zona, posibilitando en la mayoría de los casos la construcción de un 50% más de viviendas en comparación con la regulación vigente. Las edificaciones resultantes acompañarán la escala predominante del entorno, en concordancia con los análisis desarrollados en la memoria de información, promoviendo una integración armónica con el tejido urbano existente.

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. Las vías que definen la misma son: Bvar. Gral. Artigas, Av. Gral. San Martín, Bvar. José Batlle y Ordóñez, Av. Italia, Bvar. Gral. Artigas, Miguelete, Cufre, Doctor Salvador Ferrer Serra, República, Miguelete, La Paz, Cuareim, Galicia, Julio Herrera y Obes, Rambla Sud América, Rambla Edison, Rambla Doctor Baltasar Brum.

Se podrá designar la misma como Área de Promoción, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 63 del Plan Montevideo (Decreto N° 28.242)



PROPUESTA GENERAL PARA MAYOR EDIFICABILIDAD

 **Ámbito de actuación de la propuesta**

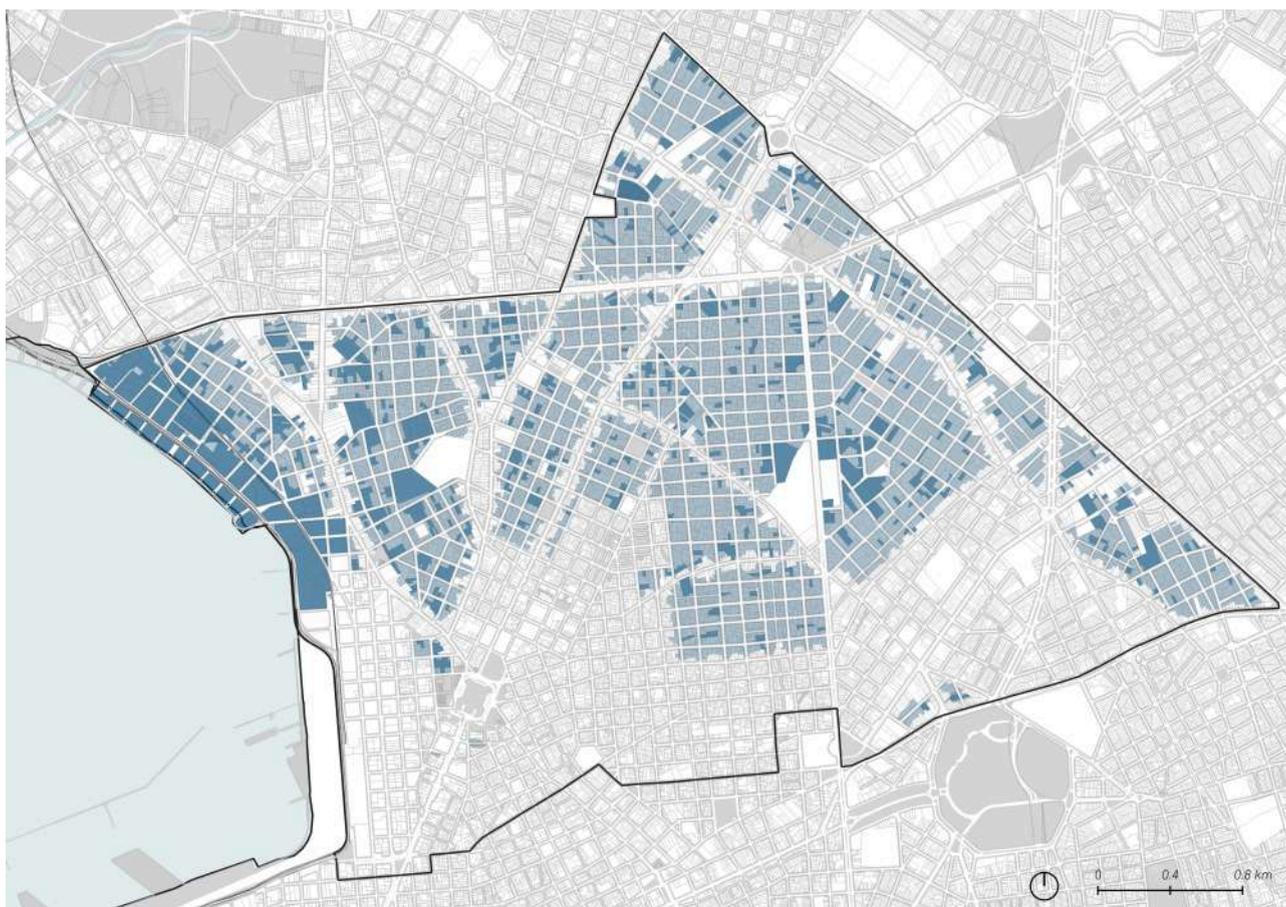
 **Intendencia de Montevideo**
Planificación
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
UNIDAD POT

PLAN SUVI
Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

Memoria de Ord. y Act. | P02

Los predios excepcionales en los que se aplicará esta nueva normativa se definen como aquellos que cumplen simultáneamente con las siguientes condiciones:

- 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 500m²

M Intendencia de Montevideo
Planificación
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
UNIDAD POT

PLAN SUVI
Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

Memoria de Ord. y Act. | P03

Se establece la siguiente propuesta normativa, en Régimen Específico por un plazo de 5 años (renovable por Resolución de Intendente/a), para los predios excepcionales mencionados anteriormente:

Se deberá construir un volumen base con un desarrollo máximo de dos niveles habitables y una altura normativa de hasta 7 metros. Cualquier acordamiento en altura que pudiera surgir de la condición de los linderos requerirá la autorización expresa de la oficina competente.

El retiro frontal deberá ajustarse a la normativa vigente del predio en cuestión.

El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será el vigente, y rige FOS verde del 10%.

Sobre este volumen base, se podrá edificar un cuerpo suplementario exento con una altura normativa máxima de 16,50 metros, medidos desde el nivel cero del predio, con pago de precio compensatorio por mayor aprovechamiento y retorno de valorizaciones por sobre la altura normativa vigente (9 metros, 3 niveles).

Esta edificación deberá retirarse como mínimo 3 metros de la línea edificatoria del volumen base.



Regirá retiro bilateral: para los predios con frente menor a 50 metros, se exigirá un retiro equivalente a un quinto de la longitud del frente del predio. Para predios con un frente mayor o igual a 50 metros, el retiro bilateral mínimo será de 10 metros.

La profundidad de esta edificación se regirá por lo establecido en el artículo D.223.165, a partir de los 7 metros de altura en lugar de los 13,50 metros establecidos en el mencionado artículo, debiendo como mínimo mantener un retiro posterior de 3 metros.

El o los cuerpos suplementarios exentos no podrán tener un desarrollo frontal mayor a 20 metros cada uno, y se deberá asegurar una separación mínima de 6 metros entre volúmenes suplementarios contiguos.

Los destinos comprendidos son el habitacional, oficinas y otros usos compatibles con el habitacional. Quedan expresamente excluidas las actividades no habitacionales, cuya implantación requiera Estudio de Impacto Territorial según la norma vigente. No se autorizará la implantación de supermercados, a excepción de los de categoría 1 según la clasificación establecida por el artículo D.223.341 del IV del Digesto Departamental.

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. En caso de no existir terrazas de servicio, con las infraestructuras y el tratamiento visual adecuado, los balcones y terrazas deben tener sectores de antepechos que no permitan visualizar usos de servicio.

Las edificaciones deben proyectar la previsión para la incorporación de equipamientos para el acondicionamiento climático y sustentabilidad energética, tales como unidades exteriores de aires acondicionados, paneles y calentadores solares o eólicos, acumulación de agua de lluvia para riego y otras instalaciones que se consideren pertinentes según el uso. En unidades de vivienda es obligatorio prever la disposición formal y constructiva integradas al proyecto que resuelvan abastecer con aire acondicionado mínimo los dormitorios y estares o comedores.

Las plantas bajas de estas edificaciones deberán garantizar una correcta interacción con el espacio público inmediato. El porcentaje de aberturas (accesos, ventanas, vidrieras, pórticos) de fachada en planta baja 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, como los destinados a salas de depósitos, garajes, máquinas.

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. En esta oficina se podrán considerar situaciones particulares en cuanto a características prediales y del entorno, especialmente los linderos cuando éstos generen acordamientos.



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.

Ver en anexo: Verificación de potencialidad de aplicación de la propuesta a un área testigo.

3.1.1. Ejemplos de aplicación de la normativa propuesta

A continuación se presenta un ejemplo de un predio existente en la trama de la ciudad, inserto en el medio del tramo de la manzana. Además, es lindero a edificaciones de uno o dos niveles, típicas viviendas unifamiliares del área de actuación. El predio en cuestión tiene un frente de 15,45 metros y una superficie de 526m².

Situación actual



Situación propuesta



A continuación se presenta un ejemplo de un predio existente en la trama de la ciudad, inserto en una esquina de la manzana. Además, es lindero a edificaciones de uno o dos niveles, típicas viviendas unifamiliares del área de actuación. El predio en cuestión tiene un frente de 21,27 metros hacia una de las calles y 26,32 metros hacia la otra, además posee una superficie de 560m².

