



**Intendencia  
Montevideo**

**Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda**

Informe ambiental estratégico  
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

<b>1. Introducción</b>	<b>3</b>
1.1. Tipo de instrumento	3
1.2. Alcance de este IAE	3
1.3. Ámbito	5
1.4. Marco normativo del Plan	5
<b>2. Identificación de aspectos relevantes de la situación ambiental</b>	<b>8</b>
2.1. Cursos de agua	9
2.2. Aire	12
2.3. Suelo	13
2.4. Gestión del riesgo	15
2.5. Saneamiento	16
2.6. Suministro de agua	19
2.7. Energía eléctrica	20
2.8. Estrategia de sustentabilidad y residuos	20
2.9. Movilidad	22
2.10. Zonas SUVI	23
<b>4. Probables efectos ambientales significativos que deriven de la aplicación del IOT</b>	<b>47</b>
<b>5. Medidas previstas para prevenir, reducir o compensar los efectos ambientales negativos significativos</b>	<b>49</b>
5.1. Propuestas para el acceso al suelo	49
5.1.1. En suelo construido	49
5.1.2. En suelo subutilizado	49
5.1.3. En suelo vacío	50
5.1.4. Línea de asesoramiento	50
5.2. Implementación de las actuaciones	50
5.3. Propuestas para el uso eficiente del suelo	53
5.3.1. Modificaciones normativas propuestas	54
<b>6. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento de los efectos ambientales de la aplicación del Instrumento</b>	<b>57</b>
<b>7. Resumen</b>	<b>59</b>
<b>Referencias bibliográficas</b>	<b>61</b>



# 1. Introducción

## 1.1. Tipo de instrumento

Se trata de un Plan Sectorial previsto y definido por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible y las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (DDOTDS).

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

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, y que 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.”

*La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) es una herramienta de gestión ambiental que se aplica para la evaluación de políticas, programas y planes. Propone profundizar en el estudio de alternativas que permitan incrementar las posibilidades de crear resultados de desarrollo sostenible y prevenir riesgos ambientales con mayor facilidad<sup>1</sup>. Es una herramienta de gestión ambiental asociada a la planificación y ordenación del territorio que integra la dimensión ambiental en el proceso de elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial.*

El Informe Ambiental Estratégico es el documento donde se desarrollan y exponen los contenidos de la EAE, de forma de permitir una lectura clara de cómo fue incorporada la dimensión ambiental en la elaboración del instrumento y su incidencia en las decisiones adoptadas.

## 1.2. Alcance de este IAE

El Plan SUVI es un instrumento sectorial derivado del Plan de Ordenamiento Territorial. En su calidad de Plan Sectorial, se enfoca específicamente en el acceso al suelo, con una propuesta de ordenamiento territorial limitada y sin disposiciones significativas sobre el medio físico y biológico. Tampoco promueve la implantación de actividades no residenciales que pudieran generar impactos territoriales considerables. En este sentido, no se configura como un Plan de ordenación del territorio (como lo sería un plan parcial), sino que su objetivo central es la gestión del suelo.

El Plan SUVI marca un hito en la planificación urbana de Montevideo, al ser el primer Plan Sectorial desarrollado en cumplimiento con la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (LOTDS). No solo es pionero a nivel departamental, sino que también se posiciona entre los primeros planes sectoriales implementados en todo el país.

Concretamente se propone como objetivo identificar las necesidades de suelo y desarrollar criterios para facilitar y promover el acceso de la población al suelo, así como prever oferta de suelo urbano de calidad. Estos aspectos convergen en el uso eficiente del suelo urbano con capacidad de alojar actividades residenciales y complementarias, es decir con el uso sustentable de los recursos, tanto sea el suelo, la infraestructura instalada como la protección de los recursos naturales (suelo

---

<sup>1</sup>Extraído de la Guía para el trámite de aprobación de la Evaluación Ambiental Estratégica de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. 2019.



productivo, cursos de agua, etc).

Además, las propuestas del Plan respetan el marco normativo vigente, lo que refuerza su contribución a la sostenibilidad del desarrollo territorial. Su enfoque general es promover la implantación de viviendas en áreas permitidas para ello, por lo que se entiende que no presenta efectos ambientales negativos.

Las propuestas están orientadas a aprovechar los espacios de oportunidad tanto en la ciudad consolidada como en las áreas en proceso de consolidación, respetando las capacidades actuales de la infraestructura.

Éstas podrían generar leves modificaciones morfológicas y mínimas variaciones en la densidad poblacional, así como ajustes en las necesidades de servicios e infraestructuras con escaso impacto general. Sin embargo, es importante destacar que los estudios demográficos actuales en Montevideo muestran una tendencia al crecimiento en el número de viviendas, pero sin un aumento proporcional de la población. Por lo tanto, los cambios esperados en la densidad poblacional serían insignificantes.

El Plan SUVI es coherente con el Plan de Ordenamiento Territorial, las Directrices de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (DDOTDS), las Directrices Nacionales, y los compromisos internacionales asumidos por Uruguay en el marco de Habitat III.

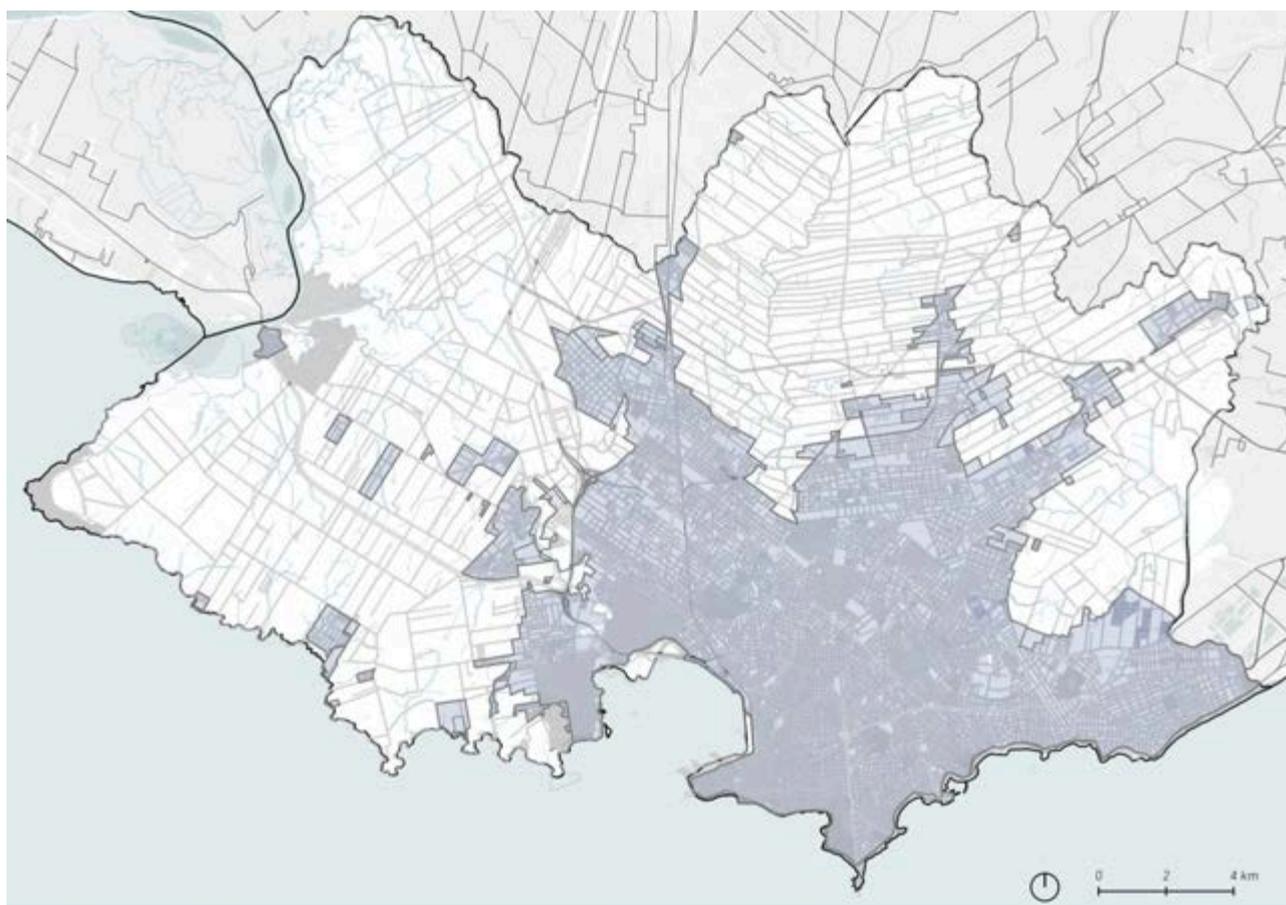
El Plan se integra en un todo a las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Montevideo que están vigentes y su Informe ambiental estratégico está aprobado. El mismo no propone modificación alguna a las Directrices ya aprobadas y que han cumplido con todos los requerimientos para responder al enfoque ambiental. En este sentido se propone como un mecanismo de mitigación para los procesos de desarrollo urbano, tanto de la expansión de la mancha urbana, de la reducción de los procesos de segregación socio - territorial, así como de la degradación de la calidad urbana.

El Plan propone actuaciones genéricas que serán aplicadas a territorios a definir cuando se implemente.

- La concreción de las actuaciones se realizará en suelo apto, según la normativa vigente, para la implantación del uso residencial (como se expresó anteriormente), por tanto cumplirán con los requisitos allí establecidos respecto a infraestructuras, servicios, distancias a cursos de agua, etc. Estas áreas con usos residenciales se ajustan a las Directrices de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible que cuentan con IAE aprobado.
- El suelo vacante estudiado se encuentra en suelo apto según la normativa vigente para la implantación del uso residencial ya que se encuentra en el ámbito definido del Plan que permite el uso residencial.
- Si bien no es posible realizar estudios específicos de los territorios involucrados en las actuaciones particulares de dicho Plan, se realiza un análisis de los elementos ambientalmente relevantes para cada zona de trabajo. Es decir, se realiza un abordaje general y según los requerimientos del territorio en concreto se puede llegar a profundizar en aspectos ambientales que se consideren relevantes.

### 1.3. **Ámbito**

El ámbito abarca diversas categorías y subcategorías de suelo, incluyendo suelo urbano, suelo suburbano habitacional y suelo rural con atributo potencialmente transformable (APT). Dentro del suelo rural, se consideran dos subcategorías: APT tipo B, que corresponde a la transformación de suelo rural productivo en suelo urbano consolidado, y APT tipo C, que contempla la transición de suelo rural productivo a suelo suburbano habitacional. No obstante, el Plan excluye explícitamente cualquier tipo de suelo rural en sus demás categorías, que no estén contempladas en las mencionadas transformaciones.



**ÁMBITO DEL PLAN**  
Suelo urbano, suelo suburbano habitacional y suelo rural transformable a urbano consolidado y suburbano habitacional  
■ Ámbito del Plan SUVI

 **Intendencia de Montevideo**  
**PLAN SUVI**  
Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda  
Memoria de Información | A01

### 1.4. **Marco normativo del Plan**

El Plan toma como base de partida los lineamientos de políticas urbano-habitacionales definidos por el país y el departamento en normativas de diversa jerarquía, en los que son reconocidos el derecho a la vivienda y derecho a la ciudad y a un hábitat digno, entre ellos:

- El artículo 45 de la Constitución de la República (derecho a la vivienda).
- La Ley N° 13.728, Plan Nacional de Viviendas, de diciembre de 1968.



- El vigente Plan Quinquenal de Vivienda 2015-2019 elaborado en aplicación del artículo 4<sup>to</sup> de la mencionada ley.
- La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (LOTDS) N°18.308, del 18 de junio de 2008 y modificaciones posteriores.
- La Ley de Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible N°19.525, del 18 de agosto de 2017.
- Las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Montevideo (DDOTDS)(Decreto N° 34.870, de 14/11/2013) y modificaciones posteriores.
- El Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo (Decreto N° 28242, de 10/9/1998) y modificaciones posteriores.
- Y en especial, los lineamientos estratégicos, ejes programáticos y líneas de trabajo de la Estrategia Nacional de Acceso al Suelo Urbano, aprobada por decreto presidencial del 17 de diciembre de 2018.

La normativa nacional y departamental referida al ordenamiento territorial guía el accionar en relación al acceso al suelo y es por ello que el Plan SUVI contribuye a la territorialización de principios y objetivos establecidos en ella.

En particular la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible N°18.308 dentro de sus principios rectores plantea la conciliación del desarrollo económico, la sustentabilidad ambiental y la equidad social, con objetivos de desarrollo integral, sostenible y cohesionado del territorio, compatibilizando una equilibrada distribución espacial de los usos y actividades y el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes.

El decreto N°222/019 de 05 de agosto de 2019 aprueba el Plan Nacional Ambiental que establece los objetivos, dimensiones, acciones y metas para alcanzar el desarrollo sostenible.

La primera dimensión comprende objetivos y metas tendientes a lograr un ambiente sano para una buena calidad de vida garantizando el derecho al acceso a un ambiente de calidad, biodiverso y funcional, así como al patrimonio cultural asociado.

Dentro de esta dimensión el primer objetivo es garantizar el derecho de la población urbana y rural a disfrutar de un ambiente sano y equilibrado. Hace referencia a ocho componentes; el componente "Ciudades sostenibles", plantea como meta la incorporación de los componentes urbano-ambientales y toda actuación orientada a ciudades sostenibles en los IOT y específicamente establece como orientaciones para el desarrollo urbano las siguientes: densificación, consolidación, y aprovechamiento de las infraestructuras; orientaciones que forman parte de los principios rectores del Plan SUVI.

La tercera dimensión abarca los procesos institucionales y culturales que determinan la gestión ambiental de los recursos y la relación entre el ser humano y el ambiente. En este sentido el proceso de formulación del presente Plan colaborará en la difusión y toma de decisiones sobre el ambiente derivadas de las disposiciones específicas referidas al suelo y vivienda.

Por otro lado, el Plan SUVI contribuye al desarrollo y territorialización de las medidas contenidas en los distintos Ejes de la Estrategia Nacional de Acceso al Suelo Urbano, y especialmente:



- **En relación con el Eje 1:** Medidas para la optimización del uso del suelo en la promoción pública de viviendas; potenciación de la rehabilitación y el reciclaje del stock de vivienda existente; y una adecuada localización urbana para la aplicación de Ley N°18.795 de vivienda promovida.
- **En relación con el Eje 2:** Mejora de las herramientas y los procesos para las adquisiciones de inmuebles con destino a carteras públicas, y para las expropiaciones por interés general; medidas para optimizar la gestión de la Cartera de Inmuebles para Viviendas de Interés Social; reglamentación de la aplicación del Derecho de Preferencia para la adquisición de suelo (artículo 66 LOTDS).
- **En relación con el Eje 3:** Mejora de la gestión y utilización de la Cartera de Tierras Departamental, del inventario de inmuebles públicos y del parque público de viviendas de alquiler; reglamentación del Derecho de Superficie; y medidas para facilitar la promoción de proyectos urbanos-habitacionales de carácter complejo y con mixtura de usos.

En el marco departamental el Plan SUVI se encuentra en consonancia con las bases definidas en las Directrices de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Montevideo en lo referente a la sustentabilidad ambiental y la inclusión social y contribuye a sus objetivos:

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

Por otro lado, vinculado a aspectos ambientales y a escala nacional el Plan SUVI contribuye tanto con la concreción de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas (ODS) en particular el Objetivo 11 y con la Estrategia Nacional de Ciudades Sostenibles (ENCIS), en elaboración. A escala departamental, el Plan se inscribe en la Estrategia de Resiliencia en el marco de la Red de 100 Ciudades Resilientes (100RC) de la cual Montevideo forma parte.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Montevideo Resiliente: Estrategia A1\_ Controlar la expansión urbana, promoviendo el máximo aprovechamiento de las áreas consolidadas y la revitalización de las áreas centrales precarizadas.



## 2. Identificación de aspectos relevantes de la situación ambiental

La dimensión ambiental es considerada en el Plan a partir de la identificación de elementos ambientalmente relevantes así como su consideración en los abordajes por zonas de estudio y de actuación. Los elementos ambientales son abordados de una forma genérica y luego se realiza un análisis asociado a cada zona de estudio del Plan, donde se distinguen elementos particulares a considerar.

El ámbito del Plan SUVI abarca principalmente el territorio del departamento con suelo apto para la implantación del uso residencial. Dentro de este territorio los elementos ambientalmente más relevantes son los cursos de agua; considerando la costa del Río de la Plata y los cursos urbanos; el suelo, los sectores verdes; considerando los servicios ecosistémicos asociados y la biodiversidad asociada; el aire, entre otros.

En otro orden, dentro de los objetivos del Plan, se entiende fundamental 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, cumpliendo así con objetivos de sostenibilidad social.

En este sentido, el Plan SUVI establece para el departamento de Montevideo cómo lograr la mayor eficiencia en el uso del suelo con fines residenciales, proponiendo 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 nacionales Art.83 de la LOTDS y por otro garantizando el derecho a la ciudad para la población: 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”.
- **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 ya detallado excluye suelo rural en cualquiera de sus subcategorías tal como establece el Art.31<sup>3</sup> de la LOTDS y retoman las DDOTDS ya que no autorizan ningún proceso de urbanización y con propósito residencial.

Es importante destacar, por tanto, que el Plan SUVI respeta todas las disposiciones respecto a la

---

<sup>3</sup> “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



urbanización de suelo.

La temática de acceso al suelo urbano para vivienda no puede desconocer que junto a la vivienda es necesario desarrollar los servicios y equipamientos que en su conjunto constituyen el hábitat, ya que además para la instalación de estas infraestructuras también es necesario suelo.

Por otro lado, la cobertura actual de estas capacidades instaladas debe tenerse en cuenta para tomar definiciones respecto al desarrollo esperado de distintas áreas, priorizando aquellas que ya cuentan con infraestructuras, equipamientos y servicios o donde ya se encuentran proyectados.

En este marco cobran especial importancia el saneamiento, la movilidad y vialidad y la recolección de residuos, el agua y la electricidad que son los estructuradores de la ciudad en el sentido físico y dan soporte a los equipamientos que brindan los servicios de educación y salud y por supuesto la residencia.

## **2.1. Cursos de agua**

Los cursos de agua constituyen elementos estructuradores en el sentido que vinculan espacialmente diferentes sectores no solo por el recorrido de los cursos en sí, sino también por las dinámicas de drenaje en función de sus cuencas y otros factores. Es decir, que las acciones desarrolladas en un sector puedan tener repercusiones en otros sectores dentro de las mismas cuencas.

Los cursos urbanos forman sistemas compuestos por la interacción del sistema hídrico (cursos de agua y puntos bajos, cursos intervenidos con rectificaciones, canalizaciones, etc.) con el sistema urbano, es decir suelo urbanizado (Piperno, Sierra, 2015).

Se reconocen dos situaciones diferentes, una corresponde a sectores de la ciudad no consolidados donde predomina una degradación espacial vinculada a la ausencia de infraestructura y equipamientos, con un alto grado de informalidad sobre todo en el asentamiento de sectores de población vulnerados.

En este entorno las problemáticas de las cañadas urbanas están asociadas mayoritariamente a la calidad ambiental, siendo los residuos una temática de relevancia en tanto se relaciona a medios de vida en entornos de informalidad laboral y falta de regulación en la compra-venta, etc. Esto se superpone a la existencia de actividades informales que contaminan tanto las aguas como el suelo de la cuenca (vertidos informales industriales o domiciliarios), basureros informales, rellenos, cría de animales, etc.

Otra de las problemáticas que caracterizan estos sectores de ciudad son las inundaciones resultado del asentamiento de población con altos niveles de vulnerabilidad sobre cursos o en planicie de inundación.

En estos territorios los cursos de agua en general son invisibilizados o se asocian mayoritariamente a problemas, como contaminación o inundaciones, hecho que responde a que la población presenta múltiples demandas cotidianas que representan prioridades o situaciones de emergencia.

Por otro lado, existen otros sectores dentro de la ciudad consolidada donde los cursos son objeto de interés por parte de la población mayoritariamente en función de una valoración de la naturalidad que incide en el valor del suelo, donde los entornos a los cursos de agua resultan territorios altamente demandados. En estos sectores las problemáticas asociadas a los cursos se relacionan mayoritariamente a la calidad ambiental y al interés por su reconversión en espacios. A diferencia de



la situación mencionada anteriormente, estos albergan población con gran potencial para transformar las condiciones territoriales dado los recursos con los que cuentan, ya sean estos materiales, de influencia, técnicos, etc, y por existir un interés explícito de parte de la población.

Muchas veces estas dos realidades se pueden encontrar en un mismo curso de agua que atraviesa diferentes sectores de la ciudad.

El SECCA desarrolla el Programa de Monitoreo de Cuerpos de Agua del Departamento de Montevideo, en el cual se realizan monitoreos de calidad de cuerpos de agua y un seguimiento de los resultados. Dentro del ámbito del Plan se ubican varios puntos de muestreo, los datos disponibles en el último informe corresponden al 2021<sup>4</sup>.

Se analiza la evolución de la calidad del agua respecto a años anteriores mediante el índice ISCA, para la cual se presentan los datos de los puntos monitoreados, que se interpreta según las siguientes referencias.

Actividad característica	ISCA	Propiedades del Agua	Color de Referencia
Abastecimiento	86 - 100	Aguas de montaña	
Balneario	76 - 85	Aguas claras	
Pesca	61 - 75	Aguas medias	
Náutica	46 - 60	Aguas brutas	
Riego	31 - 45	Aguas deterioradas	
Riego forestal	16 - 30	Agua residual Diluida	
Condición peligrosa	0 -15	Agua residual	

*Índice simplificado de calidad de agua ISCA. Fuente: Informe Anual 2013-SECCA.*

En términos generales para el año 2021 se han mantenido las características informadas en los años anteriores, no evidenciándose mejoras en la calidad de las aguas de los cursos de Montevideo, salvo en algunas estaciones del Arroyo Pantanoso.

Las estaciones cuya calidad se ha visto más deteriorada entre 2005-2021 son las siguientes:

- Arroyo Miguelete sobre su desembocadura en la bahía de Montevideo (estación M8), el 18% de las veces permaneció en la categoría de Aguas deterioradas, las demás veces su categoría fue Aguas Brutas.
- Arroyo Pantanoso en los accesos a Montevideo (estación P8) se clasificó como Aguas Deterioradas el 82% de las veces, incluso su categoría fue de Agua Residual Diluida el 12% de las veces. Para el sector sobre Av. Luis Batlle Berres (estación P5) el porcentaje de ocurrencia en la categoría de Aguas Deterioradas alcanza el 65%, y el resto de las veces su categoría fue de Aguas Brutas.
- Arroyo Carrasco , para las estaciones CA3 y CDCH se clasificaron en Aguas Deterioradas el 18% de las veces respectivamente y las demás veces su categoría fue de Aguas Brutas.

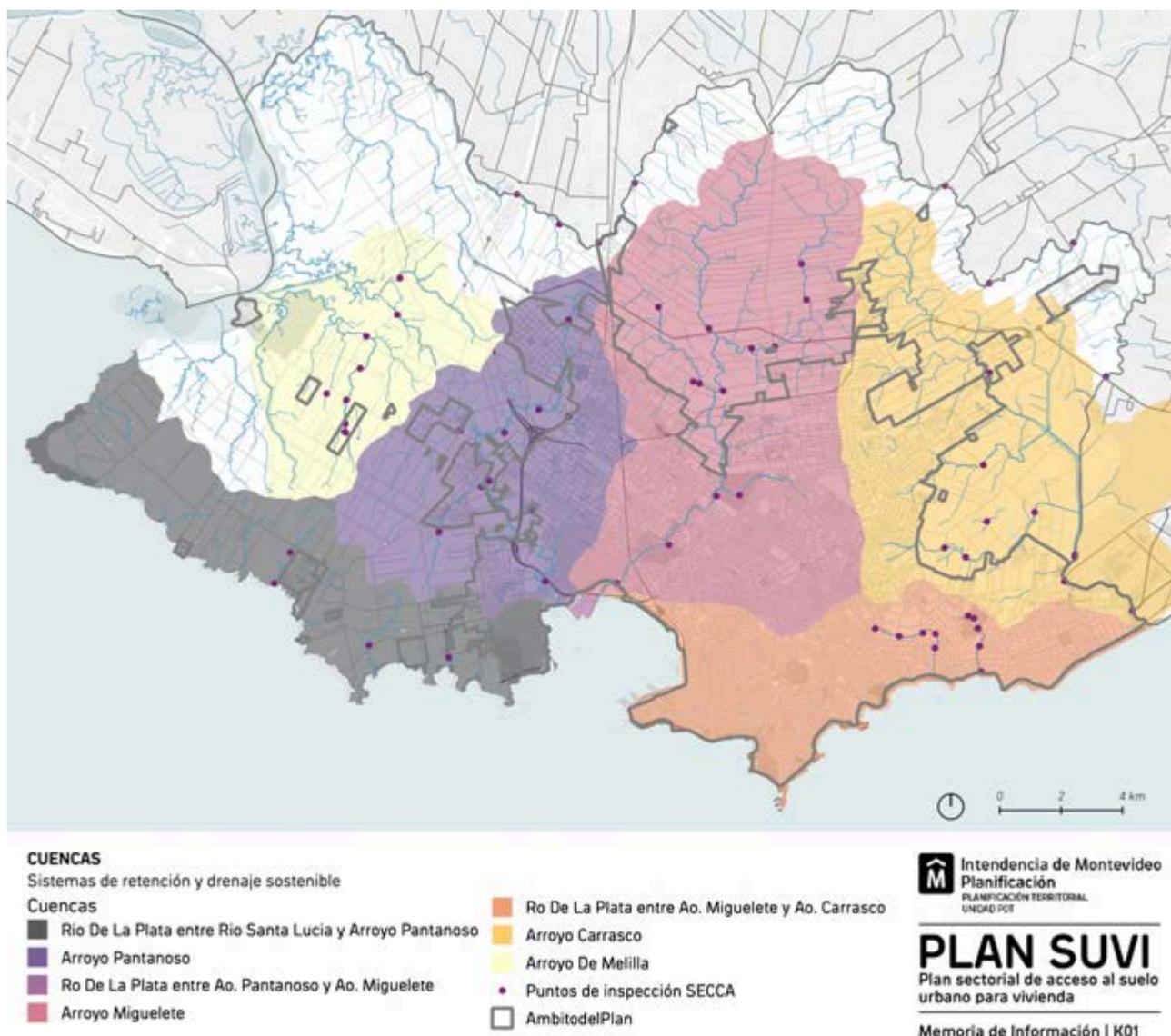
Según el SECCA las principales causas del estado de deterioro de los cursos de agua son:

- Vertido de residuos sólidos en las márgenes o en los mismos cursos de agua.
- Aportes directos de efluentes de saneamiento sin tratar desde asentamientos irregulares ubicados en las cuencas, o desde zonas que aún no están cubiertas por los planes de saneamiento urbano.

