



**Intendencia
Montevideo**

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

Proyecto de Decreto

Mayo 2025

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1.- Aprobación.

Apruébase el Plan Sectorial de Acceso al Suelo Urbano para Vivienda (Plan SUVI), como instrumento de planificación derivada del Plan Montevideo, aprobado por Decreto de la Junta Departamental de Montevideo No. 28.242 de 16 de setiembre de 1998.

Artículo 2.- Recaudos.

El Plan se compone por la Memoria de Información, la Memoria de Ordenación y Actuaciones, la Memoria de Gestión y Seguimiento, el Informe Ambiental Estratégico, el Informe de elaboración y participación, la Cartografía de referencia, así como el texto del presente Decreto, todo lo cual forma parte integrante del Plan.

Artículo 3.- Ámbito territorial del Plan SUVI

El ámbito de aplicación del Plan Sectorial de Acceso al Suelo Urbano para Vivienda (Plan SUVI), abarca el suelo categoría urbana, el suelo categoría suburbana subcategoría habitacional, así como el suelo rural en los casos que disponga de APT para usos habitacionales, en cualesquiera de sus manifestaciones (Art. 4 del Decreto JDM N° 34.870 de 25 de noviembre de 2013, art. 34 y siguientes Directrices Departamentales, Digesto Departamental Artículos D 205 y siguientes).

Artículo 4.- Declaración de interés departamental.

Se declaran de interés departamental las actividades de ordenamiento territorial tendientes a la optimización del uso de suelo urbano servido con infraestructura para uso residencial, previstas como actuaciones del presente Plan.

Artículo 5.- Contexto legal del ordenamiento territorial.

Las actividades de ordenamiento territorial se ejercerán según las competencias del Gobierno Departamental de Montevideo, en forma coordinada con los organismos nacionales con competencias vinculadas. Se tiene presente el Artículo 45 de la Constitución de la República, la Ley N° 13.728 de 17 de diciembre de 1968 (Plan Nacional de Viviendas) y modificativas, la Ley No. 18.308 de 18 de junio de 2008 (Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible), la Ley N° 19.272 de 18 de setiembre de 2014 (Descentralización y participación ciudadana), la Ley N° 19.525 de 18 de agosto de 2017 (Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible), el Decreto del Poder Ejecutivo N° 421/018 de 17 de diciembre de 2018 (Estrategia Nacional de Acceso al Suelo Urbano, ENASU) y demás legislación nacional general o sectorial relacionada con la materia; las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Decreto de la Junta Departamental N° 34.870 de 25 de noviembre de 2013), el Plan Montevideo (Decreto de la Junta Departamental No. 28.242 de 16 de setiembre de 1998, modificativos y complementarios), las Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial Metropolitanas -EROT-M (aprobadas por Decreto de la Junta Departamental N° 33.830 de 12 de agosto de 2011), así como los Instrumentos

de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible aprobados y que se aprueben en el futuro en el ámbito Nacional, Regional, Departamental y Metropolitano, y las otras normativas departamentales en lo que sean aplicables. A los efectos del presente Plan, se considera al ordenamiento territorial departamental como una función pública que ejerce el Gobierno Departamental de Montevideo, a través de un sistema integrado de directrices, programas, planes y actuaciones con el fin de organizar el uso del territorio de acuerdo con los principios rectores del ordenamiento territorial y desarrollo sostenible previstos en la Ley Nº 18.308 de 18 de junio de 2008. En el desarrollo de los actos jurídicos y operaciones materiales que le son propios, reconoce la concurrencia de competencias e intereses, genera lineamientos e instrumentos de promoción y regulación de las actuaciones y procesos de ocupación, transformación y uso del territorio.

Artículo 6.- Dirección y control de la actividad urbanística y de ordenamiento territorial departamental.

La dirección y control de la gestión territorial y urbana corresponde a la Intendencia de Montevideo, sin perjuicio de la iniciativa y gestión privada o mixta cuando corresponda.

Artículo 7.- Derechos y deberes territoriales de las personas.

La gestión y ejecución del presente Plan, debe asegurar el ejercicio de los derechos territoriales y velará por el cumplimiento de los deberes territoriales previstos en los Artículos 6 y 7 de la Ley No. 18.308 de 18 de junio de 2008.

La Intendencia de Montevideo tendrá presente los derechos de iniciativa e información de las organizaciones representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares en general.

Artículo 8.- Principios rectores del Plan SUVI.

1) La coherencia con el modelo territorial.

Las intervenciones en materia de suelo y vivienda deben responder al modelo territorial definido en las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Decreto de la Junta Departamental Nº 34.870 de 25 de noviembre de 2013) y en el Plan Montevideo (Decreto de la Junta Departamental No. 28.242 de 16 de setiembre de 1998), modificativos y complementarios.

2) La integración socio-territorial.

Las intervenciones deben apuntar a la heterogeneidad social y la distribución equitativa de servicios y equipamientos de calidad, en forma independiente de la localización en el territorio y de los diferentes segmentos de población.

3) El control de la expansión urbana.

Se debe contribuir con la sostenibilidad del sistema, evitando la dotación de nuevas infraestructuras y servicios en áreas nuevas no planificadas que extiendan la mancha urbana con bajas densidades.

4) La intensificación del uso del área urbana servida.

