

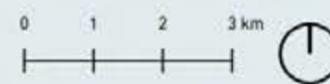
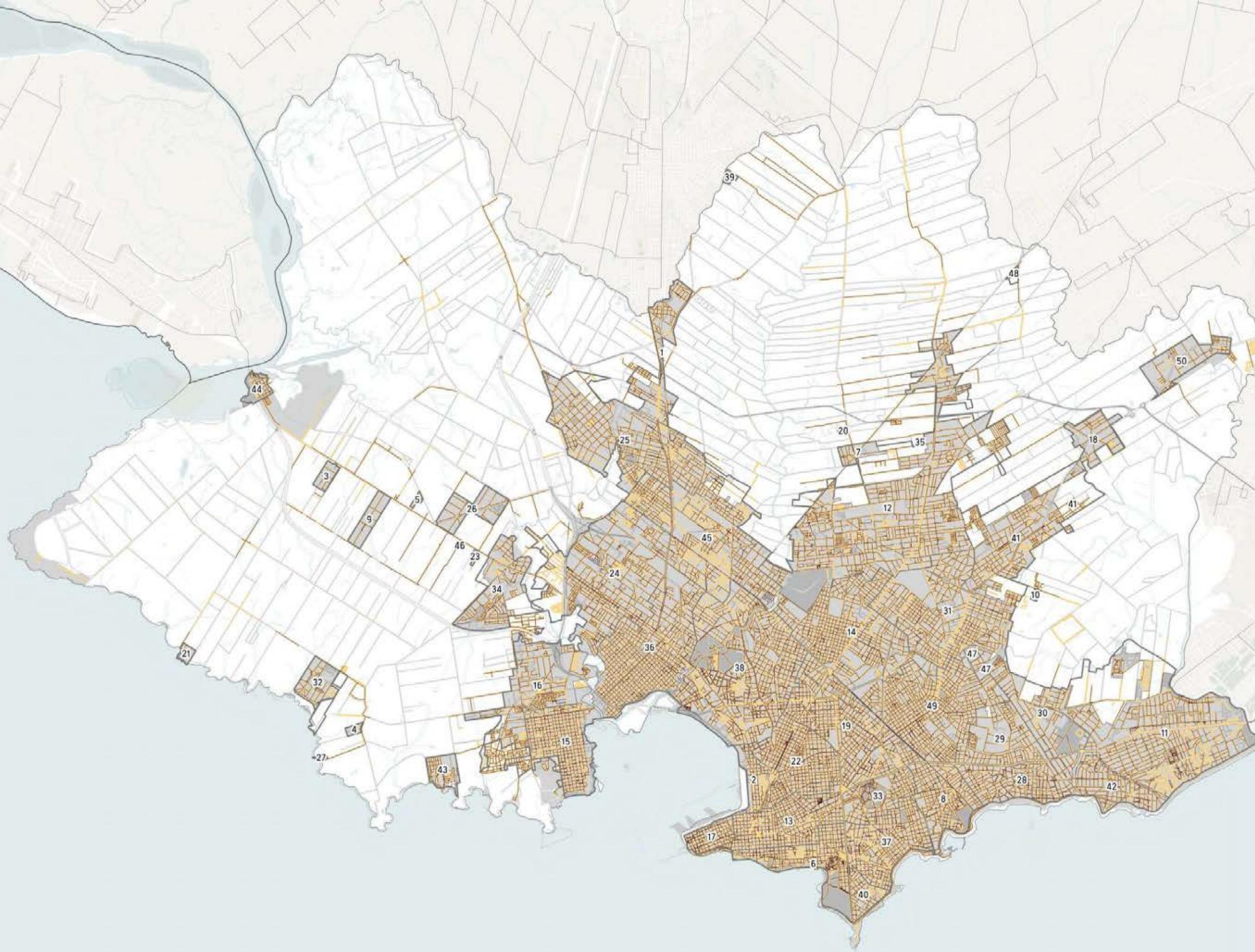
# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al  
suelo urbano para vivienda

## EQUIPAMIENTO DE ALUMBRADO

Ubicación geográfica de las puestas de  
alumbrado público.

- Líneas de alimentación de alumbrado
- Puestas de alumbrado público



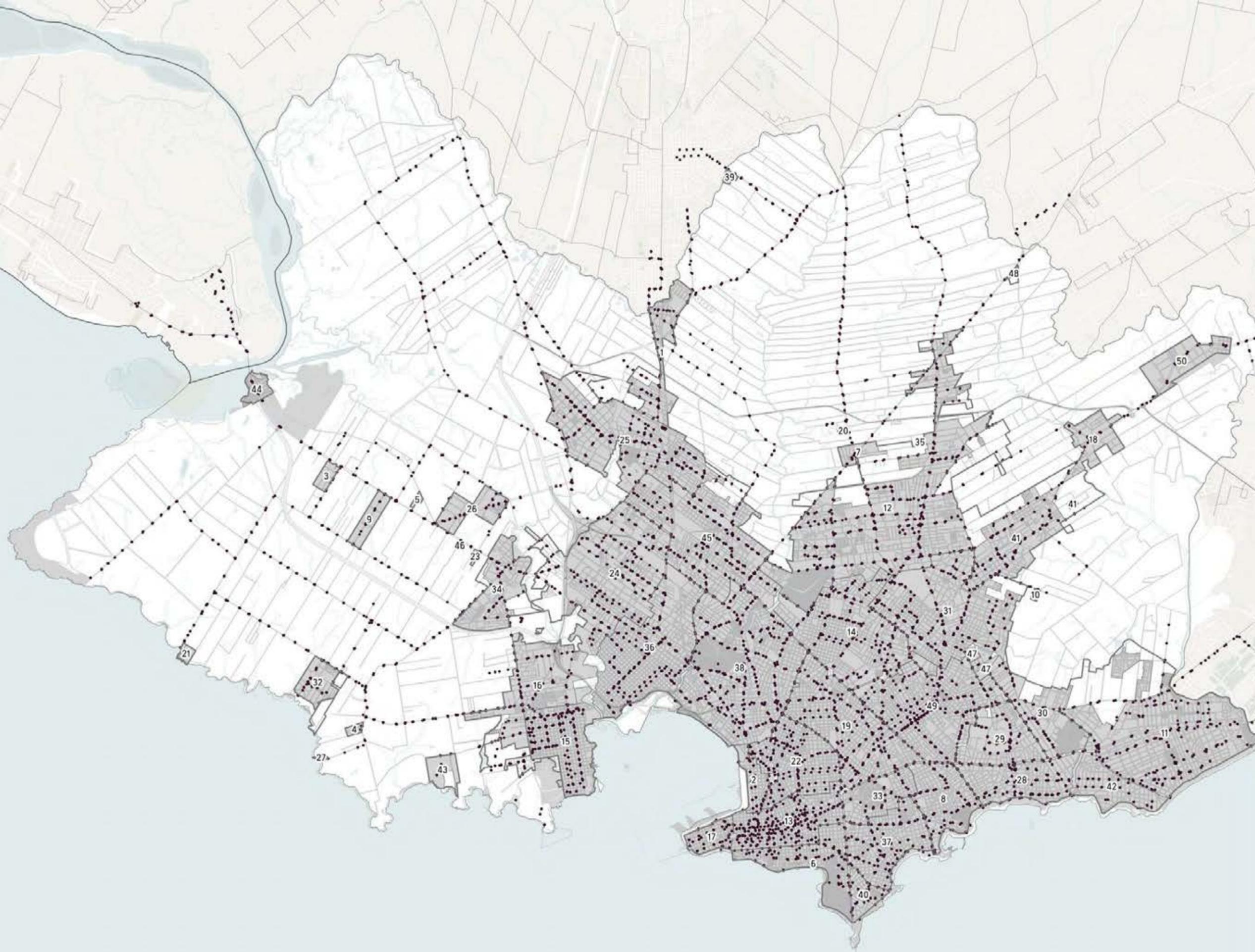
# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al  
suelo urbano para vivienda

## EQUIPAMIENTO DE TRANSPORTE

Ubicación geográfica de las paradas de  
ómnibus.

- Paradas de ómnibus de Montevideo



# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

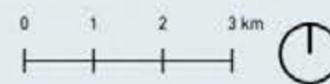
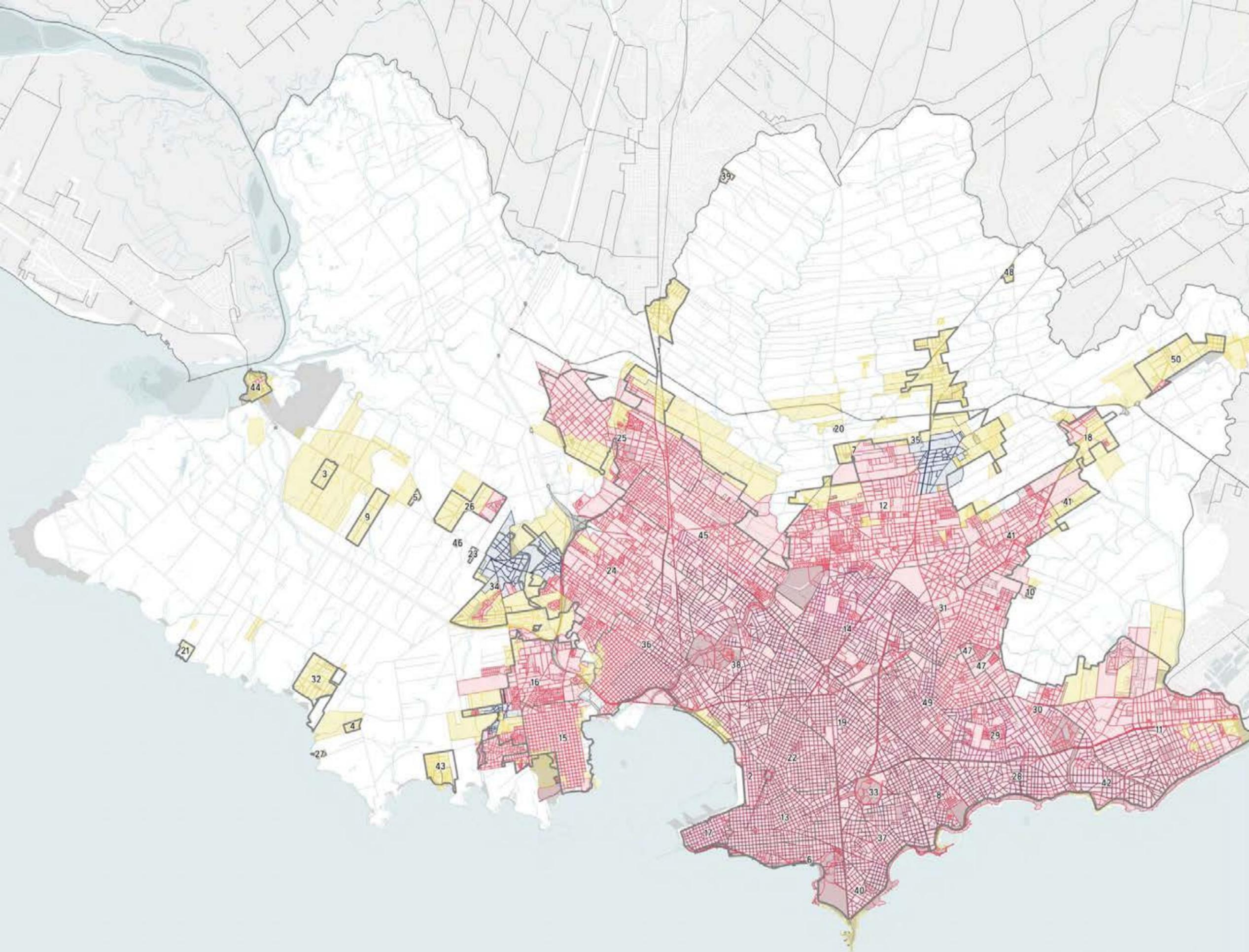
## SANEAMIENTO

Áreas que cuentan con saneamiento

- Mixto
- Servidas
- Unitario

Proyecto de futuras expansiones

- 1953 - 2024
- 2024 - 2027
- 2027 - 2030



# PLAN SUVI

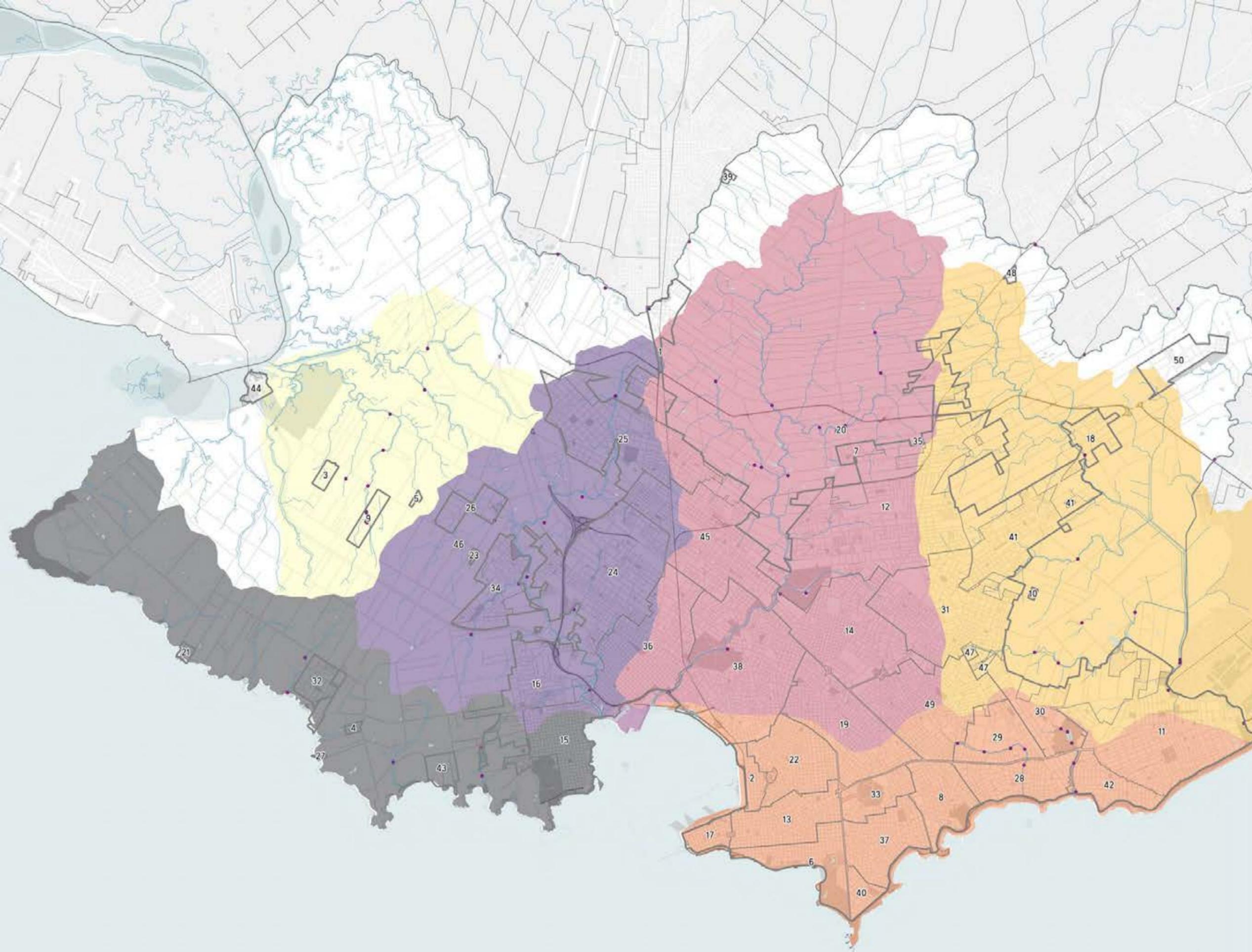
Plan sectorial de acceso al  
suelo urbano para vivienda

## CUENCAS

Sistemas de retención y drenaje  
sostenible

### Cuencas

-  Río de la Plata entre Río Santa Lucía  
y Arroyo Pantanoso
-  Arroyo Pantanoso
-  Río de la Plata entre Arroyo Pantanoso  
y Arroyo Miguelete
-  Arroyo Miguelete
-  Río de la Plata entre Arroyo Miguelete  
y Arroyo Carrasco
-  Arroyo Carrasco
-  Arroyo De Melilla
-  Puntos de inspección SECCA



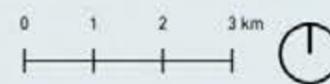
# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al  
suelo urbano para vivienda

## PUNTOS NOTABLES

Sistemas de retención y drenaje  
sostenible

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



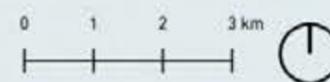
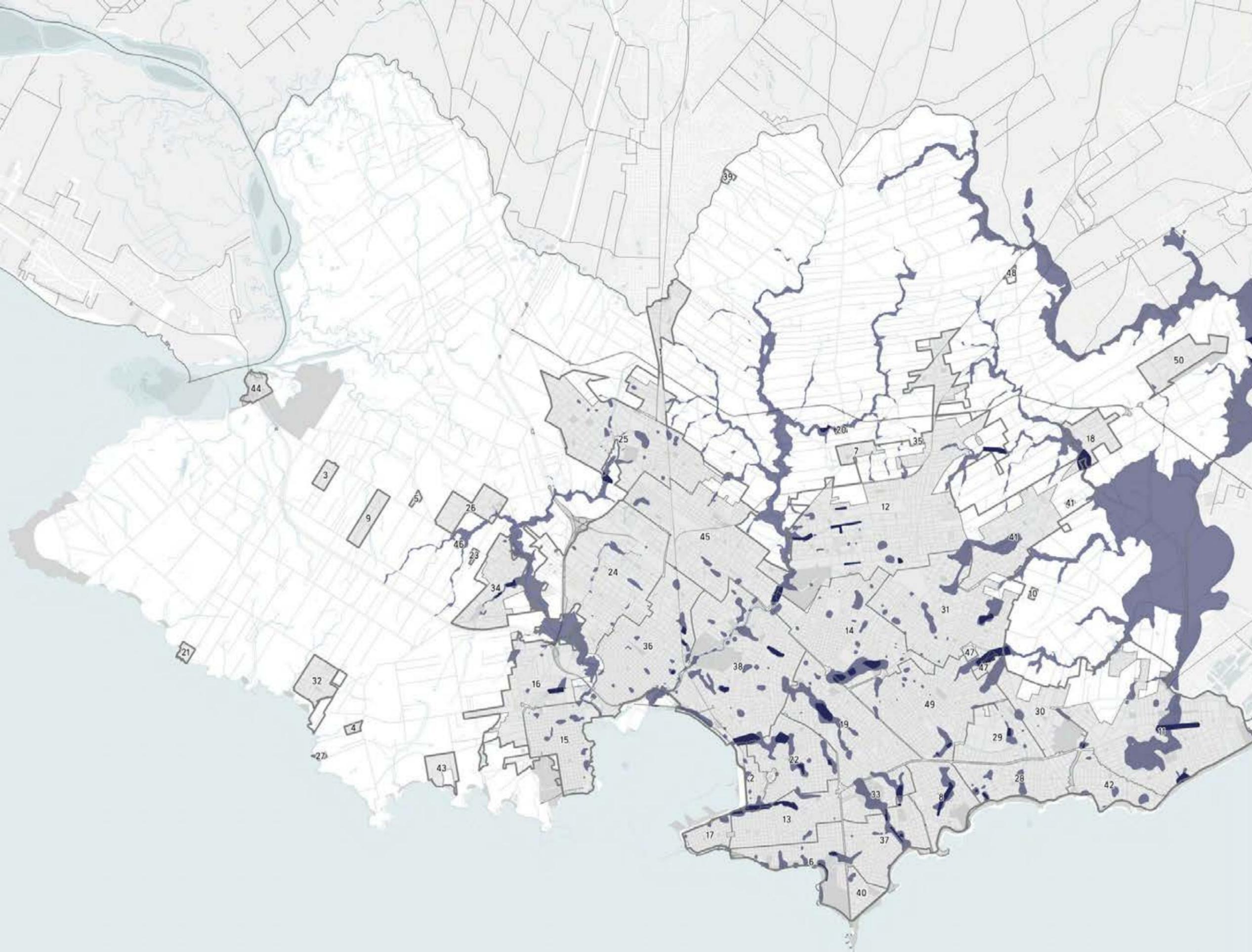
# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al  
suelo urbano para vivienda

## TR 100

Inundaciones según modelo de tasa de  
retorno de 100 años.