<sup>4</sup> <https://montevideo.gub.uy/monitoreo-de-rios-y-arroyos>

- Potenciales vertimientos de emprendimientos industriales en las cuencas de drenaje:
- Incremento en la frecuencia e intensidad de eventos meteorológicos extremos que alteran la hidrodinámica de los cursos de agua y su cuenca de drenaje.

Dentro del ámbito del Plan transcurren la cuenca del Río de la Plata Oeste y Río de la Plata Este; que incluyen la costa del departamento; las cuencas de los principales cursos de agua, Pantanoso, Miguelete y Carrasco y un sector muy menor al oeste de la cuenca del Santa Lucía.



La cuenca del Río de la Plata Este y Oeste alberga a un 40% de la población del departamento. La cuenca Este se encuentra totalmente dentro del ámbito del Plan, presenta un altísimo grado de antropización donde la mayoría de los cursos de agua han sido entubados e integrados al sistema de saneamiento, como el Arroyo de los Chanchos, de los Pocitos, del Chivero, de la Buena Moza, La Estanzuela, de los Médanos y parte del Arroyo Malvín. Sin embargo, la cuenca del Oeste abarca sectores muy menores del ámbito y se caracteriza por sus cursos de agua poco intervenidos con meandros y vegetación en sus márgenes (Intendencia de Montevideo, 23 de octubre de 2024. Cursos de agua. Sistema Hídrico de Montevideo).<sup>5</sup>

<sup>5</sup> <https://montevidata.montevideo.gub.uy/cursos-de-agua>



El ámbito del Plan incluye aproximadamente un 50% de la superficie de la cuenca del Arroyo Pantanoso, albergando aproximadamente el 14% de la población total del Departamento. Se destaca el potencial de biodiversidad del arroyo Pantanoso que, a pesar de estar fuertemente degradado, contiene algunas especies vegetales de interés. Los márgenes de este arroyo se encuentran fuertemente antropizadas, existiendo zonas urbanas formales e informales, industrias y algunos tramos de parque entre las calles Luis Batlle Berres y Lezica.

Otra cuenca que se encuentra dentro del ámbito es la del arroyo Miguelete, específicamente el sector Sur de la cuenca es de uso urbano. Los márgenes del curso de agua son en su mayoría parques urbanos con un potencial de biodiversidad medio, con una vegetación ribereña que presenta especies vegetales de interés y vida acuática escasa.

La cuenca del arroyo Carrasco tiene aproximadamente un 10% de uso urbano. Sus principales afluentes son los arroyos Manga, Chacarita y Toledo. Tiene un valor potencial de biodiversidad medio a bajo dado que tanto sus bañados como el curso han sido fuertemente intervenidos.

El ámbito del Plan abarca gran sector de la costa sobre el Río de la Plata, mayoritariamente el sector al este donde la ciudad se ha desarrollado con gran extensión. Se caracteriza por presentar una singularidad geográfica conformada por bahías naturales, penínsulas, puntas rocosas y playas.

Concretamente alberga trece playas urbanas de libre accesibilidad hecho que representa un rasgo distintivos por sus valores profundamente arraigados en la población que es necesario preservar, así como garantizar el acceso a todo público.

La salinidad es muy variable y está influenciada por los vientos o las corrientes. También el agua de la costa puede presentar diferentes tonalidades dependiendo las corrientes que entren, el oleaje generado, etc.

Se destaca, por su gran valor patrimonial, la Rambla de Montevideo que conforma un sistema espacial constituido por una serie de elementos que se caracterizan por su interrelación. Representa una única pieza con sectores caracterizados en diálogo con los barrios aledaños. Es además una de las principales vías de tránsito rápido de la ciudad, que constituye un borde urbano edificado.

Ésta constituye un símbolo representativo y tiene gran peso en el imaginario colectivo de los uruguayos, fue declarada Monumento Histórico Nacional por resolución 584/986 desde 1986.

Su valor patrimonial va más allá de los elementos naturales particulares que la componen, abarca aspectos arquitectónicos, urbanísticos y paisajísticos. Constituye un gran espacio público con enorme potencial para el desarrollo de actividades de ocio, recreación y deporte así como para la integración social.

## **2.2. Aire**

En términos generales debido a las condiciones geomorfológicas y a los vientos provenientes de la costa de Montevideo no se evidencian graves problemáticas asociadas a la contaminación del aire en el departamento. (DDOTDS).

En este sentido, los vientos más frecuentes en el departamento son las Sudestadas, o vientos del Sudeste que soplan del Mar que refrescan la atmósfera e incrementan la humedad. Pueden dar origen a lluvias copiosas y duraderas, así como, a descensos de temperatura.

En Montevideo se evalúa la calidad del aire desde 1968, habiendo constituido propiamente en una red de monitoreo a partir del año 2005. Los datos provenientes de las mediciones del período



anterior (1968-2002) fueron utilizados como antecedentes para realizar una campaña de diagnóstico de la calidad del aire en el período 2003-2004, que dio lugar a la red tal como está configurada actualmente.

Las estaciones de la Red de Monitoreo de la Calidad del Aire fueron originalmente distribuidas teniendo en cuenta los resultados de la campaña de diagnóstico realizada en 2003-2004, por el Servicio de Evaluación de la Calidad y Control Ambiental (SECCA). En los años posteriores, a partir de las evaluaciones anuales de los resultados registrados y del recambio de equipamientos, se fueron ajustando las estaciones hasta la configuración actual.

La red cuenta con datos de siete estaciones con equipamiento automático. Dos de ellas están ubicadas a efectos de evaluar el impacto de fuentes importantes: en las cercanías de la central termoeléctrica José Batlle y Ordóñez (Palacio Legislativo), y la refinería de La Teja. Las otras estaciones automáticas están orientadas a evaluar la calidad de aire de fondo y se encuentran en las zonas de Barradas, Ciudad Vieja, Tres Cruces, Curva de Maroñas y Colón.

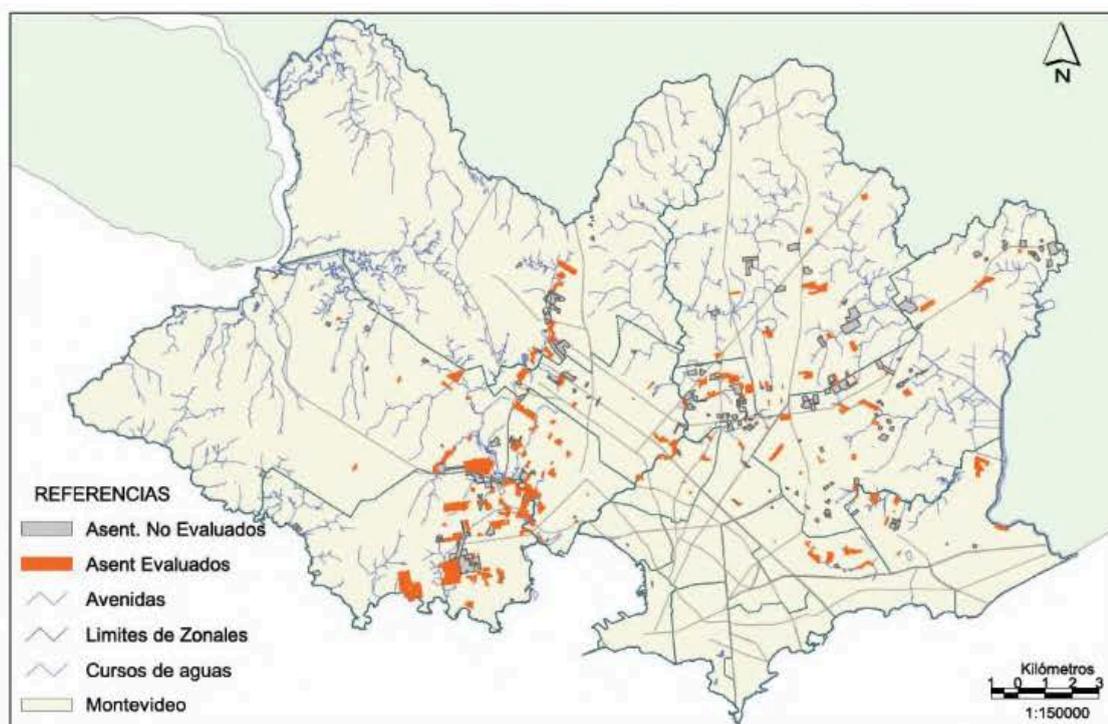
### **2.3. Suelo**

En relación al suelo se destaca su importancia como recurso, ya sea como soporte de la vida vegetal y animal como soporte de la actividad urbana. En términos generales el suelo urbano no presenta grandes temas de contaminación, las problemáticas ambientales más relevantes dentro del ámbito se vinculan a contaminación por el vertido informal de aguas grises y negras, por residuos sólidos acumulados y, en menor grado, por contaminación del suelo por metales pesados.

Desde el SECCA se lleva a cabo el “Programa de Monitoreo de Suelos en Asentamientos Precarios de Montevideo” y se realizan evaluaciones a demanda en distintos sitios, predios de la cartera de tierras de la Intendencia de Montevideo, predios adjudicados a cooperativas de vivienda, centros educativos y recreativos y espacios públicos. A continuación se presenta una imagen donde se mapean los sitios monitoreados dentro del Programa.

Desde el 2011, la Intendencia viene desarrollando acciones en torno a la reconversión del suelo junto con otras políticas públicas vinculadas a esta temática desarrolladas a nivel nacional. Actualmente este aspecto no representa una gran problemática dada la identificación de los sectores contaminados.

La clasificación de residuos representa un medio de vida para ciertos sectores de la población dentro de este territorio, estas actividades económicas se ubican por fuera de las lógicas formales de trabajo y constituyen parte de las situaciones de extrema vulnerabilidad de la población. La generación de condiciones dignas de trabajo y la inclusión de estos sectores de población dentro del mercado formal representa un verdadero desafío.



Es por esto que el abordaje desde una gestión integral de los residuos resulta clave para este territorio, implica la articulación de diferentes programas y estrategias sociales, ocupacionales y económicas que trascienden los fines del presente instrumento de ordenación territorial.

Como ya se expresó el Plan SUVI es un instrumento derivado de las DDOTDS y enmarcado en todas sus disposiciones, atendiendo a varias de sus preocupaciones. En este sentido, en el IAE de las DDOTDS se detectaban 3 aspectos que ponen en cuestión las diferentes dimensiones de la sustentabilidad:

- Extensión del suelo urbano
- Profundización del proceso de segregación socioterritorial
- Precarización de la calidad de vida en la ciudad consolidada

Dentro de las DDOTDS se propone desarrollar medidas preventivas relacionadas con estas dimensiones para abordar temáticas como la degradación de recursos naturales, expansión urbana, segregación socioterritorial y precarización del hábitat, infraestructuras y equipamientos urbanos.

Específicamente sobre el área rural se visualiza una serie de problemas vinculados a la extensión de la ciudad:

- Contaminación de capas freáticas, perdiendo la capacidad de producción de alimentos para consumo humano en algunas zonas, y en otras estando al borde de lo permitido para riego. Este proceso se ha visto incentivado por los efectos del cambio climático.
- Fuerte choque entre culturas que distan mucho a la preponderante en las áreas rurales trayendo aparejados conflictos de diversas índoles.
- Efectos sobre la producción debido a la contaminación lumínica y sonora que trae la presencia de insectos que se convierten en plagas y la reducción de los polinizadores



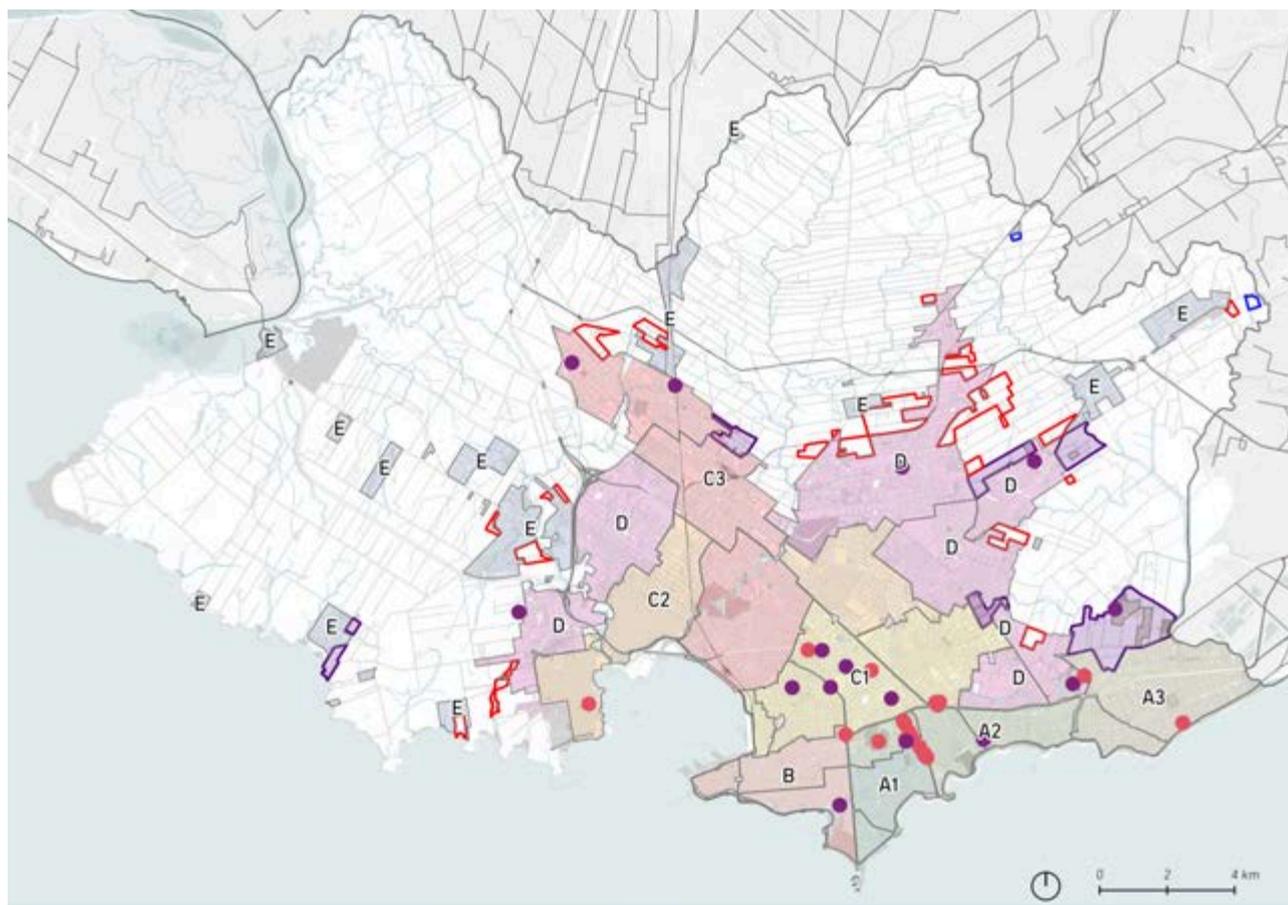
- Contaminación ambiental debido a la presencia de residuos fundamentalmente plásticos

El Plan SUVI contribuye a contener la extensión del área urbana al promover la optimización del uso de este suelo con fines residenciales.

## **2.4. Gestión del riesgo**

Actualmente, la Intendencia de Montevideo ha avanzado en la implementación de medidas para mejorar la gestión del riesgo y la resiliencia ante fenómenos climáticos y otros desafíos. Además, se ha avanzado en la preparación ante posibles eventos de riesgo hídrico por inundaciones producto de fenómenos climáticos adversos con mayor intensidad. En ese sentido se cambió el abordaje en relación a la actuación ante emergencias por inundación. Antes se tenía un abordaje reactivo que actuaba ante el impacto. Ahora se trata de tener un abordaje preventivo.

Dentro del Plan Director de Saneamiento y Drenaje Urbano de Montevideo VI (PDSDUM) se desarrolla el Proyecto de Drenaje Sostenible, el cual contribuye a gestionar las aguas urbanas con enfoque de cuenca, conservar el ciclo hídrico urbano y construir comunidades más sensibles al riesgo hídrico. Aumenta las superficies permeables, permite que se infiltre el agua de lluvia en el suelo y se evitan las descargas puntuales y caudalosas. Las operaciones piloto que ya se están implementando se complementan de manera de generar un sistema de drenaje sostenible, ampliando infraestructuras que actúen de forma interconectada incluyendo: jardines de lluvia, rehabilitación de cursos de agua, perfiles viales verdes, pavimentos permeables y franjas verdes en veredas, techos verdes, plazas inundables y de retención. Esta iniciativa se implementa en áreas consolidadas que el Plan SUVI propone densificar disminuyendo riesgos para esa población, y en áreas no consolidadas que a través de este -entre otros instrumentos- se propone consolidar.



#### PUNTOS NOTABLES

Sistemas de retención y drenaje sostenible

- Tanques de amortiguación abiertos y cerrados
- Jardines de lluvia de la Intendencia y privados

Intendencia de Montevideo  
Planificación  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL  
UNIDAD POT

**PLAN SUVI**  
Plan sectorial de acceso al suelo  
urbano para vivienda

Memoria de Información | K02

## 2.5. Saneamiento

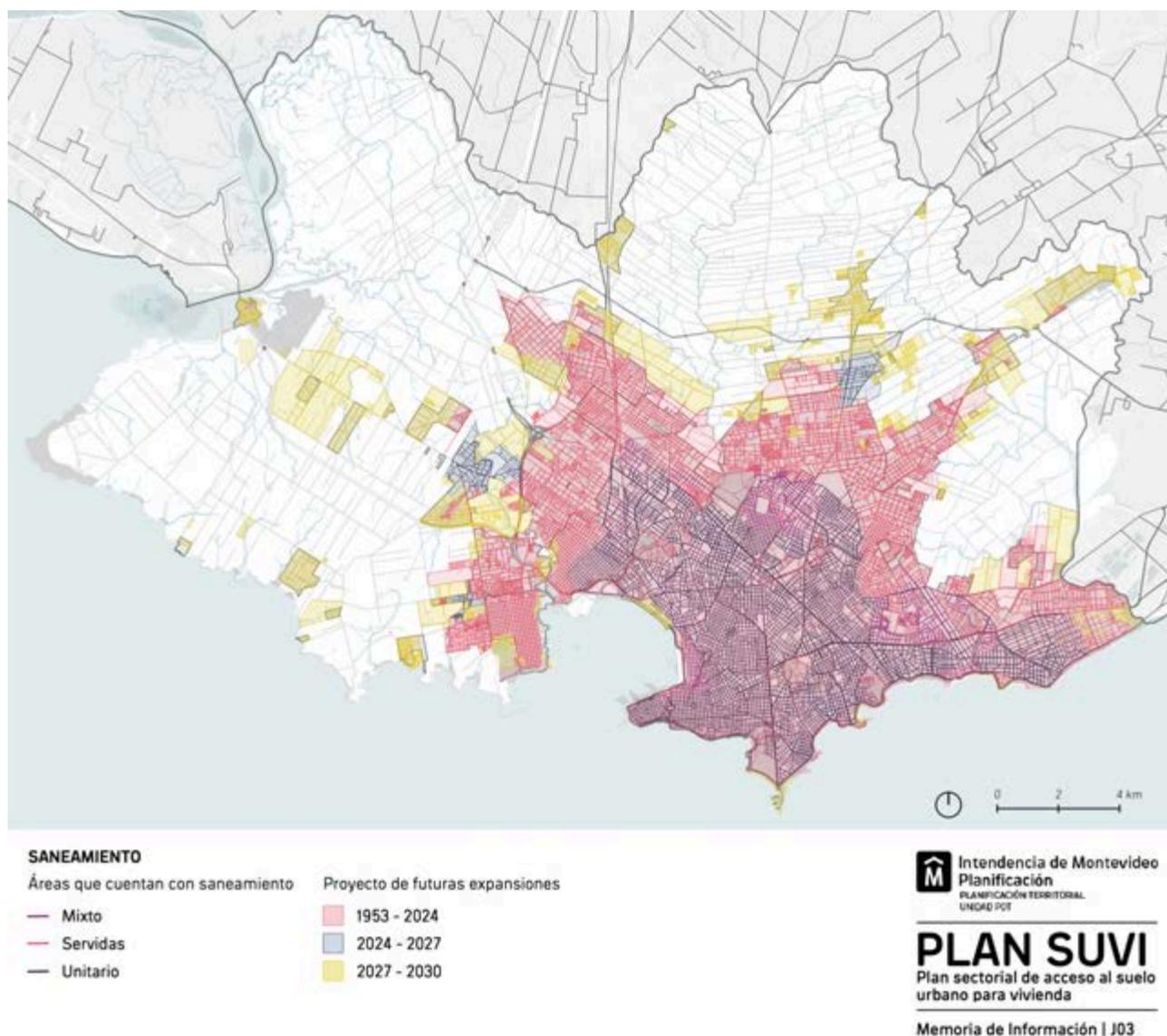
Desde la aprobación del Plan Director de Saneamiento (1995), se ha ampliado la concepción del sistema de saneamiento de Montevideo en un sistema Metropolitano, trascendiendo los límites administrativos del departamento de Montevideo para incluir diversas localidades de Canelones y San José.

El Plan de Saneamiento y Drenaje Urbano de Montevideo VI, aprobado en febrero de 2023, tiene como objetivos:

- Lograr la universalización en la provisión del servicio de saneamiento de manera segura y con niveles asequibles para la población
- Proteger a la población contra las inundaciones
- Plasmar, en forma articulada con el espectro de organismos competentes, una gestión del sistema de saneamiento y drenaje integrada a la planificación territorial y la preservación y mejora de los ambientes naturales.

El PDSUM contempla la construcción de 74.900 metros de redes de saneamiento y drenaje pluvial, dos estaciones de bombeo y un programa para fomentar conexiones intradomiciliarias, beneficiando a 4.400 hogares. Además, se realizarán obras de refuerzo para proteger a muchos hogares del riesgo de inundaciones. Actualmente se registra un 93,1% de la población saneada dentro de zonas urbanas del departamento y un 94,3% de las viviendas en zonas urbanas con saneamiento.

Las obras que están en marcha como parte del PDSUM VI y las previsiones para los próximos años, según información brindada por el Servicio de Estudios y Proyectos de Saneamiento (SEPS) de la Intendencia de Montevideo (IM), incluyen nuevas zonas y permiten realizar el siguiente mapa de cobertura actual y futura.



El PDSUM VI amplía la cobertura de red abarcando la mayoría de la superficie de los sectores analizados dentro del Plan SUVI. Si bien no todos los sectores cuentan con red, actualmente se prevén una próxima etapa de extensión de la red con horizonte al año 2025 correspondiente a Casabó y Rincón del Cerro; y otra etapa, para el año 2027, que abarca Paso de la Arena y Bola de Nieve. Como una etapa de más largo plazo se plantea cubrir al año 2030, todo el suelo urbano, que concretamente dentro de los sectores del Plan SUVI incluye: el este Carrasco sobre el límite



departamental, sobre la Bahía, Lezica Colón, sobre el Arroyo Pantanoso en Tres Ombúes, y Sectores de Punta Rieles, Piedras Blancas y Manga. Entran también dentro de esta última etapa los sectores identificados dentro del Plan SUVI como suelo urbano y suburbano de baja densidad ubicados en la periferia.

Existen zonas que, a pesar de estar saneadas, presentan capacidad ociosa, como es el caso de la zona SUVI C1, que abarca la corona exterior del suelo urbano consolidado central y la corona interior del suelo urbano consolidado intermedio. Esta zona cuenta con infraestructuras, servicios y equipamientos instalados, lo que la hace propicia para un desarrollo adicional.

El Plan de Saneamiento y Drenaje también incluye la rehabilitación del sistema de colectores de Arteaga y la implementación de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible, como jardines de lluvia y pavimentos permeables.