Se debe procurar optimizar la utilización de las capacidades instaladas, logrando mayor cobertura de población con las infraestructuras y servicios existentes.

5) La protección y promoción del rol productivo y ambiental del suelo rural.

El derecho a la ciudad incluye también el derecho al desarrollo, a un ambiente sano, al disfrute y preservación de los recursos naturales. El área rural de Montevideo tiene un rol fundamental en la sostenibilidad de su área urbana y del territorio metropolitano, rol que deberá salvaguardarse.

6) Permanencia de la población residente.

Se deben evitar desplazamientos no deseados como consecuencia de la aplicación del Plan, a la vez que atraer nueva población y actividades, colaborando no solo con la recuperación de los inmuebles y mejorando la calidad de vida de la población, sino además con la calidad medioambiental y la sostenibilidad del entorno de referencia.

Artículo 9.- Objetivos generales y específicos del Plan SUVI.

Es objetivo general del Plan, propender a la puesta en disposición de suelo urbano para vivienda en sus distintas aplicaciones posibles.

Son objetivos específicos del Plan:

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, 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.

Artículo 10.- Líneas estratégicas del Plan SUVI.

1) Densificación de áreas urbanizadas: intensificación de usos habitacionales que optimicen el uso de la capacidad instalada de la ciudad.

2) Nueva urbanización controlada: promoción de la urbanización del suelo necesario y de manera eficiente, que ayude a evitar la expansión urbana no planificada.

3) 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.

Artículo 11.- Interpretación.

Los contenidos mandatorios del Plan se expresan en el texto del presente Decreto, el cual es complementado en sus definiciones e indicaciones por la Memoria de Ordenación y Actuaciones y la Memoria de Gestión y Seguimiento.

A los efectos interpretativos, se debe considerar también la fundamentación y contenidos del Informe de elaboración y participación y el Informe Ambiental Estratégico.

La interpretación auténtica del Plan SUVI será realizada por la Junta Departamental de Montevideo, no obstante lo cual, las cuestiones técnicas relacionadas con el Plan, serán resueltas por la Intendencia de Montevideo con el asesoramiento de sus servicios técnicos competentes.

Capítulo II Definiciones

Artículo 12.- Suelos vacantes.

Suelo vacante es aquel que cumpliendo con los requerimientos de suelo con destino habitacional se encuentra en desuso.

Los suelos vacantes se clasifican en 3 tipos:

Suelo construido: son los predios ocupados por viviendas o grandes contenedores (industrias o depósitos) desocupados, en los cuales es posible la transformación de las edificaciones a uso residencial y la utilización del suelo libre para la construcción de viviendas.

- a) Suelo subutilizado: son los predios que estando edificados cuentan con superficie vacante para completar la edificabilidad total permitida por normativa, ya sea por FOS (factor de ocupación del suelo) o por altura máxima edificable.
- b) Suelo vacío: son los predios baldíos. Se pueden diferenciar en función de que sea necesario realizar infraestructuras o no.

Artículo 13.- Actuaciones.

Son los procesos de disponibilización de suelo urbano para vivienda. No trata sólo de procesos de adquisición de suelo sino de promover que el suelo vacante cuente con las condiciones para ser utilizado.

Se definen 6 (seis) tipos de Actuación, clasificados por tipo de vacancia principal a la que apuntan. Se implementarán por ámbitos territoriales, ya sean zonas SUVI, territorios transversales u otros recortes territoriales. Podrán aplicarse de forma concentrada o dispersa.

Artículo 14.- Herramientas.

Son los dispositivos normativos nacionales y departamentales que permiten desarrollar mediante su utilización individual o en forma combinada con otras, las acciones necesarias para el despliegue de las actuaciones previstas en el Plan.

Artículo 15.- Línea transversal.

Refiere a un sistema de asesoramiento, promoción y difusión para la implementación de las actuaciones.

Artículo 16.- Ámbitos territoriales.

Porciones relativamente amplias de territorio, definidos en base a criterios funcionales al presente Plan, donde se desplegarán las actuaciones y herramientas. En su interior podrán delimitarse áreas de actuación para la definición de acciones concretas.

Artículo 17.- Zonas SUVI.

Son ámbitos territoriales definidos por la agrupación de Áreas Diferenciadas que tienen características similares a los efectos de este plan (morfología, densidad, espacios públicos, movilidad, entre otros aspectos). Se definen 10 Zonas: A1, A2, A3, B, C1, C2, C3, D, E y F.

Artículo 18.- Territorios transversales.

Son las centralidades de diversas escalas, los estructuradores y otras vías jerarquizadas, las áreas y elementos patrimoniales y los espacios de jerarquía. Son áreas que por sus particularidades o capacidad estructurante conforman elementos territoriales singulares que se diferencian del tejido circundante y son posibles desencadenantes de acciones. No se constriñen a los ámbitos de las zonas SUVI, por lo que se las define como transversales a las mismas.

Capítulo III
Actuaciones propuestas

Sección I
Disposiciones procedimentales

Artículo 19.- Acciones destinadas a cumplir con el Plan SUVI.

Las acciones de las distintas reparticiones que componen el Gobierno Departamental, se deben conducir en forma coherente con los principios, objetivos y líneas estratégicas dispuestas en el presente Plan, para lo cual se desplegarán las acciones pertinentes a efectos de concretar las actuaciones que se expresan en los artículos siguientes, mediante actos materiales y jurídicos a ser ejercidos en el marco de sus competencias.