- Zonas inundables en la actualidad
- TR100 POSDUM 2019



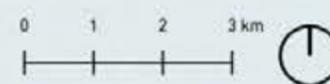
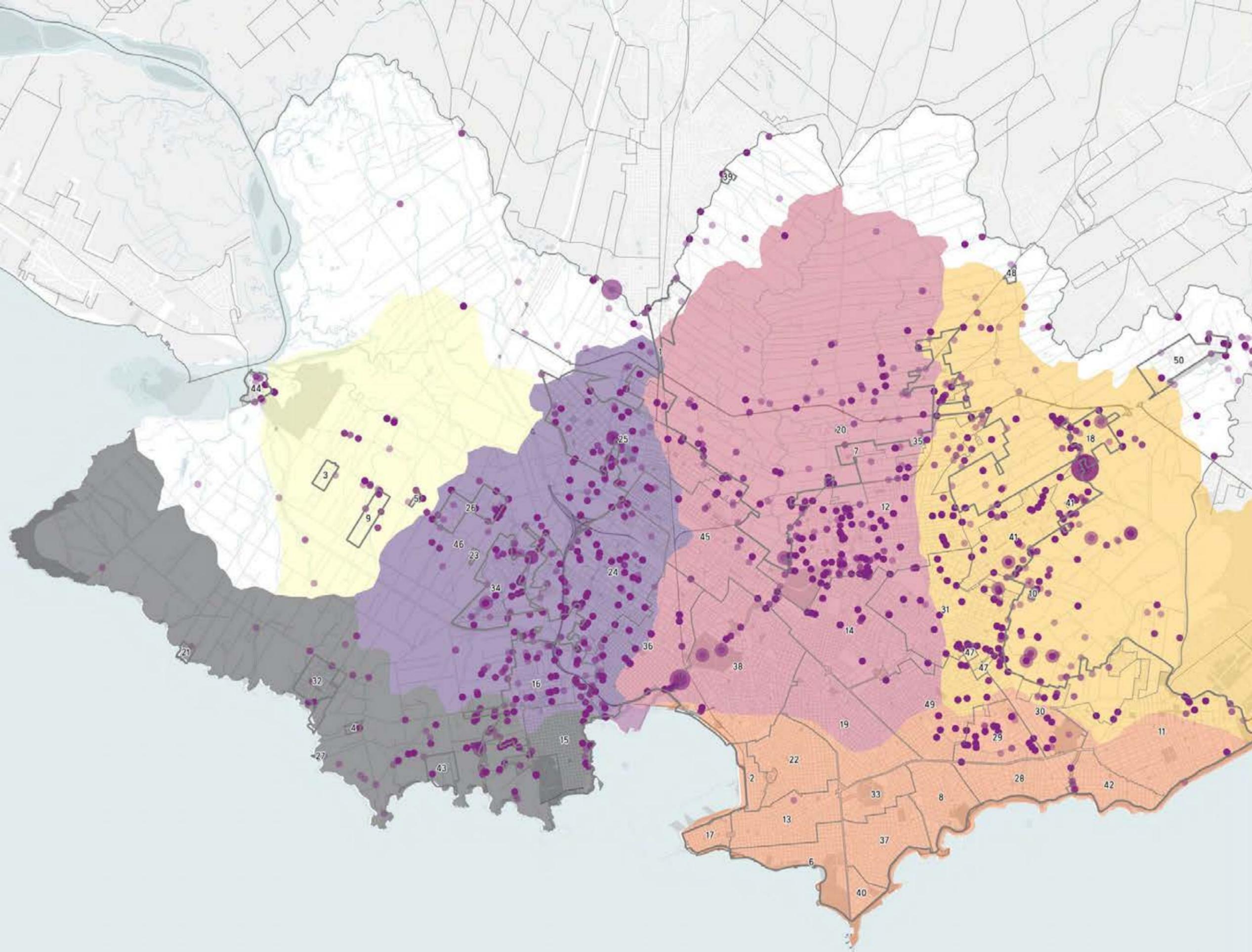
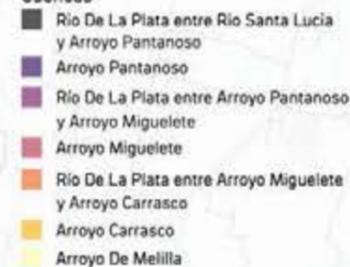
# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

## AREAS LIBERADAS



## Cuencas



# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

## ALTURAS NORMATIVA

Alturas máximas de la edificación permitidas.

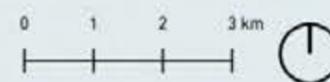
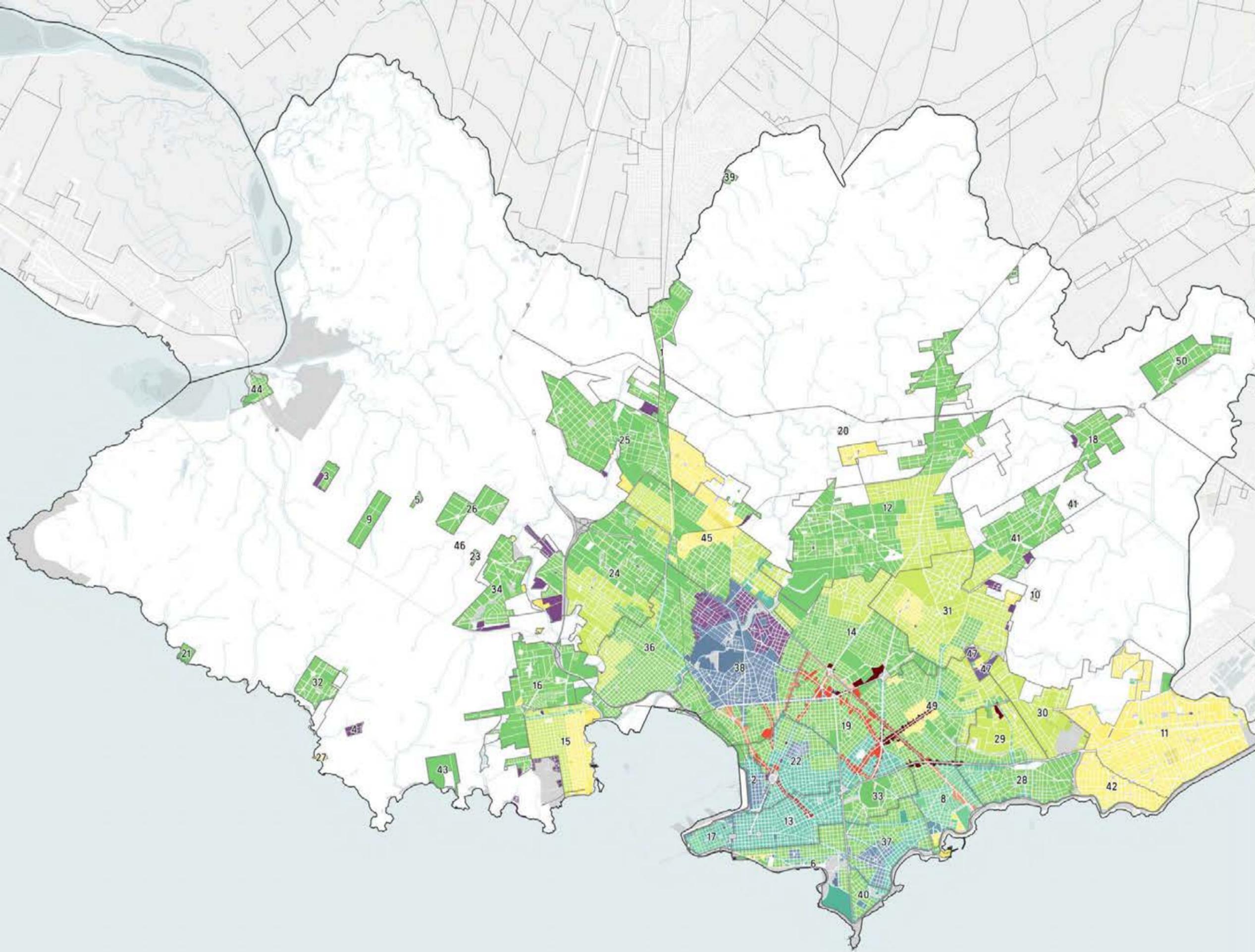
- |           |                 |
|-----------|-----------------|
| 4 - 9 m   | Altura especial |
| 9 - 12 m  | CEP             |
| 11 - 16 m | PAU9            |
| 19 - 37 m | s/valores       |
| 75 m      |                 |

Alturas VIS - Art. 223.233.2

- |         |         |
|---------|---------|
| 13,50 m | 21,00 m |
| 16,50 m | 27,00 m |

Alturas en Avenidas - Decreto 37.912

- |      |
|------|
| 31 m |
|------|

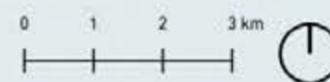
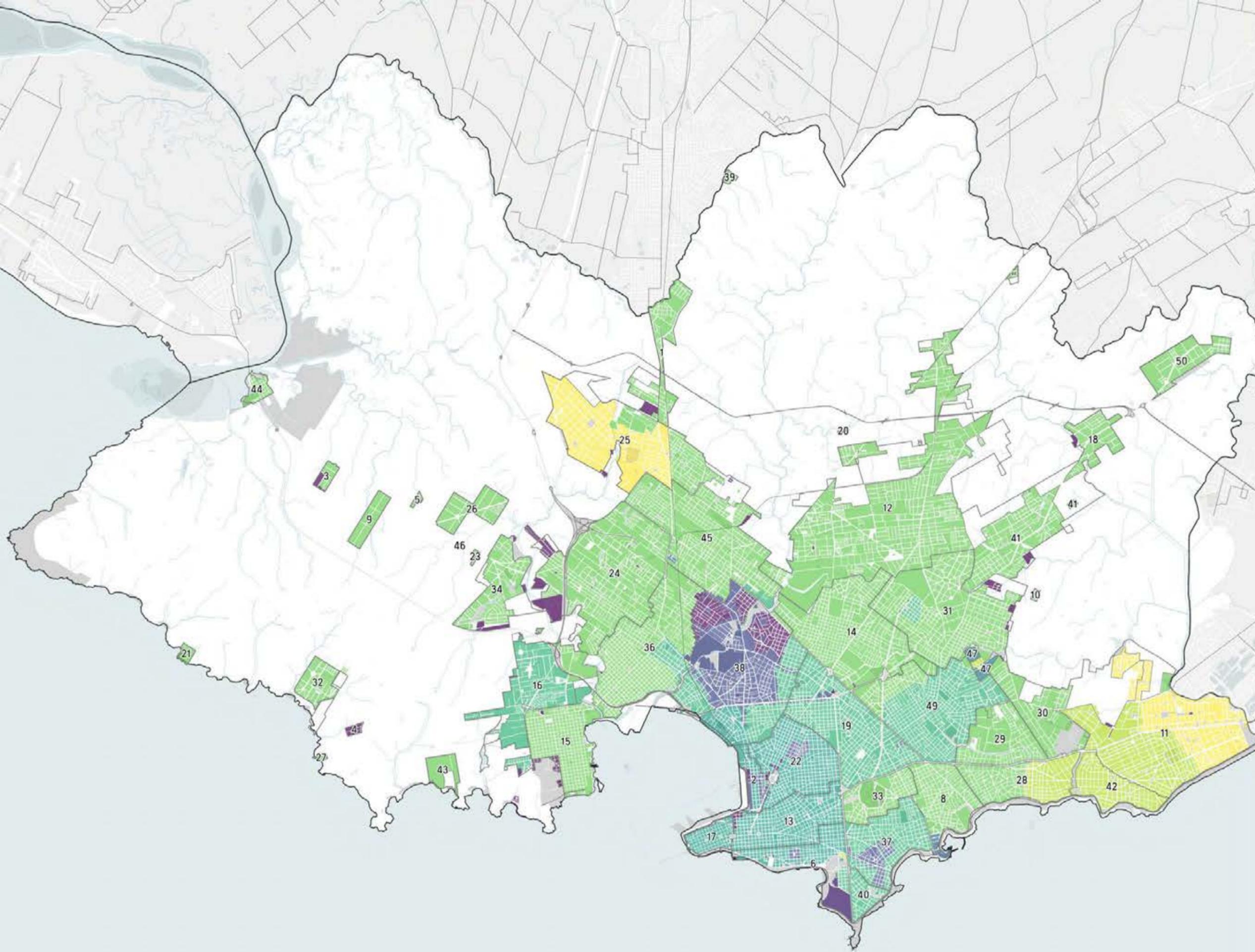
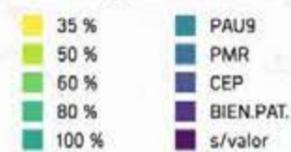


# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al  
suelo urbano para vivienda

## FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Factor de Ocupación del Suelo del Plan de  
Ordenamiento Territorial (POT), según  
Decreto Departamental 28242/98.



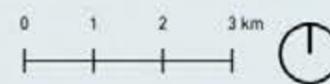
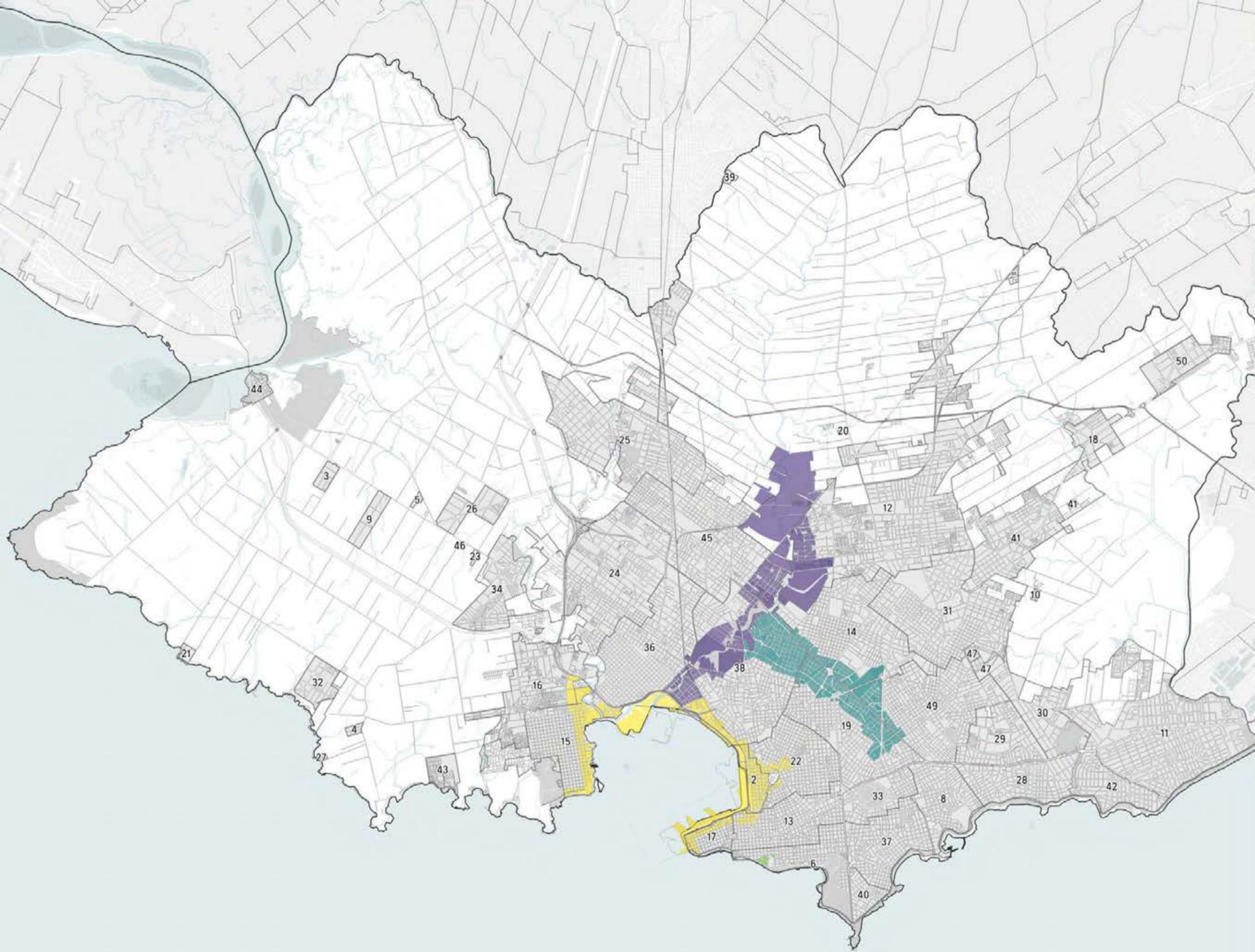
# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al  
suelo urbano para vivienda

## ÁREAS DE PROMOCIÓN

Áreas del Promoción del Plan de  
Ordenamiento Territorial (POT), según  
Decreto Departamental 28242/98.