Montevideo cuenta desde 2018 con jardines de lluvia que forman parte de la red de saneamiento y drenaje pluvial. Éstos son estructuras de drenaje sustentable que protegen la calidad del agua y reducen su escorrentía, se ubican en distintos puntos de la ciudad como una alternativa que interviene a pequeña escala para retener e infiltrar el agua de lluvia al imitar la infiltración natural.

Por otro lado, también se prevé fortalecer las capacidades técnicas y de gestión a través de la transformación digital y la creación de un centro de gestión para el monitoreo del sistema de saneamiento de la ciudad.

Asimismo, se han realizado obras de adaptación como las realizadas en la plan ex terminal Goes y también en la calle Cufre, en el terreno del Liceo N°26, Espacio Libre Teresa de Calcuta, en la intersección de las calles Quijote, Yaguarí y Francisco Rodrigo consistentes en tanques de amortiguación subterráneos de aguas pluviales.

Vinculado a esto se observan problemas de drenaje durante sucesos de lluvias intensas que han provocado inundaciones repentinas en algunos puntos de la ciudad. Para esto la IM ha desarrollado la Red Hidrometeorológica de Montevideo (RHM); que consiste en una red de pluviómetros y estaciones meteorológicas ubicados en distintos puntos del Departamento; y ha disponibilizado los datos<sup>6</sup>. La gestión de los datos que se extraen está bajo responsabilidad del SEPS y la gestión de los equipos y el apoyo técnico está a cargo del grupo de Internet de las Cosas (IoT) del Departamento de Desarrollo Sostenible e Inteligente. El objetivo principal de la Red es poseer insumos que permitan monitorear el comportamiento de la red de saneamiento y drenaje de la ciudad ante eventos de lluvias. El procesamiento de datos se realiza bimestralmente y son disponibilizados al público en el Observatorio Ambiental en tiempo real y sin procesamiento previo.

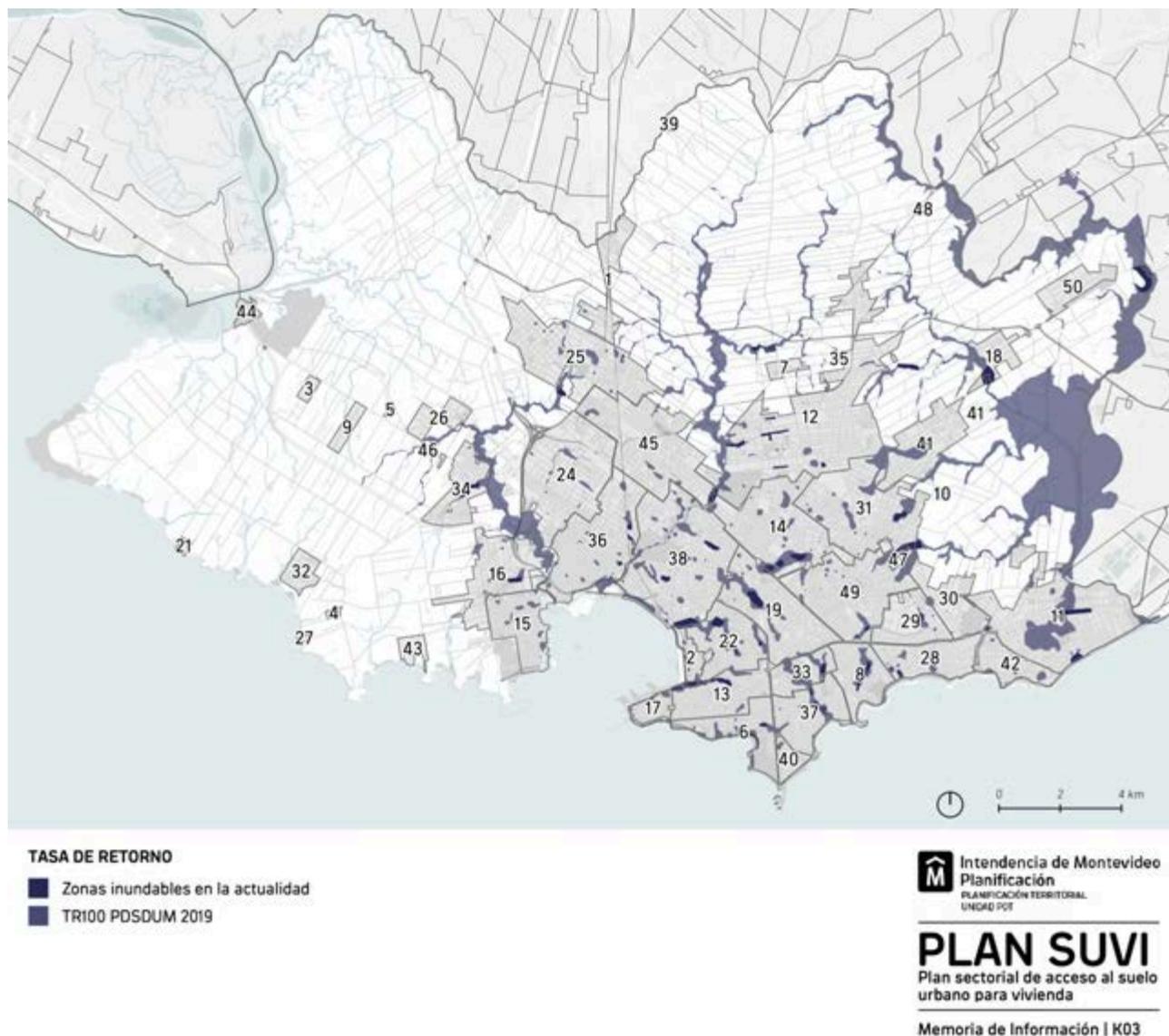
Complementariamente en la web se muestran las zonas que podrían verse afectadas por lluvias o tormentas intensas que han sido determinadas para la magnitud pronosticada para tormentas intensas anteriores. Este constituye un insumo para el desarrollo de las acciones preventivas llevadas adelante por la IM y para la comunicación a la población.

Asociado a estos datos la Intendencia ha desarrollado y se encuentra trabajando en un sistema de aviso temprano de inundaciones en cursos de agua. En este sentido y vinculado con el cambio climático se ha desarrollado un modelo que establece el efecto posible del cambio climático sobre las inundaciones en el departamento a través de un mapa con tasa de retorno de 100 años. En esta línea, se hace necesario un estudio profundo de posibles predios vacantes a utilizar para vivienda

---

<sup>6</sup> <https://montevidata.montevideo.gub.uy/ambiental/red-hidrometeorologica-de-montevideo-rhm> (7/11/2024)

donde será necesario liberar espacios de expansión durante una posible inundación.



## 2.6. Suministro de agua

El suministro del servicio, la conservación, mantenimiento y extensión de la red de agua potable es responsabilidad de la empresa estatal Obras Sanitarias del Estado (OSE).

OSE gestiona una extensa red de infraestructura que incluye plantas potabilizadoras, estaciones de bombeo, depósitos y miles de kilómetros de tuberías. En Montevideo, la planta potabilizadora de Aguas Corrientes es la principal fuente de agua potable.

Si bien la cobertura en el área urbana es prácticamente total (99,8%), en algunas áreas suburbanas de Montevideo, pueden surgir desafíos ocasionales en cuanto a presión y continuidad del suministro.

En asentamientos irregulares, OSE ha implementado planes especiales para garantizar el acceso al agua potable a través de programas de regularización y el suministro de tanques de agua o puntos de abastecimiento comunitario. Este trabajo se ha desarrollado interinstitucionalmente en coordinación con la Intendencia de Montevideo.



Aunque el sistema es robusto, en los últimos años, Montevideo ha experimentado algunos desafíos temporales debido a sequías prolongadas que afectan los niveles de agua en las fuentes de suministro. OSE ha implementado planes de contingencia en casos de emergencia hídrica para asegurar el abastecimiento y garantizar que la población afectada pueda acceder al agua potable de manera regular.

## 2.7. Energía eléctrica

La generación y distribución de la energía eléctrica es responsabilidad de la empresa estatal Usinas y Transmisiones Eléctricas (UTE). La cobertura presenta un nivel de acceso a la electricidad muy alto, cercano al 99% en áreas urbanas. Prácticamente todas las viviendas urbanas tienen acceso a la red de UTE, con pocas excepciones en zonas rurales o asentamientos irregulares, aunque en estos casos también existen esfuerzos por ampliar la cobertura.

UTE ha avanzado en la implementación de tecnología de redes inteligentes, mejorando la calidad del servicio y la detección de fallos de manera más rápida. El plan de medidores inteligentes también permite un mejor control del consumo en los hogares

A través de inversiones en infraestructura, como la renovación de transformadores y líneas, se ha mejorado la estabilidad del suministro, reduciendo las interrupciones del servicio en zonas residenciales y comerciales.

Montevideo, al igual que el resto del país, se beneficia de un sistema eléctrico basado en energías renovables. Más del 90% de la electricidad proviene de fuentes renovables, principalmente eólica, hidráulica y solar.<sup>7</sup>

## 2.8. Estrategia de sustentabilidad y residuos

La ciudad de Montevideo ha desarrollado una serie de políticas ambientales enfocadas en promover un cambio cultural hacia el uso responsable de los recursos, la organización eficiente de los servicios y la inclusión social enmarcado en la estrategia "Montevideo más verde". Esta estrategia tiene como objetivo hacer de Montevideo una ciudad más limpia, eficiente, sustentable e igualitaria, mediante la participación activa de sus habitantes y el cuidado de la biodiversidad.

La División Limpieza del Departamento de Desarrollo Ambiental gestiona la recolección de residuos domiciliarios y reciclables, promoviendo la participación ciudadana mediante programas como el Programa de Clasificación en Bolsones y la plataforma digital Montevideo más verde en línea, que facilita la denuncia de residuos fuera de contenedores. Además, el Programa Reciclando Barrio a Barrio se encarga de la gestión de residuos en cooperativas y complejos de vivienda.

Para optimizar la logística, la Estación de Transferencia de Residuos, situada en Ruta 102 y Camino Manuel M. Fortet, actúa como nodo estratégico para la recepción y acondicionamiento de residuos de la zona oeste de la ciudad. Posteriormente, estos residuos son trasladados al Sitio de Disposición Final Felipe Cardoso, una instalación de 77 hectáreas que gestiona el tratamiento de residuos no peligrosos, consolidándose como el principal centro de disposición de la ciudad.

Los ecocentros juegan un rol clave en la gestión ambiental de la ciudad, permitiendo la disposición correcta de materiales reciclables y voluminosos, como muebles y electrodomésticos, que son derivados al programa Montevideo Integra para su tratamiento y revalorización. Estos centros no

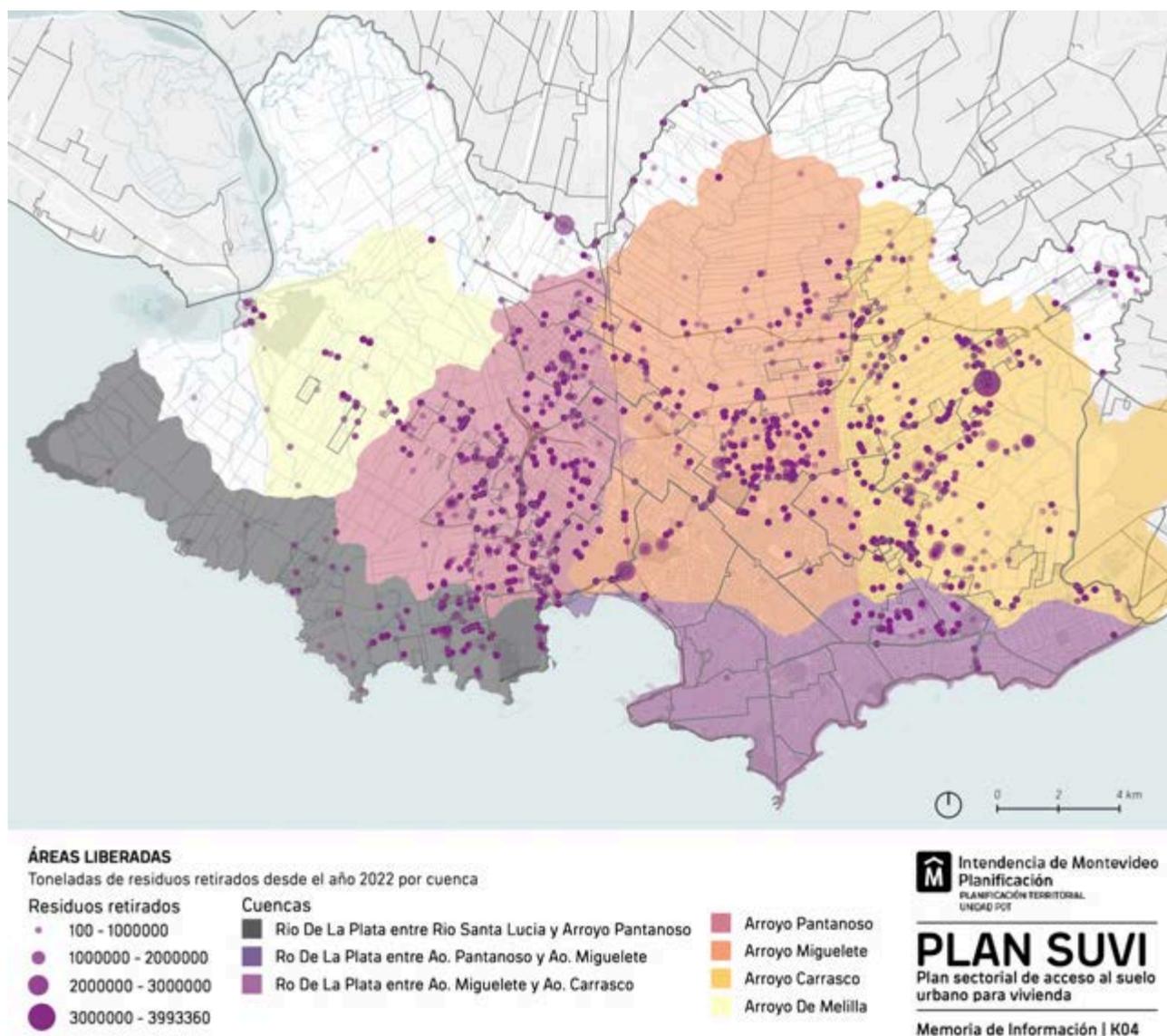
---

<sup>7</sup> Año 2023: <https://ben.miem.gub.uy/>

solo contribuyen a la limpieza de la ciudad, sino que también generan oportunidades laborales en el sector del reciclaje y promueven el desarrollo de nuevos productos y emprendimientos.

El Programa de Voluntariado Ambiental es una iniciativa que fomenta la participación ciudadana en actividades de protección y limpieza del entorno.

Por otro lado, el Programa Áreas Liberadas, iniciado en 2022, tiene como misión proteger los cursos de agua de la ciudad, actuando sobre la recuperación de aquellos que se encuentran contaminados por residuos sólidos. Hasta junio del 2024 se han identificado, dentro de este programa, 885 sitios, de los cuales 844 han sido intervenidos, retirando un total de 150.000 toneladas de basura.



Montevideo ha avanzado en la incorporación de tecnologías de reciclaje y reutilización, especialmente en el manejo de residuos orgánicos, que ahora se transforman en compost.

Como parte de la estrategia "Montevideo más verde", se ha priorizado la limpieza y restauración de los cursos de agua y sus ecosistemas asociados, afectados por la contaminación de residuos. Estas acciones reflejan un enfoque integral que combina la gestión de residuos sólidos con la protección de los recursos hídricos y la biodiversidad.



## 2.9. Movilidad

La movilidad es uno de los mayores desafíos urbanos dado que tiene un impacto significativo en la calidad de vida de los ciudadanos, afectando su salud, su economía y su bienestar en general. Por esta razón es importante abordar la movilidad urbana desde una perspectiva integral y sostenible, que tenga en cuenta tanto los aspectos técnicos como los sociales, ambientales y económicos.

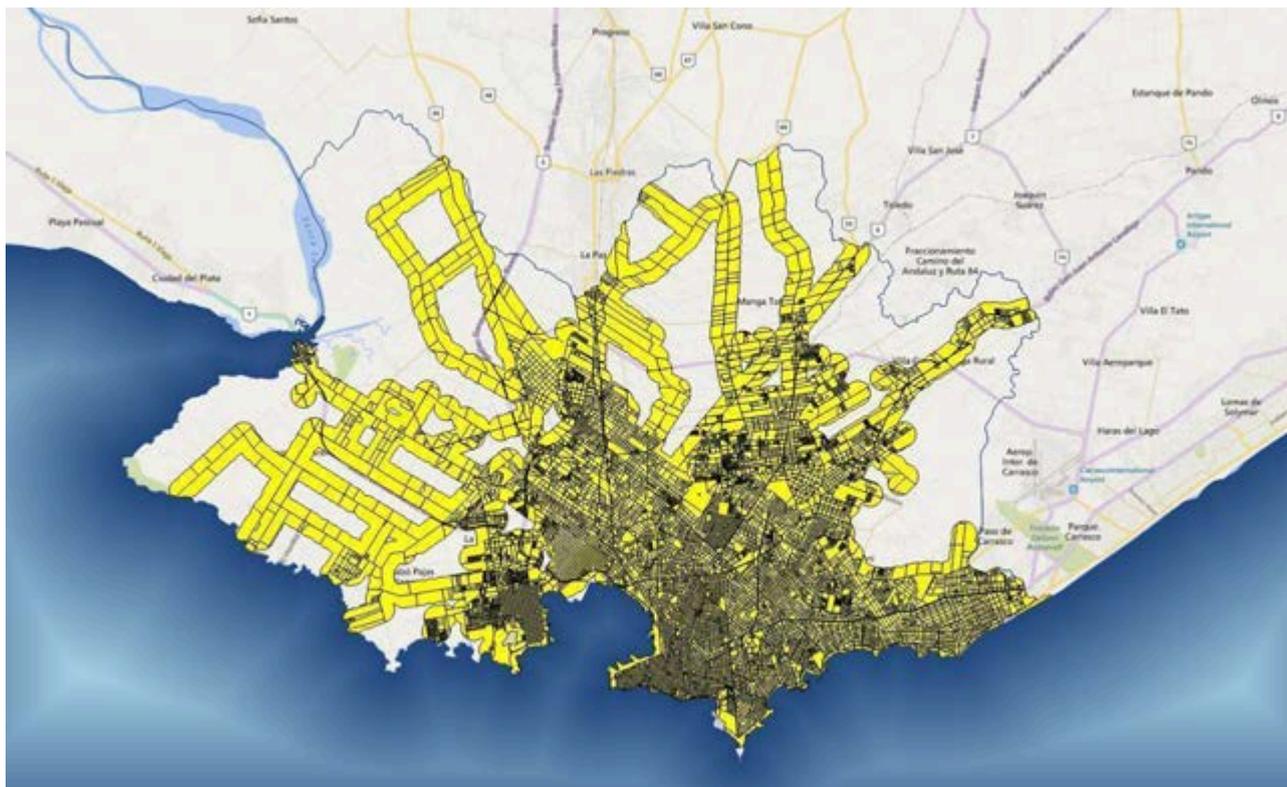
Desde el 2010 Montevideo cuenta con el Plan de Movilidad Urbana cuyo objetivo general es la reestructura y modernización del transporte urbano. El Sistema de Transporte Metropolitano (STM), forma parte de una de los componentes del Plan de Movilidad. Es un sistema integrado de transporte que tiene como objetivo fortalecer el proceso de democratización de la movilidad de las personas, de manera que los viajes sean rápidos, seguros y confiables. Está conformado por corredores exclusivos y preferenciales para las líneas troncales, líneas alimentadoras y transversales, paradas, terminales e intercambiadores; sistema de control de unidades por GPS; cobro por tarjeta inteligente, etc.

Otro componente del Plan de Movilidad es el transporte activo, incluyendo la movilidad peatonal a partir de fomentar la caminata como el modo de desplazamiento más adecuado para los tramos cortos dado que es el modo más saludable, menos agresivo con el medio ambiente y más democrático. Así como, la consolidación del uso de las bicicletas como modo sustentable de transporte disponiendo de espacios seguros dentro de la trama vial destinados tanto a su uso exclusivo como combinado con otros modos de transporte.

El crecimiento de la cantidad de automóviles, ha producido un desequilibrio en la apropiación del espacio calle por parte del automóvil en relación al peatón. El Plan de Movilidad plantea la necesidad de recomponer el equilibrio en el uso del espacio y favorecer el uso del transporte colectivo que, desde el punto de vista ambiental y social, es más sostenible que el transporte individual.

Actualmente la Intendencia se encuentra generando insumos y estudios para la actualización de este Plan de Movilidad, y por otro lado, continúa impulsando acciones para el desarrollo de una movilidad sostenible en el departamento que permita, entre otros aspectos, el mejor uso del espacio público y la circulación segura.

Es importante reconocer la existencia de una relevante red vial instalada, de destacada calidad urbana, vasta y equipada en su mayor parte. En estos últimos años se ha realizado la renovación de sectores de la red de áreas centrales y el ensanche de algunas vías periféricas. Sin embargo, especialmente en la zona externa del área urbana consolidada intermedia y en el área urbana no consolidada la trama continúa siendo irregular y discontinua generando la segregación física de sectores de barrios.



Movilidad. Transporte público, buffer a 500 m de las paradas de ómnibus. Fuente: IM-Departamento de Movilidad, 2020.

Se piensa en un sistema de movilidad que acompaña la idea de ciudad compacta y policéntrica, donde tienen protagonismo las centralidades donde llega el transporte público y desde donde las personas a través de movilidad activa realiza traslados en 15 o 20 minutos.

Por otro lado la "Guía para la planificación de la movilidad urbana sostenible", elaborada en el marco del MOVES (MIEM, MVOT y PNUD), ("Hacia un sistema de movilidad urbana sostenible y eficiente en Uruguay"), procura bajar las emisiones de carbono. Es la oportunidad de sumar a la transición energética, la disminución de traslados desde el hogar hacia las diversas ocupaciones de los miembros de las familias.

## 2.10. Zonas SUVI

En función de lo mencionado anteriormente, considerando el saneamiento, la movilidad y vialidad, la recolección de residuos, el agua y la electricidad, se concluye que existen numerosas acciones vinculados al ambiente y a la residencia que están siendo abordados sectorialmente desde los órganos competentes contribuyendo en conjunto a brindar las condiciones adecuadas para el hábitat urbano.

A continuación se realiza una síntesis de las características singulares de cada zona SUVI destacando los aspectos relevantes de la situación ambiental. Entre estos aspectos se consideran tanto los recursos naturales (cursos de agua, suelo, aire, etc.) como algunos elementos antrópicos claves (infraestructura, equipamientos, construcciones) por presentar valor patrimonial o por posibilitar el uso de los recursos naturales. En relación a las redes de infraestructura vale la pena mencionar la diferencia que existe entre la cobertura por redes de saneamiento y el porcentaje de conexiones reales a la red, que para las distintas zonas no tiene que coincidir exactamente.

Se destaca asimismo, la relevancia de identificar los sectores potencialmente inundables para considerar en las futuras acciones a desarrollar dentro del Plan. Se debe aclarar que la identificación



de estos sectores con probabilidad de inundación se basa en la información disponible a la fecha, la cual constituye un insumo indicativo dado que para la determinación de sectores inundables resulta necesario realizar estudios de mayor precisión.

Otra aclaración pertinente es que la cantidad de Bienes declarados de Interés Departamental y Monumentos Históricos son los contabilizados con la información disponible al 2023, este conjunto de elementos considerados bienes patrimoniales a proteger va aumentando con el transcurso del tiempo.

Por otro lado, la cantidad de residuos sólidos en toneladas retiradas en el marco del programa Áreas liberadas se refieren a los datos que estaban disponibles para el año 2023.

## A1 | COSTERA COMPACTA Y VERTICAL

SUCCo: Pocitos, Punta Carretas



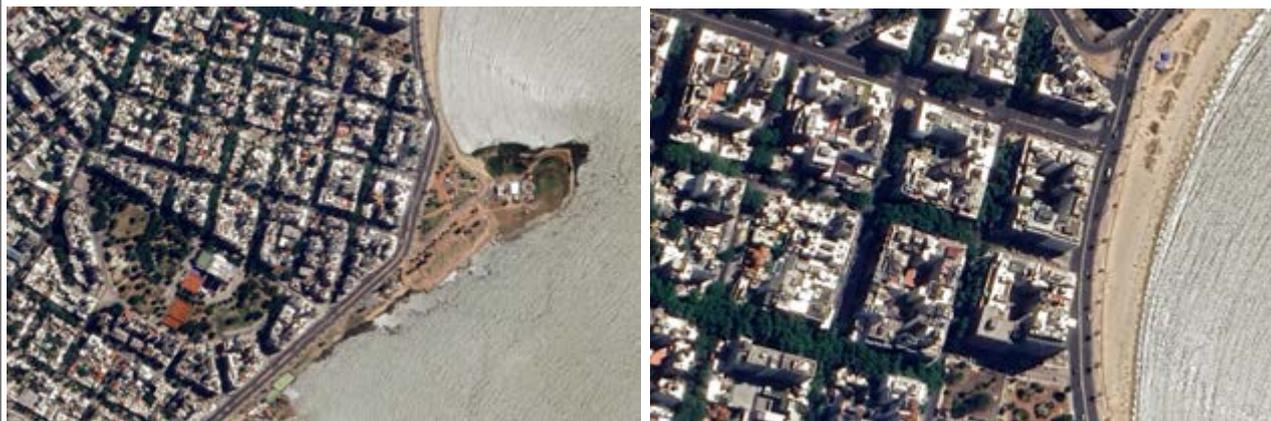
Se trata de parte del arco costero de la ciudad y es una de las zonas más densas del departamento. El área de Pocitos surgió como balneario para las clases sociales altas a principios de siglo, y hoy en día posee protección patrimonial.