Artículo 20.- Identificación de ámbitos territoriales y elementos dispersos.

La implementación del Plan se hará principalmente por ámbitos territoriales, y así como también por elementos dispersos o una combinación de ambos.

Los ámbitos territoriales para la aplicación de actuaciones son:

- Áreas Diferenciadas o grupos de Áreas Diferenciadas (zonas SUVI u otra agrupación).
- Ámbitos de instrumentos de ordenamiento territorial o sectores dentro de los mismos seleccionados en función de las determinaciones contenidas en ellos.
- Sectores definidos por programas habitacionales departamentales o nacionales u otros programas dentro de las políticas sociales.
- Ámbitos definidos por territorios transversales y sus áreas de influencia (centralidades, estructuradores y otras vías jerarquizadas, áreas y elementos patrimoniales, espacios de

jerarquía)

- Otros recortes territoriales que se entiendan pertinentes (por cuencas hídricas, por zonas vulnerables de diversa índole, entre otros)

Se permitirá promover acciones por elementos dispersos en el territorio, definidos por tipo de actuación, tipo de vacancia de suelo, superficie de predio, parámetros normativos, entre otras características, o por combinaciones de ellos. Estos podrán abarcar todo el ámbito del plan así como circunscribirse a los ámbitos territoriales mencionados.

Artículo 21.- Delimitación de áreas de actuación

Dentro de los ámbitos territoriales se podrán delimitar áreas de actuación para la definición de acciones concretas. Son de aplicación todas las herramientas urbanísticas vigentes pertinentes para su desarrollo. Se podrán definir como Áreas de Promoción (Decreto JDM N° 28.242 Artículo 63), como Unidades de Actuación (Decreto JDM N° 28.242 Artículos 64 a 68) o Perímetros de Actuación (Artículo 56 Ley N° 18.308) según corresponda, a efectos de su gestión y ejecución.

Artículo 22.- Análisis y acciones previas en áreas de actuación

Se debe analizar el área de actuación de forma particularizada, según 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, según lo dispuesto en la Sección II.2.1 (Procedimientos previos) del documento "Memoria de Ordenación y Actuaciones".

Artículo 23.- Acciones posteriores a la implementación de las Actuaciones.

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

Los inmuebles que hayan sido incorporados a la Cartera de Tierras según Decreto N° 24.654 de 6 de setiembre de 1990 concordantes y modificativos, serán adjudicados de acuerdo con la normativa vigente, en convenio con otras instituciones en los casos que corresponda.

Sección II Actuaciones específicas

Artículo 24.- Actuación 1- Recuperación de inmuebles vacíos

24.1.- Alcance.- Se entiende por inmuebles vacíos los inmuebles en suelo urbano que se encuentran deshabitados de forma permanente por un lapso que excede lo razonable en cuanto a los tiempos de las gestiones que puedan

realizarse sobre los mismos y denota una clara inacción de los propietarios. Se incluye en esta categoría a los suelos o predios baldíos. Los lapsos mencionados serán oportunamente reglamentados por parte de la Intendencia de Montevideo.

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

24.2.- Objetivos principales.- Recuperar y transformar inmuebles vacíos, contribuyendo a la densificación y la intensificación del uso del suelo urbano; detener o revertir procesos de deterioro urbano; desalentar procesos de gentrificación en áreas consolidadas; recuperar recursos inactivos, parte de la inversión histórica individual y colectiva; poner estos inmuebles a disposición de potenciales usuarios, a través del mercado utilizando para ello incentivos a la vez que desincentivos en el mantenimiento de la situación contraria a ordenamiento o a través de las Carteras de tierras públicas.

24.3.- Acciones propias.- Se definen como acciones a ser desarrolladas como parte de la presente Actuación:

24.3.A.- La identificación de inmuebles que se encuentren en situación de vacíos y vacíos y degradados, de acuerdo con las definiciones legales de dichas categorías.

24.3.B.- El análisis de la viabilidad de su inclusión en la Actuación, considerando los aspectos financieros, jurídico-notariales, ambientales-urbanísticos-arquitectónicos y sociales.

24.3.C.- La definición de acciones a desarrollar o proponer en relación a los inmuebles identificados, entre las cuales se encuentran:

24.3.C.i.- El empleo de desincentivos al mantenimiento de la situación, a través de la aplicación de los tributos e impuestos departamentales que correspondan, considerando la posibilidad de ser incrementados en caso de persistir en el tiempo la situación, así como las multas que se determinen.

24.3.C.ii.- El empleo de incentivos para cuando se realicen obras y resulten más unidades de viviendas que las originales, como exoneración de la contribución inmobiliaria por un período determinado y la exoneración de derechos de construcción.

24.3.C.iii.- La derivación a la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) o al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) para que el caso sea procesado mediante la aplicación de la Ley No. 19.676.

24.3.C.iv.- El inicio del proceso expropiatorio para su incorporación a la Cartera de Tierras.

Artículo 25.- Actuación 2- Reestructura de Trama.

25.1.- Alcance.- A través de la presente Actuación, se propende a la reestructuración predial de un sector de la trama, destinada a obtener nuevos predios con acceso desde el espacio público, configurados adecuadamente para su más eficiente ocupación, mediante la unificación de fondos en desuso y

generación de predios en los centros de manzana, u otras configuraciones a partir de un nuevo fraccionamiento.