- Bahía
- Barrio Sur
- Avda. Luis Alberto de Herrera - Bvar.  
Batlle y Ordóñez
- P. E. Centro
- P. E. Arroyo Miguelete



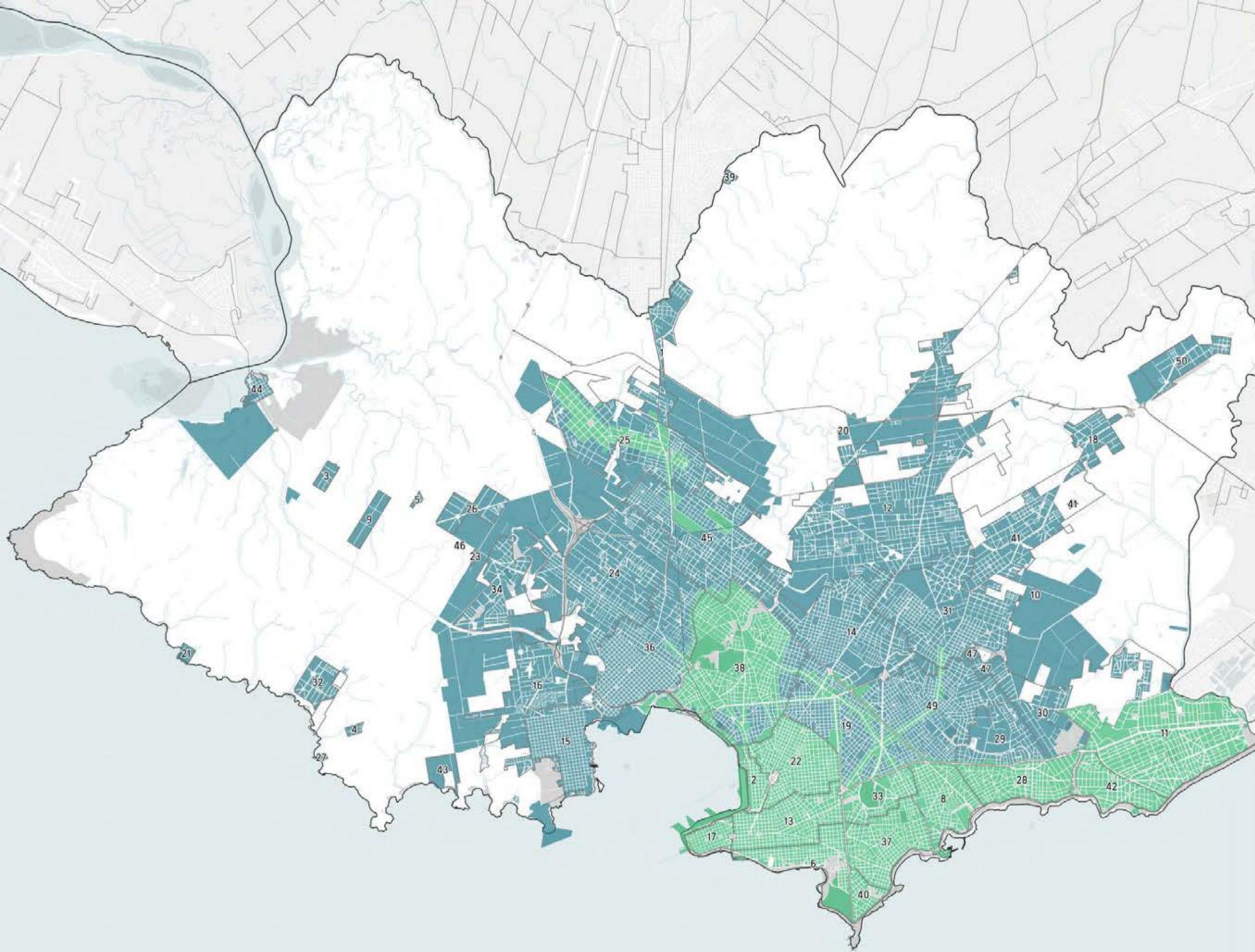
# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al  
suelo urbano para vivienda

## IMPUESTO A LA EDIFICACIÓN INAPROPIADA

Zonas de aplicación del Impuesto a la Edificación Inapropiada según Art. 13 del Decreto No. 35.904 de 16 de junio de 2016 modificativo del artículo 18 del Decreto No. 32.265 de 8 de enero de 2008 y resolución del Intendente No 2719/18.

-  Si aplica, según Art 13° Decreto Departamental N° 35.904 fecha 06/05/2016.
-  Si aplica, zona determinada según Art 18° del Decreto Departamental N° 32.265 de 30 de octubre de 2007.

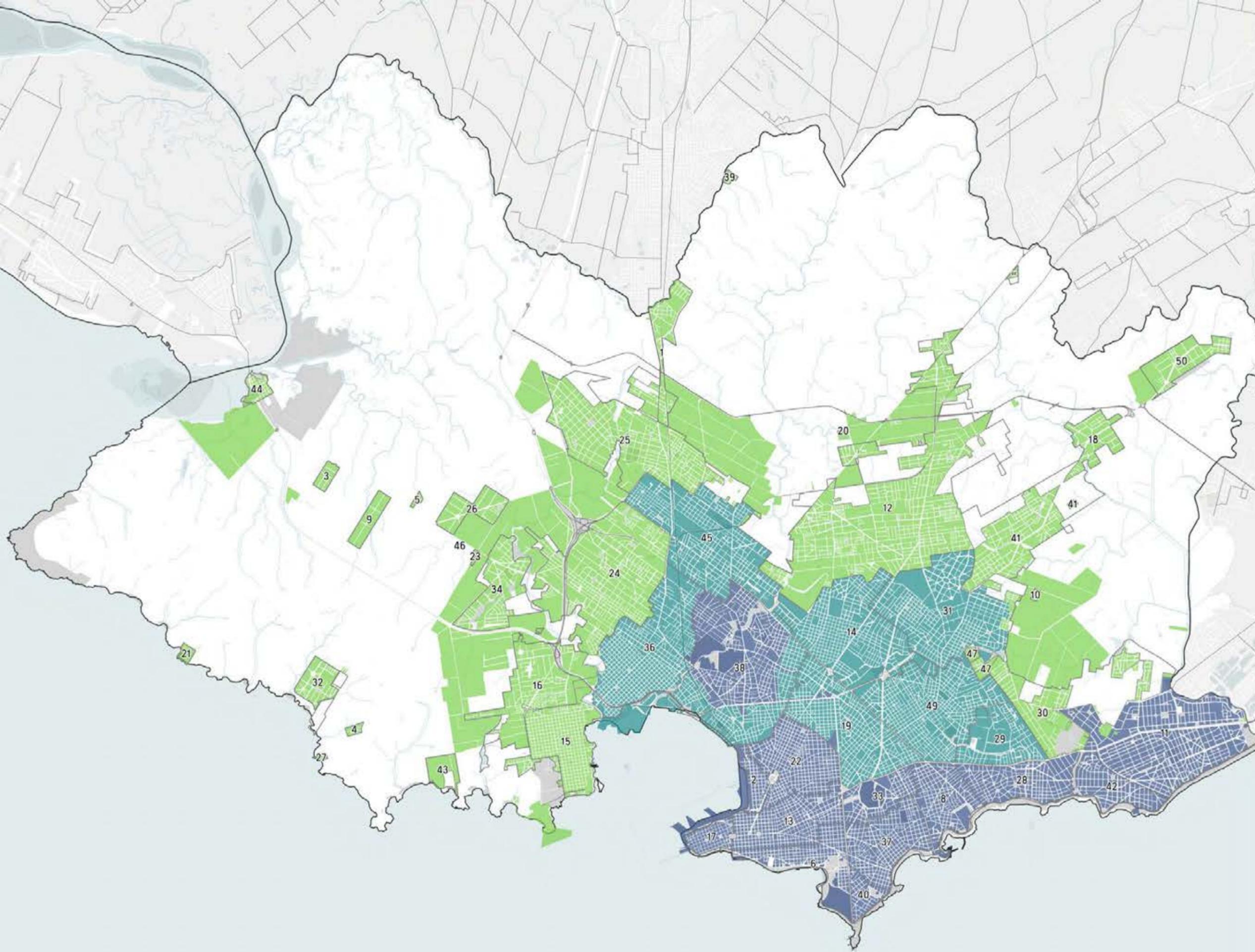
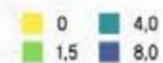


# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

## IMPUESTO A LOS BALDÍOS

Factor baldío: Cuantía de factor baldío (0, 1,5, 4,0, 8,0) del importe de la Contribución Inmobiliaria.



0 1 2 3 km

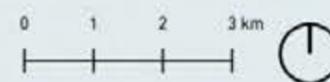
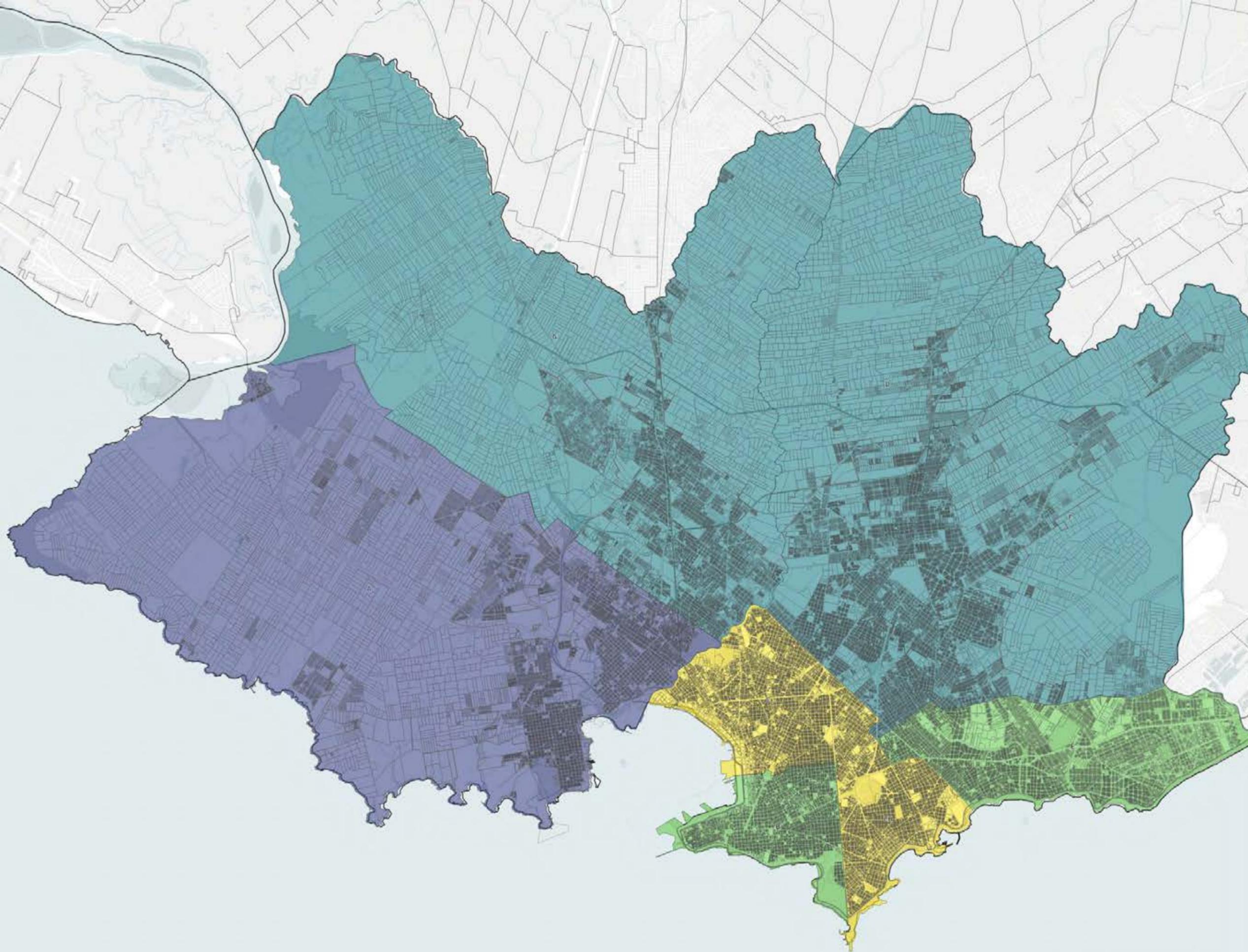


# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

## PREDIOS CON IMPUESTOS

Porcentaje de predios gravados con alguno de estos impuestos sobre el total de padrones sujetos a gravámenes por Municipio.

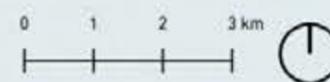
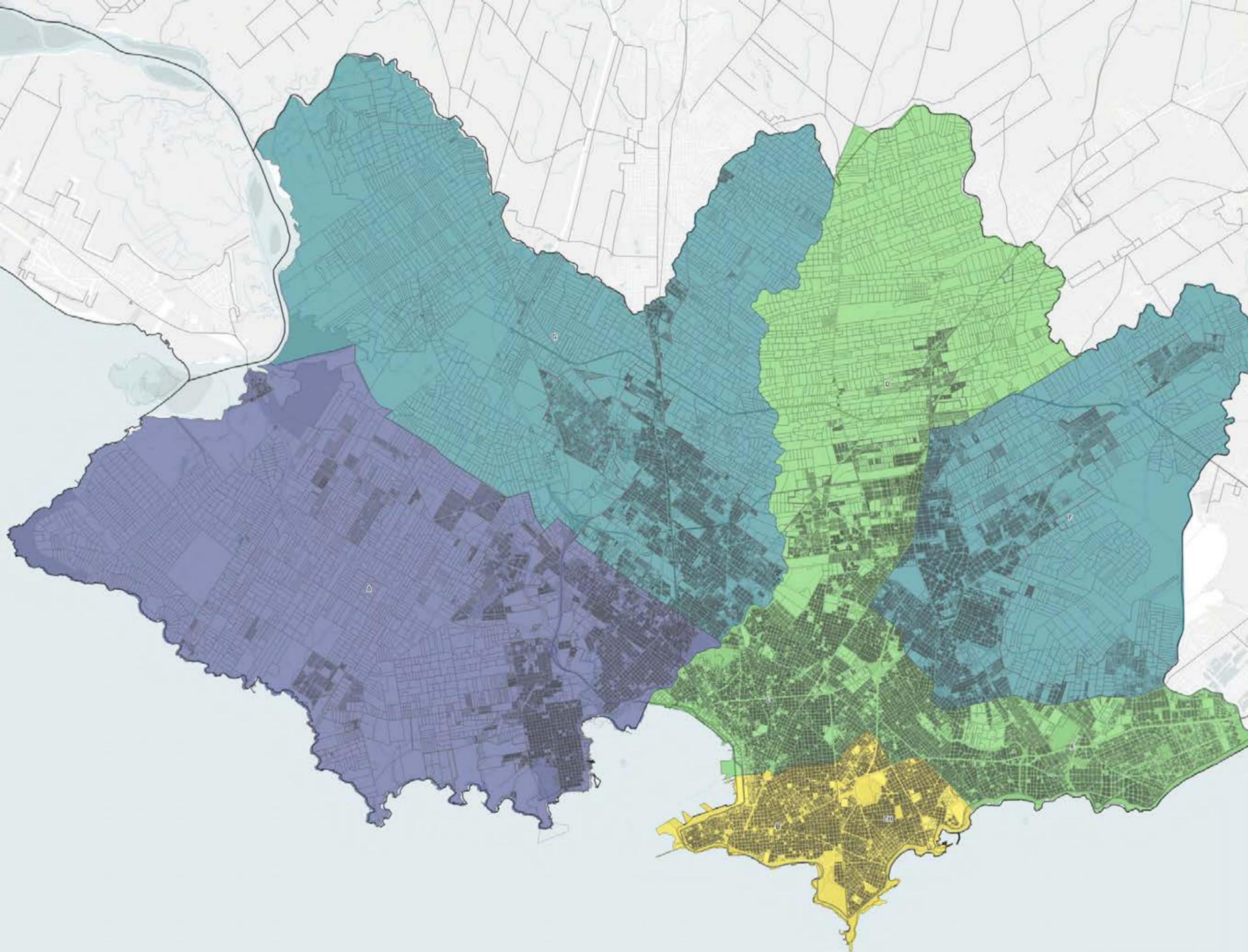


# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al  
suelo urbano para vivienda

## BALDÍOS POR MUNICIPIO

Porcentaje de predios gravados con  
impuesto al baldío sobre el total de  
padrones sujetos a gravámenes.

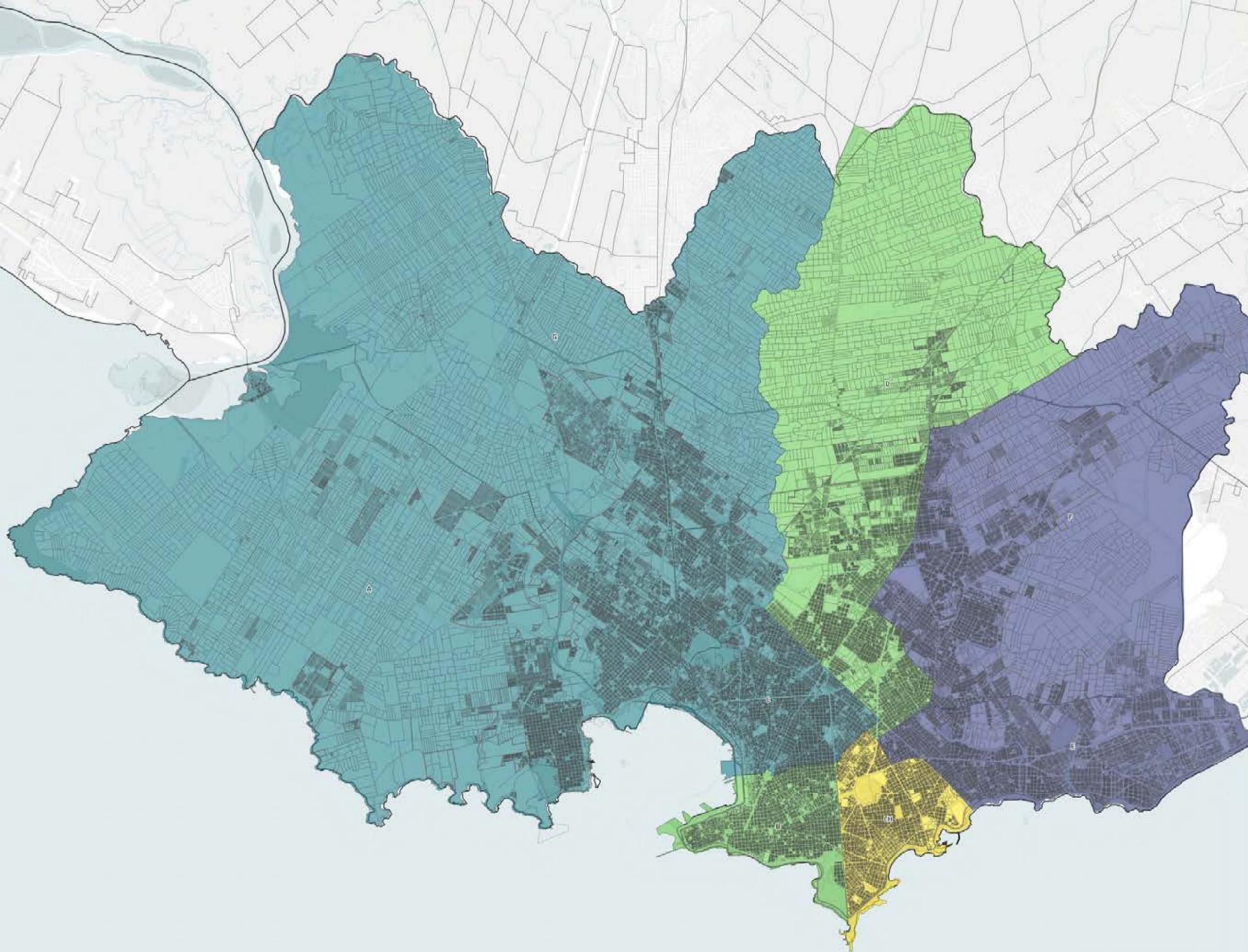


# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al  
suelo urbano para vivienda

## BALDÍOS QUE PAGAN POR MUNICIPIO

Porcentaje de predios que pagan el  
impuesto al baldío sobre el total de  
predios gravados por Municipio.