De acuerdo a los censos [85-96-11], es en estas zonas en donde se registra el mayor aumento de viviendas y hogares, mientras que la población aumenta pero en menor relación, lo que se traduce en una consecuencia directa de la transformación del tamaño de los hogares.

El tejido residencial original se consolida a lo largo de un lento proceso, lo que determina la coexistencia de diversos tipos y lenguajes arquitectónicos. Conviven grandes residencias exentas, viviendas sin retiro y viviendas con jardín al frente. Ese tejido sufre importantes modificaciones al producirse sustituciones tipológicas con la introducción de los edificios en altura. Las primeras construcciones de este tipo surgen en la década de 1930 y comienzan un proceso de sustitución tipológica acelerado a partir de la Ley de Propiedad Horizontal de 1946. Siendo hoy en día los edificios de 10 niveles o más los predominantes.

En todo el arco costero de la ciudad es donde se concentra gran parte de la inversión inmobiliaria. Éstas inversiones se traducen principalmente en edificios de tipo comercial, hotelería, servicios y también en edificios de uso residencial.

### ESPACIOS PÚBLICOS Y GRANDES EQUIPAMIENTOS



El área cuenta con varios espacios públicos relevantes de alcance departamental. Se destaca la Rambla por sus cualidades ambientales, aspectos paisajísticos, su potencial como espacio de recreación y de representación, con hitos característicos como el sector del Faro de Punta Carretas (punto desde donde se aprecia toda la costa), Trouville (con equipamiento del tipo recreativo y deportivo) y Kibón, entre otros. Este tramo presenta un perfil tipomorfológico que conforma un límite físico espacial como un continuo de edificios en altura entre medianeras.

Próximo a la Rambla se encuentra el Parque de Villa Biarritz que constituye un pulmón verde por ser una gran superficie parqueada con vegetación, también en este parque se emplaza la tradicional feria de Villa Biarritz. Además, la zona está dotada con varias plazas de diferentes dimensiones, algunas con alcance barrial y otras de mayor escala y significación como la Plaza Varela y Tomás Gomensoro.

### PATRIMONIO EDILICIO Y URBANO

Se define el Área de Régimen Patrimonial en Suelo Urbano Pocitos. Por otro lado, para los padrones frentistas a Bulevar Artigas entre Avda. 18 de Julio y Baldomir se implementa la figura del Inventario de Conjuntos Urbanos Protegidos para los cuales se definen medidas cautelares. Además, se define un sector con protección para las construcciones anteriores a 1940 en torno a la Rambla República del Perú y Echevarriarza.

Se ubican dentro de esta área aproximadamente cuarenta Bienes declarados de Interés Departamental, entre ellos viviendas, la Plaza Tomás Gomensoro y algunos edificios; y menos de veinte Bienes declarados Monumentos Históricos Nacionales dentro de los cuales se destaca la propia Rambla de Montevideo, tramo que incluye el Faro de Punta Carretas, construido en 1876.

### SANEAMIENTO Y DRENAJE PLUVIAL

Existe una cobertura total de la red de saneamiento con predominio de la red del tipo unitaria. En la punta brava se encuentra la planta de pre-tratamiento, la estación de bombeo Punta Carretas y el emisario subacuático.

La mayoría de los cursos de agua que existían en el área han sido entubados e integrados al sistema de drenaje y saneamiento, como es el caso de los arroyos de los Pocitos y la Estanzuela.

Hay ciertos sectores que pueden llegar a presentar problemas de inundación asociados al drenaje durante sucesos de lluvias intensas en donde resulta necesario realizar estudios técnicos con información de mayor precisión: Alrededores de las calles E. Mac Eachen, Lorenzo Justino Pérez, calle 21 de Setiembre y Libertad, calle José María Montero y Bompland.



### SECTORES AMBIENTALMENTE RELEVANTES

El área cuenta aproximadamente con 3,65 km de costa, donde se distinguen, la Punta Brava que genera una península sobre la costa sur del departamento "Punta Carretas" y la "Trouville" desde la cual comienza la Playa de los Pocitos.

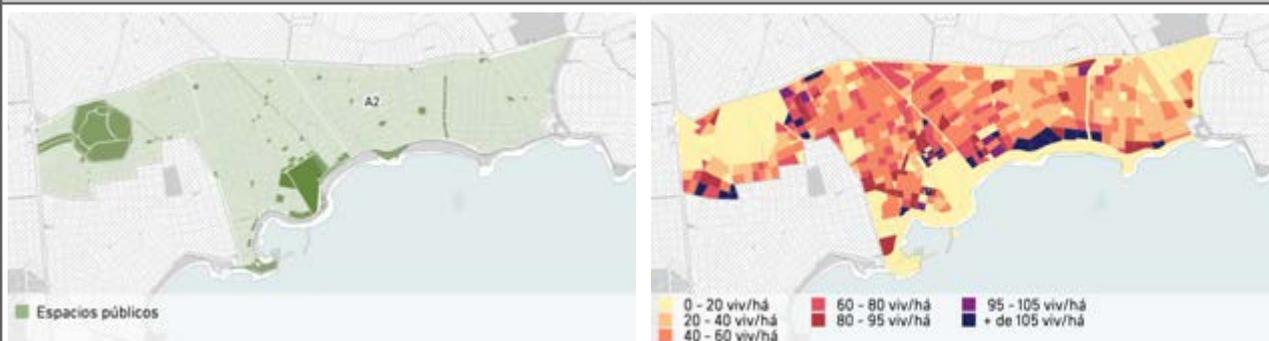
La intendencia desarrolla el sistema de Gestión Ambiental de playas y espacio costero y mantiene siete playas certificadas entre las que se encuentra la Playa de los Pocitos.

ZONIFICACIÓN		PARÁMETROS URBANOS	
Suelo urbano consolidado Costero		FOS predominante	80 %
Municipio	CH	Altura predominante	9m
CCZ	5	Edificación predominante	b c d
INFORMACIÓN CENSAL		HÁBITAT Y VIVIENDA	
Población [2011]	102.259	Asentamientos irregulares	-
Hogares [2011]	45.931	Superficie total de asentamientos irregulares	-
Viviendas [2011]	51.219	Proyectos promovidos Ley 18.795	3
Viviendas desocupadas [2011]	5.816	Viviendas construidas Ley 18.795	56
Densidad de vivienda promedio [2011]	177 viv/há	Cooperativas de vivienda	18
INFORMACIÓN CATASTRAL		ESPACIOS PÚBLICOS	
Manzanas catastrales	377 há	Espacios públicos libres	47
Superficie neta	289 há	Superficie de espacios públicos libres	49 há
TAMAÑO DE PREDIOS		VULNERABILIDADES SOCIALES	
Superficie neta promedio por predios	276m <sup>2</sup>	% mujeres	56,37 %
% predios ≤ 200m <sup>2</sup>	37,48 %	Embarazo adolescente	9
% predios entre 200m <sup>2</sup> y 300m <sup>2</sup>	22,55 %	% hogares monoparentales con jefatura femenina	4,16 %
% predios entre 300m <sup>2</sup> y 500 <sup>2</sup>	27,20 %	% personas ≥ 65 años y jubiladas y/o pensionistas	16,5 %
% predios ≥ 500m <sup>2</sup>	12,75 %	% personas con alguna discapacidad	4,06 %



## A2 | COSTERA JARDÍN DE DENSIDAD MEDIA

SUCCo: Buceo, Malvín, Parque Batlle



Estos barrios forman parte del arco costero de la ciudad y poseen una muy buena ubicación relativa con la costa y una buena conectividad con el Área Central.

La traza es producto de sucesivos loteos reconocibles que se realizan a fines del siglo pasado y a comienzos de éste. La trama de esta zona es muy diversa dependiendo del área caracterizada, en Parque Batlle se observa la coexistencia de grandes residencias exentas con viviendas unifamiliares de tipo extrovertido con jardín y algunas viviendas colectivas. En el Buceo la trama se conforma, en general, por viviendas unifamiliares de uno o dos niveles, mientras que en Malvín existe un tejido irregular con predios de tamaño medio, en el que predominan las viviendas unifamiliares y algunas viviendas colectivas de dos o tres plantas. Esa imagen cambia radicalmente por la presencia de edificios de propiedad horizontal en altura de 10 niveles o más sobre la costa y los grandes estructuradores.

Aquí las dinámicas inmobiliarias, principalmente las operaciones e inversiones privadas, son las que operan con mayor intensidad, configurando un lento proceso pero constante de densificación. En los últimos años, en las zonas de Parque Batlle y Buceo, comenzó un proceso de densificación por sustitución por edificios de tres o cuatro niveles.

### ESPACIOS PÚBLICOS Y GRANDES EQUIPAMIENTOS



Se destacan el Parque José Batlle y Ordóñez, con un carácter deportivo, que alberga grandes equipamientos como el estadio Centenario, el Velódromo, la Pista de Atletismo y el Club Uruguayo de Tiro, así como equipamientos menores del tipo deportivos y recreativos.

La Rambla configura otro de los espacios públicos singulares de significancia para el departamento en general. Se destaca la presencia del Yacht Club Uruguayo y las canchas de tenis además del propio puerto deportivo. Este tramo cuenta con varias plazas y espacios libres asociadas o contiguas, como es el caso de la Plaza de los Pescadores, la Plaza Armenia, el espacio libre del Museo del Arma de Ingenieros, Museo Oceanográfico, espacio Belvedere Ing. O. C. Hansen, así como también el Cementerio del Buceo.

Se mencionan además los parques lineales asociados a cursos de agua como el Parque Lineal Rambla Concepción del Uruguay y Parque Baroffio, con algún equipamiento de menor escala asociado al deporte y recreación.

### PATRIMONIO EDIFICIO Y URBANO

El área cuenta con varios bienes declarados Monumentos Histórico Nacional entre los cuales se encuentran el Hospital Británico, el italiano y el de Clínicas, además del Cementerio del Buceo y la Aduana de Oribe. Asimismo en la zona existen Bienes de Interés Departamental entre los que destacan el Puertito del Buceo y el edificio Panamericano.

Se implementa la figura Inventario Conjuntos Urbanos Protegidos y se definen medidas cautelares para los padrones frentistas a Bulevar Artigas entre Av. 18 de Julio y Baldomir. También se establecen Zonas de Especial Consideración para edificaciones anteriores a 1940 para el sector Av. Luis A. de Herrera y Rambla. Armenia y 26 de Marzo; entono al Parque Batlle y sector entre Av. Rivera (ambos frentes), arroyo Malvín, arroyo El Molino y Rambla O'Higgins.

### SANEAMIENTO Y DRENAJE PLUVIAL

La cobertura de saneamiento es total, siendo la misma de los tipos unitario y mixto. Sobre la costa se encuentran las estaciones de bombeo Buceo y Colombes. Además, se destaca la presencia de sistemas de amortiguación de aguas pluviales como los jardines de lluvia en la calle L. A. de Herrera y el tanque de pluviales Diamantis que tiene una capacidad de 4.000 m<sup>3</sup>.

Hay ciertos sectores que pueden llegar a presentar problemas de inundación asociados al drenaje durante sucesos de lluvias intensas en donde es necesario realizar estudios técnicos con información de mayor precisión. (ver mapa de TR100)

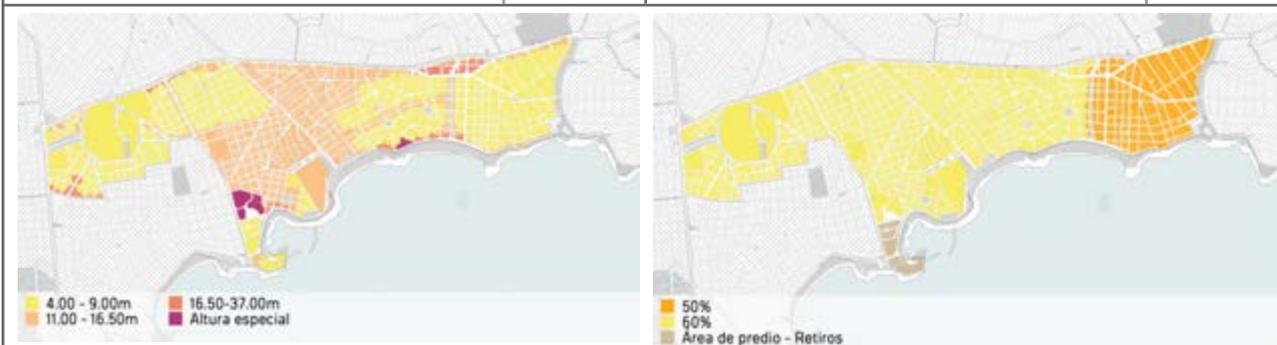


### SECTORES AMBIENTALMENTE RELEVANTES

En esta zona la costa tiene una presencia importante, con una longitud de aproximadamente 6 km, donde se distinguen hitos como el Puertito de Buceo o las distintas playas, la mayoría de ellas certificadas y habilitadas para el baño. También a 500 m de la costa se encuentra la Isla de las Gaviotas.

Los cursos de agua urbanos constituyen un ecosistema fluvial seminatural esencial para mejorar la calidad ambiental y la calidad de vida de las personas. El último tramo del arroyo Malvín y el arroyo El Molino, han sufrido un deterioro ambiental considerable dado que la ciudad fue desarrollándose sobre éstos. En estos arroyos, hasta el año 2024 se registraron aproximadamente 643 toneladas de residuos sólidos retirados dentro del programa Áreas Liberadas.

ZONIFICACIÓN		PARÁMETROS URBANOS	
Suelo urbano consolidado Costero		FOS predominante	60 %
Municipio	CH - E	Altura predominante	9m
CCZ	4 - 5 - 7	Edificación predominante	a b c
INFORMACIÓN CENSAL		HÁBITAT Y VIVIENDA	
Población [2011]	80.765	Asentamientos irregulares	-
Hogares [2011]	33.575	Superficie total de asentamientos irregulares	-
Viviendas [2011]	36.902	Proyectos promovidos Ley 18.795	8
Viviendas desocupadas [2011]	3.919	Viviendas construidas Ley 18.795	220
Densidad de vivienda promedio [2011]	65 viv/há	Cooperativas de vivienda	35
INFORMACIÓN CATASTRAL		ESPACIOS PÚBLICOS	
Manzanas catastrales	491	Espacios públicos libres	47
Superficie neta	567 há	Superficie de espacios públicos libres	49 há
TAMAÑO DE PREDIOS		VULNERABILIDADES SOCIALES	
Superficie neta promedio por predios	444 m <sup>2</sup>	% mujeres	54,99 %
% predios ≤ 200m <sup>2</sup>	19,60 %	Embarazo adolescente	29
% predios entre 200m <sup>2</sup> y 300m <sup>2</sup>	24,08 %	% hogares monoparentales con jefatura femenina	4,93 %
% predios entre 300m <sup>2</sup> y 500 <sup>2</sup>	35,75 %	% personas ≥ 65 años y jubiladas y/o pensionistas	16,04 %
% predios ≥ 500m <sup>2</sup>	20,65 %	% personas con alguna discapacidad	4,79 %



### A3 | COSTERA JARDÍN DE DENSIDAD BAJA

SUCCo: Carrasco, Punta Gorda



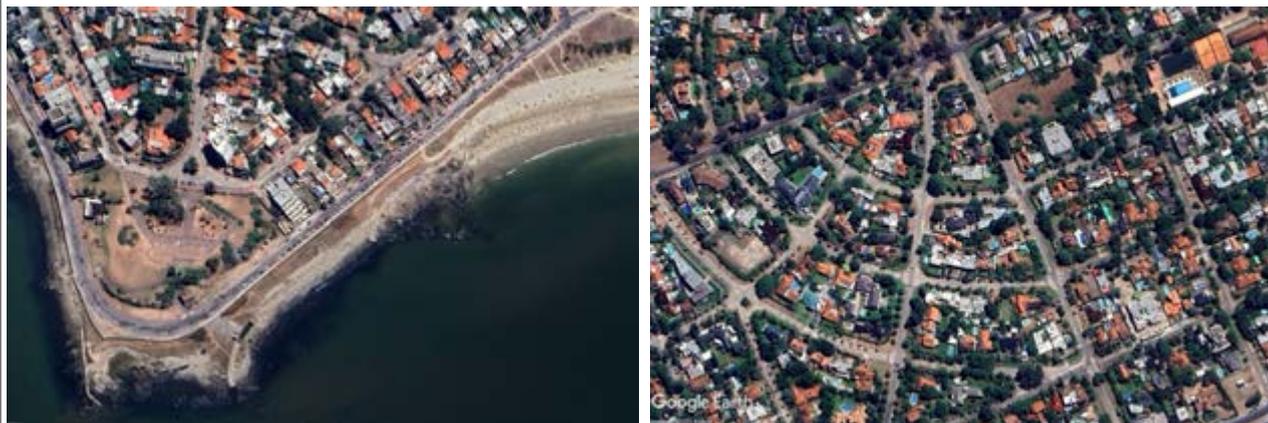
Se trata de áreas costeras que surgieron a comienzos de siglo como balnearios por su ubicación al Este de Montevideo en el límite con el departamento de Canelones. La mayor parte de esta zona posee protección patrimonial, con un uso principalmente residencial con servicios y equipamientos complementarios.

Se ajusta a un modelo de ciudad-jardín, tanto por el trazado de sus calles, como por la fuerte presencia de espacios públicos verdes, lo que la posiciona como una de las áreas de la ciudad con mayor calidad ambiental.

El área se estructura a partir de una fuerte direccionalidad Este - Oeste de los corredores urbanos, lo que determina dos grandes subzonas, al Norte y al Sur, con las cuales se identifica tanto la población, como la morfología de la trama.

Al sur de Avenida Italia, el tejido mantiene su conformación tradicional con padrones de gran tamaño, lo que asegura la morfología de manzana abierta, en donde predominan las viviendas unifamiliares exentas o edificios de poca altura con baja ocupación del suelo. Mientras que hacia el Norte, se mantiene en general la imagen de suburbio jardín, pero con predios de menor tamaño. Allí aparece un sector conformado por conjuntos de vivienda colectiva de reciente data, con una altura de dos a cuatro niveles y agrupadas generalmente en tira. Mientras que en el Sur predomina el uso residencial para sectores de alto poder adquisitivo y servicios, en el Norte conviven vivienda para sectores medios con algunos asentamientos irregulares.

#### ESPACIOS PÚBLICOS Y GRANDES EQUIPAMIENTOS



El Parque Lineal Baroffio asociado al arroyo El Molino alberga una de las construcciones más antiguas de Montevideo, el Molino de Pérez, junto a las vistas hacia la costa generadas por los desniveles forma parte de los espacios identitarios de la zona.

La Rambla constituye un espacio público de referencia con sectores de playa y puntas; como el remate de la Av. Gral. J. M. Paz donde se ubica la Plaza de la Armada Nacional; y al cual se vinculan otros espacios menores, como el Club Náutico entre otros. Dentro de la trama urbana existen espacios públicos pequeños del tipo plaza o plazoleta. Además cuenta con vías asociadas a espacios lineales parquizados y plazoletas como la Av. San Marino y su continuación por Av. Alm. Harwood.

Como remate sobre la Rambla Tomás Berreta y el arroyo Carrasco se encuentra el Parque Gral. Lavalleja equipado con diversas canchas y equipamiento urbano para recreación.

#### PATRIMONIO EDIFICIO Y URBANO

Se define el Área de Régimen Patrimonial en Suelo Urbano Carrasco y Punta Gorda con normativa específica para las construcciones y ocupación del suelo. En cuanto a la valoración patrimonial, existen diferentes escalas de evaluación relativas a lo arquitectónico, a los espacios abiertos públicos y privados, a la presencia del verde, y a las relaciones entre ellos.

Además, se reconocen poco menos de una decena de Bienes de Interés Departamental, dentro de los cuales se encuentran varias viviendas y algunos edificios religiosos; así como, Monumentos Históricos Nacionales de los que se destacan viviendas, la Plaza de la Armada, la Rambla junto al Hotel Carrasco y el Molino de Pérez.

### SANEAMIENTO Y DRENAJE PLUVIAL

Un alto porcentaje de la zona cuenta con cobertura de red de saneamiento con predominio de la red unitaria al sur de Av. Italia, y está prevista la extensión de la misma desde la calle Dr. C. Butler hacia el arroyo Carrasco en la etapa 2025-2030. Asimismo, dentro de esta área se encuentra la Estación de Bombeo Punta Gorda.

Hay ciertos sectores que pueden llegar a presentar problemas de inundación asociados al drenaje durante sucesos de lluvias intensas en donde resulta necesario realizar estudios técnicos con información de mayor precisión (ver mapa TR100).

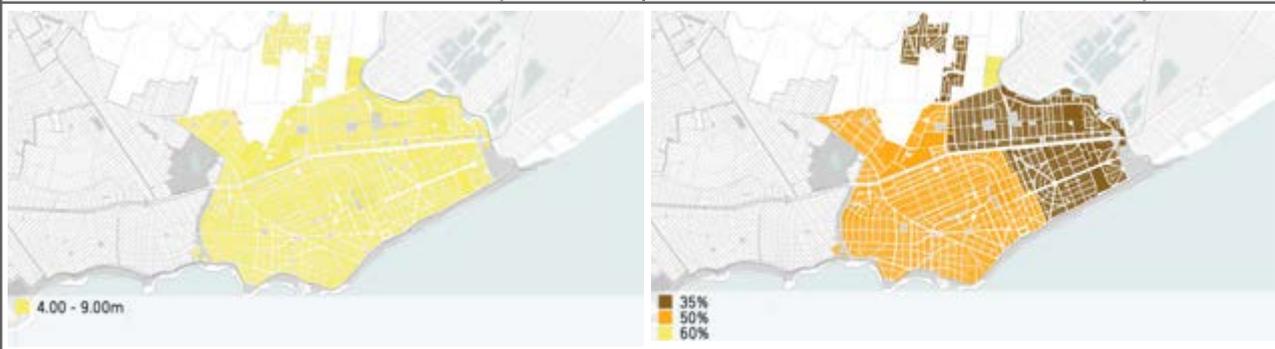


### SECTORES AMBIENTALMENTE RELEVANTES

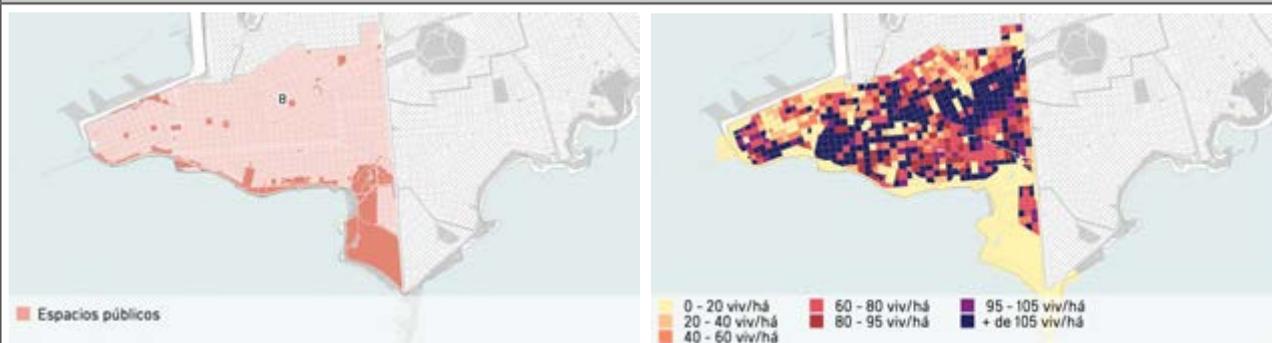
En esta zona cobra gran importancia la costa contando con 7km de largo aproximadamente en donde se intercalan varias playa, entre ellas hay varias que se encuentran habilitadas para el baño, no es el caso de la playa Miramar en Carrasco que no lo está debido a las variaciones de la calidad del agua del arroyo Carrasco.

Esta zona queda delimitada al oeste por el arroyo El Molino y al este por el arroyo Carrasco, el cual ha sufrido un gran proceso de transformación y alteración de su calidad ambiental por la desaparición de gran parte de los bañados como consecuencia de obras de infraestructura y ocupación de las planicies de inundación con actividades urbanas. En Punta Gorda se encuentra el último tramo del arroyo El Molino que transcurre interconectando barrios y parques, conformando un sistema de espacios verdes cuyos principales protagonistas son el parque lineal de la Cruz de Carrasco, el parque Rivera y el parque Baroffio. Hasta el año 2024 se han retirado de estos arroyos alrededor de 2.593 toneladas de residuos sólidos por el programa Áreas Liberadas.