25.2.- Objetivos principales.-

Contribuir a la densificación y la intensificación del uso del suelo urbano, a través de la puesta en el mercado y a disposición de potenciales usuarios, de áreas subutilizadas del parcelario, que carecen de accesibilidad física desde el espacio público y presentan condicionantes legales que impiden su fraccionamiento.

Usar eficientemente los recursos urbanos existentes, colaborar en el completamiento de bordes y suturas urbanas, y proveer, además de para vivienda, suelo para la implantación de servicios y equipamientos de ser necesario.

25.3.- Acciones propias.-

25.3.A.- El relevamiento e inventario de agrupaciones de inmuebles que por su superficie y modalidades de uso contengan espacios subutilizados, en tanto su situación sea apta para programar una Actuación como la presente.

25.3.B.- El análisis de la viabilidad de su inclusión en la Actuación, considerando los aspectos financieros, jurídico-notariales, ambientales-urbanísticos-arquitectónicos y sociales.

25.3.C.- Las decisiones estratégicas sobre la iniciativa y el modo de gestión (privado, público o mixto).

25.3.D.- Elaboración de instrumento de ordenación pertinente (Proyecto de Detalle, PAI).

25.3.E.- Definición de los instrumentos de gestión y ejecución aplicables (Unidades o Perímetros de Actuación, Sistema de Cautelas Urbanísticas, Convenios de Cogestión, entre otros) que garanticen la equidistribución de cargas y beneficios, la ejecución de las obras necesarias y la reserva de suelo que corresponda para vivienda social, espacio público, etc.

Artículo 26.- Actuación 3- Aumento de lotes. Fraccionamiento.

26.1.- Alcance.- La Actuación implica la subdivisión de predios subutilizados en zonas urbanas, que hoy cuentan con una superficie que excede las modalidades de uso a que se ven sometidos, a efectos de obtener nuevos lotes que permitan la construcción de nuevas viviendas o equipamientos.

26.2.- Objetivos principales.- Contribuir a la densificación y la intensificación del uso del suelo urbano, a través de la puesta en el mercado y a disposición de potenciales usuarios, de nuevos predios originados en procesos de fraccionamiento de suelo. Se propende que la incorporación de estos nuevos predios en áreas con servicios, genere una mayor oferta que contribuya a facilitar el acceso a la vivienda.

26.3.- Acciones propias.-

26.3.A.- El relevamiento e inventario de inmuebles subutilizados que por sus dimensiones, modalidades de uso y situación sean aptos para su fraccionamiento.

26.3.B.- El análisis de la viabilidad de su inclusión en la Actuación, considerando los aspectos financieros, jurídico-notariales, ambientales-urbanísticos-arquitectónicos y sociales.

26.3.C.- Las decisiones sobre la iniciativa y el modo de gestión (privado, público o mixto).

26.3.D.- Se trata principalmente de una actuación a desarrollar de forma privada e individual, por lo que es fundamental la promoción y comunicación a posibles interesados de proceder a la subdivisión de predios.

26.3.E.- Asesoramiento en la elaboración del Anteproyecto de Fraccionamiento.

Artículo 27.- Actuación 4 - Aumento de Unidades de Vivienda. Edificación Potencial.

27.1.- Alcance.- La Actuación refiere al aumento, en el suelo urbano consolidado, del área construida y por ende del número de unidades de vivienda, haciendo un uso más eficiente de la capacidad locativa de los predios y construcciones existentes. Refiere al volumen total que permite construir la normativa vigente que permanece inutilizado y que se propone utilizar, ya sea ocupando áreas vacantes de las parcelas o mediante su desarrollo en altura, y a la subdivisión de volúmenes construidos mediante operaciones de reciclaje y rehabilitación.

27.2.- Objetivos principales.- Contribuir a la densificación y la intensificación del uso del suelo urbano consolidado, a través de la puesta en el mercado y a disposición de potenciales usuarios, de nuevos locales de habitación originados en el desarrollo de la edificación potencial de los predios.

Además, la Actuación promueve la intensificación en el uso del stock edilicio existente, mediante operaciones de rehabilitación y reciclaje, aumentando así la oferta de vivienda.

27.3.- Acciones propias.-

27.3.A.- El relevamiento e inventario de edificaciones y predios que por sus dimensiones, situación y otras características sean aptos para el desarrollo de su edificación potencial.

27.3.B.- El análisis de la viabilidad de su inclusión en la Actuación, considerando los aspectos financieros, jurídico-notariales, ambientales-urbanísticos-arquitectónicos y sociales.

27.3.C.- Las decisiones sobre la iniciativa y el modo de gestión (privado, público o mixto).

27.3.D.- Se trata principalmente de una actuación a desarrollar de forma privada e individual, por lo que es fundamental la promoción y comunicación a posibles interesados.

27.3.E.- Asesoramiento a los interesados en la implementación de la acción.

Artículo 28.- Actuación 5 - Urbanización en suelo urbano sin infraestructura.

28.1.- Alcance.- Refiere a la configuración de sectores de suelo urbano conformado por grandes predios baldíos o subutilizados que no han tenido aún

intervenciones de fraccionamiento y provisión de infraestructuras y deban generar un proyecto de urbanización para su mejor utilización.