# PLAN SUVI

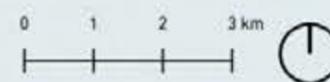
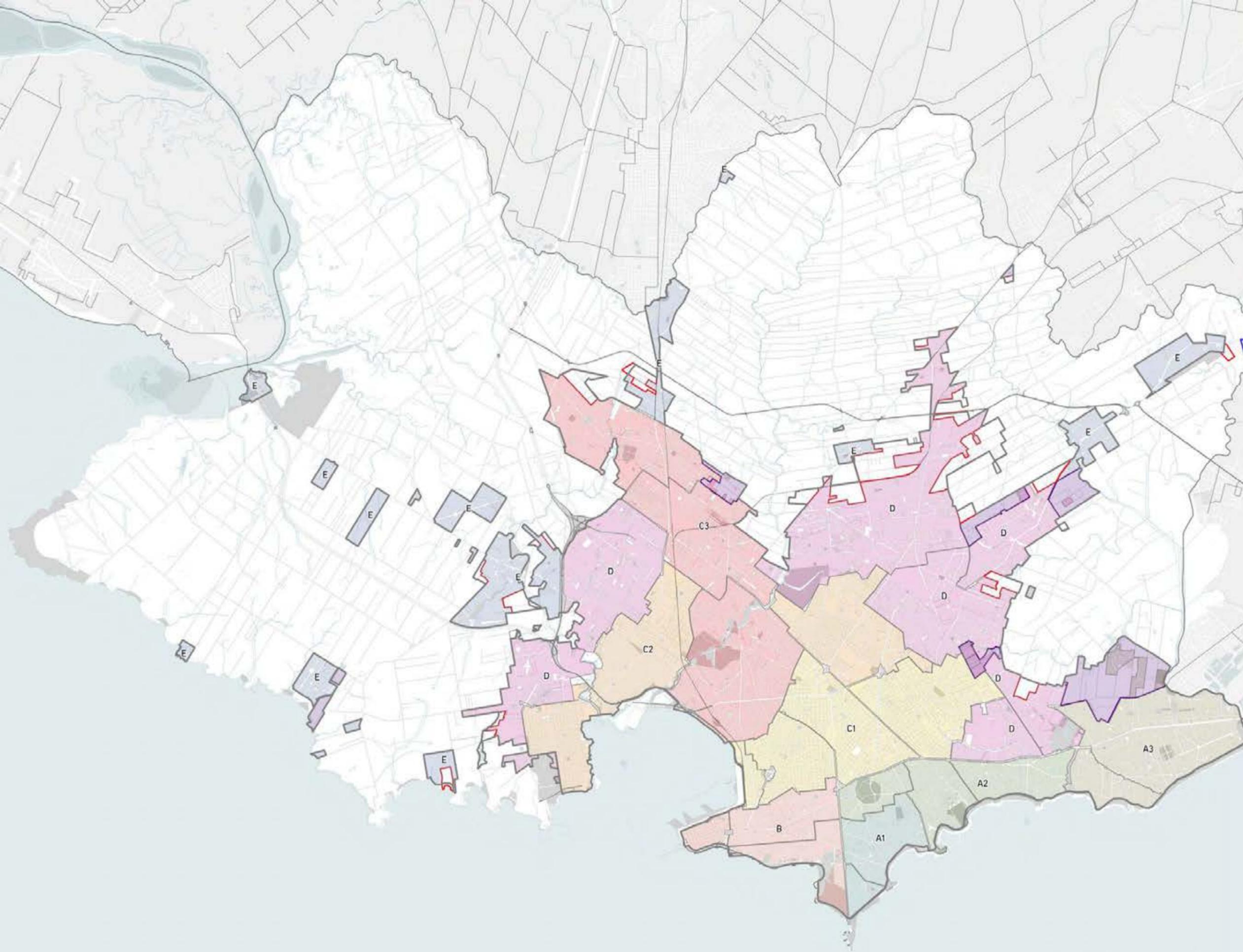
Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

## ZONAS SUVI

- **A1 | Costera compacta y vertical**  
Pocitos, Punta Carretas
- **A2 | Costera jardín de densidad media**  
Buceo, Malvín, Parque Batlle
- **A3 | Costera jardín de densidad baja**  
Carrasco, Punta Gorda
- **B | Central, compacta y vertical**  
Barrio Sur - Parque Rodó - Palermo, Centro, Ciudad Vieja
- **C1 | Central intermedia con densidad media**  
Aguada - Arroyo Seco, La Comercial - Villa Muñoz, Jacinto Vera - La Blanqueada, La Unión
- **C2 | Intermedia con densidad media-baja**  
Cerro, Paso Molino - La Teja - Belvedere, Cerrito - Jaonico
- **C3 | Intermedia de baja densidad**  
Prado - Capurro, Lezica - Calén, Sayago - Peñarol
- **D | Periferia heterogénea de menor consolidación**  
Lavalleja Norte - Nuevo París, Malvín Norte - La Cruz, Malvín Norte Las Canteras, Morafias - Hipódromo - Bella Italia
- **E | Urbano y suburbano de baja densidad y menor consolidación**  
Santiago Vázquez, Abayubá, Bosio Lanza, Don Bosco, Pajas Blancas, Paso de la Arena - Las Torres, Paso del Andalúz, Prolongación Las Piedras, Santa Catalina, Villa García

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

- APT tipo B**  
De suelo rural productiva a suelo urbano consolidado
- APT tipo C**  
De suelo rural productiva a suelo suburbano habitacional
- **PAU**



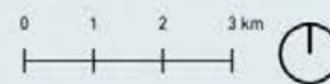
# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

## JERARQUIZACIÓN VIAL

Principales vías de tránsito que representan los distintos enlaces

- Sistema Nacional Actual
- Eje Colector Perimetral
- Enlace Urbano Nacional
- Enlace Urbano Metropolitano
- Vialidad Departamental



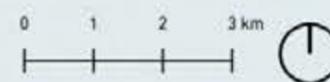
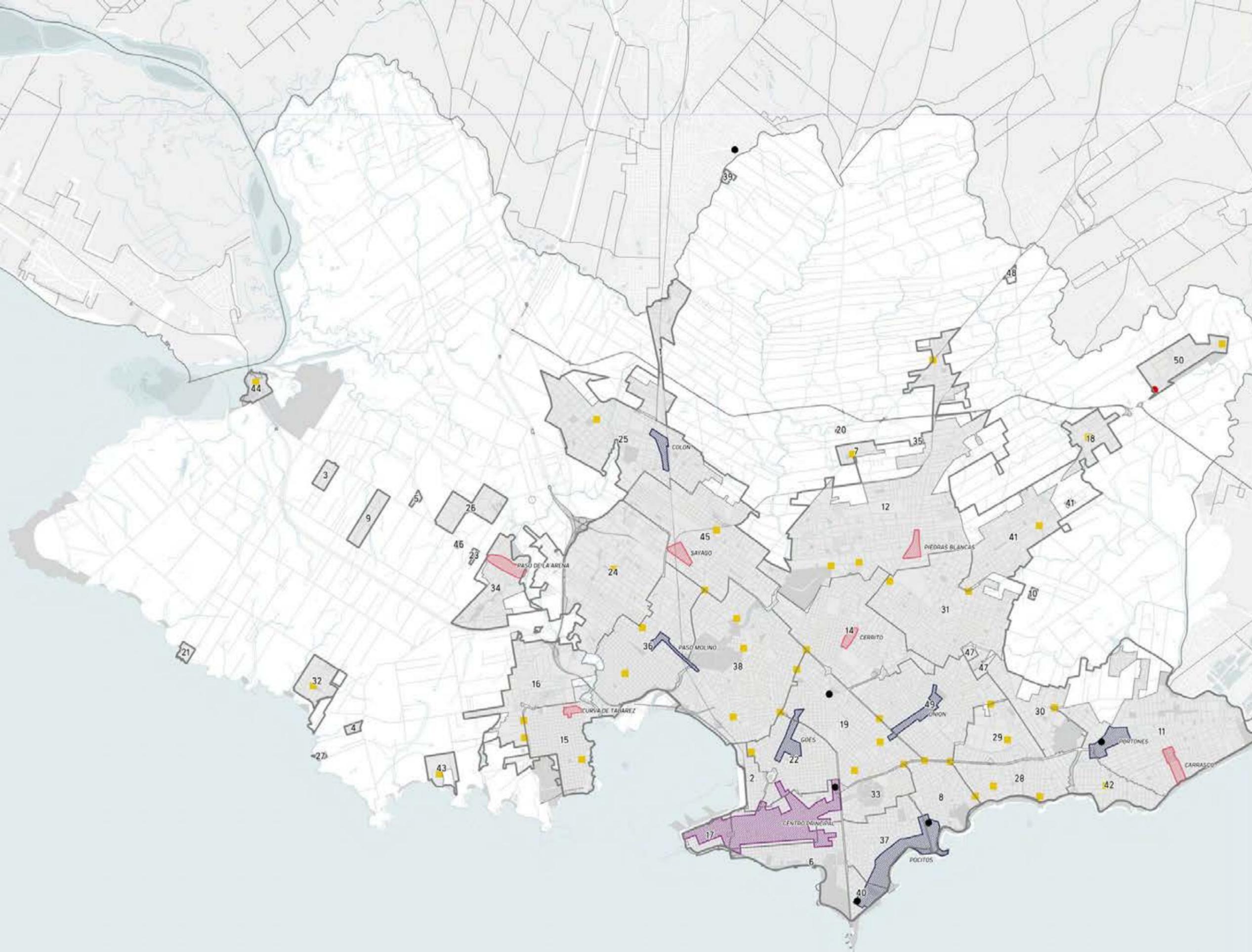
# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

## CENTRALIDADES

Centralidades definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

- Centro principal
- Urbanas y Metropolitanas
- Zonales
- Centralidades locales
- Shoppings
- Centralidades emergentes
- Lugares de centralidades
- Proyectos con vocación de centralidades emergentes
- Proyectos con vocación de lugares de centralidades



# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

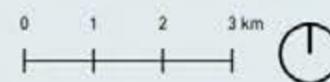
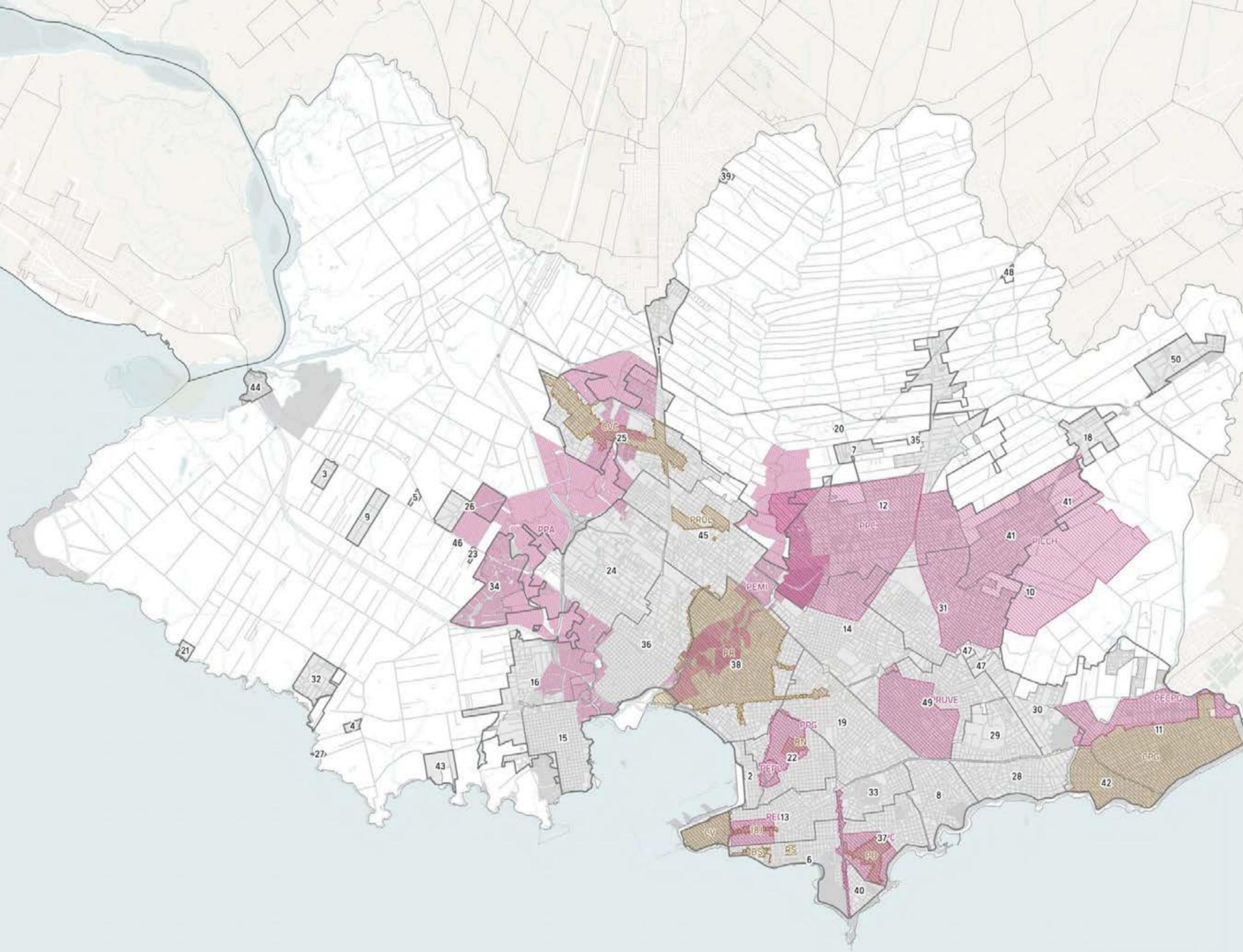
## INTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Planes aprobados

- PP - P. Pantanoso
- PEMI - P. Estratégico Miguelete
- PECE - P. Estratégico del Centro
- PEPL - Plan Especial Palacio Legislativo
- PICCH - P. I. Cuenca Chacarita
- PEPL - P. Especial Carrasco Punta Gorda
- PPG - P. Parcial Goes
- PPC - Plan Parcial Casavalle
- PPPC - P. Pocitos Punta Carretas
- PRUVE - P. Renová Unión Villa Española

Áreas patrimoniales

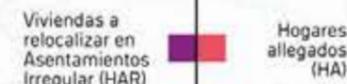
- CPG - Carrasco
- PO - Pocitos
- CVC - Colón - Villa Colón
- PROL - Peñarol
- PR - Prado - Capurro
- CV - Ciudad Vieja
- IBJ - IB de Julio
- RN - Reus Norte
- RS - Reus Sur
- BS - Barrio Sur



# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

## NECESIDAD DE SUELO PARA VIVIENDA



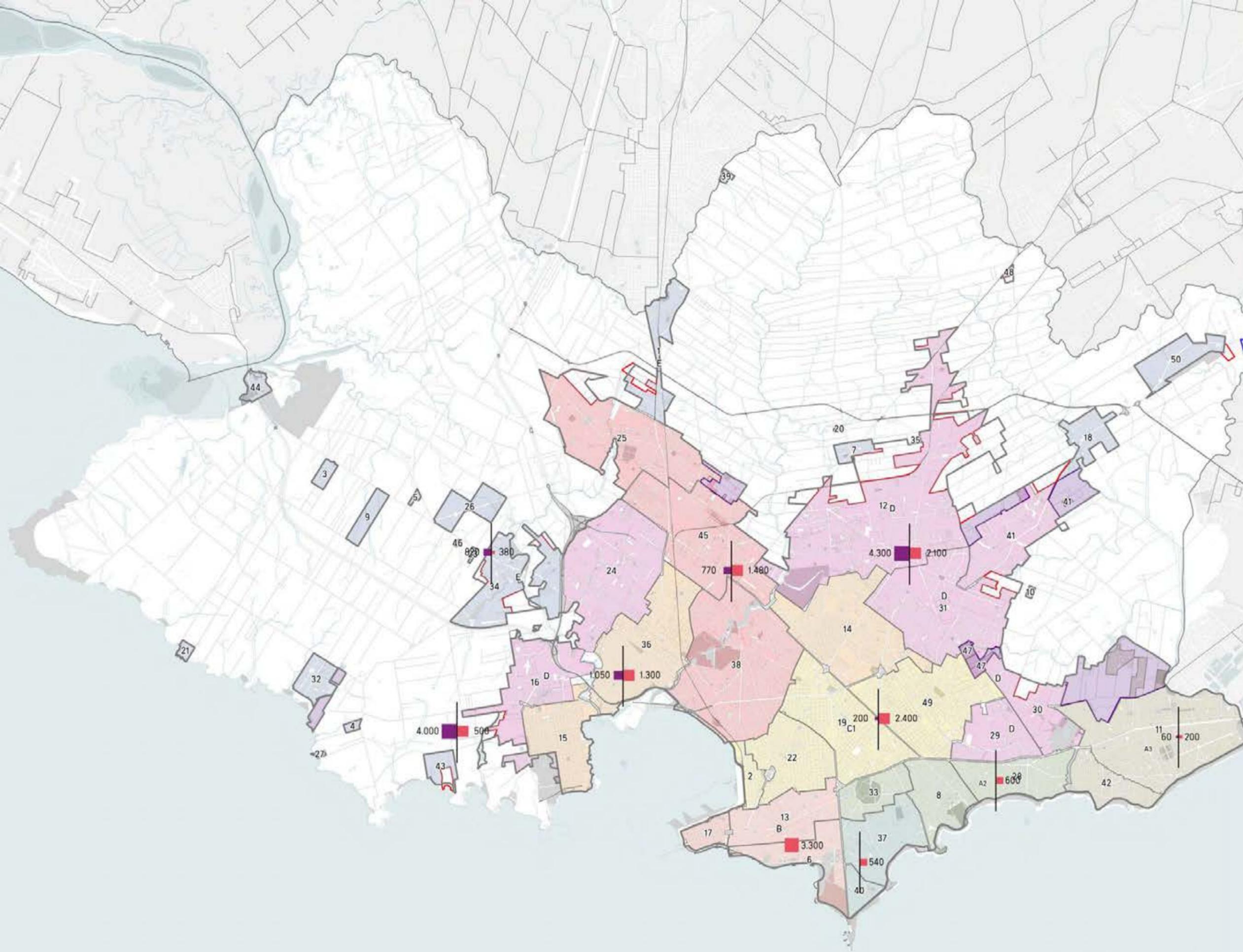
\*Las cifras del plano corresponden a cantidad de viviendas

## ZONAS SUVI

- A1 | Costera compacta y vertical**  
Pocitos, Punta Carretas
- A2 | Costera jardín de densidad media**  
Buceo, Malvín, Parque Batlle
- A3 | Costera jardín de densidad baja**  
Carrasco, Punta Gorda
- B | Central, compacta y vertical**  
Barrio Sur - Parque Rodó - Palermo, Centro, Ciudad Vieja
- C1 | Central intermedia con densidad media**  
Aguada - Arroyo Seco, La Comercial - Villa Muñoz, Jacinto Vera - La Blanqueada, La Unión
- C2 | Intermedia con densidad media-baja**  
Cerro, Paso Molino - La Teja - Belvedere, Cerrito - Juanicó
- C3 | Intermedia de baja densidad**  
Prado - Capurro, Lezica - Colón, Sayago - Peñarol
- D | Periferia heterogénea de menor consolidación**  
Lavallina Norte - Nuevo París, Malvín Norte La Cruz, Malvín Norte Los Canteros, Maroñas - Hipódromo - Bella Italia
- E | Urbano y suburbano de baja densidad y menor consolidación**  
Santiago Vázquez, Abayubá, Bosio Lanza, Don Bosco, Pajas Blancas, Paso de la Arena - Las Torres, Paso del Andalúz, Prolongación Los Piedras, Santa Catalina, Villa García

## F | Zona de suelo rural transformable (APT) a suelo urbano y suburbano habitacional

- APT tipo B**  
De suelo rural productivo a suelo urbano consolidado
- APT tipo C**  
De suelo rural productivo a suelo suburbano habitacional
- PAU**



# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

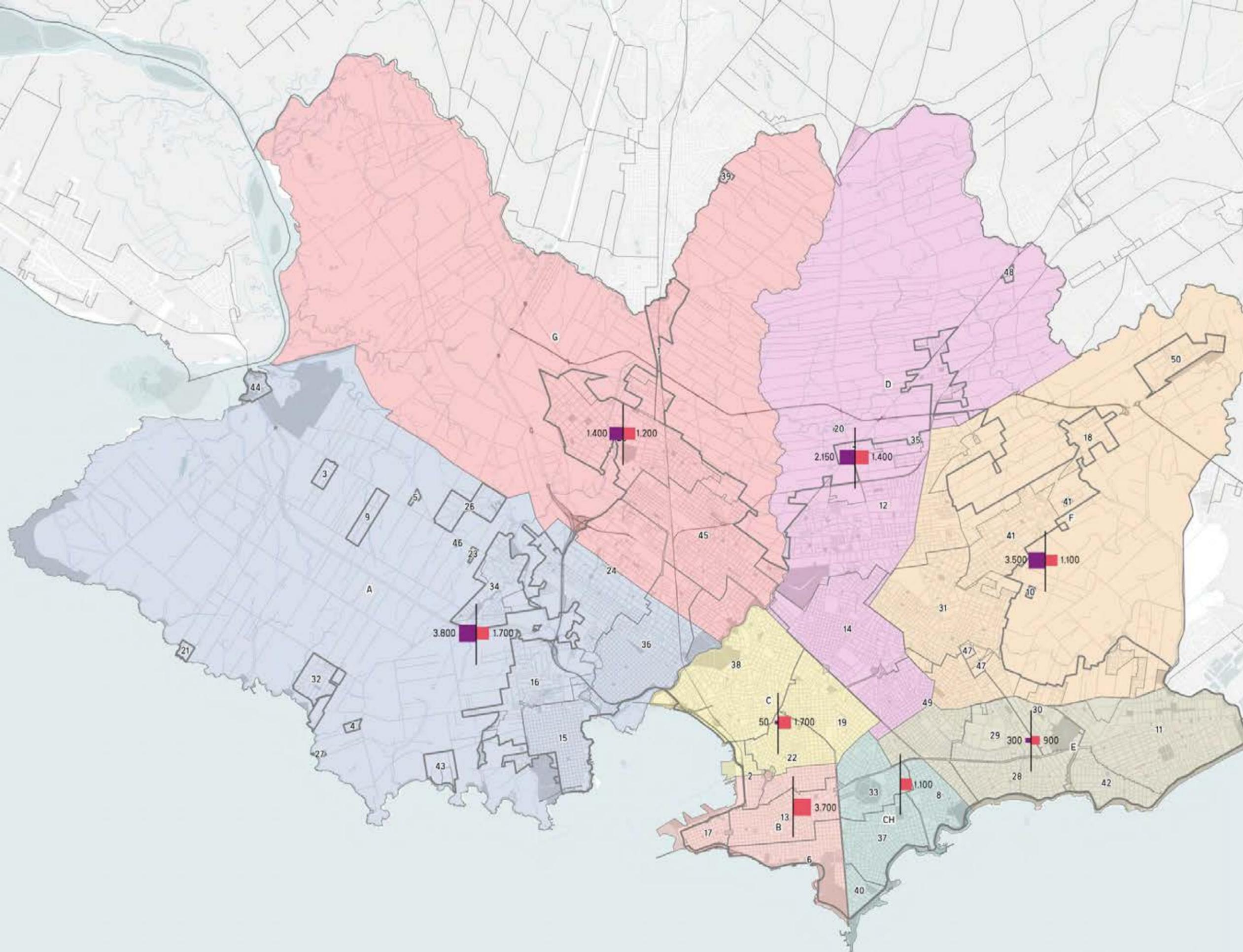
## NECESIDAD DE SUELO PARA VIVIENDA



\*Las cifras del plano corresponden a cantidad de viviendas

## MUNICIPIOS DE MONTEVIDEO

- **Municipio A**  
Cerro | Paso Molino - La Teja - Belvedere | Lavalleja Norte - Nuevo Paris | Prado - Capurro | Cerro Norte - La Paloma - Casabó | Santiago Vázquez | Barrio Gori | Barrio Monterrosa | Barrio Nuevo Llamas | Cabaña Anaya | La Colorada | Las Artes | Los Bulevares | Los Cilindros | Sosa Chaferro | Pajas Blancas | Paso de la Arena - Las Torres | Santa Catalina
- **Municipio B**  
Barrio Sur - Parque Rodó - Palermo | Centro | Ciudad Vieja | Aguada - Arroyo Seco | La Comercial - Villa Muñoz
- **Municipio C**  
Aguada - Arroyo Seco | La Comercial - Villa Muñoz | Jacinto Vera - La Blanqueada | Prado - Capurro
- **Municipio CH**  
Pocitos | Punta Carretas | Buceo | Parque Batlle | Jacinto Vera - La Blanqueada
- **Municipio D**  
Jacinto Vera - La Blanqueada | Unión | Cerrito - Joanicó | Maroñas - Hipódromo - Bella Italia | Casavalle - Piedras Blancas - Manga | La Abeja | Boiso Lanza | Toledo Chico | Paso del Andaluz
- **Municipio E**  
Buceo | Malvin | Carrasco | Punta Gorda | Jacinto Vera - La Blanqueada | Unión | Malvin Norte La Cruz | Malvin Norte Las Canteras
- **Municipio F**  
Carrasco | Unión | Cerrito - Joanicó | Malvin Norte Las Canteras | Maroñas - Hipódromo - Bella Italia | Casavalle - Piedras Blancas - Manga | Don Bosco | Punta de Rieles | Sur de Maroñas | Villa García | Carlomagno
- **Municipio G**  
Paso Molino - La Teja - Belvedere | Prado - Capurro | Lezica - Colón | Sayago - Peñarol | Lavalleja Norte - Nuevo Paris | Casavalle - Piedras Blancas - Manga | Abayubá | Prolongación Las Piedras

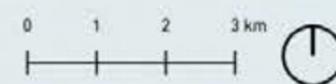
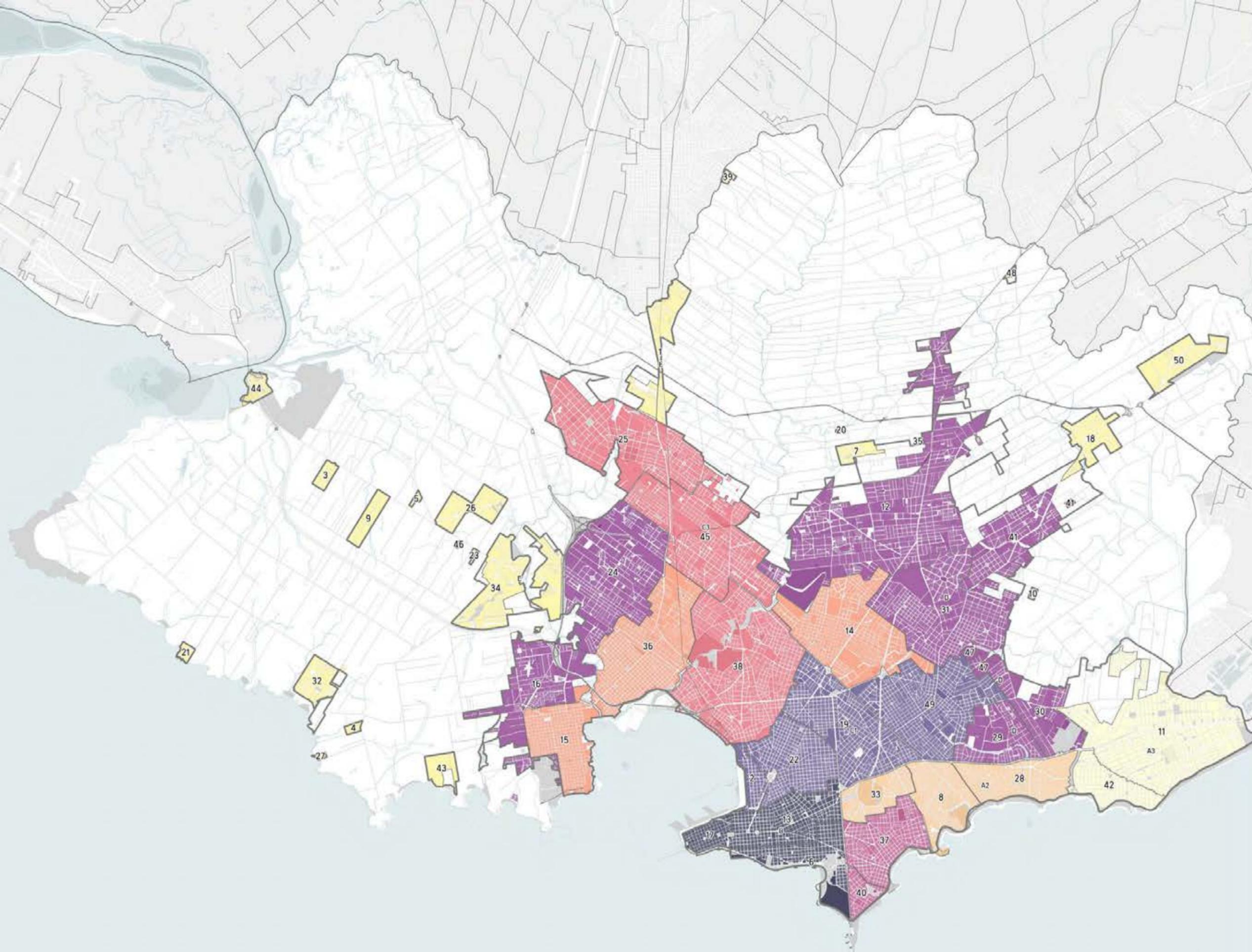


# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

## VIVIENDAS VACANTES

- |   |   |
|---|---|
|  Zona B  |  Zona C2 |
|  Zona C1 |  Zona A2 |
|  Zona D  |  Zona E  |
|  Zona A1 |  Zona A3 |
|  Zona C3 |   |



# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

## VACANCIA DE SUELO PARA VIVIENDA POR ZONAS SUVI



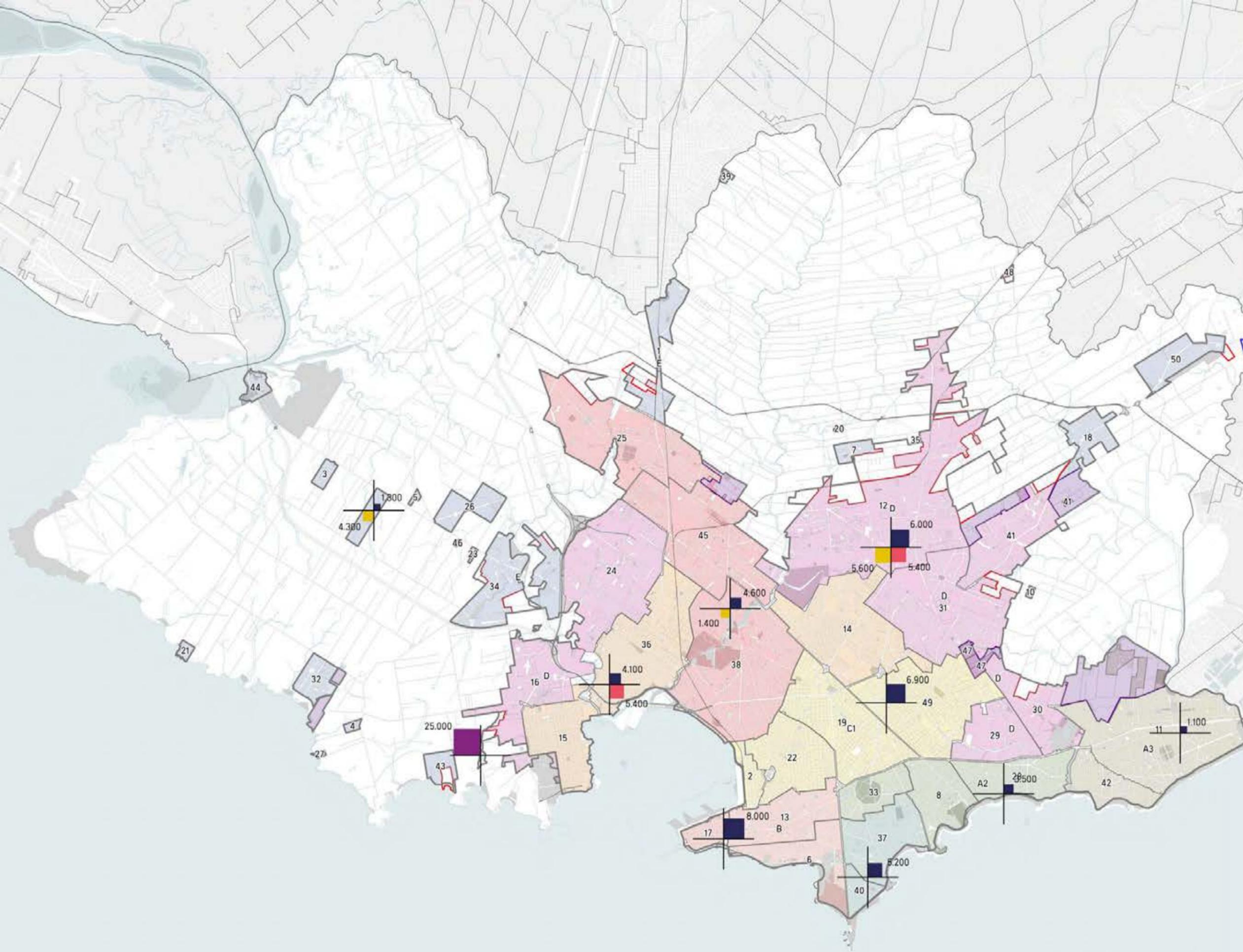
\*Los cifras del plano corresponden a cantidad de viviendas

## ZONAS SUVI

- A1 | Costera compacta y vertical**  
Pocitos, Punta Carretas
- A2 | Costera jardín de densidad media**  
Buceo, Malvin, Parque Batlle
- A3 | Costera jardín de densidad baja**  
Carrasco, Punta Gorda
- B | Central, compacta y vertical**  
Barrio Sur - Parque Rodó - Palermo, Centro, Ciudad Vieja
- C1 | Central intermedia con densidad media**  
Aguada - Arroyo Seco, La Comercial - Villa Muñoz, Jacinto Vera - La Blanqueada, La Unión
- C2 | Intermedia con densidad media-baja**  
Cerro, Paso Molino - La Teja - Belvedere, Cerrito - Jaconicó
- C3 | Intermedia de baja densidad**  
Prado - Capurro, Lezica - Colón, Sayago - Peñarol
- D | Periferia heterogénea de menor consolidación**  
Lavallina Norte - Nueva París, Malvin Norte La Cruz, Malvin Norte Los Canteros, Morañas - Hipódromo - Bella Italia
- E | Urbano y suburbano de baja densidad y menor consolidación**  
Santiago Vázquez, Abayubá, Bosio Lanza, Don Bosco, Pajas Blancas, Paso de la Arena - Las Torres, Paso del Andalúz, Profundación Las Piedras, Santa Catalina, Villa García

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

- APT tipo B**  
De suelo rural productivo a suelo urbano consolidado
- APT tipo C**  
De suelo rural productivo a suelo suburbano habitacional
- PAU**

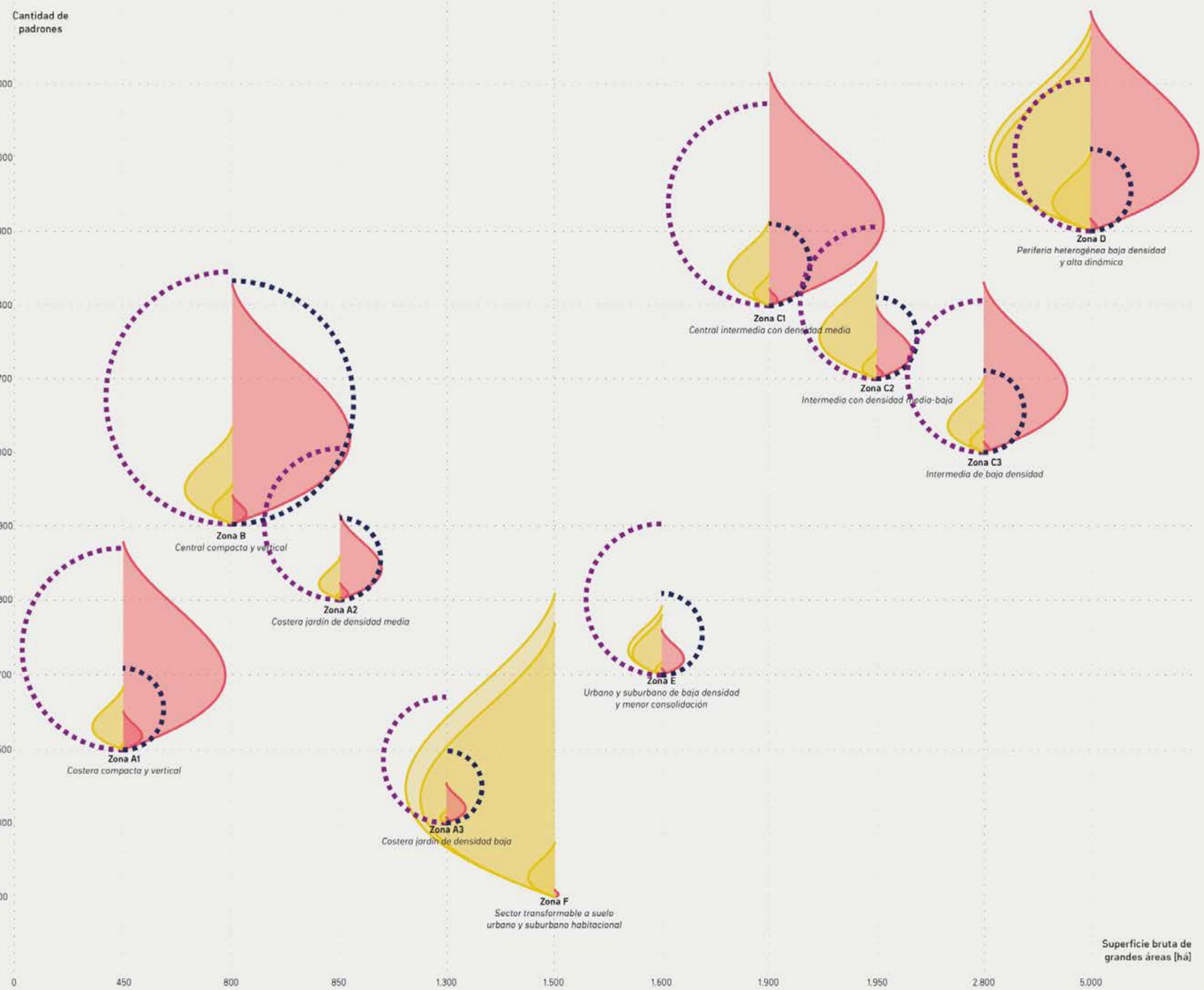


# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

COMPARATIVA DE NECESIDAD, VACANCIA, DISPONIBILIDAD Y DENSIDADES DE VIVIENDA POR GRANDES ÁREAS

El gráfico toma la clasificación por zonas y las ordena en el eje de las abscisas por superficie y por cantidad de predios en el eje de las ordenadas.