ZONIFICACIÓN		PARÁMETROS URBANOS	
Suelo urbano consolidado Costero		FOS predominante	50 %
Municipio	E	Altura predominante	8m
CCZ	7 - 8	Edificación predominante	a c
INFORMACIÓN CENSAL		HÁBITAT Y VIVIENDA	
Población [2011]	41.288	Asentamientos irregulares	3
Hogares [2011]	13.281	Superficie total de asentamientos irregulares	1 há
Viviendas [2011]	14.359	Proyectos promovidos Ley 18.795	-
Viviendas desocupadas [2011]	1.263	Viviendas construidas Ley 18.795	-
Densidad de vivienda promedio [2011]	16 viv/há	Cooperativas de vivienda	30
INFORMACIÓN CATASTRAL		ESPACIOS PÚBLICOS	
Manzanas catastrales	475	Espacios públicos libres	77
Superficie neta	907 há	Superficie de espacios públicos libres	80 há
TAMAÑO DE PREDIOS		VULNERABILIDADES SOCIALES	
Superficie neta promedio por predios	894m <sup>2</sup>	% mujeres	53,33 %
% predios ≤ 200m <sup>2</sup>	1,40 %	Embarazo adolescente	17
% predios entre 200m <sup>2</sup> y 300m <sup>2</sup>	2,98 %	% hogares monoparentales con jefatura femenina	5,21 %
% predios entre 300m <sup>2</sup> y 500 <sup>2</sup>	17,64 %	% personas ≥ 65 años y jubiladas y/o pensionistas	11,04 %
% predios ≥ 500m <sup>2</sup>	77,95 %	% personas con alguna discapacidad	3,18 %



**B | CENTRAL, COMPACTA Y VERTICAL**  
**SUCCe: Barrio Sur - Parque Rodó - Palermo, Centro, Ciudad Vieja**



El área representa el centro de la actividad de la ciudad durante el día, ya que allí tienen lugar diversas actividades comerciales, culturales y económico-administrativas. La avenida 18 de Julio constituye una de las principales vías de la ciudad tanto por albergar comercios y servicios relevantes como por su carácter simbólico como espacio identitario, de expresión y manifestación ciudadana. En ella se encuentran numerosos edificios históricos, galerías y comercios, restaurantes, bancos, etc.

Las características tipo morfológicas varían según sectores, por un lado se verifica sustitución en los últimos años del stock existente por edificación de viviendas en altura como consecuencia de la Ley de vivienda Promovida, principalmente en el Cordón, lo que condujo a un aumento de hogares y viviendas resultando en la densidad de vivienda máxima del territorio alcanzando las 600 viv / há. Por otro lado, otros sectores se caracterizan por un trazado planificado en damero con un parcelario de dimensiones regulares, albergando edificaciones de distinta época, de buena y de muy buena calidad. Mientras que otros sectores presentan deterioro y verifican escasa renovación o sustitución, como la zona norte y la Ciudad Vieja que permanecen relegadas. De acuerdo a los datos obtenidos en el último censo de viviendas [2011], se constató que el área de la Ciudad Vieja es la única que ha perdido población y hogares y es la zona con mayor vivienda vacante porcentualmente.

**ESPACIOS PÚBLICOS Y GRANDES EQUIPAMIENTOS**



La avenida 18 de Julio vincula distintas plazas de gran relevancia departamental, las cuales cuentan con un carácter simbólico. Entre ellas destacan la Plaza Ing. Juan P. Fabini, la Plaza de Cagancha, la de los Treinta y Tres Orientales y la Plaza Independencia. Ésta última es uno de los puntos más relevantes de la ciudad por su proximidad tanto al puerto como a las edificaciones del casco histórico. En tanto, la peatonal Sarandí otro espacio libre de gran importancia oficia de enlace entre las principales plazas de la Ciudad Vieja.

Hacia el Este se presentan varios espacios de relevancia que se van adosando a la Rambla como a la Plaza España, Plaza República Argentina y Dique Mauá, el Espacio Libre Atenas, Plaza Mirador Rambla Barrio Sur, Espacio Libre Alemania, Plaza Ing. G. E. Villar Fernández, Plaza Galicia, Plaza España y Pista de patinaje "El Cuadrado".

El conjunto Playa Ramírez, Parque Rodó, Canteras y Club de Golf que remata en el Faro de Punta Carretas constituyen espacios públicos de referencia a nivel departamental, con diversidad de equipamientos recreativos, deportivos y culturales. Del sector costero representa el área con mayor superficie de espacios libres.

**PATRIMONIO EDIFICIO Y URBANO**

En esta zona existen varias consideraciones y protecciones e infraestructuras consideradas patrimoniales. Para Ciudad Vieja, Barrio Sur y un sector de la Avenida 18 de Julio se define el Área de Régimen Patrimonial en Suelo Urbano. En particular, para Ciudad Vieja existe un inventario y grados de protección para todas las edificaciones, y en tanto para el Centro se encuentra actualmente en proceso de elaboración el Plan Parcial de Ordenación y Revitalización del Centro y el Inventario Patrimonial del Centro. Además, para ciertos sectores se cuenta con protección para las construcciones anteriores a 1940, y en otros sectores se implementa la figura de Conjuntos Urbanos Protegidos para los cuales se definen medidas cautelares. El área cuenta con alrededor de ochenta Bienes de Interés departamental de los que se destacan Palacios, edificios de vivienda y educativos, y aproximadamente ciento noventa Monumentos Históricos Nacionales, entre los destacados se encuentran la Rambla, las plazas como la de los Treinta y Tres e Independencia y el edificio Centenario.

### SANEAMIENTO Y DRENAJE PLUVIAL

El área cuenta con cobertura total de red de saneamiento con predominancia de sistema unitario.

Se propone incorporar toda la red arteaga a un sistema de gestión de activos basado en la inspección, la evaluación del estado de los colectores y del riesgo por tramo, la rehabilitación inicial y el monitoreo preventivo de la red y del entorno. Se estima necesario reparar 18km de dicha red, en general (16km) de secciones ovoides de entre 1 y 1,5m de altura.

Hay ciertos sectores que pueden llegar a presentar problemas de inundación asociados al drenaje durante sucesos de lluvias intensas en donde resulta necesario realizar estudios técnicos con información de mayor precisión: Galicia entre Magallanes y Gaboto, La Paz y Rondeau, Cerro Largo y Tristán Narvaja, Juncal y Piedras y J.L. Cuestas, La Cumparsita y Rambla República Argentina (ambos extremos), Rambla Wilson y Avenida Dr. J. Andrés Cachón.



### SECTORES AMBIENTALMENTE RELEVANTES

Cuenta con un sector de costa de aproximadamente 9km de largo, donde destacan varias playas y las instalaciones del Puerto de Montevideo. Entre las playas hay algunas que no se encuentran habilitadas para el baño, como es el caso de la del Gas, mientras que hay otras que sí cuentan con la habilitación correspondiente, como es el caso de la playa Ramírez.

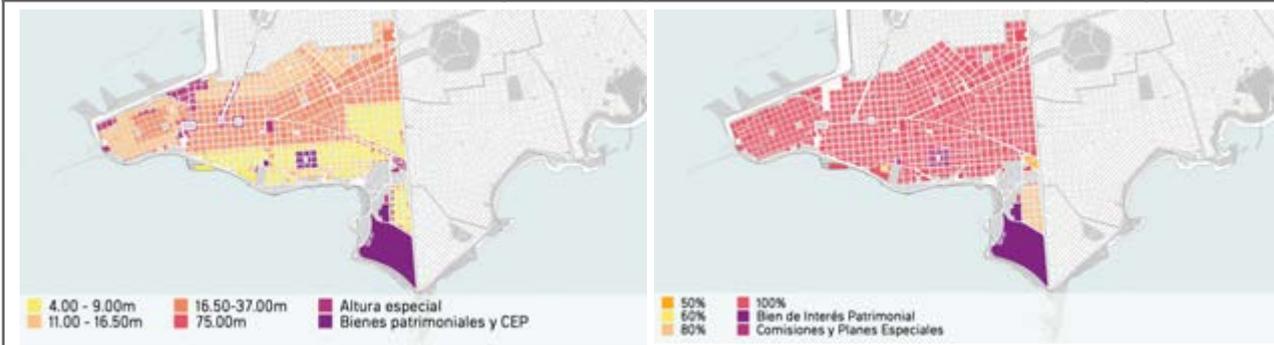
La construcción del Puerto ha generado un proceso de transformación muy grande que fue alterando las condiciones naturales de la zona de la bahía. Entre ellas destacan, la construcción de muelles sobre la ribera, la ampliación del puerto, la tierra ganada al mar, las transformaciones a los grandes cursos de agua y la construcción de algunas presas que impiden la entrada de las corrientes de la bahía. Por último, se menciona la relevancia de las presiones de una ciudad que se fue densificando y actualmente circunda la bahía.

Como impactos relevantes a nivel ambiental, es de destacar la sedimentación que modifica el fondo de la bahía y por tanto los ecosistemas, la escasez de profundidad de sus aguas y las débiles corrientes propias.

Hasta el año 2024, se registran aproximadamente 1,1 toneladas de residuos sólidos retirados dentro del programa de Áreas Liberadas.

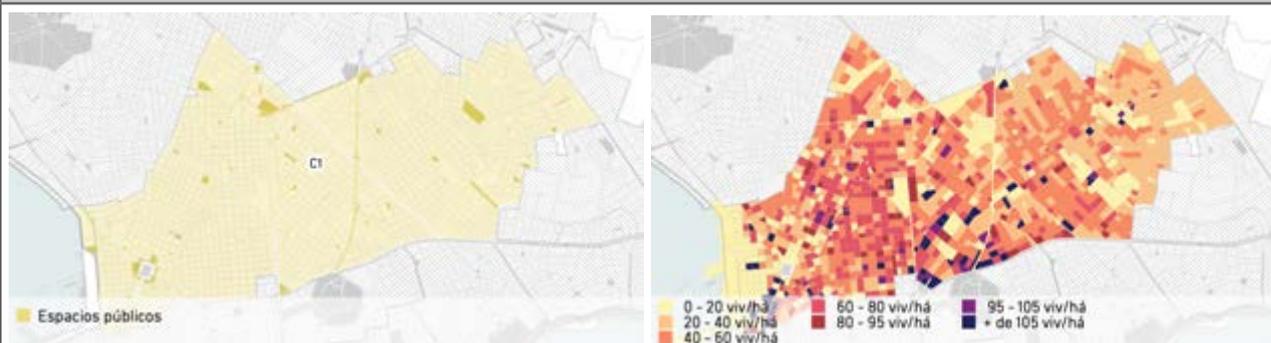
En esta área además se ubican dos de las estaciones base de monitoreo de calidad de aire.

ZONIFICACIÓN		PARÁMETROS URBANOS	
Suelo urbano consolidado Central		FOS predominante	100 %
Municipio	B	Altura predominante	9 - 27m
CCZ	1 - 2	Edificación predominante	b c d
INFORMACIÓN CENSAL		HÁBITAT Y VIVIENDA	
Población [2011]	125.710	Asentamientos irregulares	-
Hogares [2011]	60.600	Superficie total de asentamientos irregulares	-
Viviendas [2011]	63.549	Proyectos promovidos Ley 18.795	237
Viviendas desocupadas [2011]	9.001	Viviendas construidas Ley 18.795	6.328
Densidad de vivienda promedio [2011]	133 viv/há	Cooperativas de vivienda	72
INFORMACIÓN CATASTRAL		ESPACIOS PÚBLICOS	
Manzanas catastrales	734	Espacios públicos libres	114
Superficie neta	476 há	Superficie de espacios públicos libres	127 há
TAMAÑO DE PREDIOS		VULNERABILIDADES SOCIALES	
Superficie neta promedio por predios	320m <sup>2</sup>	% mujeres	55,21 %
% predios ≤ 200m <sup>2</sup>	45,39 %	Embarazo adolescente	0,45 %
% predios entre 200m <sup>2</sup> y 300m <sup>2</sup>	21,84 %	% hogares monoparentales con jefatura femenina	4,39 %
% predios entre 300m <sup>2</sup> y 500 <sup>2</sup>	20,90 %	% personas ≥ 65 años y jubiladas y/o pensionistas	13,68 %
% predios ≥ 500m <sup>2</sup>	11,84 %	% personas con alguna discapacidad	4,56 %



### C1 | CENTRAL INTERMEDIA CON DENSIDAD MEDIA

SUCCe: Aguada - Arroyo Seco, La Comercial - Villa Muñoz | SUCIn: Jacinto Vera - La Blanqueada, Unión



Son áreas que se caracterizan por poseer todas las infraestructuras y servicios, y por tener una buena conectividad a nivel urbano y metropolitano, ya que están atravesadas por grandes estructuradores viales. De acuerdo a los datos obtenidos en los tres últimos censos [85-96-11], hubo un crecimiento moderado de viviendas y hogares, mientras que su población fue disminuyendo drásticamente desde el primer conteo.

Las alturas normativas predominantes en la zona son de 9m y 16,50 m, pero las mismas no llegan a utilizarse en todo su potencial. Con un FOS de entre el 80% y 100%, posee un tejido compacto y densidades medias que oscilan entre 32 y 54 viv/há. Las características tipomorfológicas se componen, en su mayoría, por viviendas entre medianeras o edificios bajos que datan de la década de 1950, aunque también aparecen algunos edificios en altura sobre los grandes estructuradores viales. Por otro lado, existen padrones de gran tamaño en las inmediaciones del Mercado Modelo y en la zona de la Aguada, éstos corresponden principalmente a un uso no residencial pero con gran potencial de reconversión a uso residencial o generación de tejidos mixtos tanto en usos como en morfologías.

La precariedad habitacional puede encontrarse principalmente de forma dispersa en el tejido formal. Hay presencia de asentamientos irregulares, con una necesidad estimada de suelo habitacional para 200 viviendas aproximadamente.

#### ESPACIOS PÚBLICOS Y GRANDES EQUIPAMIENTOS



Se destacan nuevos espacios públicos de distinto carácter como el recientemente inaugurado parque Idea Vilariño, que cuenta con equipamiento deportivo, recreativo, ciclovia perimetral además de una considerable superficie parqueizada que representa un pulmón verde para la zona. Este espacio tiene continuidad con el parque lineal del arroyo Malvín. Otro espacio también de reciente creación que refleja en su espacialidad y concepción nuevas modalidades de habitar y colonizar espacios urbanos es la plaza Las Pioneras. Asimismo, se destaca el Mercado Agrícola de Montevideo como espacio de paseo y la plaza José "Pepe" D Elia.

Otros espacios públicos de referencia son la plaza ex Terminal Goes y la plaza de Deportes N°5 y parque César Díaz, como pulmón importante de la zona Norte de la Unión. De los espacios con carácter más simbólico se menciona la plaza 1ero. de Mayo, ubicada en el entorno del Palacio Legislativo donde además hay otros espacios equipados.

Sobre la Rambla portuaria se ubica el nuevo viaducto que separa el cruce vehicular a nivel de la Rambla portuaria de la vía del Ferrocarril Central y mejorará la circulación en la zona.

#### PATRIMONIO EDIFICIO Y URBANO

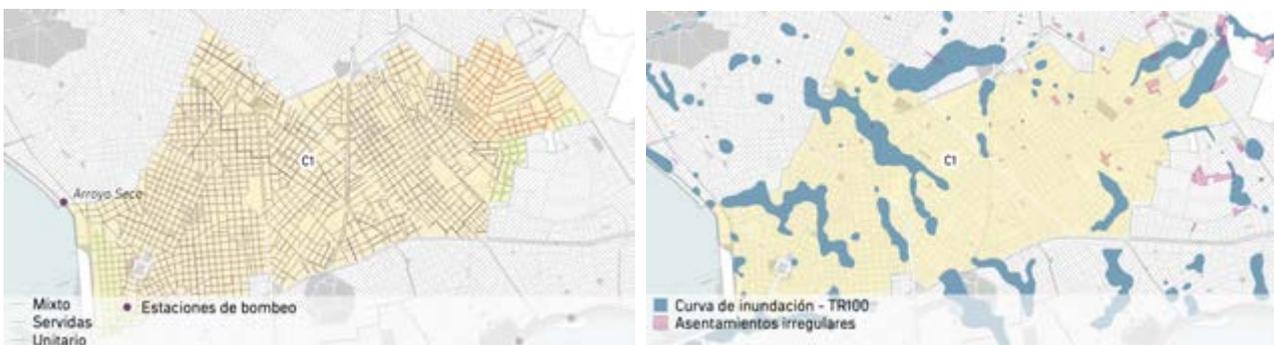
Se distinguen dentro de esta área poco menos de cincuenta Bienes declarados de Interés Departamental, entre ellos el Complejo Habitacional Br. Artigas, la plaza 1ero. de Mayo, los Liceos N°3 Dámaso Antonio Larrañaga y Liceos N°2 Héctor Miranda y el Espacio de Arte Contemporáneo. Alberga además alrededor de doscientos cuarenta Monumentos Históricos Nacionales entre los cuales se encuentran viviendas del barrio Reus Norte, la Estación Central de Ferrocarriles del Estado, entre otros.

Se define el Área de Régimen Patrimonial en Suelo Urbano para un sector de Barrio Reus al Norte, y algunos sectores para los cuales los padrones incluidos están en Zonas de Especial Consideración para edificaciones anteriores a 1940.

### SANEAMIENTO Y DRENAJE PLUVIAL

Hay una total cobertura de saneamiento, con un predominio de la red unitaria, mientras que en el sector de La Aguada próximo a la Bahía el sistema es mixto, y próximo a Malvín Norte comienza una zona con red separativa.

Existen varios tanques de amortiguación de aguas pluviales subterráneos (plaza Goes-11.000m³, tanque Cufre-1.700m³, tanque Liceo N°26-12.800m³, tanque Quijote-5.400m³ y tanque Matteotti). De igual manera, hay ciertos sectores que pueden llegar a presentar problemas de inundación asociados al drenaje durante sucesos de lluvias intensas en donde resulta necesario realizar estudios técnicos con información de mayor precisión: Rambla Sudamérica y Gral. Pacheco, Paraguay y Colombia, Democracia entre Martín García y Gral. Pagola, Carlos Reyles entre Rocha y J. L. Terra, Av. San Martín y Dr. Juan J. de Amézaga, Martín García y Rocha, Acevedo Díaz y Martín García, Monte Caseros y Cdte. Braga, Pederal, Dr. J. Campisteguy, Yaguairí, A. Rodríguez Larreta, Cufre y Dr. L. Melian Lafinur.



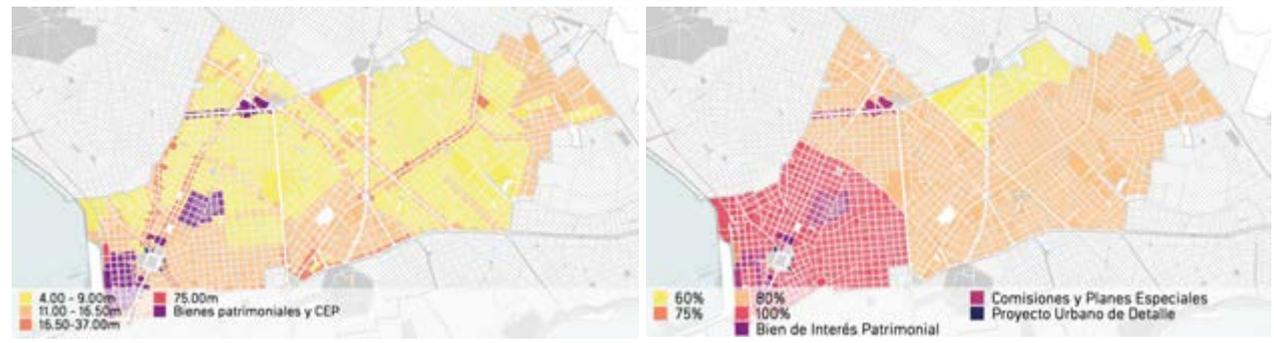
### SECTORES AMBIENTALMENTE RELEVANTES

Conforma el sector noreste de la Bahía de Montevideo, la cual tiene una historia de transformación antrópica de aproximadamente 150 años. Se reconocen cursos que fueron entubados como el "arroyo de Seco", y el "arroyo Grande" que desembocan en la bahía portuaria con aguas provenientes de la cuchilla Grande; así como los históricos pozos de agua existentes en La Aguada. Para esta zona, hasta el año 2024 se han retirado aproximadamente 134 toneladas de residuos sólidos en el marco del programa Áreas Liberadas.

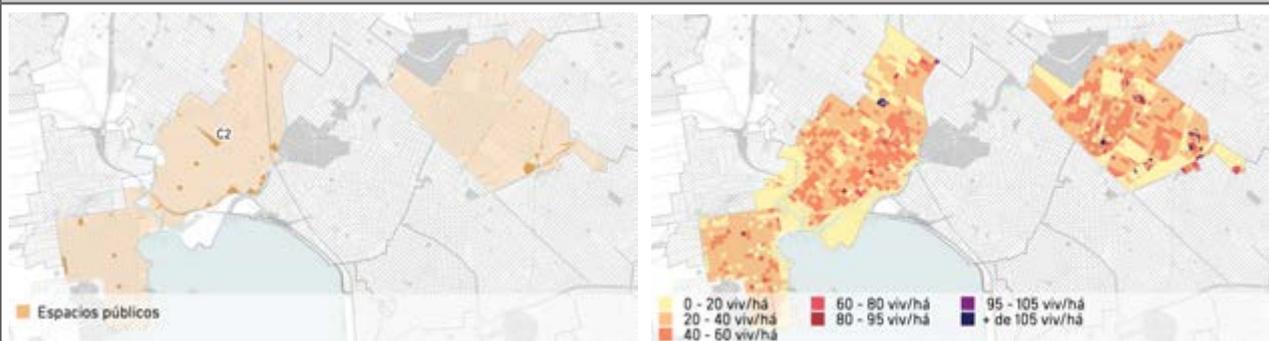
El parque Idea Vilaríño, se ubica donde se encontraba el asentamiento Isla de Gaspar, fue inaugurado en el año 2021 y es uno de los más grandes de la ciudad con 68.500 m². Entre los trabajos que se llevaron a cabo, es importante mencionar la remediación del suelo.

En los alrededores del Palacio Legislativo se encuentra la estación de monitoreo de calidad de aire de fuentes significativas, propiedad de UTE, vinculada a la central termoeléctrica José Batlle y Ordóñez.

ZONIFICACIÓN		PARÁMETROS URBANOS	
Suelo urbano consolidado Central e Intermedio		FOS predominante	80 - 100 %
Municipio	B - C - D	Altura predominante	9m
CCZ	1 - 3 - 11	Edificación predominante	b c f
INFORMACIÓN CENSAL		HÁBITAT Y VIVIENDA	
Población [2011]	196.026	Asentamientos irregulares	15
Hogares [2011]	78.002	Superficie total de asentamientos irregulares	9 há
Viviendas [2011]	76.933	Proyectos promovidos Ley 18.795	174
Viviendas desocupadas [2011]	8.756	Viviendas construidas Ley 18.795	4.673
Densidad de vivienda promedio [2011]	61 viv/há	Cooperativas de vivienda	66
INFORMACIÓN CATASTRAL		ESPACIOS PÚBLICOS	
Manzanas catastrales	1.459	Espacios públicos libres	106
Superficie neta	1.366 há	Superficie de espacios públicos libres	46 há
TAMAÑO DE PREDIOS		VULNERABILIDADES SOCIALES	
Superficie neta promedio por predios	375m²	% mujeres	54,66 %
% predios ≤ 200m²	32,79 %	Embarazo adolescente	174
% predios entre 200m² y 300m²	23,28 %	% hogares monoparentales con jefatura femenina	5,91 %
% predios entre 300m² y 500²	30,39 %	% personas ≥ 65 años y jubiladas y/o pensionistas	14,71 %
% predios ≥ 500m²	13,52 %	% personas con alguna discapacidad	5,97 %



**C2 | Intermedia con densidad media - baja**  
**SUCIn: Cerro, Paso Molino - La Teja - Belvedere, Cerrito-Joanicó**



Se trata de barrios obreros de conformación histórica, consolidados con todos los servicios pero que requieren de acciones de renovación urbana. Mientras que en todos los censos [85-96-11] la población disminuyó progresivamente, se dió un aumento reducido de viviendas. Este crecimiento fue ocasionado, en general, por la construcción de una segunda vivienda en el mismo lote.

Presenta un tejido tradicional con una trama regular propia de la primera época del Uruguay independiente. Se observan variaciones en el tipo morfológico, predominando principalmente la vivienda unifamiliar de una o dos plantas, entre medianeras o con algún retiro lateral y retiro frontal. De forma puntual, se observan algunos conjuntos de vivienda pública, de 2 a 4 niveles, que rompen con la morfología predominante, al igual que algunas edificaciones de mayor altura sobre estructuradores. El uso es mayoritariamente residencial con servicios complementarios, pero también cuenta con la presencia de talleres e industrias, muchas de las cuales funcionaron en décadas pasadas y hoy están en desuso.

En esta zona hay una mediana presencia de asentamientos irregulares, por lo que se requiere de soluciones con el consecuente suelo adecuado para aproximadamente 1000 viviendas según estimaciones primarias. Esto no toma en cuenta la precariedad habitacional dispersa que se halla en estos barrios en el tejido formal.