28.2.- Objetivos principales.- Propiciar el desarrollo urbano de estos suelos de manera eficiente, atendiendo a la necesidad de articulación con el tejido urbano contiguo, las condicionantes naturales (topografía, hidrografía, suelo, vegetación, etc), los criterios de movilidad y accesibilidad, de necesidad de equipamientos y espacios públicos, entre otros criterios urbanísticos. Aumentar de esta manera la oferta de suelo urbano con servicios adecuados para la implantación de nuevas viviendas.

28.3.- Acciones propias.-

28.3.A.- El relevamiento e inventario de los suelos urbanos que por sus dimensiones, modalidades de uso y situación infraestructural requieran un proyecto de urbanización.

28.3.B.- Análisis primario sobre las demandas de suelo para vivienda en los entornos de cada sector y otras presiones o consideraciones relevantes para su priorización.

28.3.C.- La derivación a las oficinas correspondientes de la Intendencia para la realización de prefiguraciones de urbanización de cada sector. Implica la elaboración de lineamientos de estructuración y fraccionamiento acorde a los objetivos de desarrollo planteados, pudiendo incluir proyectos de alineaciones y de infraestructuras, así como orientaciones sobre el desarrollo en cuanto a gestión y ejecución.

Artículo 29.- Actuación 6 - Urbanizaciones en Suelo Rural con Atributo Potencialmente Transformable a Suelo Urbano.

29.1.- Alcance.- Refiere a la configuración de sectores de suelo rural con el atributo de potencialmente transformable a suelo urbano que deban desarrollar un Programa de Actuación Integrada (PAI) y generar Unidades o Perímetros de Actuación para su transformación efectiva y utilización para usos residenciales, según la normativa departamental y nacional vigente. Alcanza también a sectores con Programa de Actuación (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.

29.2.- Objetivos principales.- Propiciar el desarrollo urbano de estos suelos de expansión de manera eficiente, atendiendo a la necesidad de articulación con el tejido urbano contiguo, las condicionantes naturales (topografía, hidrografía, suelo, vegetación, etc), los criterios de movilidad y accesibilidad, de necesidad de equipamientos y espacios públicos, y de conformación de un borde urbano-rural, entre otros criterios urbanísticos. Aumentar así la oferta de suelo urbano con servicios adecuados para la implantación de nuevas viviendas, de acuerdo a lo previsto en la planificación vigente. Mientras no se desarrolle el sector, evitar la implantación de actividades de forma individual sin considerar un proyecto común de territorio, que hipotequen a futuro un desarrollo eficiente del mismo.

29.3.- Acciones propias.-

29.3.A.- Análisis primario sobre las demandas de suelo para vivienda en los entornos de cada sector y otras presiones o consideraciones relevantes para su priorización.

29.3.B.- La derivación a las oficinas correspondientes de la Intendencia para la realización de prefiguraciones que permitan orientar las actuaciones de transformación y urbanización del suelo. Implica la elaboración de lineamientos de estructuración y dotación de infraestructuras acorde a los objetivos de desarrollo planteados, pudiendo incluir proyectos de alineaciones y de las infraestructuras más determinantes, así como orientaciones sobre el desarrollo en cuanto a gestión y ejecución (etapabilidad, equidistribución de cargas y beneficios, definición de Unidades o Perímetros de Actuación, entre otros).

Sección III Acción Transversal

Artículo 30.- Línea Asesoramiento.-

30.1.- Alcance.- Propiciar por medio de la promoción, difusión y asesoramiento a actores privados en todas sus calidades (empresariales, familiares, individuales), acciones que redunden en la densificación e intensificación del uso del suelo. Incluye la promoción de la articulación con los diversos actores públicos y privados involucrados.

30.2.- Objetivos principales.-

Concientizar sobre el uso eficiente del suelo urbano; informar, promover y conducir la iniciativa privada en acciones destinadas a generar los efectos de densificación e intensificación de uso de suelo servido, a través de las acciones definidas en las Actuaciones que forman parte de este Plan; articular la demanda y oferta de suelo, asesorando sobre las diversas posibilidades a las familias y grupos interesados en acceder a suelo para vivienda.

30.3.- Acciones propias.-

Se propone el asesoramiento a nivel primario, como guía y estímulo de acciones concretas a ser desarrolladas por privados que a distintas escalas densifiquen predio a predio las áreas consolidadas de la ciudad. Tendrá un contenido multidisciplinar, incluyendo las áreas Jurídico Notarial - Financiero - de Agrimensura - Arquitectónica y Urbanística.

Se incluirán componentes de capacitación teniendo en cuenta los objetivos específicos de las actuaciones, objetivos del plan y lineamientos estratégicos apuntando al desarrollo sustentable del territorio.

Se propiciarán convenios con las distintas sociedades y asociaciones de profesionales para la derivación de proyectos, se promoverán contratos entre privados y/o herramientas legales de cooperación pública-privada, se darán a conocer las diversas herramientas disponibles, especialmente las financieras y de gestión para la ejecución de las actuaciones, entre otras acciones de asesoramiento.

Capítulo IV Herramientas

Artículo 24.- Descripción.

Se denominan herramientas a los efectos de este Plan, a los instrumentos jurídicos, administrativos, técnicos y financieros, nacionales y departamentales, que permiten desarrollar mediante su utilización individual o en forma combinada con otras, las acciones necesarias para el despliegue de las Actuaciones y estrategias de ordenación territorial previstas.