Situación actual





Situación propuesta

3.2. Modificación al Decreto Departamental n° 34.020: Altura en estructuradores para vivienda de interés social

El Decreto n° 34.020 establece que para vivienda de interés social se puede aumentar la altura en uno o dos niveles según el tramo de vía de que se trate. Estos tramos se ubican principalmente en el área central e intermedia de la ciudad. Esto se plasma en el Digesto Departamental en el Art. D.223.233.2, en la sección que trata de las viviendas de interés social.

Se observa que las alturas no deberían estar definidas por el programa sino por la morfología e imagen de ciudad que se quiere obtener en el largo plazo. En este sentido se propone aumentar las alturas en los tramos de avenidas y bulevares de forma general, pero pagando precio compensatorio por mayor aprovechamiento, habilitando la exoneración del mismo cuando se trate de programas de vivienda de interés social. Al mismo tiempo actualizar su redacción en tanto el Plan SUVI viene a suplantar el Plan de Ordenación y Recuperación Urbana de la Vivienda de Interés Social que prevía el POT.

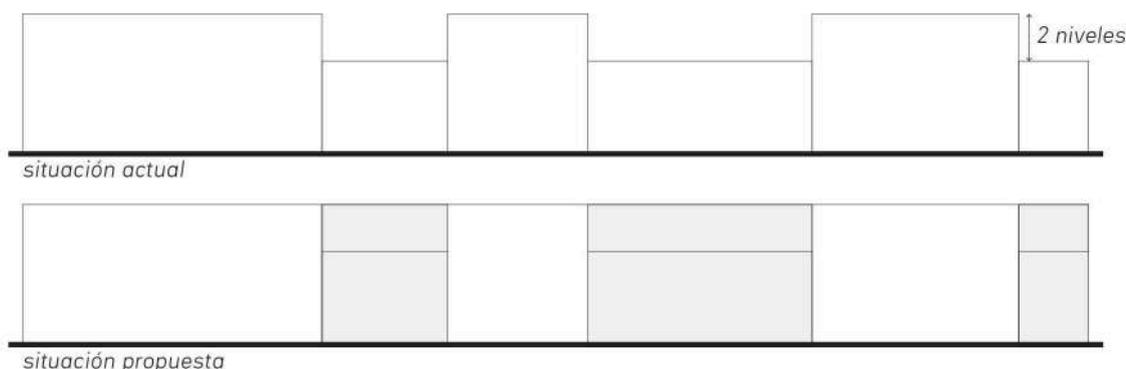
Propuesta de redacción del Artículo D.223.233.2:

Se establece que las alturas de las edificaciones que registrarán en todos los emprendimientos públicos y privados, en el marco del Plan SUVI, para los predios frentistas de los tramos detallados son las siguientes:



- Avda. Gral Flores entre Av. De las Leyes e Isidoro de María incluyendo los padrones N° 11.868 y N° 11.872: 21 m.
- Avda. Gral Flores entre Av. Gral. Garibaldi y Avda. Luis A. de Herrera excluyendo los padrones N° 160.772 y N° 84.491: 21 m.
- Avda. Gral. Flores entre Avda. Dr. Luis A. de Herrera y Bvar. José Batlle y Ordóñez: 16,50 m.
- Avda. Daniel Fernández Crespo en toda su extensión: 27 m. Se mantiene basamento y retiro de 4 m a los 7 m de altura.
- Avda. Agraciada entre Palacio Legislativo y Gral. Aguilar: 21 m.
- Avda. Agraciada entre Gral. Aguilar y Bvar. Gral. Artigas: 16,50 m.
- Bvar. José Batlle y Ordóñez entre Avda. 8 de Octubre y Avda. José Pedro Varela: 21 m.
- Bvar. José Batlle y Ordóñez entre Avda. José Pedro Varela y Avda. Gral. San Martín: 13,50 m.
- Bvar. José Batlle y Ordóñez entre Avda. 8 de Octubre y Avda. Italia, exceptuando los predios de Barrio Jardín: 21 m.
- Bvar. José Batlle y Ordóñez entre Avda. Italia y Rbla. República de Chile: 16,50 m.
- Avda. Dr. Luis A. de Herrera entre Avda. 8 de Octubre y Avda. Gral. San Martín: 21 m.
- Avda. 8 de Octubre entre Avda. Gral. Garibaldi y Avda. Dr. Luis A. de Herrera: 21 m.
- Avda. Centenario entre Avda. Italia y Avda. Luis A. de Herrera: 21 m.
- Avda. Millán entre Avda. Gral. San Martín y Bvar. Gral. Artigas: 21 m.
- Avda. Gral. Garibaldi entre Bvar. Gral. Artigas y Avda. Italia: 21 m.
- Avda. Gral. San Martín entre Avda. Agraciada y calle Yatay: 21 m.
- Avda. Gral. San Martín entre Avda. Gral. Garibaldi y Bvar. Gral. Artigas excluyendo los padrones N° 82816, N° 418872 y N° 418873: 21 m.
- Avda. Gral. San Martín entre Bvar. Gral. Artigas y Bvar. José Batlle y Ordóñez: 16,50 m.
- Avda. Burgues entre Avda. Gral. San Martín y Bvar. Gral. Artigas: 13,50 m.
- Calle Uruguayana entre calle Río Grande y Bvar. Gral. Artigas: 13,50 m.

Además, podrán alcanzar dicha altura las construcciones de otros usos, pagando el precio compensatorio por mayor aprovechamiento respecto a la normativa vigente anterior (uno o dos niveles según el caso).

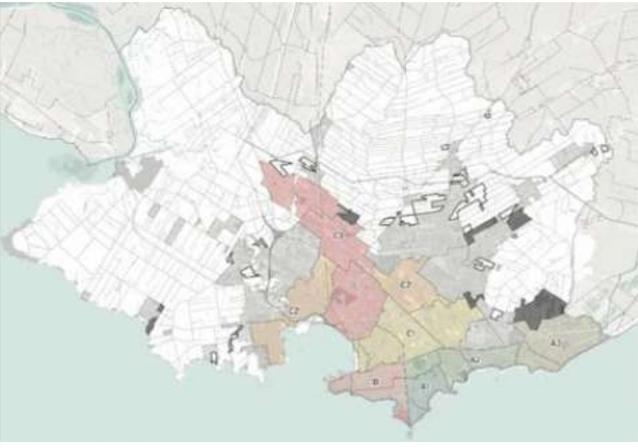
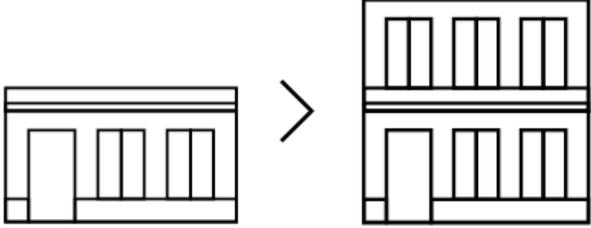


Anexo I - Fichas de las actuaciones

AC1 Recuperación de inmuebles vacíos y degradados	
UBICACIÓN: Suelo construido	LÍNEA ESTRATÉGICA: Densificación de áreas urbanizadas
ZONA PREFERENTE 	
PROBLEMÁTICA QUE ATIENDE <p>Inmueble vacío: El que se encuentre desocupado de personas por un plazo no menor a veinticuatro meses continuos.</p> <p>Inmueble degradado: El que esté en situación de ruina, deteriorado o tenga una edificación paralizada o esté en situación de baldío.</p> <p>La situación de estos inmuebles, la ocupación precaria, riesgo edilicio y ambiental, tienen sus efectos negativos sobre el derecho a la ciudad y sus distintas dimensiones, que involucran la seguridad pública, la convivencia, el desarrollo colectivo y la solidaridad como sustento de la cohesión social.</p>	OBJETIVOS ESPECÍFICOS <ul style="list-style-type: none"> ● Recuperar y transformar inmuebles vacíos, degradados y baldíos. ● Detener los procesos de deterioro urbano. ● Desalentar los procesos de gentrificación en áreas consolidadas de la ciudad. ● Recuperar recursos inactivos y contribuir a garantizar el derecho a la vivienda y a la ciudad, restituyendo la función social de la propiedad. ● Poner a disposición del mercado estos inmuebles.
ACCIONES PROPIAS	
RECUPERACIÓN (Disponibilización) DEL INMUEBLE <p>Identificación de inmuebles vacíos y degradados (fincas, contenedores, baldíos). Selección de donde aplicar las actuaciones a partir de criterios a establecer (facilidades de 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).</p> <p>Aplicación de las herramientas de sanción prevista en el programa (multas o impuestos progresivos a la edificación inapropiada).</p> <p>Análisis de viabilidad: financiero, jurídico - notarial, ambiental - urbanístico - arquitectónico y social.</p>	UTILIZACIÓN DEL INMUEBLE <p>El propietario desencadena procesos que derivan en el uso del inmueble con el asesoramiento de la Intendencia:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Serán acciones individuales sobre una finca. ● Puede tratarse de un desarrollo residencial conformando un proyecto urbano de detalle con la participación de uno o más actores. <p>Como alternativas a la acción voluntaria de los propietarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Expropiación a través de la 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. ● Derivación a la ANV para aplicación de la Ley 19.676.
HERRAMIENTAS <p>Disponibles en la normativa nacional y departamental sobre adquisición de tierras, tenencia del suelo, ordenación y gestión de las actuaciones previstas, ejecución y las herramientas tributarias existentes.</p> <p>Se propone incorporar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Impuesto progresivo a los inmuebles deshabitados y sin uso. ● Exoneración de contribución por un período de cinco años a las unidades resultantes de la actuación. ● Exoneración de derechos de construcción. ● Modificación de las áreas de aplicación de la Ley de Promoción de Vivienda, así como la Ley de Promoción de Inversiones y su Decreto reglamentario. 	INSTITUCIONALIDAD <p>Tendrán participación de los órganos del Plan y específicamente dentro de la Intendencia, Departamentos de Planificación, Desarrollo Urbano.</p> <p>Coordinación intersectorial: Municipios, área urbana de los CCZ, Policía territorial, Escribanía, Catastro y avalúos.</p> <p>Coordinaciones externas: Interinstitucional MVOT, Ministerio del Interior, sector privado.</p> <p>Otras coordinaciones para la ejecución de proyectos urbanos intersectoriales: promotores sociales, promotores privados, instituciones u organizaciones sociales e instituciones públicas (IM, MVOT, BHU, BPS, MIEM, MEF, UTE, OSE, ANTEL), propietario del inmueble.</p>