**ESPACIOS PÚBLICOS Y GRANDES EQUIPAMIENTOS**



El área de Paso Molino-La Teja-Belvedere se ubica al oeste del parque del Prado y del parque lineal del arroyo Miguelete, además en esta área también se encuentra el Cementerio de La Teja. Dentro del área diferenciada Cerrito-Joanicó se ubica el Antel Arena, entre otros espacios de menor escala. Los espacios públicos de mayor relevancia en el Cerro son la plaza Débora Céspedes, la playa del Cerro, la cancha de Rampla, el Estadio Olímpico "Pedro Arispe" y el club de pesca del Cerro. El barrio Cerro se encuentra enmarcado por el parque Carlos Vaz Ferreira, la playa del Cerro y la bahía. El parque Carlos Vaz Ferreira se ubica en la ladera del Cerro abarcando apróx. 112 hectáreas, presenta una topografía que llega hasta los 132m con un carácter agreste y equipamiento mínimo, alberga además el Memorial a los Detenidos Desaparecidos. La Fortaleza General Artigas se ubica en la cima y cuenta con el museo histórico militar y el primer faro del Río de la Plata. Sobre el centro del barrio se ubican la plaza de los Inmigrantes y la plaza de Deportes N° 11 Treinta y Tres Orientales que constituye un complejo deportivo y recreativo con equipamiento de calidad. En el límite Norte se ubica la cancha de Sauce junto a la plazoleta Enrique Ebsen; hacia el Noreste la Plaza de Deportes N°10, la Plaza Luis Tróccoli, la Terminal del Cerro y la cancha Cerromar. También en las proximidades se ubica el Parque Tecnológico Industrial del Cerro como gran infraestructura para actividades industriales.

Se reconoce en esta zona la disminución de espacios públicos de escala local y zonal.

**PATRIMONIO EDIFICIO Y URBANO**

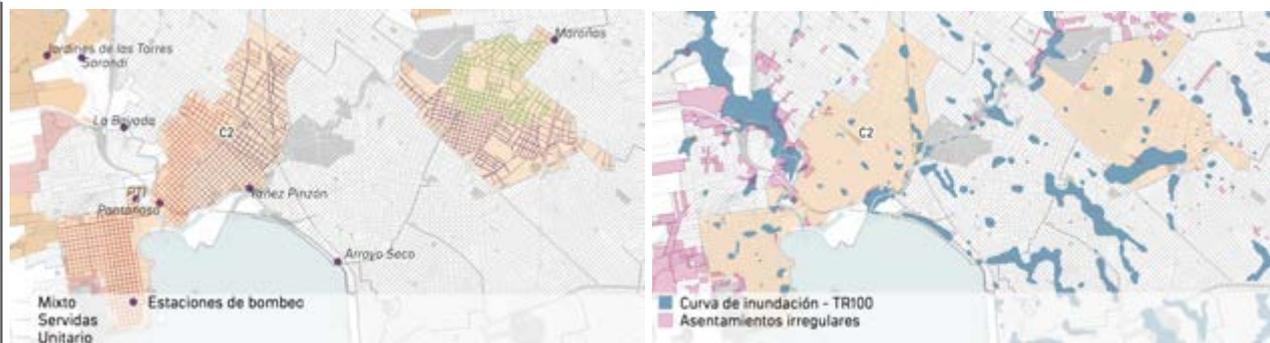
Esta área cuenta con cuatro Bienes declarados Monumento Histórico Nacional, entre ellos la Facultad de Agronomía y el edificio Sede de la Federación Autónoma de la Carne-Cerro.

El área presenta tres sectores para los cuales los padrones incluidos están en Zonas de Especial Consideración para edificaciones anteriores a 1940.

### SANEAMIENTO Y DRENAJE PLUVIAL

El Cerro cuenta con red separativa, el área de Paso Molino-La Teja-Belvedere sobre el arroyo Miguelete con red unitaria y hacia el oeste con red separativa; y Cerrito-Joanico al Este de Bv. J. Batlle y Ordoñez red unitaria y mixta en el sector restante. Hay ciertos sectores que pueden llegar a presentar problemas de inundación asociado al drenaje durante sucesos de lluvias intensas en donde resulta necesario realizar estudios técnicos con información de mayor precisión (ver mapa TR100).

En la zona existen algunos asentamientos irregulares, aspecto determinante en la construcción del riesgo de inundaciones dada las condiciones de vulnerabilidad de las familias y la exposición que tienen por su ubicación.



### SECTORES AMBIENTALMENTE RELEVANTES

El área cuenta con aproximadamente 2 km de costa, donde se ubican la Playa del Cerro, la Refinería de La Teja y las desembocaduras de los arroyos Pantanoso y Miguelete. Desde el programa Áreas Liberadas se han retirado aproximadamente 12.400 toneladas de residuos sólidos de los mismos.

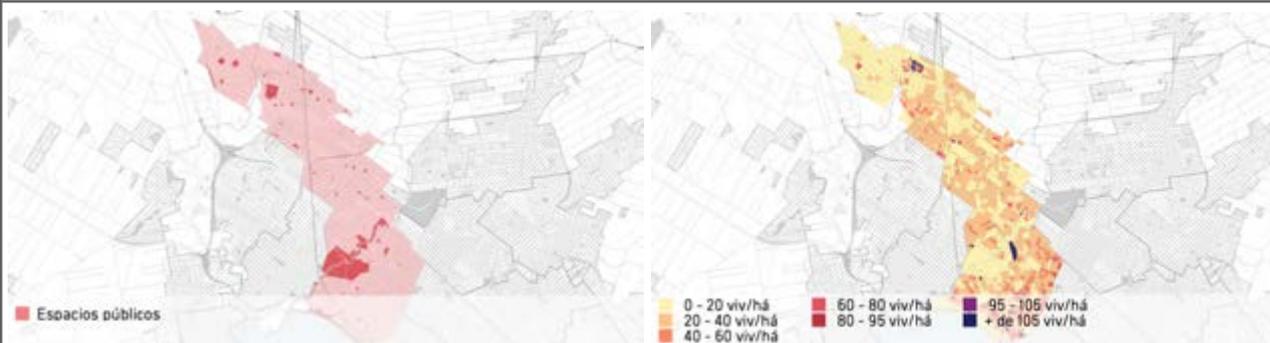
Uno de los elementos más relevantes desde el punto de vista ambiental es el Cerro de Montevideo, que alcanza una altura de 135 metros y en cuya cima se encuentra la Fortaleza General Artigas.

En la zona también existen asentamientos irregulares en los que se desarrollan diversas actividades informales, vertidos, acumulación de residuos y chatarrerías. Estas representan fuentes potenciales de contaminación tanto para los cursos de agua como para los suelos. Un caso destacado de contaminación ambiental en el área ocurrió a comienzos del siglo XX en el barrio La Teja y sus alrededores, donde se registraron graves problemas de intoxicación por plomo en la población. Este fenómeno estuvo relacionado con la presencia de antiguas industrias que vertían efluentes, provocando la contaminación de los suelos. Como respuesta, se conformó un equipo interdisciplinario de técnicos que ha trabajado en la sistematización de metodologías para la detección de contaminación de suelos por metales.

ZONIFICACIÓN		PARÁMETROS URBANOS	
Suelo urbano consolidado Intermedio		FOS predominante	60% - CEP
Municipio	A - C	Altura predominante	9-12m - CEP
CCZ	14 - 15 - 17	Edificación predominante	a b c f
INFORMACIÓN CENSAL		HÁBITAT Y VIVIENDA	
Población [2011]	171.102	Asentamientos irregulares	23
Hogares [2011]	62.446	Superficie total de asentamientos irregulares	37 há
Viviendas [2011]	66.801	Proyectos promovidos Ley 18.795	65
Viviendas desocupadas [2011]	5.871	Viviendas construidas Ley 18.795	1.668
Densidad de vivienda promedio [2011]	42 viv/há	Cooperativas de vivienda	44
INFORMACIÓN CATASTRAL		ESPACIOS PÚBLICOS	
Manzanas catastrales	1.362	Espacios públicos libres	55
Superficie neta	1.603 há	Superficie de espacios públicos libres	32 há
TAMAÑO DE PREDIOS		VULNERABILIDADES SOCIALES	
Superficie neta promedio por predios	462m <sup>2</sup>	% mujeres	53,26 %
% predios ≤ 200m <sup>2</sup>	14,38 %	Embarazo adolescente	262
% predios entre 200m <sup>2</sup> y 300m <sup>2</sup>	31,05 %	% hogares monoparentales con jefatura femenina	7,06 %
% predios entre 300m <sup>2</sup> y 500 <sup>2</sup>	39,53 %	% personas ≥ 65 años y jubiladas y/o pensionistas	13,36 %
% predios ≥ 500m <sup>2</sup>	15,02 %	% personas con alguna discapacidad	6,53 %



**C3 | Intermedia de baja densidad**  
**SUCIn: Prado - Capurro, Lezica - Colón, Sayago - Peñarol**



Se trata de áreas signadas por infraestructuras de conectividad norte - sur, y la consecuente vinculación con el área metropolitana de ruta 5 y del primer arco de la periferia de la ciudad. Mayormente albergan áreas patrimoniales con un gran valor ambiental (Prado, Colón, Lezica, Peñarol). La densidad de vivienda media oscila entre 24 y 31 viv/há aproximadamente.

Se observa un tejido irregular con predios de mediano y gran tamaño, dando lugar a macromanzanas, característica predominante de la zona conformada en su mayoría por casas quintas en grandes predios arbolados. El uso es mayoritariamente habitacional, con presencia de algunas industrias. Hacia el borde de la bahía, en la zona de Capurro, la presencia de edificaciones industriales es mayor, muchas de ellas abandonadas o utilizadas sólo como grandes depósitos, con gran potencial de reconversión. En las zonas de Lezica - Colón, se presenta un gran deterioro, degradación y vulnerabilidad, además de nuevas implantaciones que no tienen en cuenta las preexistencias ni las características morfológicas del territorio.

Hay una presencia mediana de asentamientos irregulares, vinculados principalmente a los bordes de los arroyos Miguelete y Pantanoso, siendo mayor en la zona de Lezica - Colón. Se estima que se requiere de soluciones con el consecuente suelo adecuado para 800 viviendas aproximadamente. Esto no toma en cuenta la precariedad habitacional dispersa que se halla en estos barrios, en el tejido formal.

**ESPACIOS PÚBLICOS Y GRANDES EQUIPAMIENTOS**



Sobre la extensión del arroyo Miguelete se ubica el Parque Lineal Arroyo Miguelete, aguas abajo sobreviene otro tramo de parque asociado a canchas de fútbol, seguido por el Parque del Prado con sus diversos espacios, Rosedal, Hotel del Prado, Jardín Botánico y equipamiento deportivo asociado a clubes.

El barrio Lezica limita al norte con el Aeropuerto Melilla y en el que se encuentra la Plaza Vicente Pablo, junto a la cancha Independiente Lezica y hacia el este la Plaza 12 de Octubre y la Plaza Álvaro Balbi. Se menciona la falta de espacios públicos equipados en el sector norte, considerando la densidad de conjuntos de vivienda.

El Teatro de Verano de Colón junto al Parque Giot (Monte de la Francesa) conforman un sector parqueado considerable para la zona. Al norte de Av. Lezica se encuentra el Parque de Calisteria Villa Colón y el Espacio Poli-deportivo del Municipio G, con equipamientos de calidad. La Plaza Vidiella, la Estación Colón, la Plaza Lázaro Gadea, la Plaza Larrobla y el Espacio Libre Cuahtémoc brindan a este barrio pequeños pulmones verdes y espacios públicos necesarios.

La zona cuenta con varias canchas de fútbol de clubes privados.

Sobre el sur, se destaca el Parque Lineal Cañada Watt, cercano al Centro Cultural Oriental Colón. En Peñarol se mencionan varios espacios de pequeña escala y alcance barrial como la plaza 25 de Agosto, la Plaza Luís Moro Panizza, la Plaza Líbano y el espacio libre aledaño, la Plaza Cd de Pinerolo, donde se ubica el Liceo N° 40, el espacio Jardines del Prado, entre otros.

**PATRIMONIO EDIFICIO Y URBANO**

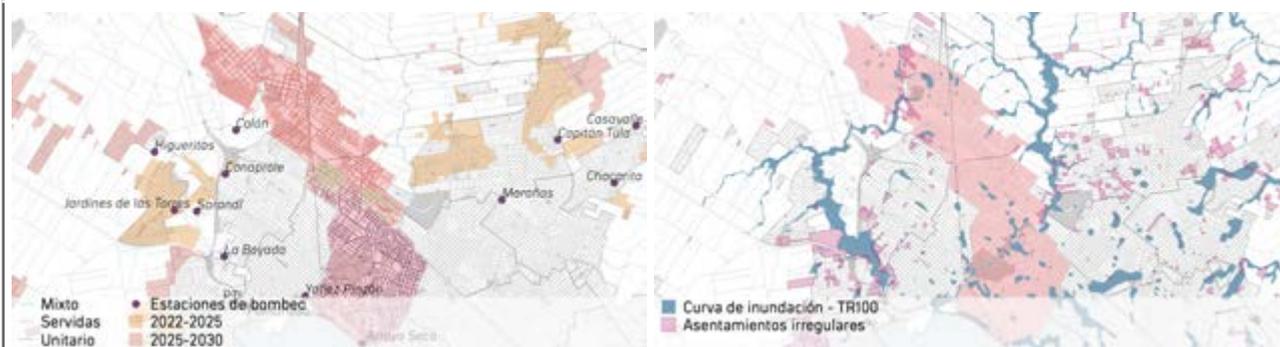
La zona alberga padrones dentro del Área de Régimen Patrimonial Villa Colón (Lezica) -Colón-Pueblo Ferrocarril y Área de Régimen Patrimonial en Suelo Urbano Prado.

El área cuenta con aproximadamente 80 bienes declarados Monumento Histórico Nacional, entre ellos la Bodega de Francisco Vidiella, Casas para Obreros de la Estación Peñarol, la misma Estación Peñarol, etc. Asimismo se ubican en esta área menos de una decena de Bienes de Interés Departamental entre los que se encuentra el Pabellón Martirené del Hospital Saint Bois.

### SANEAMIENTO Y DRENAJE PLUVIAL

El sector de Prado-Capurro cuenta con red de saneamiento unitaria, el barrio Peñarol tiene sistema mixto y Lezica Colón separativo.

Hay ciertos sectores que pueden llegar a presentar problemas de inundación por desborde del arroyo Miguelete cruce con Pedro Trapani, cruce con Av. Millán y sector sureste, cruce con Av. Buschental, cruce con Av. Agraciada, cruce con Cayetano Rivas, al suroeste del cruce con Ruta Nacional Dr. Hugo Batalla. Además existen ciertos sectores que pueden llegar a presentar problemas de inundación asociado al drenaje durante sucesos de lluvias intensas en donde resulta necesario realizar estudios técnicos con información de mayor precisión (ver mapa TR100).

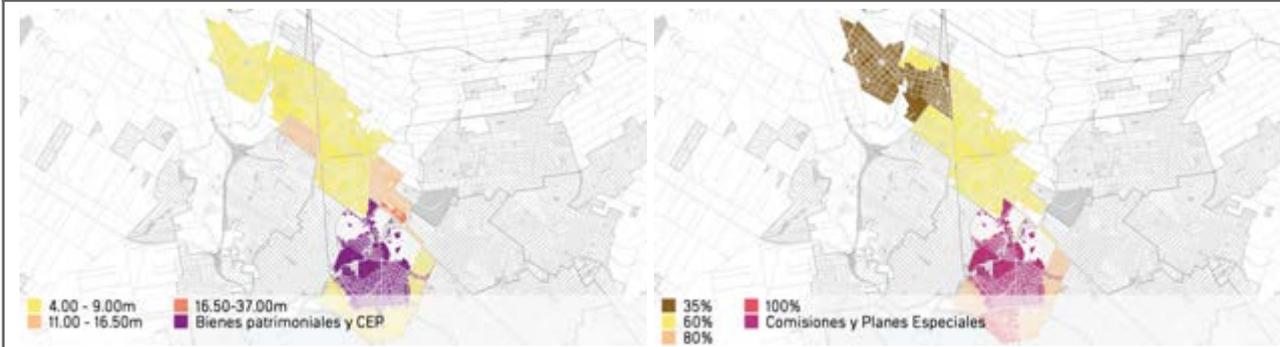


### SECTORES AMBIENTALMENTE RELEVANTES

Esta zona abarca el tramo final del arroyo Miguelete antes de su desembocadura en la Bahía, un punto clave en la geografía costera del departamento. A pesar de las importantes transformaciones sufridas, mantiene un notable valor paisajístico. El Miguelete, el curso de agua más largo del departamento, desempeña un papel fundamental en la configuración del territorio. Uno de los principales desafíos ambientales es la acumulación de residuos sólidos en el mismo, tanto de clasificadores como de desechos domiciliarios. Hasta 2024, el programa Áreas Liberadas ha retirado alrededor de 16.000 toneladas de estos residuos. En el marco del Plan Especial Arroyo Miguelete, cualquier gestión ante el Servicio de Contralor de la Edificación requiere la presentación de un Certificado Libre de Riesgo de Contaminación por Metales Pesados, emitido por el Laboratorio de Higiene Ambiental.

También, en la zona se encuentran estaciones de monitoreo ambiental clave. En Colón se ubica una de las estaciones destinadas a los monitoreos de base, mientras que en Bella Vista se localiza otra estación enfocada en mediciones ambientales en las inmediaciones de la central termoeléctrica José Batlle y Ordóñez.

ZONIFICACIÓN		PARÁMETROS URBANOS	
Suelo urbano consolidado Intermedio		FOS predominante	60 %
Municipio	D - G	Altura predominante	9m
CCZ	11 - 12 - 13	Edificación predominante	a b e f
INFORMACIÓN CENSAL		HÁBITAT Y VIVIENDA	
Población [2011]	153.372	Asentamientos irregulares	29
Hogares [2011]	52.826	Superficie total de asentamientos irregulares	72 há
Viviendas [2011]	55.604	Proyectos promovidos Ley 18.795	7
Viviendas desocupadas [2011]	3.966	Viviendas construidas Ley 18.795	131
Densidad de vivienda promedio [2011]	30 viv/há	Cooperativas de vivienda	86
INFORMACIÓN CATASTRAL		ESPACIOS PÚBLICOS	
Manzanas catastrales	1.308	Espacios públicos libres	135
Superficie neta	1.871 há	Superficie de espacios públicos libres	189 há
TAMAÑO DE PREDIOS		VULNERABILIDADES SOCIALES	
Superficie neta promedio por predios	574m <sup>2</sup>	% mujeres	53,30 %
% predios ≤ 200m <sup>2</sup>	13,96 %	Embarazo adolescente	208
% predios entre 200m <sup>2</sup> y 300m <sup>2</sup>	17,40 %	% hogares monoparentales con jefatura femenina	6,59 %
% predios entre 300m <sup>2</sup> y 500 <sup>2</sup>	35,57 %	% personas ≥ 65 años y jubiladas y/o pensionistas	13,92 %
% predios ≥ 500m <sup>2</sup>	33,05 %	% personas con alguna discapacidad	5,83 %



**D | Periferia heterogénea de menor consolidación**

**SUCIn:** Lavalleja Norte-Nvo. París, Malvín Norte La Cruz, Malvín Norte Las Canteras, Maroñas-Hipódromo-Bella Italia  
**SUNC:** Casavalle - Piedras Blancas - Manga, Cerro Norte - La Paloma - Casabó, Punta de Rieles, Sur de Maroñas



Estas áreas se caracterizan por la existencia de una cantidad significativa de asentamientos irregulares y viviendas exentas construidas mediante autoconstrucción. Además hay una fuerte presencia de edificios de cooperativas y conjuntos de promoción pública.

Se observa una gran heterogeneidad desde el punto de su estructura urbana desde el punto de vista sociodemográfico.

En el área conviven hogares con viviendas formales en buenas condiciones y accesos a servicios, con hogares muy pobres e inestables, con viviendas precarias en asentamientos irregulares o conjuntos públicos tuzurizados.

Se reconoce un tejido irregular y heterogéneo, caracterizado por una alta informalidad en la ocupación predial. Se observan macro manzanas y predios de grandes dimensiones ocupados en su mayoría por asentamientos irregulares.

En algunos puntos particulares de estas zonas no hay acceso a todos los servicios básicos (sobre todo saneamiento).

**ESPACIOS PÚBLICOS Y GRANDES EQUIPAMIENTOS**



Se distinguen varios equipamientos como proyectos emblemáticos que responden a procesos de planificación y recalificación de las áreas periféricas. Entre ellos: el Complejo Municipal Sa.Cu.De, la Plaza Casavalle y el Centro Cívico Luisa Cuesta, éstos se encuentran próximos a equipamientos educativos y de salud, conformando así una centralidad. La Plaza Alba Roballo emplazada sobre el arroyo Chacarita cuenta con equipamiento deportivo y cultural de calidad, así como también existen algunos espacios de escala menor como la Plaza Tres Ombúes y Plaza Juan Carlos Onetti en afluyente del Pantanoso. En el resto de los sectores no consolidados se reconoce la carencia de espacios públicos y equipamientos de calidad. En las zonas consolidadas se distingue como equipamiento el CRECE en Flor de Maroñas; en Jardines del Hipódromo varios espacios de escala barrial y en Bella Italia la plaza Guayabo, entre otros espacios de pequeña escala. Se destaca el Parque Rivera como gran pulmón verde con 40 há, con grandes sectores arbolados, un lago artificial y equipamiento muy heterogéneo. El Parque lineal de la Cruz al norte del Parque Rivera, se encuentra bordeado por cooperativas de viviendas, complejos habitacionales y otras viviendas que integran el barrio La Cruz de Carrasco. Se menciona además entre los parques asociados a cursos de agua, El Parque de la Juventud, ubicado en las márgenes de la cañada Malvín, entre las calles Hipólito Irigoyen e Isla de Gaspar.

**PATRIMONIO EDIFICIO Y URBANO**

Existen dos sectores donde rige Zonas de Especial Consideración para edificaciones anteriores a 1940, intervenciones en edificios designados Monumento Histórico Nacional o de Bienes de Interés Departamental incluyendo los predios linderos a los mismos y todos los proyectos de actuación sobre el espacio público.

Esta área cuenta con poco más de diez bienes declarados Bien de Interés Departamental, entre los que se destacan la casa Quinta J. Battle y Ordoñez, el Hipódromo Nacional de Maroñas, el Parque Gral Fructuoso Rivera, el Memorial de Recordación de los Detenidos Desaparecidos y la Fortaleza del Cerro.

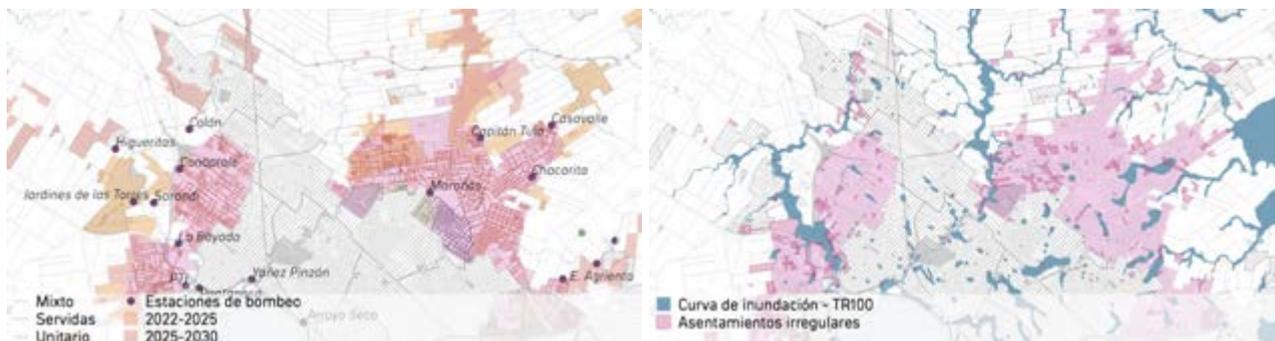
Dentro de esta área se distinguen menos de una decena de Monumento Histórico Nacional, entre los que se menciona la Fortaleza del Cerro de Montevideo, el Parque Cerro, el Memorial de Recordación de los Detenidos Desaparecidos; y cuatro Bienes declarados de Interés Departamental.

### SANEAMIENTO Y DRENAJE PLUVIAL

La cobertura no es total y, en su mayoría, es de tipo separativo, excepto en Las Canteras y al sur de Casavalle, donde el sistema es mixto. En esta zona operan tres estaciones de bombeo: Chacarita, Casavalle y Flor de Maroñas. Adicionalmente, la estación de bombeo Canteras capta el caudal de estiaje de la Cañada Canteras y lo vierte en el interceptor costero este.

Existen sectores con problemas de drenaje que pueden generar inundaciones durante eventos de lluvias intensas, lo que hace necesario realizar estudios técnicos con información de mayor precisión (ver mapa TR100). Entre los puntos más afectados se encuentran: Camino Maldonado y Luis Braille, Teniente Galeano y César Batlle Pacheco, Calle Hipólito Yrigoyen.

La presencia de asentamientos irregulares en la zona es un factor determinante en la construcción del riesgo de inundaciones, debido a las condiciones de vulnerabilidad de las familias y su exposición a estos eventos. Como parte de la planificación a futuro, se prevé la extensión de la red de saneamiento con horizonte de ejecución entre 2025 y 2027.