Cantidad de padrones

55.000  
50.000  
41.800  
36.400  
34.700  
27.000  
14.900  
12.800  
10.700  
10.500  
10.000  
2.100  
0

Superficie bruta de grandes áreas [há]

0 450 800 850 1.300 1.500 1.600 1.900 1.950 2.800 5.000

# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

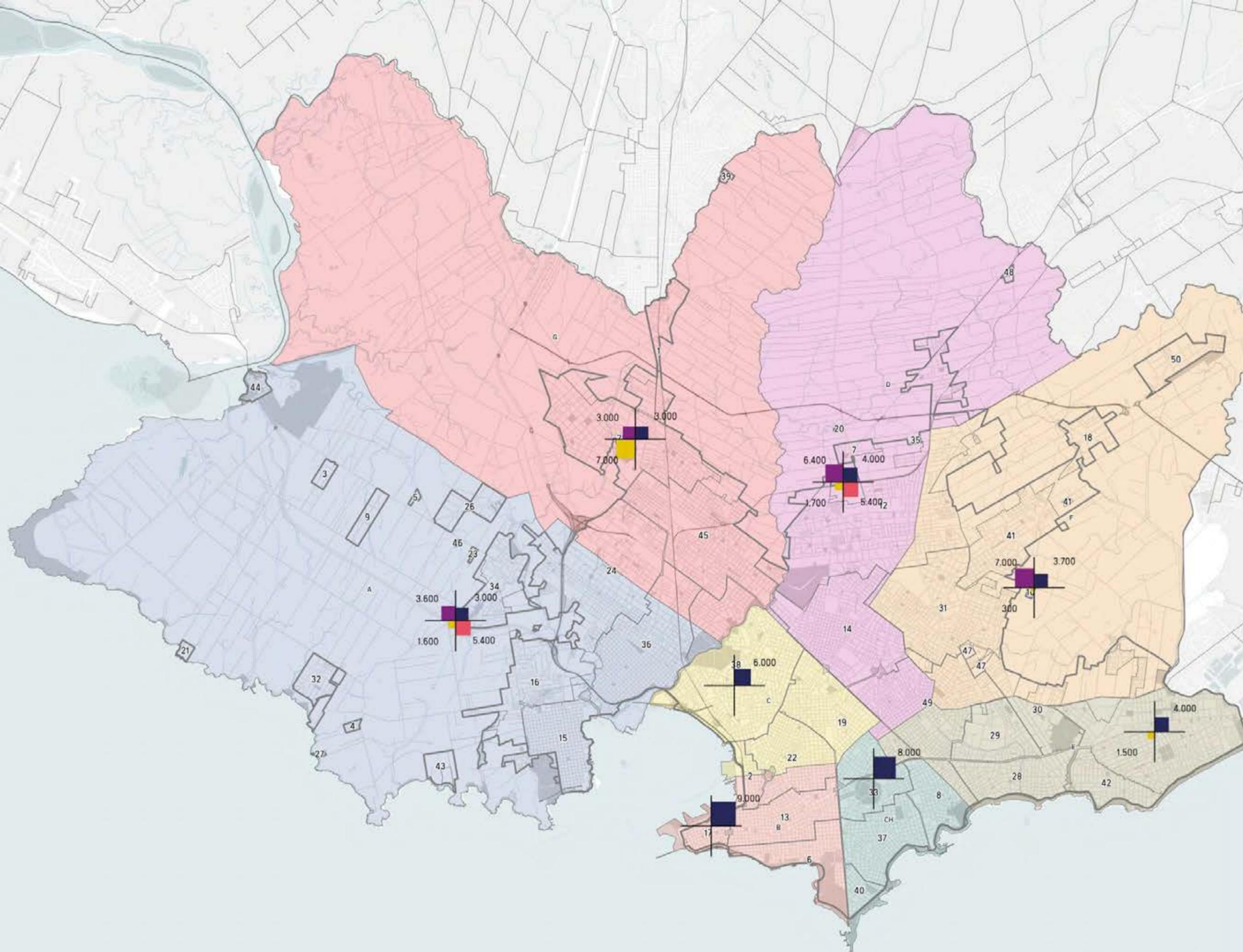
## VACANCIA DE SUELO PARA VIVIENDA POR MUNICIPIOS



\*Las cifras del plano corresponden a cantidad de viviendas

## MUNICIPIOS DE MONTEVIDEO

- Municipio A**  
Cerro | Paso Molino - La Teja - Belvedere | Lavalleja Norte - Nuevo Paris | Prado - Capurro | Cerro Norte - La Paloma - Casabó | Santiago Vázquez | Barrio Gori | Barrio Monterrosa | Barrio Nuevo Llamas | Cabaña Anaya | La Colorada | Las Artes | Los Bulevares | Los Cilindros | Sosa Chaferro | Pajas Blancas | Paso de la Arena - Las Torres | Santa Catalina
- Municipio B**  
Barrio Sur - Parque Rodó - Palermo | Centro | Ciudad Vieja | Aguada - Arroyo Seco | La Comercial - Villa Muñoz
- Municipio C**  
Aguada - Arroyo Seco | La Comercial - Villa Muñoz | Jacinto Vera - La Blanqueada | Prado - Capurro
- Municipio CH**  
Pocitos | Punta Carretas | Buceo | Parque Batlle | Jacinto Vera - La Blanqueada
- Municipio D**  
Jacinto Vera - La Blanqueada | Unión | Cerrito - Joanicó | Maroñas - Hipódromo - Bella Italia | Casavalle - Piedras Blancas - Manga | La Abeja | Boiso Lanza | Toledo Chico | Paso del Andaluz
- Municipio E**  
Buceo | Malvin | Carrasco | Punta Gorda | Jacinto Vera - La Blanqueada | Unión | Malvin Norte La Cruz | Malvin Norte Las Canteras
- Municipio F**  
Carrasco | Unión | Cerrito - Joanicó | Malvin Norte Las Canteras | Maroñas - Hipódromo - Bella Italia | Casavalle - Piedras Blancas - Manga | Don Bosco | Punta de Rieles | Sur de Maroñas | Villa García | Carlomagno
- Municipio G**  
Paso Molino - La Teja - Belvedere | Prado - Capurro | Lezica - Colón | Sayago - Peñarol | Lavalleja Norte - Nuevo Paris | Casavalle - Piedras Blancas - Manga | Abayubá | Prolongación Las Piedras

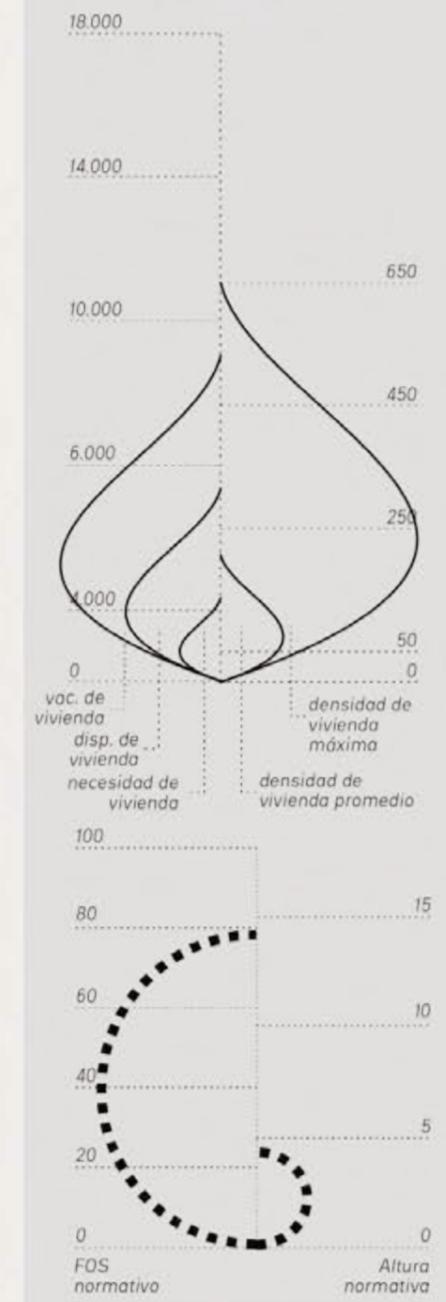
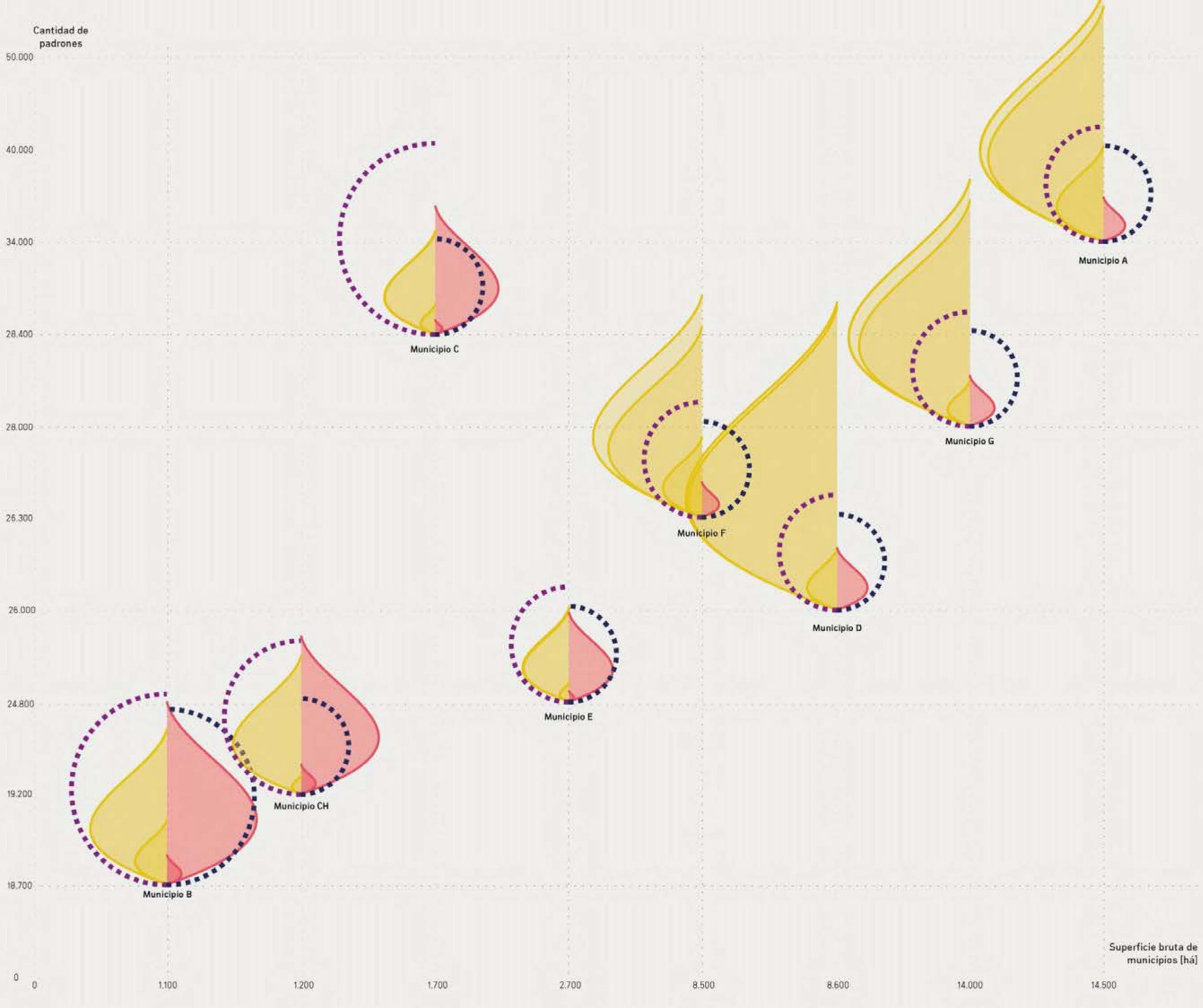
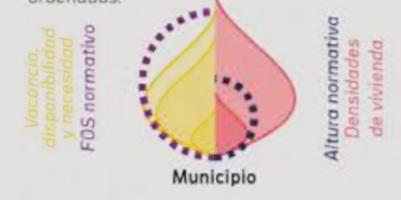


# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

COMPARATIVA DE NECESIDAD, DISPONIBILIDAD, VACANCIA Y DENSIDADES DE VIVIENDA POR MUNICIPIO

El gráfico ordena a los municipios en el eje de las abscisas por superficie y por cantidad de predios en el eje de las ordenadas.

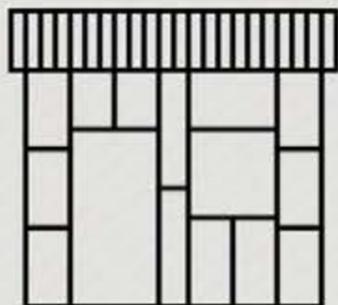


# NECESIDAD

La necesidad de suelo para vivienda, se compone por:

- **Realojo de viviendas en asentamientos irregulares:** Se considera el número de viviendas que se requieren realojar debido a la situación precaria en los asentamientos irregulares.

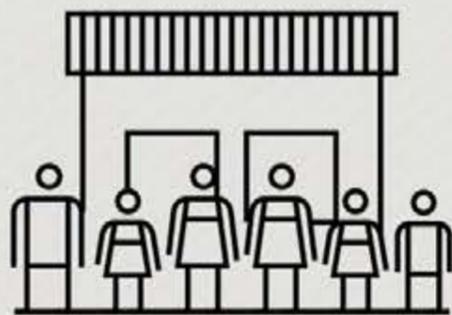
- **Hogares allegados:** Se toma el número total de hogares allegados identificados en el Censo 2011 y se "proyecta linealmente" al 2020 obteniéndose la cantidad de hogares allegados al presente. Este valor se incluye como parte de la demanda actual de viviendas.



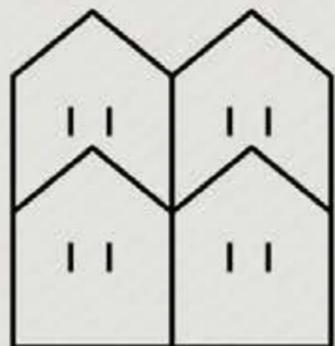
+

**9.250** viv.  
Realojo asentamientos irregulares

[CEEA PAI IM - Unidad de Asesoramiento para la Regularización de la Propiedad y Diseño Participativo del Hábitat]



**23.251** viv.  
Hogares allegados  
[censo de viviendas 2011\*]



=

**32.501** viv.  
Necesidad de suelo para vivienda al 2020

[realojo asentamientos + hogares allegados]

# VACANCIA

La vacancia de suelo para vivienda, se compone por:

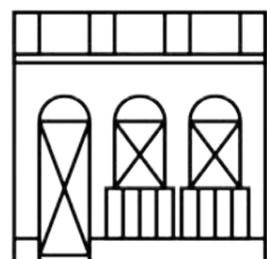
- **Edificabilidad potencial:** La edificabilidad potencial hace referencia al volumen por parcela que no se utiliza por no aprovechar al máximo las dimensiones de los parámetros urbanísticos.

- **Viviendas desocupadas:** Viviendas desocupadas del Censo INE 2011

- **Industrias en desuso:** Grandes vacíos industriales

- **Suelo urbano y suburbano vacante:** Parcelas de mediano y gran tamaño que se encuentran vacantes

- **Suelo rural en APT con PAI y sin PAI aprobado:** Parcelas vacantes en suelos transformables, con o sin PAI aprobado



**16.903** viv.  
Viviendas desocupadas  
[Censo 2011\*]

+



**90** há.  
Industrias en desuso

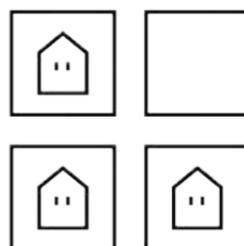
[Áreas vacantes industriales. Hacia la reapropiación social de las áreas urbanas consolidadas\* - Udelar - 2003]

+



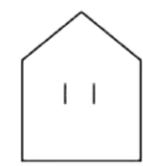
**141** há.  
Suelo urbano y suburbano vacante  
[Tomo XI - Desarrollo Urbano Plan Director de Saneamiento y Drenaje Urbano de Montevideo. Bervejillo-Romay 2016]

+



**327** há.  
Suelo rural con APT con PAI y sin PAI aprobado  
[Tomo XI - Desarrollo Urbano Plan Director de Saneamiento y Drenaje Urbano de Montevideo. Bervejillo-Romay 2016]

=



**558** há. **16.903** viv.  
Vacancia de suelo para vivienda al 2020

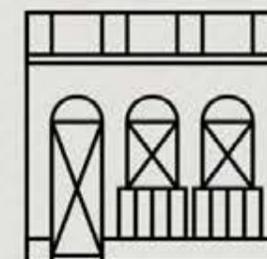
[viviendas desocupadas + grandes contenedores+suelo urbano y suburbano+suelo rural en APT con PAI y sin PAI aprobado]

s/d

Edificabilidad potencial  
[Geomática - IM - En proceso]

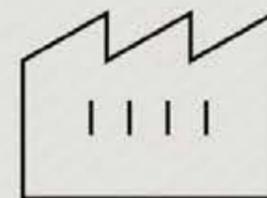
# DISPONIBILIDAD

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



**16.903** viv.  
Viviendas desocupadas  
[Censo 2011\*]

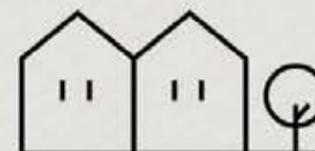
+



**90** há.  
Industrias en desuso

[Áreas vacantes industriales. Hacia la reapropiación social de las áreas urbanas consolidadas\* - Udelar - 2003]

+



**125** há.  
Suelo urbano y suburbano vacante  
[Tomo XI - Desarrollo Urbano Plan Director de Saneamiento y Drenaje Urbano de Montevideo. Bervejillo-Romay 2016]

+



**285** há.  
Suelo rural con APT con PAI y sin PAI aprobado  
[Tomo XI - Desarrollo Urbano Plan Director de Saneamiento y Drenaje Urbano de Montevideo. Bervejillo-Romay 2016]

+



**500** há. **16.903** viv.  
Disponibilidad de suelo para vivienda al 2020

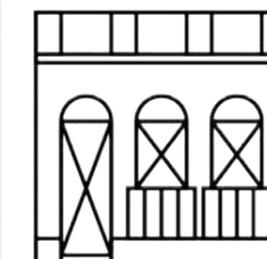
[suelo urbano y suburbano+suelo rural en APT con PAI y sin PAI aprobado]

s/d

Edificabilidad potencial  
[Geomática - IM - En proceso]

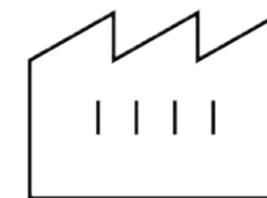
# UTILIDAD

La utilidad de suelo para vivienda se compone por las mismas variables que la vacancia con la diferencia de que se contabiliza de manera diferente el suelo urbano, el suburbano y el rural en APT con y sin PAI aprobado. La utilidad de suelo hace referencia a la superficie que cuenta con infraestructura básica. Se contabiliza como las parcelas que poseen: saneamiento, tamaño menor a 10.000m<sup>2</sup>, alumbrado público, calle de acceso frentista a la misma.