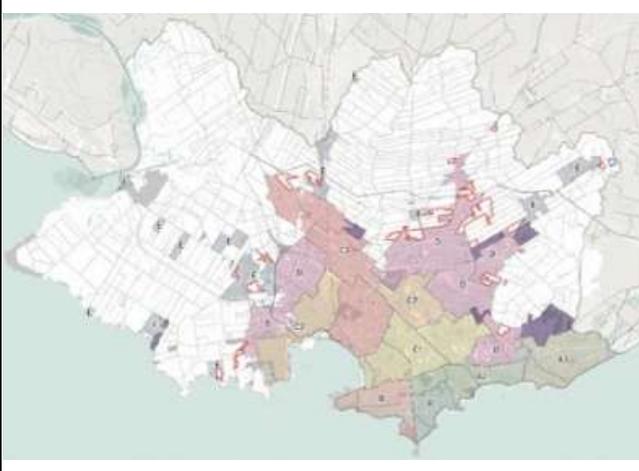
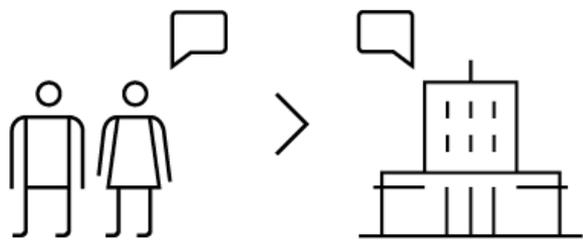
AC2 Reajuste de lotes / Reestructura de trama	
UBICACIÓN: Suelo subutilizado	LÍNEA ESTRATÉGICA: Densificación de áreas urbanizadas
ZONA PREFERENTE 	
<p>PROBLEMÁTICA QUE ATIENDE Reestructura de sectores de la trama modificando límites prediales de manera de conformar una nueva organización que permita la obtención de nuevos lotes para la construcción de nuevas viviendas.</p> <p>De esta forma se ofrece al mercado y deja a disposición de potenciales usuarios, áreas subutilizadas del parcelario, que carecen de accesibilidad física desde el espacio público y presentan condicionantes legales que impiden su fraccionamiento.</p>	<p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Densificar sectores de la ciudad. • Intensificar los usos. • Complementar bordes y suturas urbanas. • Usar eficientemente los recursos urbanos existentes (evitando expansiones urbanas indiscriminadas). • Proveer, de ser necesario, suelo para la implantación de servicios y equipamientos.
ACCIONES PROPIAS	
<p>DISPONIBILIZACIÓN DEL SUELO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identificación de inmuebles subutilizados y elaboración de inventario tras relevamiento del mismo. • Articulación intrainstitucional especialmente con Policía Territorial, Descentralización, tercer nivel de gobierno, etc. • 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. • Elaboración del Proyecto de Detalle. 	<p>UTILIZACIÓN DEL SUELO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Activar el rol urbanizador de la IM. • Establecer acuerdos entre las partes interesadas (de existir propietarios que no deseen formar parte de la cautela, la IM podrá expropiar). • Elaborar proyecto urbano de detalle (PP). • Realizar la equidistribución de cargas y beneficios. • Reservar suelo para vivienda social, espacio público, etc. • Ejecutar obras.
<p>HERRAMIENTAS</p> Disponibles en la normativa nacional y departamental, sobre adquisición de tierras, tenencia del suelo, ordenación y gestión de las actuaciones previstas, ejecución y las herramientas tributarias existentes. <ul style="list-style-type: none"> • Art. 53 de la LOTDS [reserva de suelo para vivienda de interés social]. • POT, art. D. 69 [cautela urbanística]. • Modificación de las áreas de aplicación de la ley de Promoción de vivienda, así como la Ley de promoción de inversiones No. 16.906 y su Decreto reglamentario No. 66/020. 	<p>INSTITUCIONALIDAD</p> Esta actuación queda comprendida dentro de las competencias de la Unidad del Plan SUVI que promoverá su ejecución y seguimiento. <p>Tendrán participación de los órganos del plan y específicamente, dentro de la IM, Departamento de Planificación, Departamento de desarrollo urbano y especialmente para esta actuación vinculación de Unidad de Urbanizaciones, Unidad de Gestión, Unidad de proyectos urbano territoriales.</p> <p>Coordinaciones para la ejecución: propietarios de los predios intervinientes.</p>

AC3 Aumento de lotes / fraccionamiento	
UBICACIÓN: Suelo subutilizado	LÍNEA ESTRATÉGICA: Densificación de áreas urbanizadas
ZONA PREFERENTE D E APT (B y C) PAU	
PROBLEMÁTICA QUE ATIENDE Trata de la subdivisión de padrones en zonas de la ciudad consolidada y a consolidar, cuya superficie actual permite obtener lotes con áreas menores que cumplen con las condiciones de dimensiones establecidas en la normativa vigente, con resultado de densificación e intensificación en el uso del suelo urbano. Existen predios en el área urbana servida que se encuentran subutilizados ya que aun conteniendo una o más edificaciones presentan una superficie libre, no utilizada y que permitiría la construcción de nuevas viviendas.	OBJETIVOS ESPECÍFICOS <ul style="list-style-type: none"> • Disponibilizar nuevos predios en suelo urbanizado, dividiendo padrones existentes. • Densificar e intensificar el uso en predios en suelo urbano con servicios. • Promover la puesta en el mercado y a disposición de potenciales usuarios, los nuevos padrones originados de los procesos de fraccionamiento de suelo.
ACCIONES PROPIAS	
DISPONIBILIZACIÓN DEL SUELO <ul style="list-style-type: none"> • Identificación de inmuebles subutilizados y elaboración de inventario. • Relevamiento de inmuebles que por su superficie, modalidades de uso y situación sean aptos para su fraccionamiento. 	UTILIZACIÓN DEL SUELO <ul style="list-style-type: none"> • Promoción, comunicación a posibles interesados de proceder a la subdivisión de padrones. • Asesoramiento en la elaboración del Anteproyecto de Fraccionamiento.
HERRAMIENTAS Disponibles en la normativa nacional y departamental, sobre adquisición de tierras, tenencia del suelo, ordenación y gestión de las actuaciones previstas, ejecución y las herramientas tributarias existentes. Este Plan propone dar vigencia a las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de 1998 referidas al tamaño de predios, como se expresa en el presente plan y ampararse en la ley N° 17.292, en su Art. 48 referido a Urbanizaciones en Propiedad Horizontal.	INSTITUCIONALIDAD Esta actuación queda comprendida dentro de las competencias de la Unidad del Plan SUVI que promoverá su ejecución y seguimiento. Tendrán participación de los órganos del plan y específicamente, dentro de la IM, Departamento de Planificación, Departamento de desarrollo urbano y se deberán promover las coordinaciones entre los propietarios de los predios intervinientes necesarias para la ejecución.