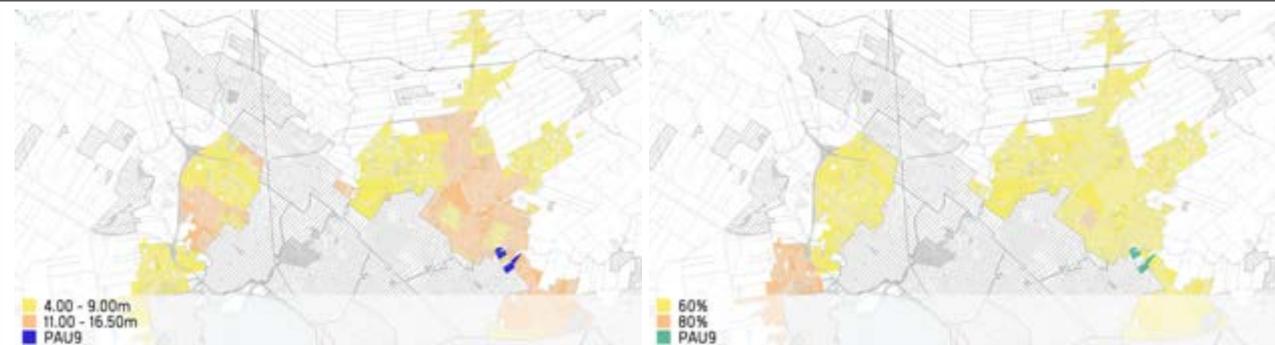


### SECTORES AMBIENTALMENTE RELEVANTES

Se identifican diversas presiones sobre los cursos de agua, como la ocupación de planicies de inundación y la intervención directa sobre los cauces con actividad urbana no regulada. Estas generan modificaciones en el escurrimiento, contaminación del agua, deterioro de los ecosistemas fluviales y mayor riesgo de inundaciones. En el marco del programa Áreas Liberadas, hasta 2024 se han retirado 54.000 toneladas de residuos sólidos en esta zona, la de mayor volumen de residuos removidos.

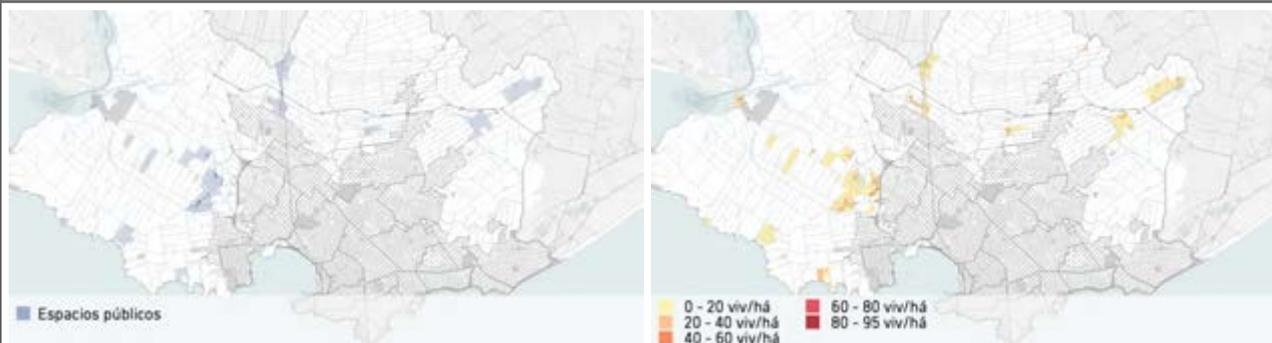
La existencia de rellenos y la acumulación de residuos sólidos, tanto domiciliarios como de actividades económicas formales e informales, pueden alterar las dinámicas hídricas y contribuir a la contaminación. Esta problemática requiere un enfoque integral que contemple la gestión de residuos, la regulación de vertidos informales y la consideración de estas prácticas como medios de sustento. Además, la falta o informalidad en los sistemas de saneamiento impacta directamente en la calidad del agua.

ZONIFICACIÓN		PARÁMETROS URBANOS	
Suelo urbano consolidado Intermedio y No Consolidado		FOS predominante	60 %
Municipio	A - D - E - F	Altura predominante	9 - 12m
CCZ	6-8-9-11-14-17	Edificación predominante	a e f
INFORMACIÓN CENSAL		HÁBITAT Y VIVIENDA	
Población [2011]	306.920	Asentamientos irregulares	173
Hogares [2011]	98.841	Superficie total de asentamientos irregulares	415 há
Viviendas [2011]	103.619	Proyectos promovidos Ley 18.795	16
Viviendas desocupadas [2011]	6.763	Viviendas construidas Ley 18.795	154
Densidad de vivienda promedio [2011]	27 viv/há	Cooperativas de vivienda	224
INFORMACIÓN CATASTRAL		ESPACIOS PÚBLICOS	
Manzanas catastrales	338 há	Espacios públicos libres	161
Superficie neta	3.812 há	Superficie de espacios públicos libres	203 há
TAMAÑO DE PREDIOS		VULNERABILIDADES SOCIALES	
Superficie neta promedio por predios	912m <sup>2</sup>	% mujeres	52,14 %
% predios ≤ 200m <sup>2</sup>	10,86 %	Embarazo adolescente	825
% predios entre 200m <sup>2</sup> y 300m <sup>2</sup>	12,45 %	% hogares monoparentales con jefatura femenina	8,31 %
% predios entre 300m <sup>2</sup> y 500 <sup>2</sup>	29,46 %	% personas ≥ 65 años y jubiladas y/o pensionistas	9,39 %
% predios ≥ 500m <sup>2</sup>	47,21 %	% personas con alguna discapacidad	6,01 %



**E | Urbano y suburbano de baja densidad y menor consolidación:**

**SUCO:** Santiago Vázquez | **SUNC:** Abayubá, Boiso Lanza, Don Bosco, Pajas Blancas, Paso de la Arena - Las Torres, Paso del Andaluz, Prolongación de Las Piedras, Santa Catalina, Villa García | **SUH:** Barrio Gori, Barrio Monterrosa, Barrio Nuevo Llamas, Cabaña Anaya, Carlomagno, La Abeja, La Colorada, Las Artes, Los Bulevares, Los Cilindros, Sosa Chaferro, Toledo Chico.



Esta categoría engloba sectores relativamente dispersos de la periferia de la ciudad. Presenta suelo de categoría suburbano y urbano no consolidado. El uso es principalmente residencial con alguna actividad hortícola, y por ello es la zona con densidad de vivienda más baja de la ciudad. Abarca también el suelo urbano consolidado "otros", que refiere a Santiago Vázquez con sus particularidades como pueblo independiente, de conformación histórica pero de baja dinámica actual y con carencia de un servicio básico como lo es el saneamiento por red, aunque existen planes para que en el 2030 todas las áreas estén saneadas.

Se da una diversidad de tejidos, desde tramas irregulares con predios de gran tamaño ocupados por asentamientos irregulares, como es el caso de Santa Catalina, hasta tramas ortogonales más tradicionales que poseen todos los servicios y viviendas formales, como es el caso de Santiago Vázquez.

**ESPACIOS PÚBLICOS Y GRANDES EQUIPAMIENTOS**



Se constata la disminución de espacios públicos equipados y de calidad.

Se destaca el Parque Tomkinson como espacio parquizado que cuenta con sectores de arboledas, la Biblioteca Popular Paco Espínola, parrilleros y una batería de juegos saludables, etc.

La plaza de la equidad ubicada en Av. Batlle Berres y Camino Tomkinson, Paso de la Arena, cuenta con equipamiento urbano mínimo pero conforma junto a otros equipamientos y servicios la centralidad de Paso de la Arena donde se encuentran varios centros deportivos y el Centro Multicultural Julia Arevalo, la Comuna Mujer y el CCZ 18, la terminal Paso de la Arena, desde la cuál se estructura la combinación de viajes a diferentes recorridos de la zona oeste y norte, etc.

En el sector oeste se menciona la Plaza Don Bosco sobre la Ruta N° 8, que cuenta con equipamiento de juego para niños.

Existe un conjunto de espacios libres sin equipar con potencial para la creación de espacios públicos de menor escala en las tramas barriales.

**PATRIMONIO EDIFICIO Y URBANO**

Los sectores que integran el área no cuentan con Bienes declarados Monumento Histórico Nacional ni Monumentos Históricos.

### SANEAMIENTO Y DRENAJE PLUVIAL

Se identifican pocas zonas con cobertura de red de saneamiento, algunos sectores de Paso de la Arena, Villa García, entre otros de menor proporción.

Una de las problemáticas más importantes de los cursos de aguas que atraviesan sectores de la periferia o sin consolidar es el de los residuos, esto afecta la calidad ambiental de los cursos por ser fuentes de contaminación y obstrucción dentro del sistema de drenaje.

Se identifican algunos sectores que pueden presentar problemas de inundación vinculados al arroyo Pantanoso en el Barrio Paso de la Arena, al arroyo Manga en el barrio Don Bosco, al arroyo Carrasco en Villa García y al arroyo Miguelete en Abayubá.

Como parte de la última etapa del PDSUM, se prevé la extensión de la red de saneamiento con horizonte 2030.



### SECTORES AMBIENTALMENTE RELEVANTES

Hacia el Oeste del departamento con una superficie de 50 km<sup>2</sup> se encuentra la Cuenca Río de la Plata Oeste que se caracteriza por sus cursos de agua poco intervenidos, meandriformes y con abundante vegetación en sus márgenes. El uso predominante del suelo es rural, con algunas zonas urbanizadas. En esta cuenca se monitorean cinco puntos en cursos menores con frecuencia semestral.

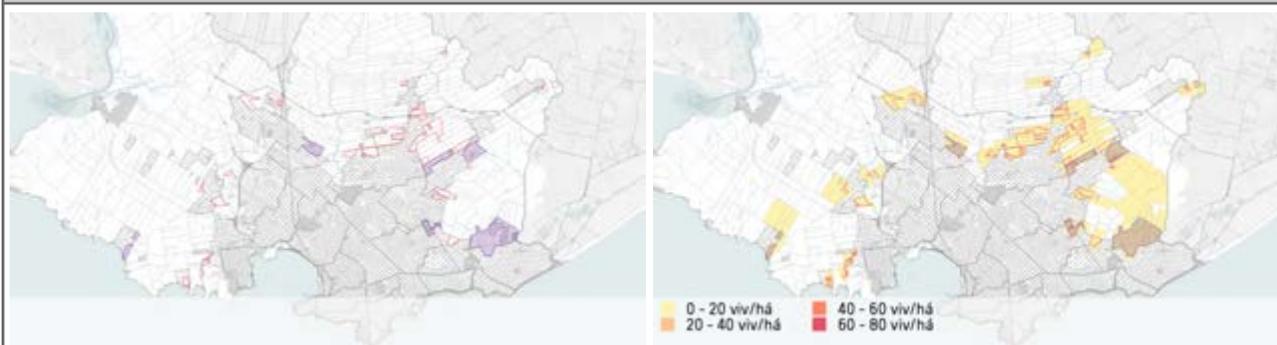
Hacia el este se encuentra la Cuenca del Arroyo Carrasco la cual tiene 114 km<sup>2</sup> en el departamento de Montevideo, sus principales afluentes son los Arroyos Manga, Chacarita y Toledo y posee un valor potencial de biodiversidad entre bajo y medio. Dentro del Informe anual 2020, del Programa de monitoreo de cuerpos de agua de Montevideo, se lo evalúa según el Índice ISCA con nivel correspondiente a Aguas Brutas. Existen situaciones que generan conflictos con los cursos de agua son las vinculadas a los rellenos informales, la Intendencia actualmente se encuentra desarrollando acciones dentro de una mirada más integral.

En esta zona se retiraron aproximadamente 16.000 toneladas de residuos sólidos.

ZONIFICACIÓN		PARÁMETROS URBANOS	
Suelo urbano No Consolidado, Consolidado Otros y Sub. habit.		FOS predominante	60%
Municipio	A - D - F - G	Altura predominante	9m
CCZ	9-10-12-17-18	Edificación predominante	a e
INFORMACIÓN CENSAL		HÁBITAT Y VIVIENDA	
Población [2011]	47.518	Asentamientos irregulares	28
Hogares [2011]	17.464	Superficie total de asentamientos irregulares	111 há
Viviendas [2011]	18.585	Proyectos promovidos Ley 18.795	-
Viviendas desocupadas [2011]	1.446	Viviendas construidas Ley 18.795	-
Densidad de vivienda promedio [2011]	12 viv/há	Cooperativas de vivienda	6
INFORMACIÓN CATASTRAL		ESPACIOS PÚBLICOS	
Manzanas catastrales	338 há	Espacios públicos libres	57
Superficie neta	1.614 há	Superficie de espacios públicos libres	54 há
TAMAÑO DE PREDIOS		VULNERABILIDADES SOCIALES	
Superficie neta promedio por predios	1.510m <sup>2</sup>	% mujeres	51,26 %
% predios ≤ 200m <sup>2</sup>	2,50 %	Embarazo adolescente	174
% predios entre 200m <sup>2</sup> y 300m <sup>2</sup>	10,21 %	% hogares monoparentales con jefatura femenina	7,62 %
% predios entre 300m <sup>2</sup> y 500 <sup>2</sup>	22,12 %	% personas ≥ 65 años y jubiladas y/o pensionistas	8,88 %
% predios ≥ 500m <sup>2</sup>	65,15 %	% personas con alguna discapacidad	5,52 %



**F | Zona de suelo rural transformable (APT) a suelo urbano y suburbano habitacional con y sin PAI aprobado**



Corresponde a los sectores de suelo con el atributo potencialmente transformable (APT) a suelo urbano y suburbano habitacional (Tipo B y tipo C). Son áreas de suelo categoría rural productivo que admiten a futuro ser urbanizados para usos habitacionales e incorporados a la ciudad transformadas a suelo urbano consolidado o suelo suburbano habitacional.

APT tipo B con PAI aprobado: PAU 1 Pajas Blancas, PAU 5A Sur de Camino Durán, PAU 7 Punta de Rieles, PAU 15 Camino Leandro Gómez - Camino Teniente Galeano, PAU 9 Maroñas - Cañada de las Canteras, PAU 10 Norte de Camino Carrasco.

APT tipo B sin PAI aprobado: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 33.

APT tipo C sin PAI aprobado: 27.

**ESPACIOS PÚBLICOS Y GRANDES EQUIPAMIENTOS**



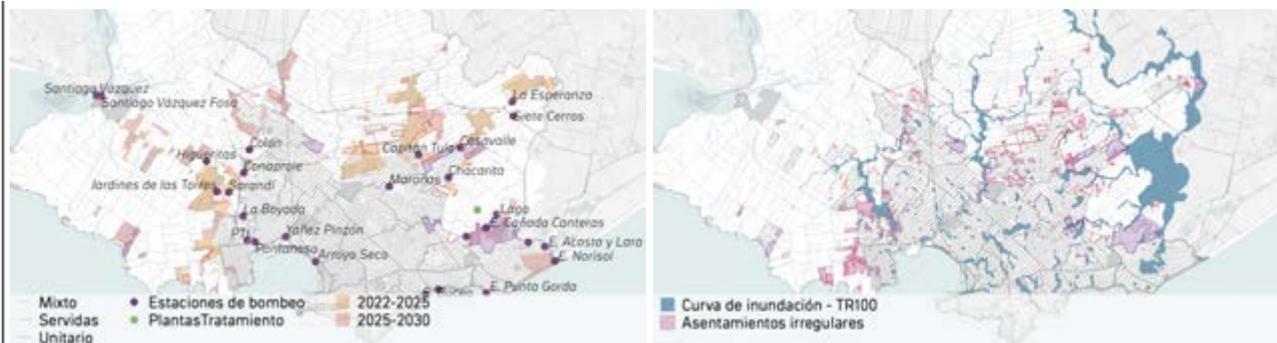
El PAU 10 Norte de Camino Carrasco cuenta con espacios públicos recientemente creados, la mayoría sin equipamiento y de escala pequeña. En el resto de los sectores se constata la carencia de espacios públicos equipados y de calidad.

**PATRIMONIO EDIFICIO Y URBANO**

Se destaca la presencia de Polvorines en el APT 23 - Este de Cañada del Tala, declarado Monumento Histórico Nacional.

### SANEAMIENTO Y DRENAJE PLUVIAL

En el PAU 10 Norte de Camino Carrasco y PAU 9 Maroñas-Cañada de las Canteras existen trazados de red pluvial y aguas servidas pero en los demás sectores no se cuenta con red de saneamiento.



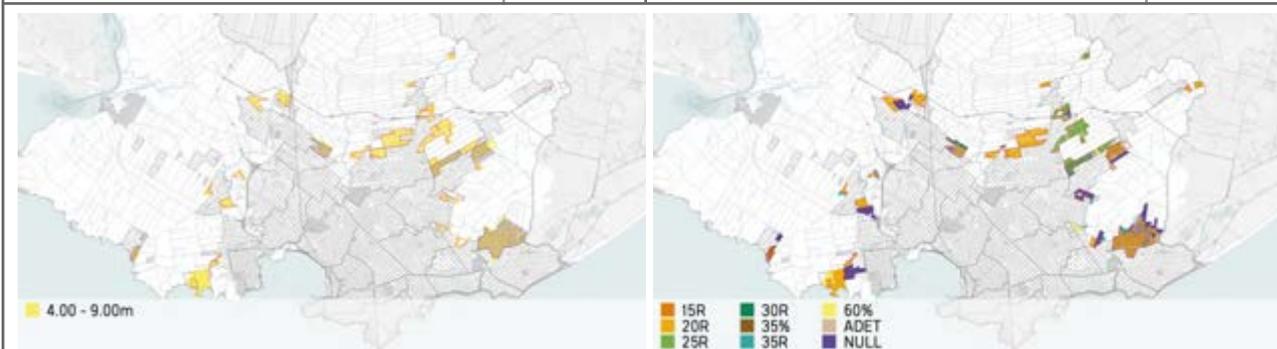
### SECTORES AMBIENTALMENTE RELEVANTES

En esta área se ubican las nacientes del arroyo Pantanoso y el arroyo Miguelete, este último es más extenso y posee potencial de biodiversidad de valores bajos a valores medios (según evaluaciones realizadas en el PDSUM), con una vegetación ribereña que presenta especies vegetales de interés y vida acuática escasa.

No se cuentan con mediciones específicas para estos sectores del arroyo Miguelete pero si para el Pantanoso en su cuenca alta, que indican un nivel Aguas Deterioradas, según Informe anual 2020, del Programa de monitoreo de cuerpos de agua de Montevideo.

No se cuenta con registros de calidad de aire.

ZONIFICACIÓN		PARÁMETROS URBANOS	
Suelo Rural en APT con PAI y sin PAI, APT B y C		FOS predominante	20R
Municipio	A - D - E - F - G	Altura predominante	7m
CCZ	8 a 13, 17-18	Edificación predominante	a f
INFORMACIÓN CENSAL		HÁBITAT Y VIVIENDA	
Población [2011]	47.518	Asentamientos irregulares	53
Hogares [2011]	17.464	Superficie total de asentamientos irregulares	364 há
Viviendas [2011]	18.585	Proyectos promovidos Ley 18.795	-
Viviendas desocupadas [2011]	1.446	Viviendas construidas Ley 18.795	-
Densidad de vivienda promedio [2011]	12 viv/há	Cooperativas de vivienda	-
INFORMACIÓN CATASTRAL		ESPACIOS PÚBLICOS	
Manzanas catastrales	338 há	Espacios públicos libres	-
Superficie neta	2.137 há	Superficie de espacios públicos libres	-
TAMAÑO DE PREDIOS		VULNERABILIDADES SOCIALES	
Superficie neta promedio por predios	9.953m <sup>2</sup>	% mujeres	-
% predios ≤ 200m <sup>2</sup>	1,49 %	Embarazo adolescente	-
% predios entre 200m <sup>2</sup> y 300m <sup>2</sup>	4,14 %	% hogares monoparentales con jefatura femenina	-
% predios entre 300m <sup>2</sup> y 500 <sup>2</sup>	6,19 %	% personas ≥ 65 años y jubiladas y/o pensionistas	-
% predios ≥ 500m <sup>2</sup>	88,16 %	% personas con alguna discapacidad	-





### 3. Objetivos de protección ambiental incluyendo los objetivos prioritarios de conservación del ambiente

Para la definición de los objetivos de protección ambiental, el Plan SUVI retoma las disposiciones que al respecto proponen las DDOTDS en su Informe Ambiental Estratégico, en tanto es un Plan sectorial derivado de ellas.

Las DDOTDS se sustentan en 6 bases y principios que contribuyen al desarrollo sustentable del territorio: la inclusión social, el ordenamiento integral del territorio, el fortalecimiento institucional, la mirada multiescalar, la democratización territorial y la sustentabilidad ambiental.

La sustentabilidad articula, según explicitan las DDOTDS:

*“la dimensión ambiental, con las dimensiones social, económica y política y considerando la equidad intra e intergeneracional como principios de los procesos de desarrollo. Se hace hincapié en la preservación de los valores ambientales, en el uso responsable de los recursos naturales, abordando críticamente los procesos que contradicen los preceptos de la sustentabilidad ambiental como la extensión del suelo urbano, la profundización de la segregación socio territorial y la precarización de la calidad de vida en la ciudad consolidada”.*

En Plan SUVI retoma estos aspectos centrales de las DDOTDS como objetivos de preservación ambiental:

- **Contener la extensión del suelo urbano**

El Plan SUVI plantea el control de la expansión urbana planteando la utilización de suelo vacante exclusivamente en el área urbana y suburbana habitacional y en suelo rural con atributo potencialmente transformable a suelo urbano y suelo suburbano habitacional.

De esta forma también contribuye a la preservación de los valores ambientales y de los recursos naturales presentes en el área rural, tendiendo a un desarrollo integral y sustentable (objetivo de las DDOTDS).

- **Revertir la segregación socio territorial**

Facilitar y promover el acceso de toda la población, en particular de los sectores menos favorecidos a un hábitat digno como parte integral del acceso a la vivienda y el derecho a la ciudad es objetivo específico del Plan SUVI. De esta forma se contribuye con este objetivo de preservación.

- **Mejorar la calidad de vida en la ciudad consolidada**

El Plan SUVI propone optimizar el uso del área urbana servida lo que redundará en las condiciones urbanas y en el uso que de ella hace la población. Implica la densificación poblacional, intensificación de actividades derivadas del habitar, mayor uso del espacio público, comercio y servicios.

Estos tres aspectos están en coherencia con el modelo territorial que surge de los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes.

Por otro lado, sus objetivos específicos contemplan estos y otros aspectos:

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 las problemáticas detectadas 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 en general, 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.



## 4. Probables efectos ambientales significativos que deriven de la aplicación del IOT

El Plan SUVI es un plan sectorial en tanto, contiene disposiciones relativas al acceso al suelo, promoviendo herramientas para optimizar la utilización del suelo urbano: construido, subutilizado y vacío. Propone medios para facilitar que tanto el sector privado como el público dispongan la utilización de bienes inmuebles.

En términos generales, Montevideo continúa la tendencia al crecimiento expansivo de baja densidad, con un relativo estancamiento de ese crecimiento poblacional de las áreas urbanas más consolidadas, y mayor dinamismo en bordes externos. Esto se acompaña con una creciente polarización social entre las áreas costeras habitadas por sectores medios y altos, y las periferias al oeste, norte y noreste, habitadas por sectores sociales de bajos ingresos.

En términos de dinámicas inmobiliarias, considerando el período 1985 - 2011 es posible reconocer tres grandes procesos en la ciudad:

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

La proyección de cantidad de población para el futuro indica que habrá mínima variación, por lo tanto no se darán tensiones en el área urbana, ni en los servicios e infraestructuras que respondan a las necesidades de la población (agua, saneamiento, electricidad, gestión de residuos). Antagónicamente, la propuesta de aumentar la densidad poblacional e intensificar usos en el área urbana consolidada contribuye con la sostenibilidad del territorio.

Si bien el Plan incorpora algunas propuestas de ordenamiento territorial, concretamente relacionadas con la densificación del suelo urbano, en cuanto a edificabilidad, parámetros, tamaño mínimo de predios, etc., las mismas no representan modificaciones significativas para las diferentes zonas de estudio. Esto se sustenta en que las acciones propuestas por el Plan se enmarcan tanto en la normativa urbana vigente, así como, en los instrumentos de ordenamiento territorial aplicados al ámbito. Además, las acciones y recomendaciones para la flexibilización de la normativa existente en relación a la edificabilidad fueron pensadas considerando que sus efectos no representen modificaciones significativas en el entorno urbano para el que se proponen.

Se destaca que el Plan SUVI como tal busca lograr efectos positivos para la construcción del hábitat urbano y se estima que no generará efectos negativos. Su implementación aporta, como fue detallado, a los objetivos de sostenibilidad urbana de los instrumentos vigentes.

Durante su implementación, que será paulatina, se realizarán intervenciones en suelo urbano intensificando su uso. En ese sentido, se entiende que los efectos serán progresivos y positivos. Como consecuencia de lo establecido en los Principios rectores del Plan SUVI, su implementación no puede más que tener efectos positivos en el "Territorio Proyectado" (pag.66) propuesto por las DDOTDS y en las estructuras y sistemas territoriales allí definidas (pag.69).

En este sentido, dado que las acciones a desarrollar se ajustarán a las diversas piezas territoriales y a los momentos concretos en que se desarrollen las acciones, existe la posibilidad de considerar conjuntamente la creación de espacios públicos o infraestructuras que resulten necesarias en casos de ser insuficiente. Se prevé que estas consideraciones se irán coordinando e integrando a la labor



de los diferentes servicios de la Administración y en caso que amerite, con las instituciones del gobierno central. Por lo que se destaca que la coordinación inter e intrainstitucional resulta clave en la implementación del Plan.

Se explicitan los efectos vinculados a cada objetivo de preservación ambiental:

- **Contener la extensión del suelo urbano**

Este objetivo tendrá efectos importantes en el suelo rural, ya que implica su preservación en tanto favorece el mantenimiento de usos productivos y sus valores naturales. Por otro lado, disminuye los costos ambientales derivados de la extensión del funcionamiento urbano de transporte, de infraestructuras, etc.