El presente Plan retoma y ordena herramientas existentes, proponiendo su utilización, reglamentación o modificación según el caso.

Se habilita la incorporación de herramientas que puedan surgir en la etapa de implementación, en la medida que sean consistentes con los principios y lineamientos, y contribuyan al logro de los objetivos del plan.

Artículo 25.- Clasificación de las herramientas en función de su propósito principal.

Herramientas que facilitan la puesta en disposición de suelo

Herramientas relacionadas con la tenencia de suelo

Herramientas de ordenación territorial y edilicia

Herramientas de gestión y ejecución territorial

Herramientas de promoción y desincentivos

Artículo 26.- Herramientas que facilitan la puesta en disposición de suelo para el cumplimiento de los fines del Plan.

Refiere a mecanismos para adquirir inmuebles tanto por el sector público como el privado. Entre otras, forman parte de estas, la cartera de tierras, el derecho de preferencia, la expropiación, la dación en pago y la prescripción adquisitiva. Las mismas son operadas por la Administración o los particulares según corresponda, de acuerdo con el régimen establecido para cada una de ellas.

Artículo 26.1.- Derecho de preferencia.

La Intendencia de Montevideo podrá establecer, en el marco del Plan SUVI, las áreas donde se ejercerá el Derecho de Preferencia previsto en el Artículo 66 de la Ley Nº 18.308 para la adquisición de inmuebles objeto de enajenaciones onerosas entre particulares, con destino a vivienda social, equipamientos u otros usos complementarios, renovación o estructuración urbana, a efectos de contribuir al logro de los objetivos del presente plan. Se reglamentarán los aspectos antes mencionados y procedimientos necesarios.

Artículo 26.2.- Expropiación.

Se consideran incluidas en la declaración de utilidad pública formulada por el Artículo 62 literal b de la Ley Nº 18.308, y en el Artículo D 223.75 del Digesto Departamental según corresponda, las expropiaciones que se dispongan para la ejecución de las actuaciones previstas en el presente Plan.

Artículo 27.- Herramientas relacionadas con la tenencia del suelo

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

personales relacionadas con la tenencia de un inmueble, como el arrendamiento y el comodato, todo ello en los términos regulados por la legislación nacional.

Asimismo, los regímenes de propiedad horizontal (Ley N° 10.751 y modificativas) y de urbanizaciones de propiedad horizontal (Artículo 48 de la Ley N° 17.292 de 25 de enero de 2001).

Artículo 27.1.- Urbanización de propiedad horizontal

La Intendencia de Montevideo podrá reglamentar la aplicación del Artículo 48 de la Ley N° 17292, con el fin de optimizar el uso del suelo urbano habitacional, estableciendo condiciones que garanticen la integración urbana y eviten la fragmentación socioespacial. Podrá establecerse exclusivamente para programas públicos de vivienda de interés social.

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

Artículo 28.- Herramientas para la ordenación territorial y edilicia.

Se consideran tales los instrumentos de ordenamiento territorial establecidos en la Ley N° 18.303 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, en todas sus escalas, incluyendo las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Montevideo y el Plan de Ordenamiento Territorial -Plan Montevideo-. Se destacan el Plan Parcial, el Proyecto de detalle y el Programa de Actuación Integrada para la planificación y ordenación de sectores donde implementar las actuaciones del Plan SUVI. Dentro de estas herramientas se encuentra la normativa nacional y departamental relativa a la estructuración urbana como son las determinaciones para amezanamientos, fraccionamientos y espacios públicos.

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

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

Artículo 29.- Herramientas de gestión y ejecución territorial.

Son herramientas para la implementación de las acciones planificadas, de tipo jurídico y procedimental. Se destacan algunas derivadas de la Ley N° 18.308 y otras ya presentes en el Plan Montevideo como son el retorno de valorizaciones, los mayores aprovechamientos, la edificación o utilización obligatoria, el cumplimiento de deberes territoriales, las áreas de promoción, unidad o perímetro de actuación, sistema de cautelas urbanísticas, concesión de obra pública, convenio de cogestión, programa de actuación integrada, programas de acciones público privadas y social, cooperación público privada.

Estas herramientas conforman dos grupos de especial interés:

- Las que permiten la acción coordinada de diferentes actores
- Las que permiten la captación de plusvalías del suelo

Para propender al logro de los objetivos del Plan SUVI, se podrá promover la revisión y ajuste de la implementación de las mismas.

Artículo 29.1.- Fondo Especial de Gestión Urbana y Rural (FEGUR).

Se propenderá al fortalecimiento del FEGUR, creado por Decreto N° 29.434, incorporando recursos que no se han considerado previamente, de manera de asegurar la existencia de fondos específicos para el uso del Derecho de Preferencia, expropiaciones y otros mecanismos de adquisición de suelo por parte de la Intendencia de Montevideo, y promover en general el cumplimiento de los objetivos del Plan SUVI.

Artículo 30.- Herramientas de promoción y desincentivos.