AC4 Aumento de unidades de vivienda / edificación potencial	
UBICACIÓN: Suelo subutilizado	LÍNEA ESTRATÉGICA: Densificación de áreas urbanizadas
	
ZONA PREFERENTE 	
PROBLEMÁTICA QUE ATIENDE 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.	OBJETIVOS ESPECÍFICOS <ul style="list-style-type: none"> ● Hacer uso más eficiente del suelo urbano consolidado (suelo, infraestructuras, servicios, etc). ● Promover la densificación de áreas específicas de la ciudad consolidada. ● Facilitar volcar al mercado área vacante en predios ya edificados. ● Fomentar la adquisición, recuperación o transformación de vivienda construida con la finalidad de rehabilitar su uso habitacional y aumentar el número de unidades habitacionales en la construcción original.
ACCIONES PROPIAS	
DISPONIBILIZACIÓN DEL SUELO <ul style="list-style-type: none"> ● 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. ● Definir zonas de promoción de esta actuación. ● Promover la iniciativa privada. ● Asesorar a los interesados para la implementación de la acción. 	UTILIZACIÓN DEL SUELO <ul style="list-style-type: none"> ● Se trata de una intervención privada de iniciativa individual por lo que la Intendencia de Montevideo tendrá un rol promotor, facilitando información y asesoramiento a interesados por lo que tendrá una fuerte vinculación con la línea asesoramiento [A6]. ● Dará lugar a operaciones de rehabilitación que contemplen acciones de reciclaje y obra nueva, conjugadas con intervenciones urbanas en el espacio público, resultando en una mayor densificación, tanto por parte del Estado como por los particulares.
HERRAMIENTAS Disponibles en la normativa nacional y departamental, sobre adquisición de tierras, tenencia del suelo, ordenación y gestión de las actuaciones previstas, ejecución y las herramientas tributarias existentes. <ul style="list-style-type: none"> ● Desarrollar la herramienta del derecho de superficie: Exoneración de contribución por un período de 5 años a las unidades resultantes de la actuación y la exoneración de derechos de construcción. ● Modificación de las áreas de aplicación de la ley de Promoción de vivienda, así como la Ley de promoción de inversiones No. 16.906 y su Decreto reglamentario No. 66/020. 	INSTITUCIONALIDAD Esta actuación queda comprendida dentro de las competencias de la Unidad del Plan SUVI que promoverá su ejecución y seguimiento. Tendrán participación de los órganos del plan y específicamente, dentro de la IM, Departamento de Planificación y Departamento de desarrollo urbano. <ul style="list-style-type: none"> ● Vinculación con la A5 - Línea de asesoramiento.

AC5 Urbanización en suelo urbano sin infraestructura	
UBICACIÓN: Suelo subutilizado	LÍNEA ESTRATÉGICA: Densificación de áreas urbanizadas
ZONA PREFERENTE ■ D ■ E	
PROBLEMÁTICA QUE ATIENDE <p>Se trata de la configuración de sectores del tejido correspondiente a áreas de suelo urbano que no ha tenido aún intervenciones de fraccionamiento y provisión de infraestructuras y deban generar un perímetro de actuación que permita orientar las acciones de los privados a la hora de desarrollar la transformación.</p> <p>Esta prefiguración deberá orientar el desarrollo a partir de unidades o polígonos de actuación, a la vez que incluir acciones de reajuste y reparto, distribución de cargas y beneficios, elaborando un proyecto de fraccionamiento.</p>	
ACCIONES PROPIAS	
DISPONIBILIZACIÓN <p>Se propone que la IM desarrolle una prefiguración previa que permita orientar las actuaciones de transformación del suelo. De esta forma se desarrollará una intervención pública, privada o público - privada con destino residencial y usos complementarios.</p> <p>Los costos de reestructuración física se dividen de manera proporcional al metraje original de los predios. Los lotes nuevos se colocan en el mercado.</p>	
HERRAMIENTAS <ul style="list-style-type: none"> • La figura del sistema de cautelas urbanísticas del POT aplica a este procedimiento. • Para estimular el desarrollo urbano de estos predios podrá aplicarse la exoneración de contribución inmobiliaria a los predios resultantes. 	

AC6 Urbanización en suelo rural con APT	
UBICACIÓN: Suelo subutilizado	LÍNEA ESTRATÉGICA: Nueva urbanización controlada
ZONA PREFERENTE <input type="checkbox"/> APT	
PROBLEMÁTICA QUE ATIENDE <p>Se trata de la configuración de sectores del tejido correspondiente a áreas con atributo potencialmente transformable a suelo urbano y deban generar un perímetro de actuación que permita orientar las acciones de los privados a la hora de desarrollar la transformación, desarrollando un PAI.</p> <p>Esta prefiguración deberá orientar el desarrollo a partir de unidades o polígonos de actuación, a la vez que incluir acciones de reajuste y reparto, distribución de cargas y beneficios.</p>	
ACCIONES PROPIAS	
DISPONIBILIZACIÓN <p>Se propone que la IM desarrolle una prefiguración previa que permita orientar las actuaciones de transformación del suelo. De esta forma se desarrollará una intervención pública, privada o público - privada con destino residencial y usos complementarios.</p> <p>Los costos de reestructuración física se dividen de manera proporcional al metraje original de los predios. Los lotes nuevos se colocan en el mercado.</p>	
HERRAMIENTAS <ul style="list-style-type: none"> • Se aplica 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. • Para estimular el desarrollo urbano de estos predios podrá aplicarse la exoneración de contribución inmobiliaria a los predios resultantes. 	

ACT Línea de asesoramiento	
LÍNEA ESTRATÉGICA: Intensificación del uso del área urbana servida / Control de la expansión urbana / Asesoramiento	
	
ZONA PREFERENTE Todo el ámbito del Plan.	
PROBLEMÁTICA QUE ATIENDE <p>El Plan SUVI propone además de la acción directa del Estado en la aplicación de actuaciones, la promoción de la acción del sector privado, tanto promotores inmobiliarios como familias individuales. En tanto en este Plan, se proponen nuevas posibilidades de acción privada y nuevas herramientas a ser aplicadas se deberá acompañar las actuaciones con un mecanismo de asesoramiento.</p>	OBJETIVOS ESPECÍFICOS <ul style="list-style-type: none"> ● Concientizar sobre el uso eficiente del suelo urbano. ● Dar a conocer los mecanismos para la gestión del suelo aplicables a las distintas actuaciones propuestas. ● Promover acciones que contribuyan con los objetivos de este Plan. ● Vincular organismos y actores interesados e involucrados a la gestión del suelo que puedan promover o colaborar en las actuaciones propuestas. ● Facilitar el acceso a la vivienda aumentando la oferta a distintas escalas. ● Articular la demanda y oferta del suelo.
ACCIONES PROPIAS	
<p>Se trata de asesoramiento a nivel primario, 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 MVOTMA) y herramientas de gestión (ej. Permiso de construcción Vivienda Económica) existentes que pueden ser utilizadas para la ejecución de las actuaciones. 	
INSTITUCIONALIDAD	
<p>Esta actuación queda comprendida dentro de las competencias de la Unidad del Plan SUVI que promoverá su ejecución y seguimiento. Tendrán participación de los órganos del plan y específicamente, dentro de la IM, Departamento de Planificación y Departamento de desarrollo urbano.</p> <p>Se involucrará en coordinaciones para la ejecución a los propietarios de los predios intervinientes articulando intereses y acciones de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Instituciones financieras estatales y privadas. ● Instituciones públicas relacionadas en las gestiones a concretar BPS, Catastro, MVOTMA, BHU, etc. ● Organizaciones sociales Coops. de vivienda y producción entre otros. ● Promotores privados (Inmobiliarios y emprendedores económicos). 	



Anexo II - Cuadro de correspondencia

Se proponen modificaciones al Título III “De los amezanamientos y fraccionamientos”, Apartado II “Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo”, Parte Legislativa, Libro II “Instrumentos del ámbito departamental”, del Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo” del Digesto Departamental, abarcando los Artículos D.223.90 al D.223.124.

Este Título está siendo reordenado con las modificaciones introducidas por las Normas Complementarias en Suelo Suburbano (NCSS), aprobadas por el Decreto N° 38.920 de fecha 7/11/2024, promulgado por Res. N° 5017/24 de fecha 25/11/2024. Dichas modificaciones, que reordenan la numeración y las secciones, fueron remitidas a la Junta Departamental en febrero de 2025, por expediente 2022-6401-98-000045, restando a la fecha la aprobación de las mismas por dicho órgano legislativo. A los efectos del presente plan SUVI, se toma como válido el nuevo orden introducido por las NCSS.

Se presenta el cuadro de correspondencia de los números vigentes y propuestos, a los efectos de comprender las modificaciones que plantea el SUVI. La nueva numeración abarca del D.223.90 al D.223.97.22.