**16.903** viv.  
Viviendas desocupadas  
[Censo 2011\*]

+



**90** há.  
Industrias en desuso

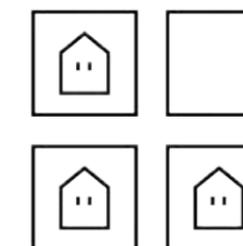
[Áreas vacantes industriales. Hacia la reapropiación social de las áreas urbanas consolidadas\* - Udelar - 2003]

+



**5** há.  
Suelo urbano y suburbano vacante  
[Tomo XI - Desarrollo Urbano Plan Director de Saneamiento y Drenaje Urbano de Montevideo. Bervejillo-Romay 2016]

+



**3** há.  
Suelo rural con APT con PAI y sin PAI aprobado  
[Tomo XI - Desarrollo Urbano Plan Director de Saneamiento y Drenaje Urbano de Montevideo. Bervejillo-Romay 2016]

+



**98** há. **16.903** viv.  
Utilidad de suelo para vivienda

[suelo urbano y suburbano+suelo rural en APT con PAI y sin PAI aprobado]

s/d

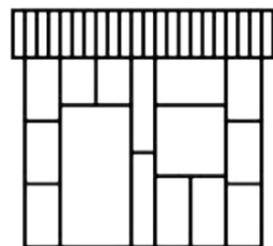
Edificabilidad potencial  
[Geomática - IM - En proceso]

# NECESIDAD

La necesidad de suelo para vivienda, se compone por:

- [HIPÓTESIS I] Realojo de viviendas en asentamientos irregulares: Se considera el número de viviendas que se requieren realojar debido a la situación precaria en los asentamientos irregulares. Para contabilizar el grado de precariedad de las construcciones en los asentamientos, se decidió agregar un coeficiente de seguridad de aproximadamente 20% a la cantidad de viviendas a realojar.

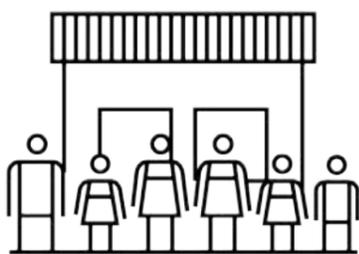
- [HIPÓTESIS II] Hogares allegados: Se toma el número total de hogares allegados identificados en el Censo 2011 y se "proyecta linealmente" al 2020 obteniéndose la cantidad de hogares allegados al presente. De este total, se asume que solo el 60% precisa una vivienda, mientras que el restante 40% logró subsanar su situación y obtuvo su vivienda por medio de las nuevas soluciones habitacionales del Estado (MVOTMA, 2015 y 2020): cooperativas, subsidios, préstamos, etcétera.



**11.100** viv.

Realojo asentamientos irregulares

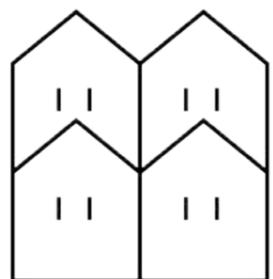
[CEEA PIAI IM- Unidad de Asesoramiento para la Regularización de la Propiedad y Diseño Participativo del Hábitat]



**13.951** viv.

60% Hogares allegados

[censo de viviendas 2011\*]



**25.051** viv.

Necesidad de suelo para vivienda al 2020



# VACANCIA

La vacancia de suelo para vivienda, se compone por:

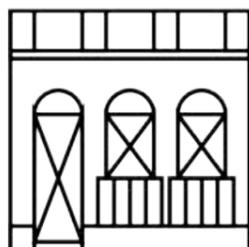
- Edificabilidad potencial: La edificabilidad potencial hace referencia al volumen por parcela que no se utiliza por no aprovechar al máximo las dimensiones de los parámetros urbanísticos. [Actualmente no está contabilizada por no contar con información].

- [HIPÓTESIS III] Viviendas desocupadas: Se toma el número total de viviendas desocupadas en el Censo 2011 y se "proyecta linealmente" al 2020 obteniéndose la cantidad de viviendas desocupadas al presente y luego se duplican bajo la hipótesis de que con la aplicación del SUVI podrían obtenerse más viviendas.

- [HIPÓTESIS IIII] Industrias en desuso: Grandes vacíos industriales. Se establecieron densidades bruta y neta de acuerdo a la zona para cuantificar la cantidad de viviendas.

- [HIPÓTESIS IIIII] Suelo urbano y suburbano vacante: Parcelas de mediano y gran tamaño que se encuentran vacantes. Se establecieron densidades bruta y neta de acuerdo a la zona para cuantificar la superficie.

- [HIPÓTESIS IIIII] Suelo rural en APT con PAI y sin PAI aprobado: Parcelas vacantes en suelos transformables, con o sin PAI aprobado. Se establecieron densidades bruta y neta de acuerdo a la zona para cuantificar la superficie.



**35.952** viv.

Viviendas desocupadas

[Censo 2011]



**11.300** viv.

Suelo urbano y suburbano

[Tomo XI - Desarrollo Urbano Plan Director de Saneamiento y Drenaje Urbano de Montevideo. Bervejillo-Romay 2016]



**83.052** viv.

Vacancia de suelo para vivienda al 2020



**s/d**

Edificabilidad potencial

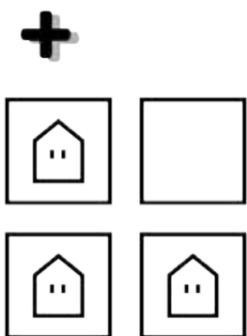
[Geomática - IM - En proceso]



**10.800** viv.

Industrias en desuso

[“Áreas vacantes industriales. Hacia la reapropiación social de las áreas urbanas consolidadas” - Udelar - 2003]



**25.000** há.

Suelo rural con APT con PAI y sin PAI aprobado

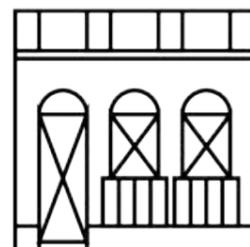
[Tomo XI - Desarrollo Urbano Plan Director de Saneamiento y Drenaje Urbano de Montevideo. Bervejillo-Romay 2016]

# DISPONIBILIDAD

La disponibilidad de suelo para vivienda, se compone por:

- Viviendas desocupadas
- Industrias en desuso
- Suelo urbano y suburbano vacante
- Suelo rural en APT con PAI y sin PAI aprobado

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



**35.952** viv.

Viviendas desocupadas

[Censo 2011\*]



**9.500** viv.

Suelo urbano y suburbano vacante

[Tomo XI - Desarrollo Urbano Plan Director de Saneamiento y Drenaje Urbano de Montevideo. Bervejillo-Romay 2016]



**78.752** viv.

Disponibilidad de suelo para vivienda al 2020

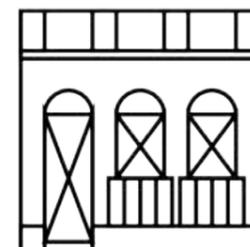


# UTILIDAD

La utilidad de suelo para vivienda, se compone por:

- Viviendas desocupadas
- Industrias en desuso
- Suelo urbano y suburbano vacante
- Suelo rural en APT con PAI y sin PAI aprobado

La utilidad de suelo para vivienda se compone por las mismas variables que la vacancia con la diferencia de que se contabiliza de manera diferente el suelo urbano, el suburbano y el rural en APT con y sin PAI aprobado. La utilidad de suelo hace referencia a la superficie que cuenta con infraestructura básica. Se contabiliza como las parcelas que poseen: saneamiento, tamaño menor a 10.000m<sup>2</sup>, alumbrado público, calle de acceso frentista a la misma.



**35.952** viv.

Viviendas desocupadas

[Censo 2011\*]



**400** viv.

Suelo urbano y suburbano vacante

[Tomo XI - Desarrollo Urbano Plan Director de Saneamiento y Drenaje Urbano de Montevideo. Bervejillo-Romay 2016]



**47.302** viv.

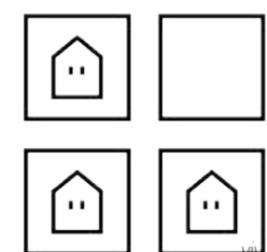
Utilidad de suelo para vivienda



**10.800** viv.

Industrias en desuso

[“Áreas vacantes industriales. Hacia la reapropiación social de las áreas urbanas consolidadas” - Udelar - 2003]



**150** viv.

Suelo rural con APT con PAI aprobado

[Tomo XI - Desarrollo Urbano Plan Director de Saneamiento y Drenaje Urbano de Montevideo. Bervejillo-Romay 2016]

- Vacancia de suelo para vivienda de acuerdo a densidades establecidas por zona.
- Disponibilidad de acuerdo a densidades establecidas por zona
- Utilidad de acuerdo a densidades establecidas por zona.

# PLAN SUVI

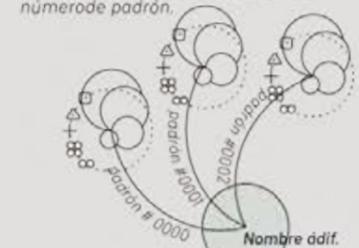
Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

## DISPONIBILIDAD DE PADRONES URBANOS Y SUBURBANOS VACANTES

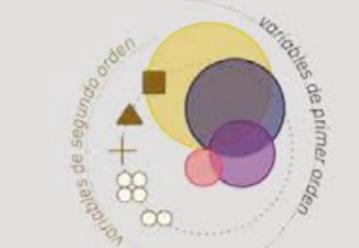
El diagrama muestra la disponibilidad de predios vacantes de acuerdo a variables de primer orden [si poseen o no: saneamiento, vialidad, alumbrado público, área del padrón] y de segundo orden [cercanía a: escuelas, liceos, policlínicas/hospitales, espacios públicos y transporte público]. Los predios se agrupan por áreas diferenciadas, y éstas por zona SUVI y subcategorías.



Cada curva + ícono, representa un predio. Estos se ordenan en sentido horario y de forma ascendente de acuerdo a su número de padrón.

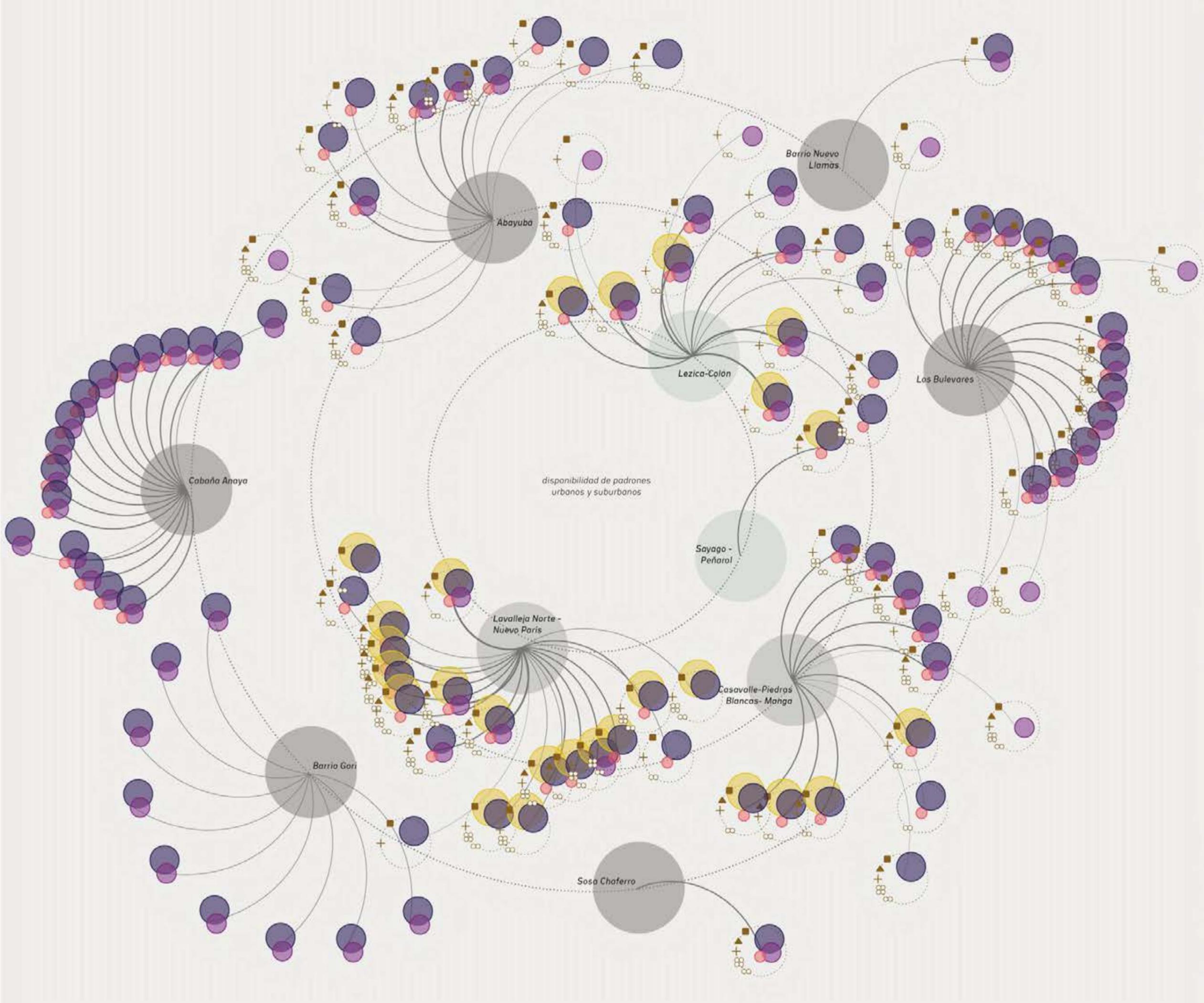


La distancia del ícono al padrón, y el grosor de la línea curva, representan la deseabilidad de utilizar ese padrón, la cual está dada por la sumatoria de las variables de primer orden.



- Escuela
- ▲ Liceo
- + Policlínica
- ⊕ Espacio público
- ⊖ Transporte
- Saneamiento
- Vialidad
- Tamaño predio
- Alumbrado

Nota metodológica: Para este estudio sólo se tuvieron en cuenta padrones visiblemente vacíos en toda su superficie. No se utilizaron padrones con cero variables de primer orden.



disponibilidad de padrones urbanos y suburbanos

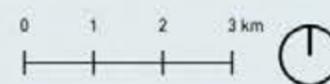
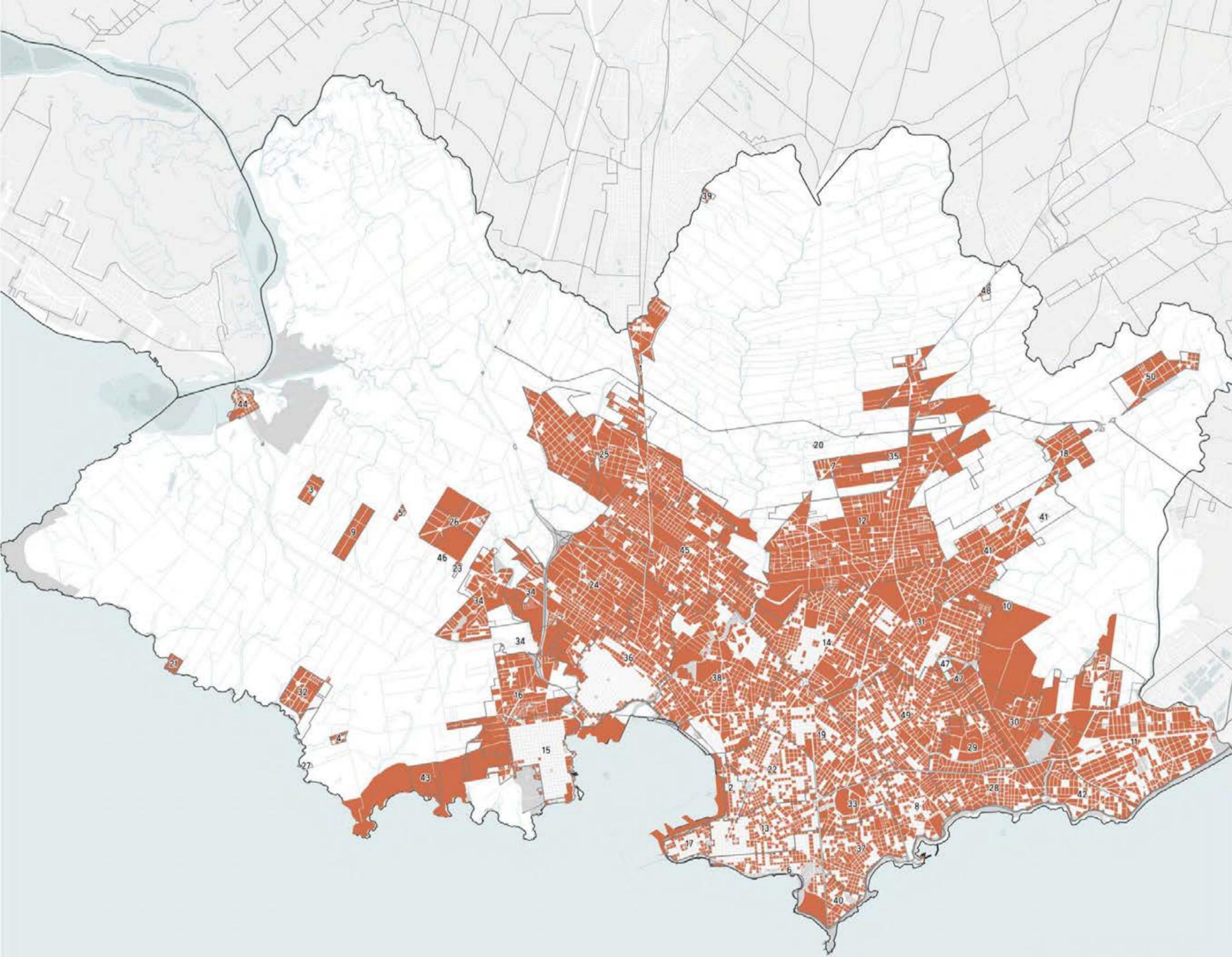
# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al  
suelo urbano para vivienda

## MANZANAS QUE NO CUMPLEN

Manzanas de mayor o menor tamaño que  
el establecido en el Art. 223.93 del  
Digesto Departamental