Son los instrumentos fiscales dirigidos a propietarios y promotores privados con el objetivo de incentivar el desarrollo urbano, desincentivar la subutilización del suelo y el incumplimiento de normativas territoriales. Estos instrumentos regulan derechos y deberes asociados al uso del suelo, habilitando al Estado a ejercer funciones de contralor y priorizar determinadas acciones en el territorio. Se incluyen en esta clasificación la Ley N°18.795 de Promoción de Vivienda, y la Ley N° 19.676 de inmuebles vacíos y degradados a nivel nacional. A nivel departamental se incluyen las exoneraciones del impuesto de contribución inmobiliaria y de las tasas de permisos de construcción para promover el reciclaje, el mantenimiento del stock habitacional, o la sustitución y densificación según el caso, y los impuestos y adicionales por faltar a obligaciones territoriales (impuesto al baldío, impuesto a la edificación inapropiada, adicional de fincas deshabitadas).

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

Artículo 30.1.- Herramientas tributarias finalistas.

Son las destinadas a incentivar la utilización efectiva del suelo y desincentivar su subutilización, alineando las actuaciones del sector privado con las estrategias del Plan.

La Intendencia de Montevideo podrá implementar los siguientes mecanismos:

Impuestos Incrementales a Predios Baldíos, Edificaciones Inapropiadas y Fincas Deshabitadas: Se podrán establecer procesos incrementales para estos impuestos, de modo de hacerlos más coercitivos. La Intendencia de Montevideo podrá modificar los decretos correspondientes. Su reglamentación deberá precisar la actualización de las zonas de aplicación en función de criterios de planificación territorial, el ajuste de los coeficientes tributarios para garantizar su proporcionalidad y efectividad, y el establecimiento de mecanismos de incremento periódico para reforzar su impacto progresivo, entre otros aspectos. Los recursos generados serán destinados al FEGUR

Exoneración de Contribución Inmobiliaria para Unidades Resultantes de la Densificación: Se propone promover la intensificación del uso del suelo

beneficiando a las intervenciones en que se aumente la cantidad de unidades habitacionales, en condiciones que se deberán establecer.

Exoneración de Derechos de Construcción: Se propone para proyectos que contribuyan a los objetivos de densificación y desarrollo sostenible, en condiciones que se deberán establecer.

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

Capítulo V¹ **Componentes de ordenación territorial y edificación para el uso eficiente del suelo**

Sección I

Estructuración territorial: amanzanamientos, fraccionamientos, trazados de vías y espacios públicos

Artículo 31.- Sustituir el nombre del Título III “De los amanzanamientos y fraccionamientos” del Apartado II “Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo”, Parte Legislativa, Libro II “Instrumentos del ámbito departamental”, del Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo” del Digesto Departamental, por el siguiente: Título III “Estructuración territorial. De los amanzanamientos, fraccionamientos, trazados de vías y espacios públicos.”

Artículo 32.- Modificaciones a las disposiciones generales.

Derogar el artículo D.223.90.3 y modificar los artículos D.223.90.2, D.223.90.5, D.223.90.6, D.223.90.8, D.223.90.9 de la Sección I “Disposiciones Generales”, Capítulo Único, Título III “De los amanzanamientos y fraccionamientos”, Apartado II “Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo”, Parte Legislativa, Libro II “Instrumentos del ámbito departamental”, del Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo” del Digesto Departamental, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

¹ Nota:

En el *Capítulo V - Componentes de ordenación territorial y edificación para el uso eficiente del suelo*, se proponen modificaciones al Título III “De los amanzanamientos y fraccionamientos”, Apartado II “Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo”, Parte Legislativa, Libro II “Instrumentos del ámbito departamental”, del Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo” del Digesto Departamental, abarcando los Artículos D.223.90 al D.223.124.

Este Título está siendo reordenado con las modificaciones introducidas por las Normas Complementarias en Suelo Suburbano (NCSS), aprobadas por el Decreto N° 38.920 de fecha 7/11/2024, promulgado por Res. N° 5017/24 de fecha 25/11/2024. Dichas modificaciones, que reordenan la numeración y las secciones, fueron remitidas a la Junta Departamental en febrero de 2025, por expediente 2022-6401-98-000045, restando a la fecha la aprobación de las mismas por dicho órgano legislativo. A los efectos del presente plan SUVI, se toma como válido el nuevo orden introducido por las NCSS, y se introduce en Anexos de la Memoria de Ordenación y Actuaciones un cuadro de correspondencia de los números vigentes y propuestos, a los efectos de comprender las modificaciones que plantea el SUVI. La nueva numeración abarca del D.223.90 al D.223.97.22. Esto se saldará a la hora de elevar la propuesta definitiva a la Junta Departamental.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 33.- Modificaciones a las disposiciones particulares en Suelo Categoría Urbano.

Modificar los Artículos D.223.91, D.223.91.2, D.223.91.3, D.223.91.4, D.223.91.5 de la Sección II "Disposiciones particulares en suelo Categoría Urbano", Capítulo Único, Título III "De los amanzanamientos y

fraccionamientos”, Apartado II “Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo”, Parte Legislativa, Libro II “Instrumentos del ámbito departamental”, del Volumen IV “Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo” del Digesto Departamental, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

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

- a) Cuando existan riesgos de inundación, ambientales o de salubridad.
- b) Cuando no se disponga de servicios públicos indispensables en cada lote, acorde a lo dispuesto por el Artículo 1 de la ley N° 13.493. Por posibilidad de conexión a saneamiento se entiende que cada lote podrá conectarse por gravedad a la red pública de saneamiento existente por su frente.
- c) Cuando la urbanización sea muy costosa para la Intendencia, por su ubicación y condiciones topográficas, en lo que se refiere a la implantación de saneamiento, calles y otras infraestructuras, tanto por el costo de construcción como por el de operación y mantenimiento.
- d) Cuando se trate de reparcelamientos que puedan empeorar las condiciones de suministro de servicios o los riesgos de inundación de los lotes intervinientes.