NCSS (Normas Complementarias de Suelo Suburbano)		Normativa vigente - Amezanamientos y fraccionamientos	
Artículo	Nombre	Artículo	Nombre
D.223.90.2	Instrucciones	D.223.96	Instrucciones
D.223.90.3	Plazos y condiciones	D.223.99	Plazos y condiciones
D.223.90.5	Pavimentación, ejecución de infraestructuras y acondicionamiento verde	D.223.101	Pavimentación
D.223.90.6	Trazado	D.223.102	Trazado
D.223.90.8	Inspección	D.223.104	Inspección
D.223.90.9	Incorporación al dominio departamental	D.223.105	Incorporación al dominio departamental
D.223.91	Prohibiciones	D.223.91	Prohibiciones
D.223.91.2	Dimensionado de las manzanas	D.223.93	Dimensionado de las manzanas
D.223.91.3	Anchos de vías públicas	D.223.94	Anchos de vías públicas
D.223.91.4	Frentes de rutas	D.223.95	Frentes de rutas
D.223.91.5	Condiciones	D.223.97	Condiciones
D.223.97	Condiciones para suelo urbano	D.223.106	Condiciones
D.223.97.2	Condiciones para suelo suburbano	-	
D.223.97.3		D.223.107	
D.223.97.4		D.223.107.1	
D.223.97.5		D.223.108	
-		D.223.109	
D.223.97.6		D.223.110	
D.223.97.7		D.223.111	
D.223.97.12		D.223.115	
D.223.97.13		D.223.116	
D.223.97.14	Lote al frente y lote al fondo en predio existente	D.223.117	
D.223.97.15	Lote al frente y lote al fondo	D.223.117.1	
D.223.97.17		D.223.119	
D.223.97.18	Barrios y viviendas de interés social	D.223.120	



Anexo III - Verificación de potencialidad de aplicación de la propuesta a un área testigo

Con el objetivo de evaluar la pertinencia y el impacto potencial de la modificación normativa propuesta, se desarrolló un ejercicio de verificación sobre un área testigo representativa del ámbito de actuación definido en la normativa. Esta instancia tuvo por finalidad analizar la viabilidad urbanística de la propuesta de incremento de edificabilidad en sectores específicos del suelo urbano consolidado, mediante la aplicación de los nuevos parámetros normativos a casos concretos.

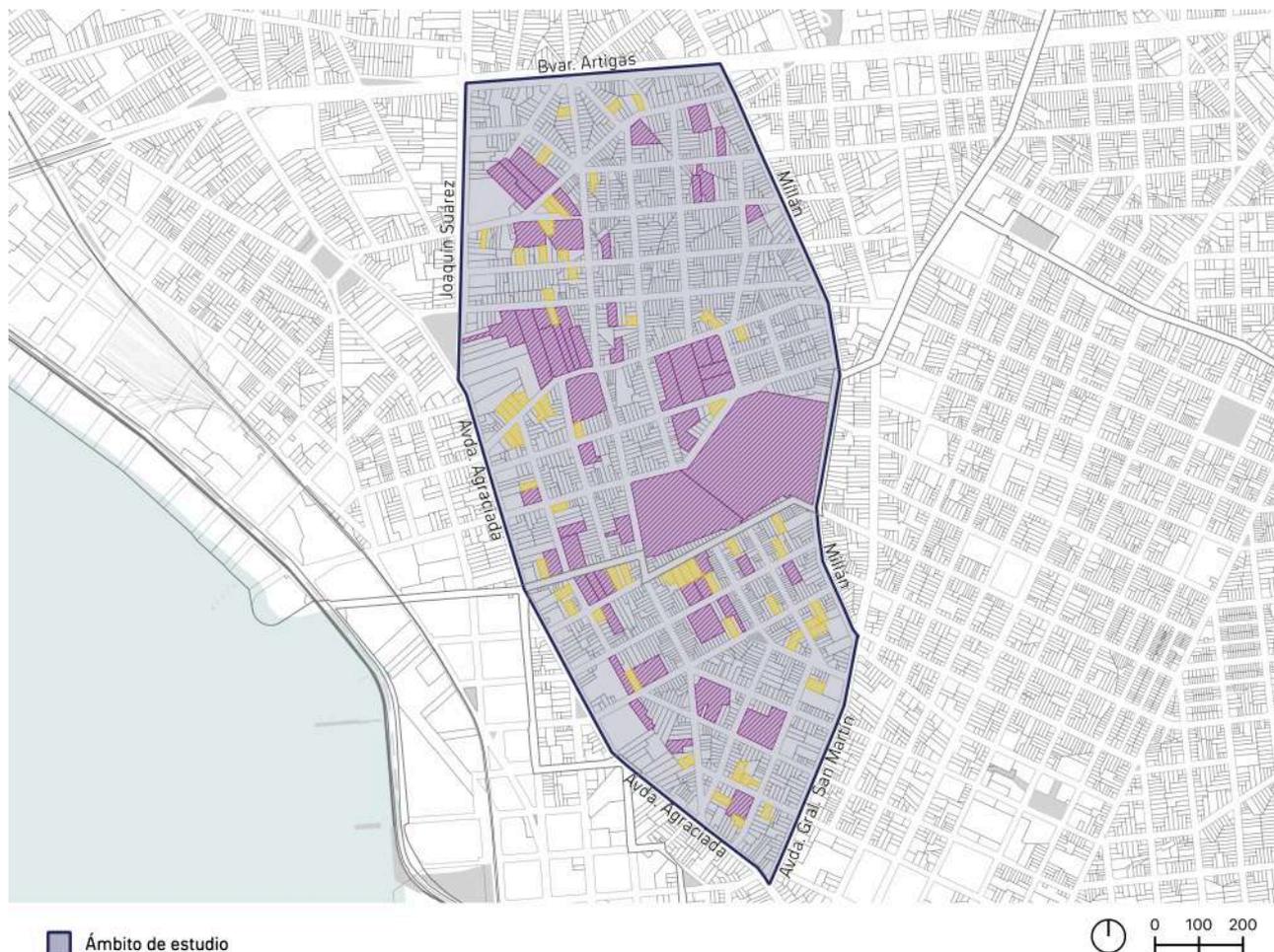
El área seleccionada para este análisis –comprendida por sectores de los barrios Arroyo Seco, Reducto y Prado, delimitada por las avenidas Agraciada, General San Martín, Millán, Bulevar Artigas y Joaquín Suárez– presenta condiciones morfológicas y de localización que permiten explorar con mayor detalle los efectos esperados de la normativa. Se trata de una porción de la ciudad que, si bien cuenta con una estructura urbana consolidada, presenta un potencial subutilizado en términos de edificabilidad.

La verificación se centró en la aplicación de la propuesta del Plan Goes, la cual modifica la altura de los predios que tienen un frente con una dimensión mayor o igual a 15 metros y que poseen superficies mayores a 500m². Esta exploración permite dimensionar la capacidad de transformación urbana que habilita la normativa, estimando el incremento en la cantidad de unidades habitacionales posibles y evaluando su integración con el tejido existente.

• Análisis preliminar

Total predios	Sup. predios [m ²]	Predios entre 500 y 1000m ² y con frente mayor o igual a 15m.	Sup. predios entre 500 y 1000m ² y con frente mayor o igual a 15m. [m ²]	Predios mayores a 1000m ² y con frente mayor o igual a 15m.	Sup. predios mayores a 1000m ² y con frente mayor o igual a 15m. [m ²]	Predios que tienen potencialidad de aumentar su altura / total de padrones del ámbito	Sup. predios que tienen potencialidad / sup. total de predios del ámbito
2.275	877.918	58	42.385	56	234.962	5,01 %	31,59 %

El análisis preliminar, realizado sin considerar las edificaciones existentes, permitió dimensionar el potencial de la propuesta normativa en términos de suelo habilitado para una mayor edificabilidad. Del total de 2.275 predios comprendidos en el área de estudio, se identificó que un 5,01 % presenta condiciones morfológicas que permitirían un incremento en la altura constructiva según la propuesta. Estos predios representan un 31,59 % de la superficie total del ámbito, lo que indica que, si bien la cantidad de predios directamente afectados es relativamente baja, su impacto en términos de superficie habilitada para un posible desarrollo inmobiliario es significativo. Esta primera aproximación teórica confirma la potencialidad de la medida para fomentar la densificación en sectores estratégicos del área urbana consolidada.