■ Manzanas que no cumplen



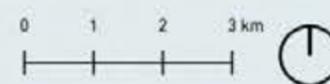
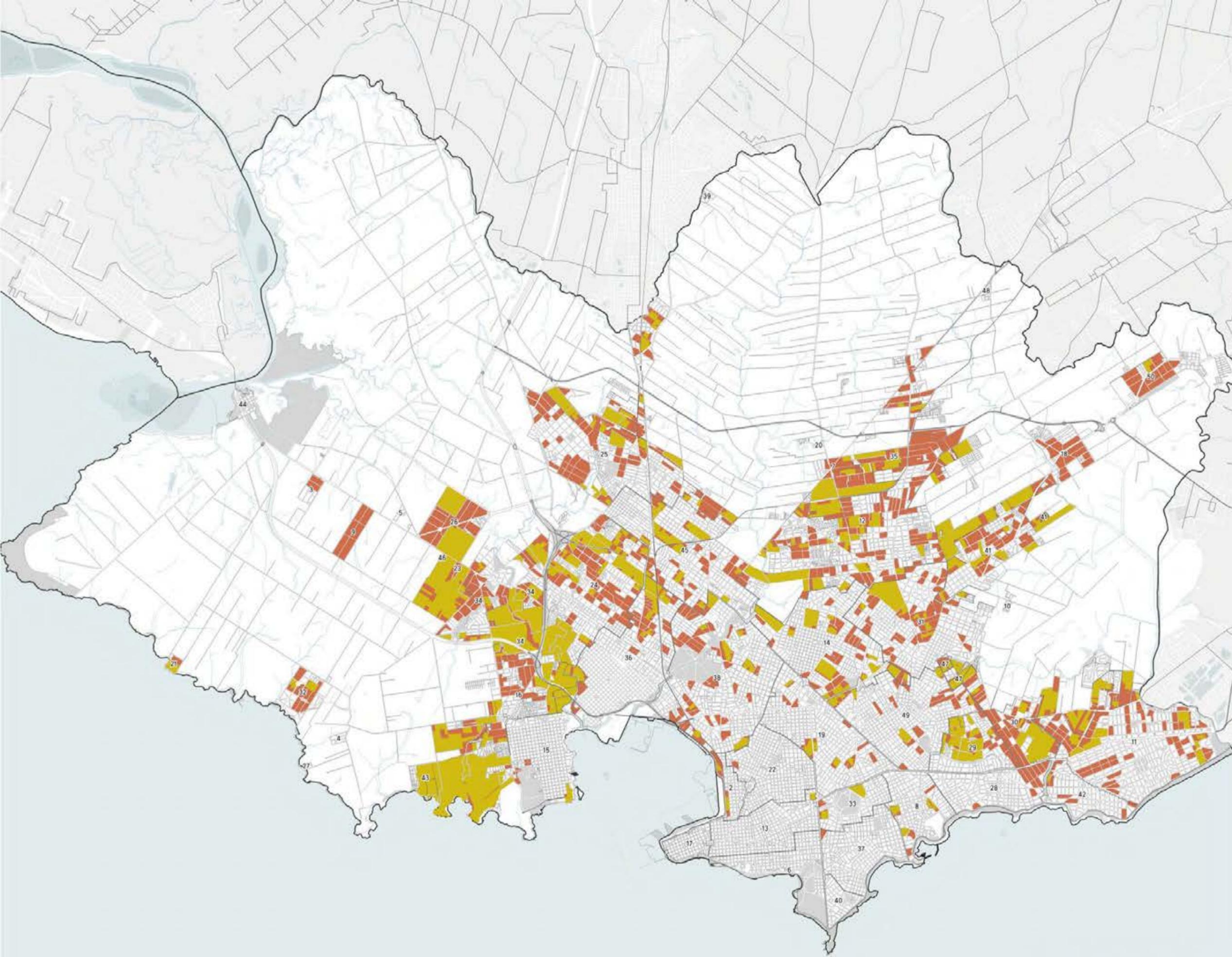
# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al  
suelo urbano para vivienda

## MANZANAS Y PEDIOS DE GRANDES DIMENSIONES

■ Predios mayores a 20.000m<sup>2</sup>

■ Manzanas mayores a 30.000m<sup>2</sup>

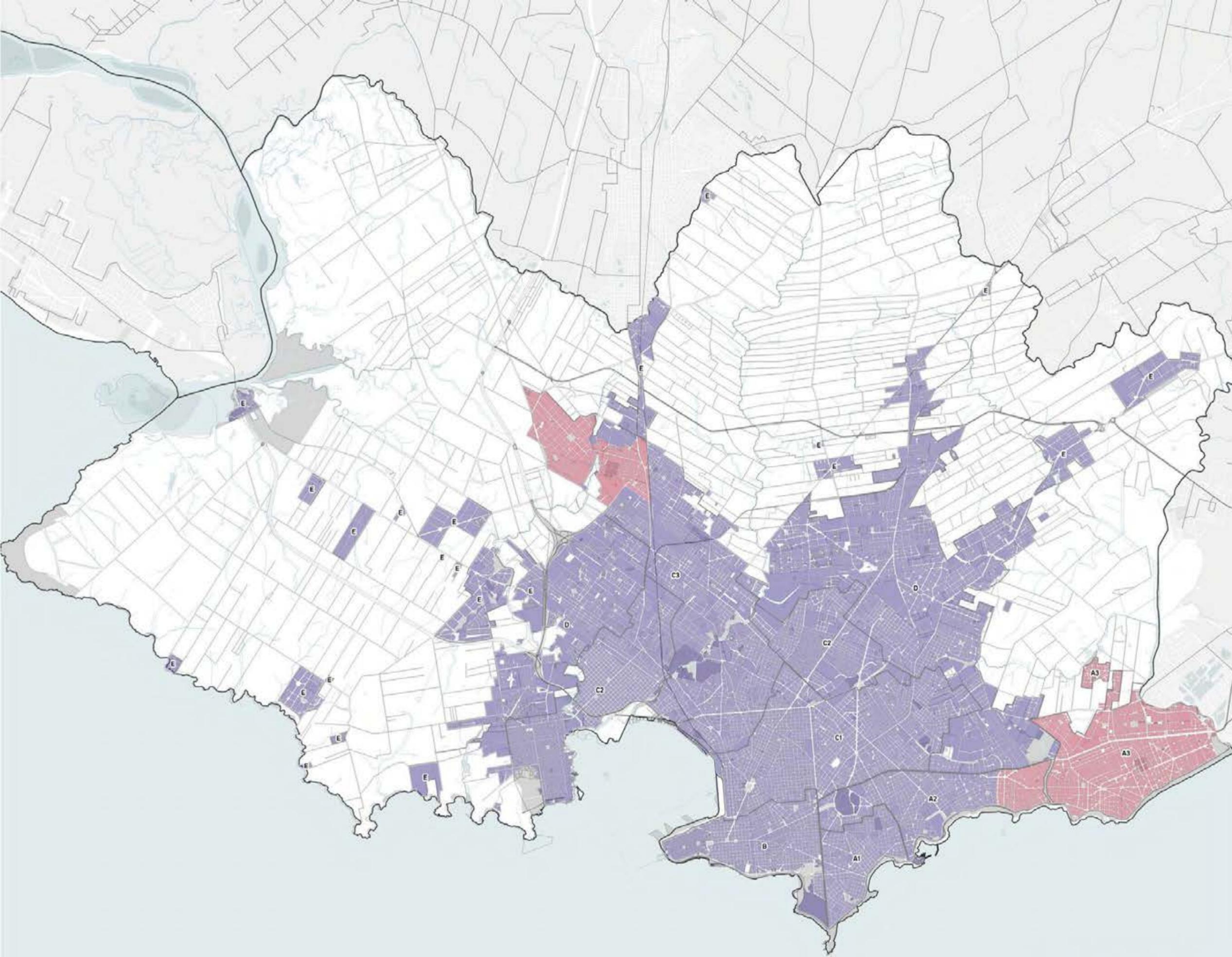


# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al  
suelo urbano para vivienda

## FRACCIONAMIENTOS SEGÚN LOTDS

-  Fraccionamiento mínimo = 300m<sup>2</sup>
-  Fraccionamiento mínimo = 500m<sup>2</sup>

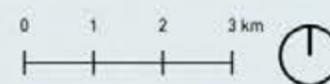
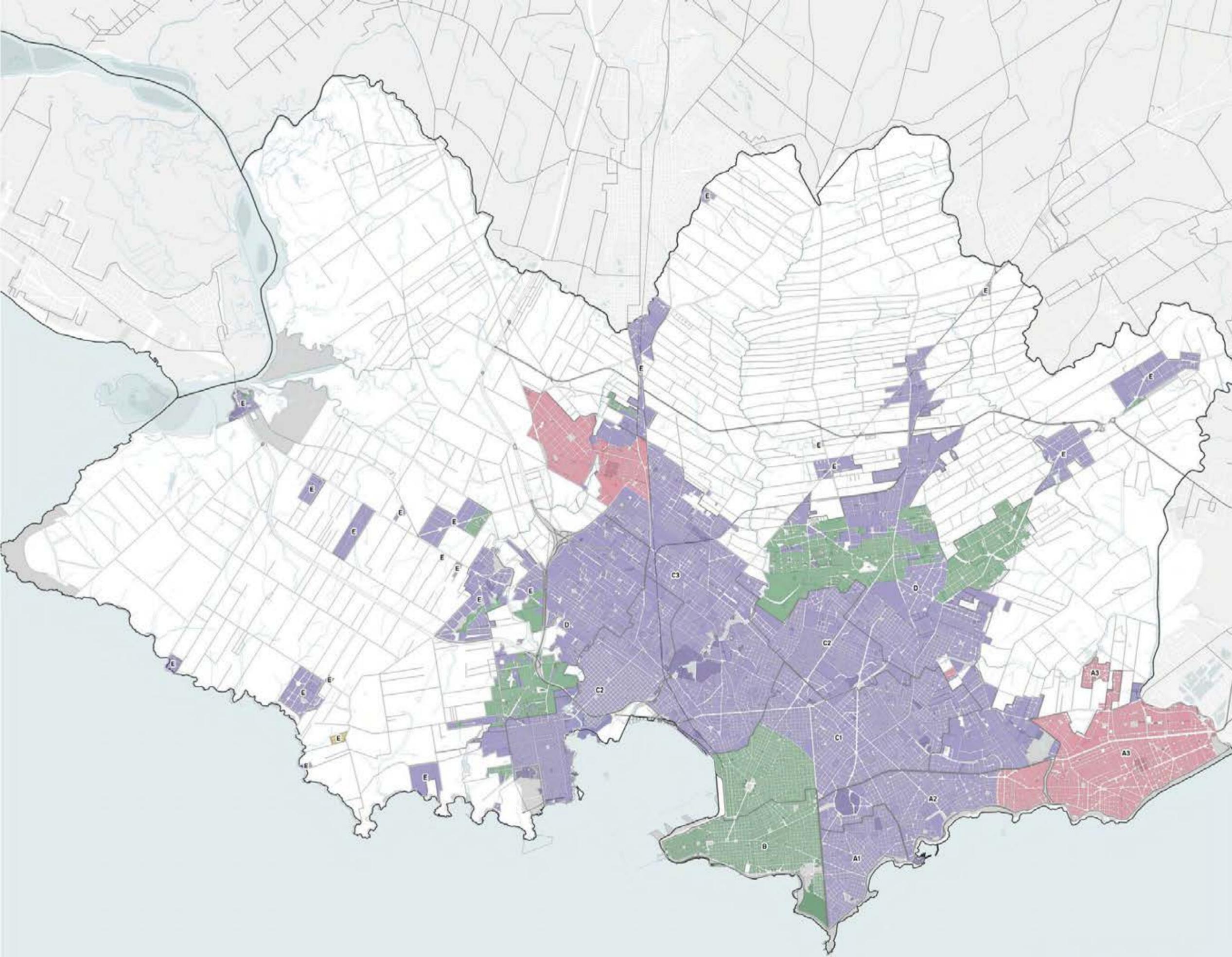


# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al  
suelo urbano para vivienda

## FRACCIONAMIENTOS SEGÚN POT

- Fraccionamiento mínimo = 300m<sup>2</sup>
- Fraccionamiento mínimo = 500m<sup>2</sup>
- Fraccionamiento mínimo = 30.000m<sup>2</sup>

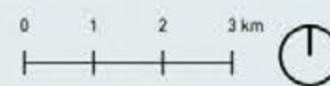
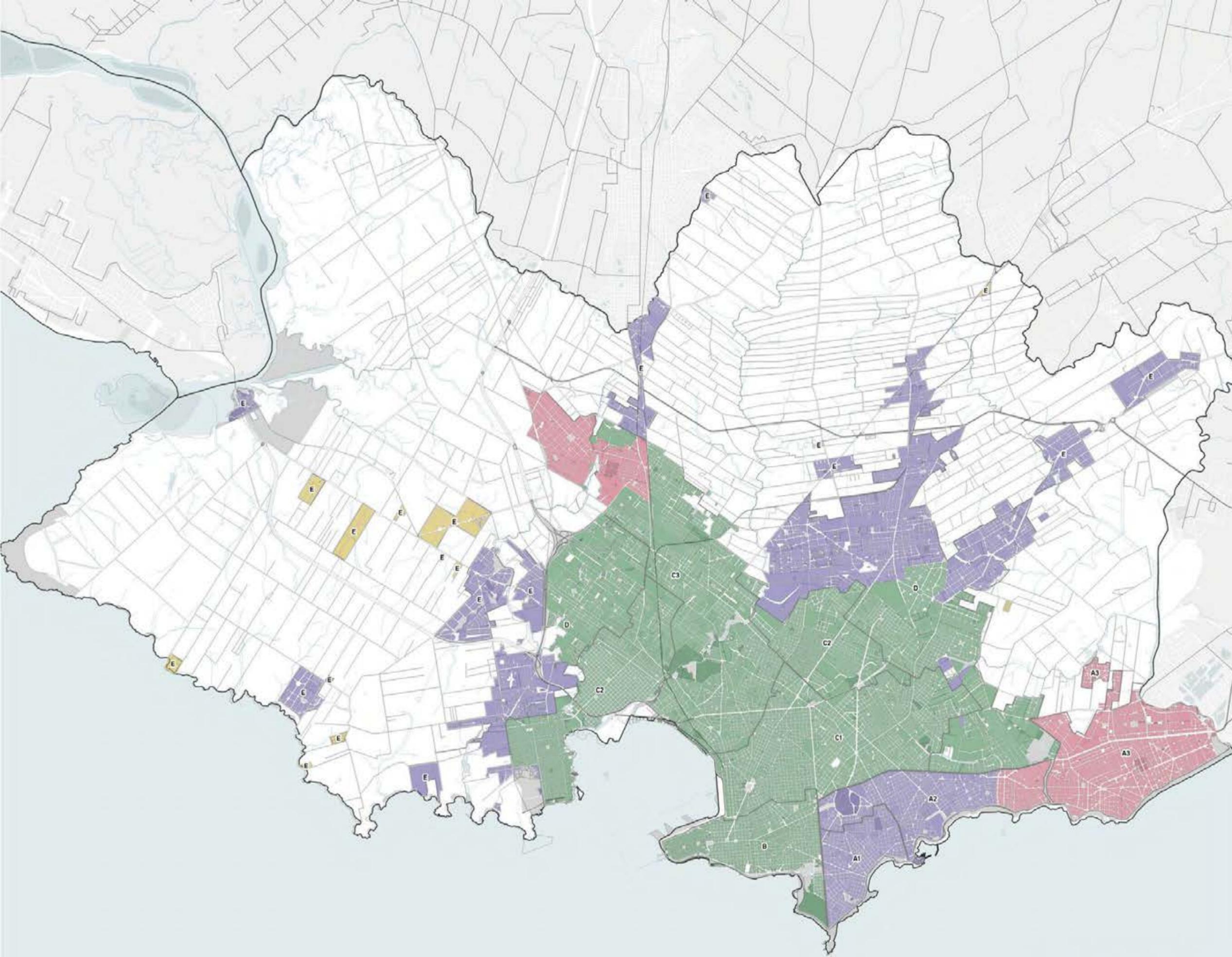


# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al  
suelo urbano para vivienda

## PROPUESTA GENERAL PARA TAMAÑO MÍNIMO DE LOTES

- Superficie mínima de lote = 200m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de lote = 300m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de lote = 500m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de lote = 2000m<sup>2</sup>

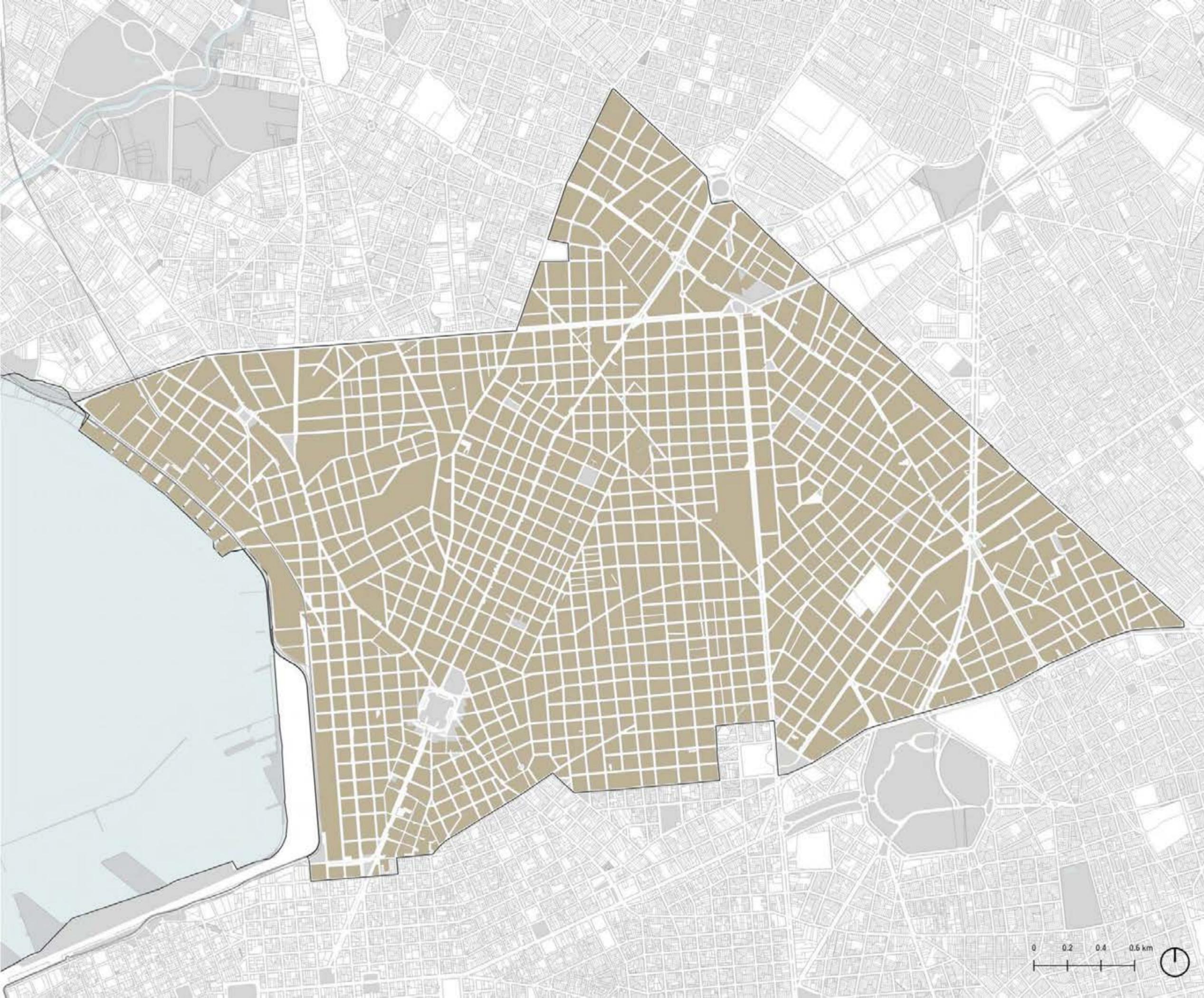


# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al  
suelo urbano para vivienda

**PROPUESTA GENERAL PARA  
MAYOR EDIFICABILIDAD**

■ Ámbito de actuación de la propuesta



# PLAN SUVI

Plan sectorial de acceso al  
suelo urbano para vivienda

## PROPUESTA GENERAL PARA MAYOR EDIFICABILIDAD

 Ámbito de actuación de la propuesta

 Predios que cumplen:

- Régimen general
- FOS  $\geq$  80%
- Retiro frontal  $\leq$  4m
- = Altura = 9m

 Predios que tienen:

- Predios con frente  $\geq$  15m
- Superficie  $\geq$  500m<sup>2</sup>