- **Revertir la segregación socio-territorial**

Este objetivo tendrá implicancias en la superación de la segregación residencial, tender a la inclusión social, a la integración social, a la equidistribución de cargas de la sociedad aportando al componente social de la sustentabilidad, sobre la base que el Plan SUVI facilita el acceso al suelo a toda la población.

- **Mejorar la calidad de vida en la ciudad consolidada**

En este aspecto el Plan SUVI propone en primera instancia la densificación de la ciudad consolidada lo que implica un uso más eficiente de las capacidades instaladas, infraestructuras y equipamientos.

Las densidades propuestas son absorbibles por las zonas y permiten amortiguar el crecimiento futuro esperable de la población, habilitando un mejor aprovechamiento del suelo (sustentabilidad económica y ambiental). La densificación que se aplica no deja de ser de características moderadas y no desnaturaliza las características del territorio.

El riesgo principal asociado a la intensificación del uso del suelo es no acompañar ese proceso con la provisión de infraestructuras, equipamientos y servicios cuantificados para cubrir las nuevas necesidades.



## 5. Medidas previstas para prevenir, reducir o compensar los efectos ambientales negativos significativos

El Plan SUVI es en sí mismo una de las medidas de prevención, reducción y compensación definidas en las DDOTDS (pag.114-120). Contribuye de manera directa y positiva en relación a los efectos ambientales, tal como se argumentó anteriormente.

Sus principios, objetivos, líneas estratégicas y actuaciones aportan al uso más eficiente del suelo urbano. Se explicitan aquí las acciones concretas que promueven prevenir, reducir y compensar efectos en el territorio:

Las propuestas del Plan responden a tres líneas estratégicas:

- **Densificación de áreas urbanizadas:** Intensificación de usos habitacionales que optimicen 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.

Las propuestas que presenta atiende a dos aspectos centrales:

- El acceso al suelo
- El uso eficiente del suelo

### 5.1. Propuestas para el acceso al suelo

Se proponen acciones en suelo construido, subutilizado y vacío de manera de intensificar su uso, además de una línea de asesoramiento que promocióne, facilite y brinde información.

#### 5.1.1. En suelo construido

- **AC1 - Recuperación de inmuebles vacíos o degradados (y baldíos con infraestructura)**

Se trata de la definición de actuaciones que favorezcan la utilización y la ocupación del parque de fincas existente, deshabitadas, en construcción y el rescate de activos inmobiliarios (viviendas y otros contenedores) además de fomentar el uso de predios baldíos.

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.



### 5.1.2. 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.

- **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 lotes para la construcción de viviendas.

- **AC3 - Aumento de lotes / fraccionamiento**

Trata de la subdivisión de predios en propiedad común, propiedad horizontal o unidad de propiedad horizontal.

- **AC4 - Aumento de unidades de vivienda / edificación potencial**

En un predio ya construido se realiza una acción que aumenta el número de unidades, ya sea dividiendo la construcción existente y/o 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.

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).

### 5.1.3. 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).

- **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 perímetro de actuación que permita orientar las acciones de los privados a la hora de desarrollar la transformación.

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

- **AC6 - Urbanización en suelo con Atributo potencialmente transformable (APT)**

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, proponiendo un PAI. 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 recomienda que la IM realice una prefiguración de Programa de Actuación Integrada de manera de facilitar la acción privada.

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.

#### **5.1.4. ACT - Línea de asesoramiento**

Busca la transparencia de la información, participación y publicidad del Plan Sectorial y las herramientas a aplicar de manera de promover su implementación ya que es muy importante la acción privada y la coordinación con otros organismos para su ejecución. 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.

### **5.2. Implementación de las actuaciones**

Los ámbitos de aplicación en el territorio de estas actuaciones no son definidas en el Plan sino que se prevé que se definan una vez implementado, momento en el cual se atenderán aspectos ambientales, entre otros.

En la Memoria de Ordenación y Actuaciones se establecen procedimientos previos y posteriores a la implementación de actuaciones previamente presentadas. En los procedimientos previos a las actuaciones se integran análisis y estudios vinculados, entre otros aspectos, a la sostenibilidad del ambiente.

#### **5.2.1. Procedimientos previos**

El primer paso de los procedimientos previos a la implementación de las actuaciones es delimitar el área de actuación que requiere la definición de acciones concretas de transformación. El área de actuación, constituye la porción del tejido que será objeto de las actuaciones a implementar.

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 socio económico
- 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°18.795 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

Como se observa uno de los aspectos a analizar es la “verificación de la capacidad de densificación” y “relevamiento y tratamiento de temas ambientales”. La IM cuenta con procedimientos para abordar estas problemáticas para las nuevas implantaciones :

- Viabilidad de uso: Determina si un uso propuesto del suelo es adecuado y factible según las normativas vigentes y las condiciones existentes en la zona.
- Estudios de impacto territorial: Evalúa los posibles efectos de un proyecto sobre el medio ambiente y propone medidas de mitigación.
- Viabilidad de conexión a saneamiento: Evalúa si un proyecto puede conectarse adecuadamente al sistema de saneamiento existente, considerando aspectos técnicos, normativos y de capacidad de la infraestructura.

### **5.2.2. Procedimientos posteriores a las actuaciones dependientes de la IM**

El Plan de Acceso al Suelo Urbano para Vivienda busca disponibilizar suelo 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 integrándolo al mercado de suelo o incluyéndolo 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 N°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.

Se entiende adecuada 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 requieren<sup>8</sup> 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.

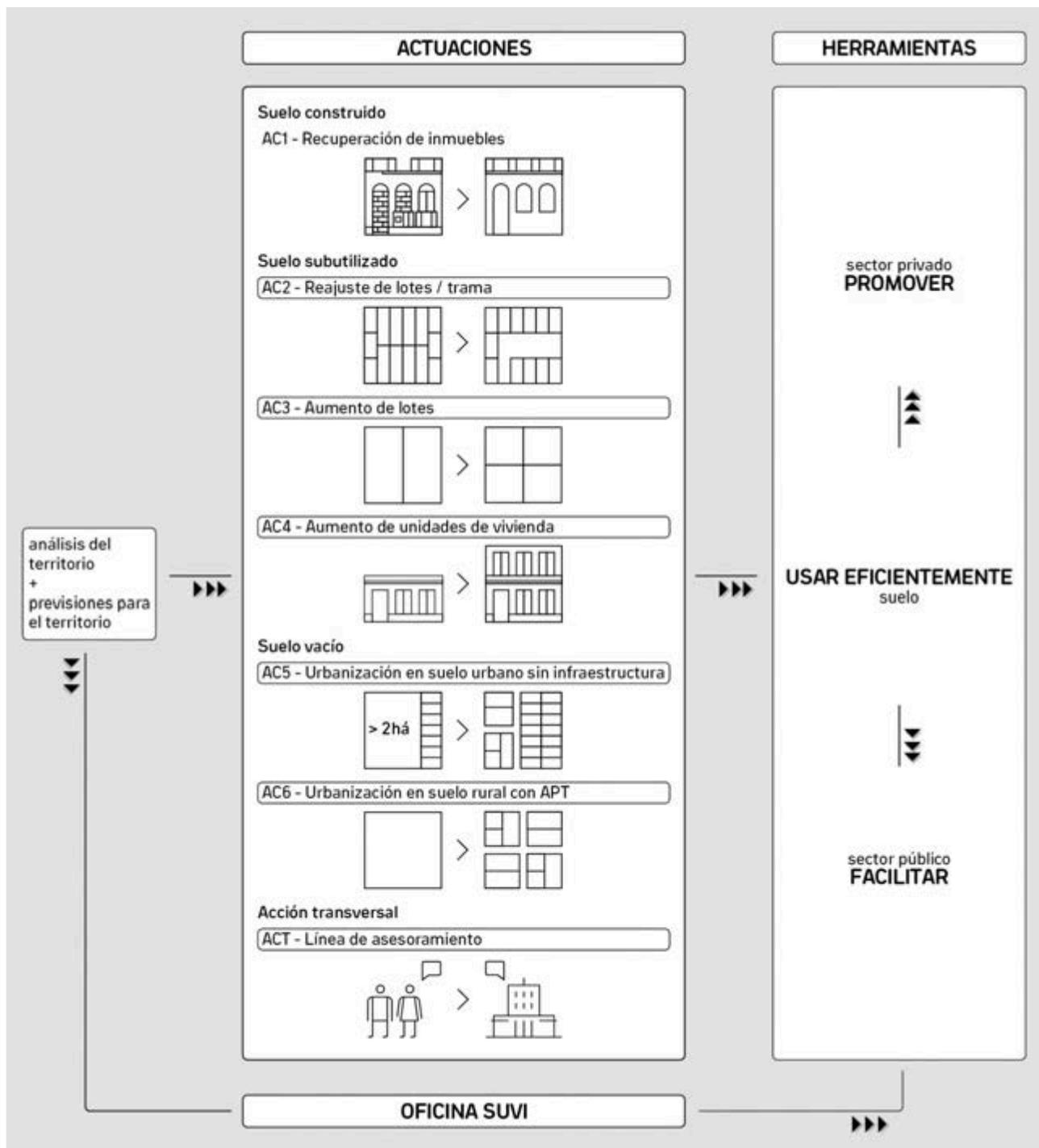
Cuando se realice una intervención en zonas específicas se realizará el seguimiento de su evolución, y tendrá relevancia la aplicación del sistema de indicadores que se presenta en la Memoria de Gestión y Seguimiento.

---

<sup>8</sup>Antecedente: Programa Renová Goes y Renová Unión - Villa Española en el marco del Programa Mejoramiento de Barrios, fondos BID.

### 5.3. 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.





## 5.4. Propuestas para el uso eficiente del suelo

El Plan SUVI busca optimizar el uso del suelo urbano con fines habitacionales mediante la intensificación del uso y el aumento de la densidad de viviendas. Este proceso no implica necesariamente un incremento de densidad poblacional, sino que principalmente aumenta la cantidad de hogares que tienen menos integrantes, según la tendencia constatada en los censos. En consecuencia, no se prevé una sobrecarga de las infraestructuras existentes en áreas urbanizadas.

### 5.4.1. Modificaciones normativas propuestas

Se proponen algunas modificaciones normativas que apuntan a mejorar la estructuración urbana y aumentar la cantidad de viviendas (no necesariamente la cantidad de población).

- **Simplificación de la normativa de tamaño máximo y mínimo de manzanas nuevas**

Modificación de la normativa vigente para el suelo urbano, tanto de forma general como para los casos de vivienda de interés social con el fin de mejorar la estructuración territorial, la integración urbana y la accesibilidad. Se simplifica la normativa para cuando se proyecten nuevas manzanas, y para manzanas existentes se tenderá a ajustarlas a la normativa vigente para nuevas manzanas, sobre todo en lo que respecta a las dimensiones máximas.

- **Propuestas en grandes predios, estudio de grandes manzanas**

Se propone una modificación que asegura la mejora de la estructuración en sectores urbanos para cuando grandes proyectos se quieren implantar en zonas donde no han sido ejecutadas las afectaciones viales o directamente donde no existe un proyecto de alineaciones.

- **Modificación normativa del tamaño mínimo de predios**

El Plan SUVI, como instrumento de ordenamiento territorial elaborado en el marco de la LOTDS, tiene el potencial para realizar determinaciones sobre la fracción predial mínima, posibilitando la subdivisión de mayor cantidad de predios.

Se establecen por tanto disposiciones que disminuyen el área mínima de 300m<sup>2</sup> para sectores de suelo subcategoría urbano consolidado.

- En Suelo Urbano Consolidado: Se propone lo dispuesto en el POT, con algunas modificaciones.
- En Suelo Urbano No Consolidado: El mínimo sigue siendo de 300m<sup>2</sup>, ya que este no puede modificarse de acuerdo a la Ley 10.723.

En Suelo Suburbano Habitacional: Se mantiene lo establecido en las Normas de Suelo Suburbano recientemente aprobadas por Decreto N°38.920, sancionado el 7/11/24 y promulgado por Res. N° 5017/24 de fecha 25/11/24, donde éstas establecen un área mínima de 2000m<sup>2</sup> para el Suelo Suburbano Habitacional.

- **Modificación normativa del tamaño mínimo de predios para vivienda de interés social**

La propuesta sobre el tamaño mínimo de predios para los casos de programas de viviendas de interés social establece que se podrán aprobar fraccionamientos en Suelo Urbano con lotes que cumplan con las siguientes condiciones:



- Lotes con frente mínimo de 9 metros y área mínima de 180m<sup>2</sup>.
- Cuando se trate de nuevas urbanizaciones los lotes podrán tener frente mínimo de 6 metros y área mínima de 150m<sup>2</sup>, bajo condiciones específicas:
  - + Implantación en suelo urbano consolidado.
  - + La superficie edificable debe permitir un rectángulo de al menos 6 metros de lado y 70 m<sup>2</sup>.
  - + En urbanizaciones con más del 50% de estos lotes, se deben cumplir dimensiones máximas reglamentarias y vías públicas de al menos 17 metros frente a los lotes.
- Cuando se trate de regularizaciones o readecuaciones catastrales de conjuntos de vivienda de interés social construidos con anterioridad a la aprobación del Plan SUVI se podrá reducir el área mínima de los lotes (150m<sup>2</sup>) hasta un 20%, previa aprobación por Decreto de la Junta Departamental.

- **Aumento de la edificabilidad**

Esta propuesta se enfoca en los predios excepcionales ubicados en la corona exterior del suelo urbano consolidado central y la corona interior del suelo urbano consolidado intermedio. En estas áreas diferenciadas, por contar con infraestructuras y servicios, se propone permitir edificaciones de mayor altura, en particular en predios que cumplen ciertas características: predios en régimen general, factor de ocupación del suelo (FOS) mayor o igual a 80%, retiro frontal igual o menor a 4m, altura normativa igual a 9m, y superficie del predio mayor o igual a 500m<sup>2</sup>

La propuesta se centra en estos predios particulares, donde se plantea un aumento en la altura máxima permitida, pasando de 9m a 16,50m, con pago de mayor aprovechamiento del suelo en un régimen específico de cinco años.

- **Aumento de la edificabilidad en estructuradores**

Incremento de edificabilidad en algunos estructuradores por modificación del Decreto N°34.020, el mismo le permite a las construcciones destinadas a vivienda de interés social el aumento de uno o dos niveles por encima de la normativa existente. Esta normativa genera un perfil de calle discontinuo, por lo que se considera necesario permitir el aumento de altura según lo establecido en el mencionado decreto para construcciones que sean de otros usos, la cual deberá pagarse como mayor aprovechamiento.

De todas formas, los procedimientos previos a la implementación de actuaciones contemplan el análisis de las capacidades infraestructurales entre muchos otros.

## **5.5. Otras medidas a tener en cuenta**

En consonancia con el Plan SUVI deberán tenerse en cuenta otras medidas en forma simultánea a la implementación del Plan, ya que podría existir un desfase con la correcta previsión de infraestructuras, equipamientos y servicios que atiendan a la demanda de la población. El territorio, como sistema, debe acompañar el desarrollo de sus diversos componentes. Sin embargo, este riesgo es minimizado ya que la normativa vigente impide que se urbanice en sectores sin provisión de servicios como se expresó anteriormente (LOTDS artículo 83, inciso 2.)

En primera instancia como aspecto principal se hace necesario chequear el mapa de inundaciones



presentado que tiene una tasa de retorno de 100 años. Según la Unidad de estudios de saneamiento de la IM, existen predios vacantes, especialmente en el suelo urbano no consolidado y suelo suburbano que no podrán utilizarse, otros deberán prever un área para laminación (planicie de inundación). El problema de eventualidad de inundaciones en áreas urbanas consolidadas centrales, intermedias o costeras no implica dificultades para la densificación ya que es posible, con obras de infraestructura puntuales, evitar desbordes.

Otro aspecto vinculado a lo anterior es la distancia a cursos de agua que debe respetarse al implantar construcciones (zonas de amortiguación decreto 30/2020 art. 28).

Es necesario también considerar la posible contaminación de terrenos y la existencia de residuos, que puede ser impedimento para el uso de los mismos.

Cuando se hace referencia al suelo urbano para vivienda, sin hacerlo explícito se considera como parte de este suelo el necesario para la dotación de los servicios para la población, sea la provisión de infraestructuras como de los equipamientos socio culturales, deportivos, recreativos, de salud necesarios para la atención integral de las necesidades humanas y sociales.

Por lo tanto es necesario avanzar con las acciones chequeando la existencia de los mismos y de ser necesario asegurar su provisión, entonces considerar: cobertura de infraestructuras y equipamientos, cobertura de servicios (gestión de residuos, transporte), existencia de espacios verdes y arbolado vial.

Es esencial dentro de la enumeración anterior la provisión de saneamiento, agua y electricidad y por otro lado la conexión a estas infraestructuras.



## 6. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento de los efectos ambientales de la aplicación del Instrumento

En este Plan sectorial, el seguimiento de las condiciones ambientales estará centrado en la evolución de la extensión del área urbana, de la densidad de vivienda, la vinculación con la provisión de infraestructuras y equipamientos y la medición de los propios resultados del Plan.

### ● En lo referente a la evolución del área urbana:

- Cociente entre tasa de consumo de tierras y tasa de crecimiento de la población, es un indicador propuesto por la Estrategia nacional de ciudades sostenibles (ENCIS):

*Vincula espacialmente dos componentes, la tasa de consumo de tierra y la tasa de crecimiento de la población. Permite monitorear la expansión urbana de las ciudades, no solo a través del consumo de tierras sino también mediante el análisis de las dinámicas de uso del suelo resultantes de distintos tipos de demandas, como aquellas generadas por el crecimiento de la población.*

*Busca medir la eficiencia del uso de la tierra, identificando si existe una relación entre el crecimiento espacial de las áreas urbanizadas y la población.*

*Cuando la tasa de crecimiento del consumo de tierras es mayor que el crecimiento de la población, normalmente ello se debe a un uso de la tierra poco eficiente y a un crecimiento de las ciudades poco sostenible. Fuente: MVOT - DINOT, INE*

Finalmente otro aspecto que también hace relevante a este indicador, es que integra el Informe Nacional Voluntario de Uruguay para los Objetivos de Desarrollo Sostenible al 2030.

- Tasa de consumo de tierras, es un indicador propuesto por la Estrategia nacional de ciudades sostenibles (ENCIS):

*Permite monitorear la expansión urbana de las ciudades a través del consumo de tierras. La tasa de consumo de tierras es un subindicador del Indicador 11.3.1. Cociente entre la tasa de consumo de tierras y la tasa de crecimiento de la población, que integra el Informe Nacional Voluntario de Uruguay para los Objetivos de Desarrollo Sostenible al 2030. (Indicador ODS 11.3.1.). Fuente: MVOT - DINOT, INE*

- Variación de la densidad de viviendas:

Representa la variación de la densidad de viviendas en los últimos períodos intercensales (1985 - 1996 / 1996-2011 / 2011 - 2023).

*El indicador permite conocer los cambios de la distribución de las viviendas en el territorio así como identificar zonas donde aumenta o disminuye la cantidad de viviendas por km<sup>2</sup>. Adicionalmente, es una medida que permite inferir patrones de urbanización respecto del crecimiento habitacional y la expansión urbana. Fuente: INE*

- Provisión de infraestructuras

Se propone como indicador testigo de este aspecto, por su importancia, la extensión de la cobertura de la red de saneamiento y cantidad de predios conectados. Fuente: Intendencia de Montevideo.

### ● En lo que refiere a los objetivos propios del Plan:

- Evolución de la necesidad de suelo



Se toma como línea de base el cálculo de necesidad de suelo expuesto en la Memoria de Información. Se deberá realizar el seguimiento de este indicador compuesto por, hogares de asentamientos irregulares con necesidad de ser relocalizadas y hogares allegados. Fuente: Observatorio de Asentamientos Irregulares de la IM / INE.



## 7. Resumen

El presente Informe Ambiental Estratégico se enmarca en el Plan de Acceso al Suelo Urbano para Vivienda (SUVI), el cual deriva del Plan de Ordenamiento Territorial y de las Directrices departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Montevideo. El objetivo principal de este informe es evaluar los impactos ambientales derivados de la implementación del Plan, asegurando un desarrollo urbano sostenible e integrado.

En relación a los aspectos relevantes de la situación ambiental, se retoman los mismos de las Directrices Departamentales, al ser este Plan un instrumento derivado de ellas. Estos objetivos son: contener la extensión del suelo urbano, revertir el proceso de segregación socioterritorial, y mejorar la calidad de vida en la ciudad consolidada. Estos aspectos se toman como objetivos de preservación ambiental, de manera que se favorezca y propicie un crecimiento urbano controlado y sostenible.

Para garantizar estos objetivos, se realiza un análisis de la capacidad de densificación habitacional, la disponibilidad y uso del suelo, la provisión de infraestructuras, los impactos socioeconómicos y las condiciones ambientales del territorio. Además, el Plan busca promover un crecimiento planificado y armónico de la ciudad sin sobrecargar las infraestructuras existentes y priorizando el acceso al suelo urbano para vivienda para sectores vulnerables.

En ese sentido, las propuestas del Plan aportan directamente a estos objetivos de preservación ambiental a través de las Actuaciones, y una línea transversal de asesoramiento de apoyo a las anteriores. Las actuaciones son procesos específicos 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. Y 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.

El Plan además, propone modificaciones normativas que facilitan y promueven el fraccionamiento de predios y también, el aumento de la edificabilidad normativa en zonas específicas. Para su implementación, es fundamental verificar la viabilidad de nuevas implantaciones, considerando la capacidad de conexión a saneamiento, la adecuación de la infraestructura existente, la preservación de áreas de amortiguación cercanas a cursos de agua y la gestión de riesgos ambientales, tales como inundaciones o contaminación del suelo.

Se enfatiza la necesidad de implementar medidas de mitigación adecuadas, entre ellas la ejecución de obras en áreas con riesgo de inundación, la promoción de un uso eficiente y planificado del suelo priorizando el desarrollo en zonas con infraestructura existente, la aplicación de normativas que protejan los espacios naturales y los ecosistemas urbanos y la generación de mecanismos de financiamiento y subsidios que faciliten el acceso a vivienda en condiciones adecuadas.

El monitoreo y seguimiento se realizará mediante la implementación de un sistema de indicadores basados en fuentes oficiales como por ejemplo el Instituto Nacional de Estadística y la Intendencia de Montevideo. Entre los indicadores clave se destacan: el cociente entre la tasa de consumo de tierras y la tasa de crecimiento poblacional, que permite evaluar la eficiencia del uso del suelo; la



variación de la densidad de viviendas, que facilita la identificación de patrones de urbanización, y la evolución de la necesidad de suelo.

En conclusión, este Informe Ambiental Estratégico asegura que la implementación del Plan SUVI se lleve a cabo de manera sostenible, minimizando los impactos negativos sobre el medio ambiente y garantizando un acceso equitativo al suelo urbanizado.



## Referencias bibliográficas

- Gobierno de Canelones, Intendencia de Montevideo, & Gobierno de San José. (2012). *Plan Climático de la Región Metropolitana de Uruguay*. Oficina de Planeamiento y Presupuesto (OPP), Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD).
- Intendencia de Montevideo. (2021). *Plan de Acción Climática de Montevideo*.
- Intendencia de Montevideo. (2018). *Estrategia de Resiliencia de Montevideo*.
- Intendencia de Montevideo. (2015). *Programa de Recuperación de Fincas Abandonadas*. [montevideo.gub.uy/programa-fincas-recuperadas](http://montevideo.gub.uy/programa-fincas-recuperadas)
- Intendencia de Montevideo. *Montevideo Resiliente*. [montevideo.gub.uy/montevideo-resiliente](http://montevideo.gub.uy/montevideo-resiliente)
- Intendencia de Montevideo. *Plan de Saneamiento Urbano VI* [montevideo.gub.uy/areas-tematicas/ambiente/saneamiento/plan-de-saneamiento-urbano-vi](http://montevideo.gub.uy/areas-tematicas/ambiente/saneamiento/plan-de-saneamiento-urbano-vi)
- Oficina de Planeamiento y Presupuesto. (2018). *Informe Nacional Voluntario 2018 sobre los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)*. <https://www.opp.gub.uy>
- Obras Sanitarias del Estado. *Calidad del agua*. [www.ose.com.uy](http://www.ose.com.uy)
- Ministerio de Salud Pública. *Reglamento de calidad del agua*. [www.gub.uy/msalud](http://www.gub.uy/msalud)
- Intendencia de Montevideo. *Plan de regularización de asentamientos*. [www.montevideo.gub.uy](http://www.montevideo.gub.uy)
- Administración Nacional de Usinas y Trasmisiones Eléctricas. *UTE*. [www.ute.com.uy](http://www.ute.com.uy).
- Instituto Nacional de Estadística. *Acceso a servicios básicos en Uruguay*. INE. [www.ine.gub.uy](http://www.ine.gub.uy).
- Ministerio de Industria, Energía y Minería. *Planes nacionales de energía*. MIEM. [www.miem.gub.uy](http://www.miem.gub.uy).
- Intendencia de Montevideo. *Montevideo más verde*. [montevideo.gub.uy/montevideo-mas-verde](http://montevideo.gub.uy/montevideo-mas-verde)
- Intendencia de Montevideo. *Montevideo Data*. [montevidata.montevideo.gub.uy](http://montevidata.montevideo.gub.uy)
- *Observatorio de Asentamientos Irregulares de la Intendencia de Montevideo (IM) / Instituto Nacional de Estadística (INE). Consulta realizada en el año 2021*