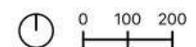
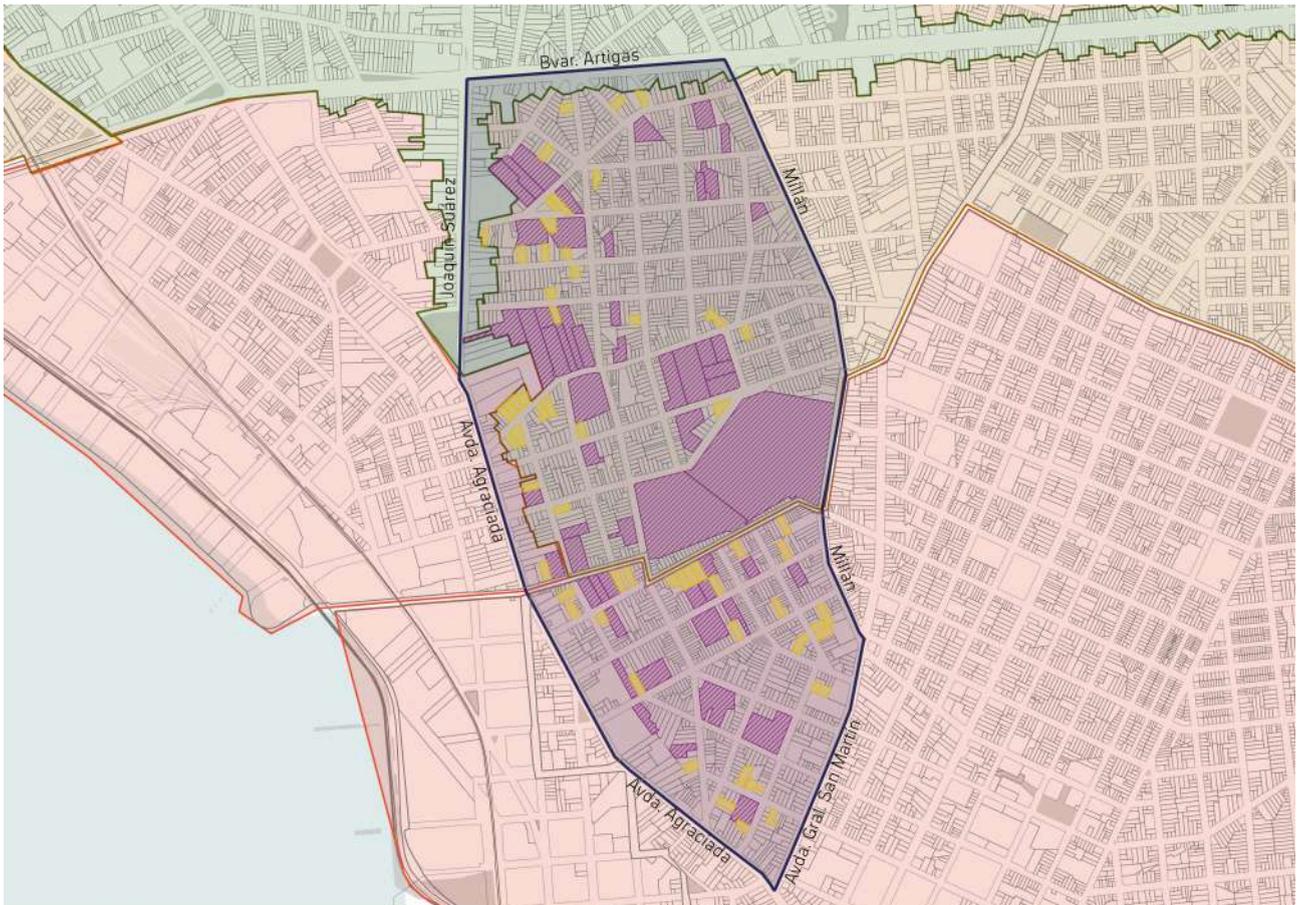


La propuesta normativa contempla un incremento de la altura edificable para determinados predios, en función de sus características morfológicas. Para aquellos padrones con superficie entre 500 y 1000 m², frente igual o superior a 15 metros y una altura normativa actual de 9m, se propone una altura máxima de 16,50m. En el caso de los padrones con superficie superior a 1000 m², también con frente mínimo de 15m y altura vigente de 9m, la propuesta eleva la altura máxima a 21,50m.

- **Cálculos de edificabilidad actual y cálculos de edificabilidad potencial (nueva propuesta)**

Edificabilidad actual predios entre 500 y 1000m ² con frente mayor o igual a 15m + FOS 80% + 9m [m ²]	Edificabilidad actual predios entre 500 y 1000m ² con frente mayor o igual a 15m + FOS 100% + 9m [m ²]	TOTAL DE EDIFICABILIDAD ACTUAL [m ²]	Edificabilidad potencial de predios entre 500 y 1000m ² con frente mayor o igual a 15m + FOS 80% [16,50m] [m ²]	Edificabilidad potencial de predios entre 500 y 1000m ² con frente mayor o igual a 15m + FOS 100% [16,50m] [m ²]	TOTAL DE EDIFICABILIDAD POTENCIAL [m ²]
48.225,60	51.376,80	99.602,40	78.366,60	83.487,30	161.853,90

Edificabilidad actual predios mayores a 1000m ² con frente mayor o igual a 15m + FOS 80% + 9m [m ²]	Edificabilidad actual predios mayores a 1000m ² con frente mayor o igual a 15m + FOS 100% + 9m [m ²]	TOTAL DE EDIFICABILIDAD ACTUAL [m ²]	Edificabilidad potencial de predios mayores a 1000m ² con frente mayor o igual a 15m + FOS 80% [21,50m] [m ²]	Edificabilidad potencial de predios mayores a 1000m ² con frente mayor o igual a 15m + FOS 100% [21,50] [m ²]	TOTAL DE EDIFICABILIDAD POTENCIAL [m ²]
461.815,20	102.093,60	563.908,80	942.872,70	208.441,10	1.151.313,80

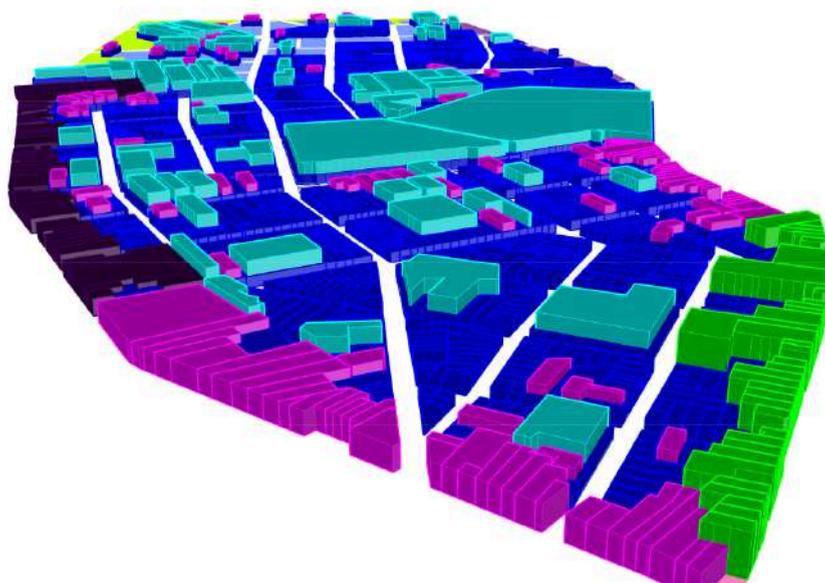


- **Cálculo de viviendas construibles manteniendo la normativa actual en comparación con las viviendas construibles con la modificación propuesta.**

Para calcular la cantidad de viviendas que se podrían construir, se tomó en cuenta 80m² por vivienda incluyendo los espacios comunes.

Viviendas construibles con edificabilidad actual en padrones entre 500 y 1000m ²	Viviendas construibles con edificabilidad actual en padrones mayores a 1000m ²	Total de viviendas construibles con edificabilidad actual	Viviendas construibles con edificabilidad potencial en padrones entre 500 y 1000m ²	Viviendas construibles con edificabilidad potencial en mayores a 1000m ²	Total de viviendas construibles con edificabilidad potencial	Viviendas construibles con edificabilidad potencial / total de viviendas consrtuibles con normativa actual
1.245	7.049	8.294	2.023	14.391	16.415	197,91%

- **Esquema de propuesta de modificación de alturas (FOS100% y se sustituyen los padrones en estudio por construcciones con la nueva normativa)**

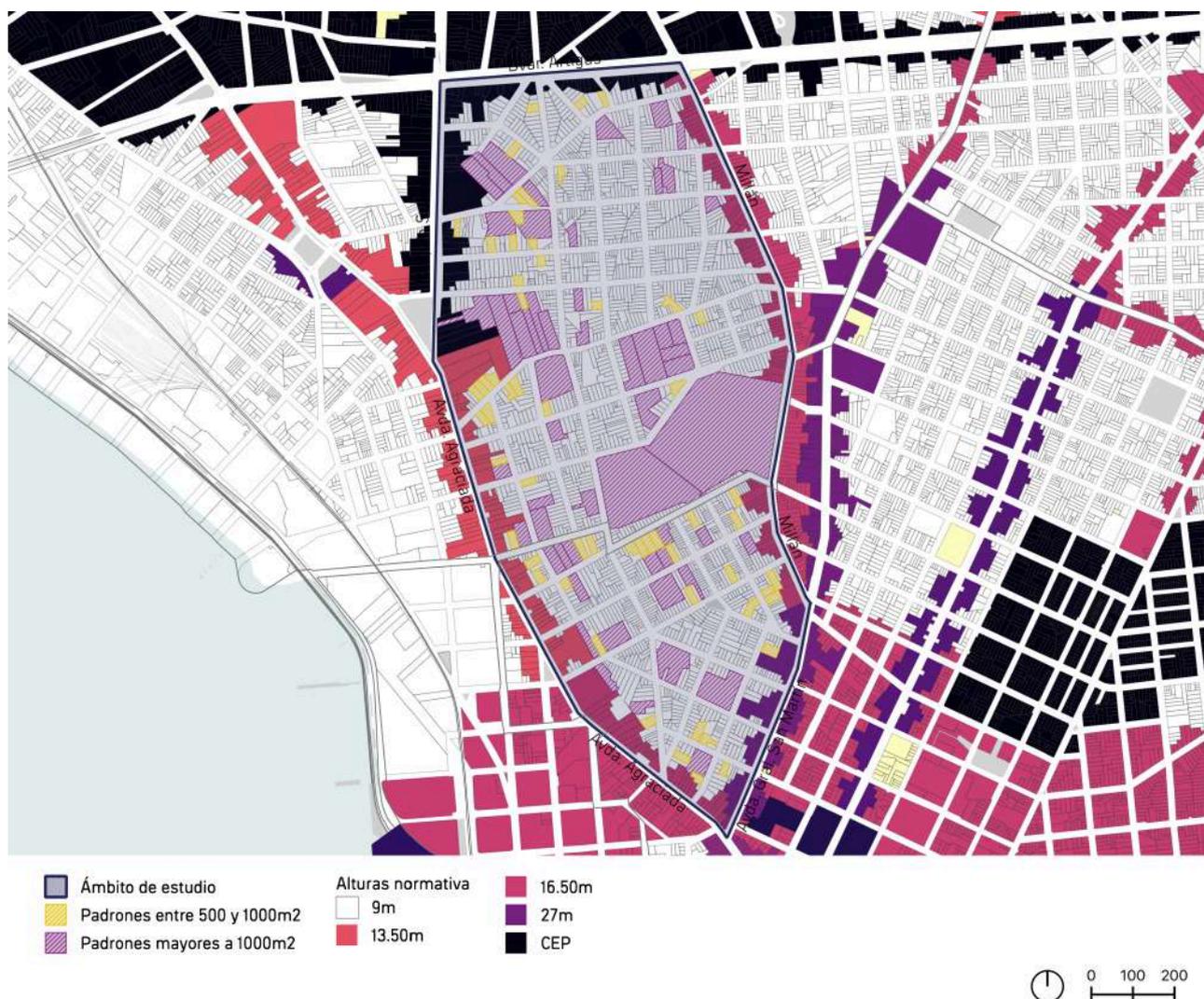


El análisis comparativo entre la normativa vigente y la propuesta de modificación evidencia un aumento significativo en la capacidad edificable y, por tanto, en el potencial residencial del área estudiada. Al aplicar los nuevos parámetros de altura, se observa un incremento sustancial tanto en los metros cuadrados edificables como en la cantidad estimada de viviendas posibles.

En términos de edificabilidad, los predios entre 500 y 1000 m² pasarían de una capacidad máxima de 99.602,4m² a 161.853,9m², lo que representa un aumento del 62,5 %. En los predios mayores a 1.000m², el incremento es aún más notorio: de 563.908,8m² a 1.151.313,8m², es decir, un 104 % más. Este aumento de capacidad construible se traduce directamente en un crecimiento significativo de la densidad habitacional.

Al estimar la cantidad de viviendas posibles, la normativa actual permitiría construir aproximadamente 8.294 viviendas, mientras que la propuesta normativa habilitaría hasta 16.415

unidades. Esto implica que, bajo las nuevas condiciones, sería posible casi duplicar la cantidad de viviendas, alcanzando un 197,91 % respecto a la situación actual.



● Ajuste de la edificabilidad potencial según restricciones por sustitución

Con el objetivo de refinar la estimación de la edificabilidad potencial y aproximarla a escenarios más realistas de desarrollo urbano, se realizó un análisis adicional que excluye del universo de predios aquellos que presentan restricciones sustantivas para su sustitución. Este ajuste considera la permanencia de edificaciones existentes cuya demolición o reemplazo resulta improbable en el corto o mediano plazo, ya sea por su valor patrimonial, su función pública o por tratarse de desarrollos recientes.

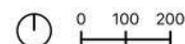
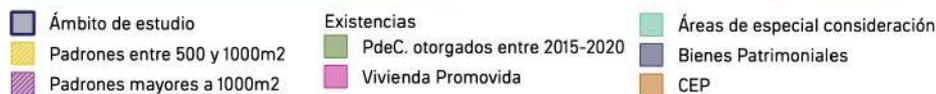
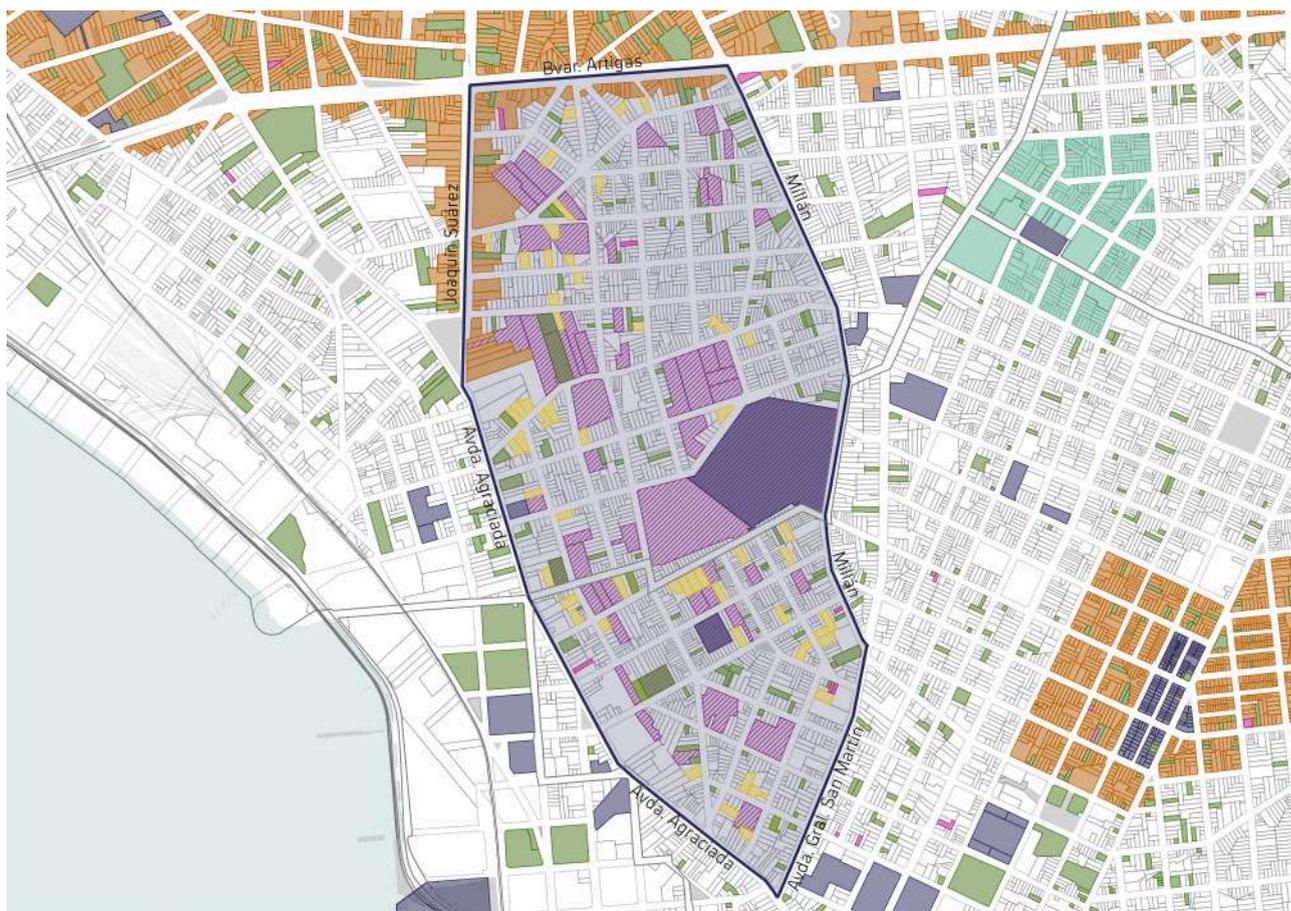
Se excluyeron del cálculo los siguientes tipos de predios:

- Bienes de Interés Patrimonial (BIP) y otros inmuebles con protección específica.
- Edificios públicos con funciones esenciales, como hospitales u otros equipamientos colectivos.
- Edificaciones en propiedad horizontal consolidada.

- Clubes deportivos y sociales con instalaciones permanentes.
- Construcciones amparadas por la Ley de Vivienda Promovida (porque se han construido hace poco tiempo).
- Predios con permisos de construcción otorgados entre 2010 y 2020.

Al depurar el conjunto de predios originalmente identificados como aptos para el aumento de edificabilidad, se obtuvo una superficie efectiva considerablemente menor, lo que permite ajustar las proyecciones iniciales y delimitar con mayor precisión el alcance real de la normativa propuesta. Este recorte es clave para dimensionar la aplicabilidad concreta de la medida y para proyectar escenarios razonables de transformación del tejido urbano, alineados con la lógica de sostenibilidad, conservación del patrimonio y continuidad de funciones urbanas esenciales.

Total predios	Predios entre 500 y 1000m ²	Predios mayores a 1000m ²	Intersección con proyectos de vivienda promovida	Intersección con permisos de construcción 2010-2020	Intersección con Monumentos históricos, BID, BIM	% total predios sustituibles / total predios del ámbito
2.275	58	56	0	17	2	4,18%





Cálculo de viviendas construibles con la nueva normativa quitando las existencias

Viviendas construibles con edificabilidad potencial en predios entre 500 y 1000m ² , FOS 80%, restando los predios que no son sustituibles	Viviendas construibles con edificabilidad potencial en predios entre 500 y 1000m ² , FOS 100%, restando los predios que no son sustituibles	Viviendas construibles con edificabilidad potencial en predios mayores a 1000m ² , FOS 80%, restando los predios que no son sustituibles	Viviendas construibles con edificabilidad potencial en predios mayores a 1000m ² , FOS 100%, restando los predios que no son sustituibles	Total de viviendas construibles con edificabilidad potencial, quitando los predios que no son sustituibles
865	894	8.675	1.641	12.075

Al considerar la existencia de edificaciones con bajo o nulo grado de sustituibilidad –como Monumentos Históricos, Bienes de Interés Departamental, proyectos de vivienda promovida, permisos recientes y equipamientos públicos– se identificó que solo un 4,18 % del total de predios del ámbito de estudio presenta condiciones efectivas para ser transformado bajo la normativa propuesta.

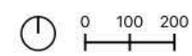
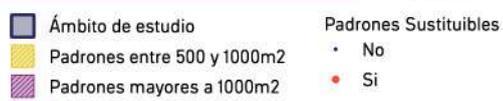
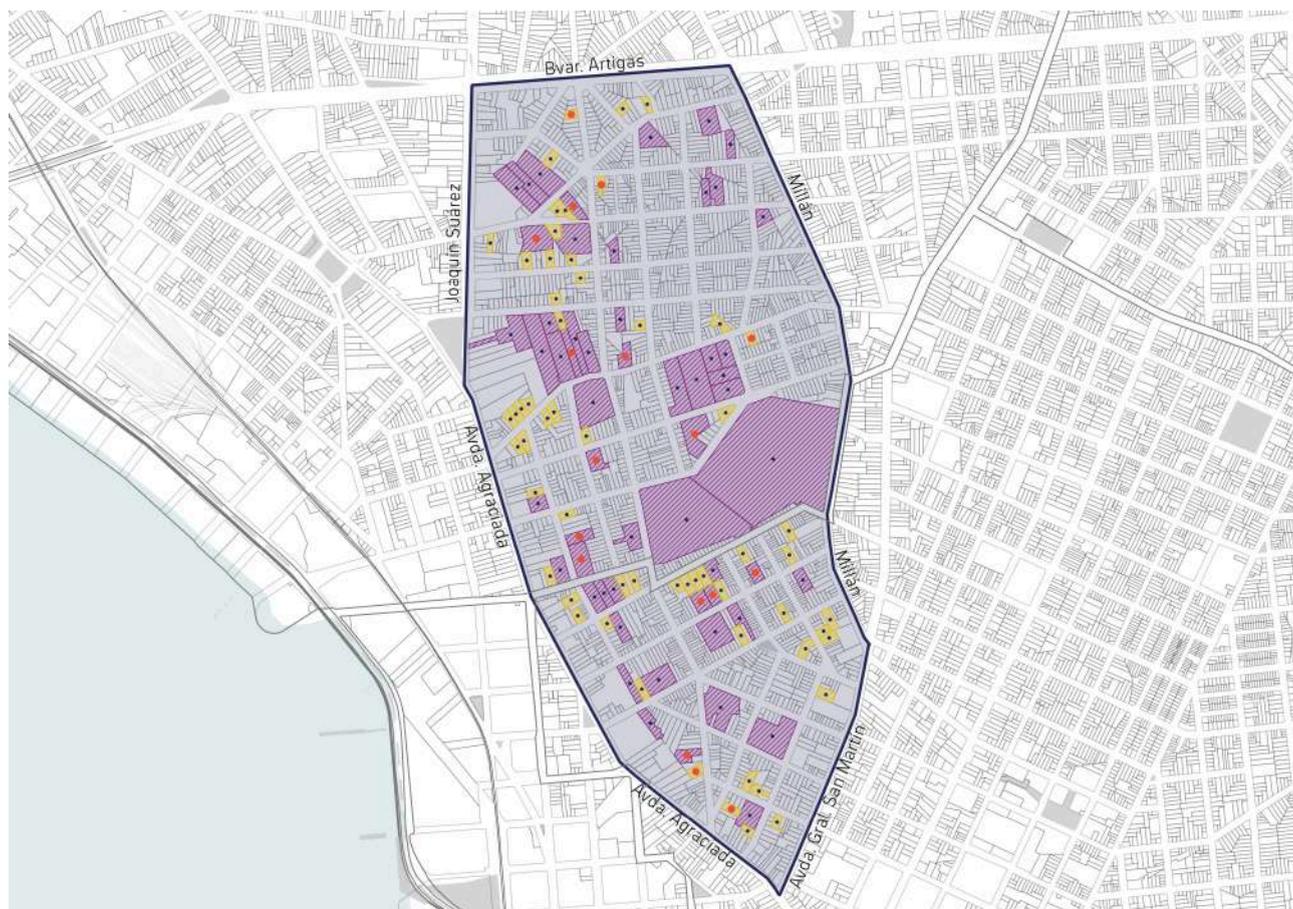
Aún con esta reducción significativa del universo potencial, el análisis muestra que la propuesta normativa conserva un impacto relevante: permitiría la construcción de hasta 12.075 nuevas viviendas, distribuidas entre predios medianos y grandes, en función de los distintos FOS aplicados. Estos resultados confirman que, aún en un escenario restrictivo, la medida posee capacidad transformadora y puede contribuir de forma significativa a la densificación estratégica del área urbana consolidada.

- **Ajuste por sustituibilidad según verificación en campo**

Con el objetivo de afinar aún más el análisis del potencial real de aplicación de la normativa propuesta, se incorporó una verificación visual del estado actual de los predios a través de herramientas como Google Street View. Este ejercicio permitió identificar predios con signos evidentes de abandono o subutilización, los cuales fueron considerados como efectivamente sustituibles en la coyuntura actual.

Este enfoque, si bien preliminar, aporta una aproximación más realista al cálculo de la edificabilidad potencial, complementando los análisis teóricos y normativos previos. No obstante, se reconoce que una evaluación más precisa requeriría información adicional, como la antigüedad de las edificaciones, su estado de conservación, el uso actual, así como datos sobre la titularidad o usufructo de los inmuebles.

Padrones sustituibles de acuerdo a relevamiento realizado mediante Google Street View



Cálculo de viviendas construibles comparando con relevamiento visual

Viviendas construibles en predios entre 500 y 1000m ² , FOS 80%, restando los predios que no son sustituibles	Viviendas construibles en predios entre 500 y 1000m ² , FOS 100%, restando los predios que no son sustituibles	Viviendas construibles en predios mayores a 1000m ² , FOS 80%, restando los predios que no son sustituibles	Viviendas construibles en predios mayores a 1000m ² , FOS 100%, restando los predios que no son sustituibles	Total de viviendas construibles, quitando los predios que no son sustituibles
82	76	1.123	425	1.707

A partir de la verificación visual del estado de los predios, se identificó un conjunto aún más reducido de predios con posibilidades reales de sustitución. Bajo este criterio, el potencial constructivo total asciende a **1.707 viviendas**, lo que representa una fracción acotada respecto al máximo teórico. Este resultado refuerza la necesidad de contar con información más precisa sobre el estado físico y jurídico de los inmuebles para proyectar con mayor certeza el impacto de la normativa propuesta, al tiempo que evidencia que incluso en escenarios conservadores persiste una oportunidad concreta de densificación urbana.



- **Conclusiones**

El análisis realizado permite dimensionar con mayor precisión el impacto potencial de la propuesta normativa en términos de incremento de la capacidad residencial dentro del suelo urbano consolidado. A partir del estudio detallado de un ámbito testigo de 88 hectáreas netas, se estimó la posibilidad de incorporar **1.707 nuevas viviendas** en predios efectivamente sustituibles. Si se proyecta este comportamiento sobre el total de la zona C1 más el sector de Arroyo Seco —que suman aproximadamente **847 hectáreas**—, el resultado potencial asciende a la **posibilidad de generar hasta 16.430 viviendas nuevas**, manteniendo los mismos criterios de análisis.

Este resultado reafirma la **eficacia de la propuesta como instrumento para optimizar el aprovechamiento del suelo urbano consolidado**, permitiendo un crecimiento significativo de la oferta residencial **sin modificar el modelo territorial vigente**. Además, al enfocarse en predios con características específicas —superficie, dimensión del frente y altura máxima permitida—, se asegura una aplicación **controlada, racional y coherente con la estructura urbana existente**.

Si bien se trata de una estimación proyectiva, el estudio evidencia el potencial transformador de la medida, particularmente en zonas con infraestructura ya disponible, buena accesibilidad y presencia de servicios. La propuesta, en este sentido, contribuye no solo a atender la demanda habitacional futura, sino también a consolidar una ciudad más compacta, eficiente y equilibrada.