Artículo D.223.91.2.- Dimensionado de las manzanas.

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

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

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

C) La Intendencia podrá admitir una tolerancia de hasta el 5% en los parámetros establecidos en el literal A teniendo en cuenta los siguientes criterios: adecuada relación con el tejido urbano contiguo atendiendo a la integración urbana y social, la continuidad de la trama de circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos; conveniencia, racionalidad y sostenibilidad del trazado, incluyendo consideraciones topográficas, hidrográficas y ambientales en general. Cuando se trate de programas públicos de regularización y construcción de barrios y viviendas de interés social para sectores de bajos ingresos, y para las actuaciones que la Intendencia declare como de interés social en el marco del Plan Sectorial de Acceso al Suelo Urbano para Vivienda (Plan SUVI), la tolerancia será de hasta el 20%. Se estudiará cada caso en la oficina competente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En todos los casos de fraccionamientos con apertura de calles y/o

amanzanamientos, la proporción de espacios libres deberá ser hasta un quince por ciento (15%) del área original del predio que se fracciona.

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

Ambas zonas se deslindarán en los planos de mensura correspondientes.

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

Artículo 34.- Modificaciones a los fraccionamientos y reparcelamientos.

Modificar los Artículos D.223.97, D.223.97.2, D.223.97.3, D.223.97.4, D.223.97.5, D.223.97.6, D.223.97.7, D.223.97.12, D.223.97.13, D.223.97.14, D.223.97.15, D.223.97.17 y D.223.97.18 de la Sección V "Fraccionamientos y reparcelamientos", Capítulo Único, Título III "De los amanzanamientos y fraccionamientos", Apartado II "Plan de Ordenamiento Territorial. Urbanismo", Parte Legislativa, Libro II "Instrumentos del ámbito departamental", del Volumen IV "Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo" del Digesto Departamental, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

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

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

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

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

Artículo D.223.97.2.- Condiciones para suelo suburbano.- A los efectos de la

aplicación de las disposiciones sobre fraccionamiento de tierras en el Departamento, se establecen las siguientes condiciones:

Suelo Suburbano:

Suelo Suburbano No Habitacional:

Área Diferenciada	Frente Mínimo para el lote	Área mínima para el lote
Rincón del Cerro	50 metros	1 hectárea
Entorno Paso de la Arena y la Tablada	50 metros	1 hectárea
Parque de Actividades del Oeste	50 metros	3.500 metros cuadrados
Oeste de Manga	50 metros	3.500 metros cuadrados
Alrededores de Carlomagno, Felipe Cardoso y Cochabamba	50 metros	3.500 metros cuadrados

Suelo Suburbano No Habitacional Intensivo:

Para las áreas diferenciadas: Punta Lobos, Puerto de Montevideo, Zona Franca de Montevideo y Zona ANCAP, para fraccionamientos, cambios de uso u obras que modifiquen el área construida se debe realizar un proyecto de detalle.

PAI Melilla Oeste: rige lo establecido en el Artículo D.227.12.

Suelo Suburbano No Habitacional De Servicios:

Para fraccionamientos, cambios de uso u obras que modifiquen el área construida se debe realizar un proyecto de detalle.

Suelo Suburbano Habitacional:

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

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

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

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

De conexión departamental:

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

- Av. Gral. San Martín

De enlace urbano metropolitano:

- Av. Daniel Fernández Crespo

- Calle Miguelete

- Calle S. Ferrer Serra

- Br. Manuel Herrera y Obes.

- Av. Luis Batlle Berres (Suelo Urbano Consolidado Intermedio)

- Br. José Batlle y Ordóñez desde Av. José Pedro Varela hasta Av. Italia

De enlace urbano nacional:

- Br. José Batlle y Ordóñez desde Camino Lecocq hasta Av. José Pedro Varela.

- Calle 20 de Febrero

- Av José Belloni.

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

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

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

La ejecución, recibo y garantías de las obras estarán de acuerdo a lo que determine en cada caso la Intendencia de Montevideo.

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

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

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

Artículo D.223.97.12.- En el caso de predios no esquina ubicados en el Suelo Urbano Consolidado Central, Suelo Urbano Consolidado Intermedio y Suelo Urbano Consolidado Costero, cuyo origen sea anterior al 2 de mayo de 1989 o que en el futuro se originen por la apertura de nuevas vías públicas, que tengan frentes no menores de seis (6) metros a dos vías públicas y cuando no admitan otra

subdivisión, se permitirá su fraccionamiento hasta en dos lotes cuya área máxima de ocupación del suelo no resulte inferior a cincuenta y cinco (55) metros cuadrados. Para los casos de suelo en Régimen Patrimonial, se requerirá del aval previo de la oficina competente.

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

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

a) el predio a fraccionar no admita otra división;

b) el lote al frente tenga un frente mínimo de seis (6) metros cuando se trate de Suelo Urbano Consolidado Intermedio, y de nueve (9) metros cuando se trate de Suelo Urbano No Consolidado;

c) el lote al fondo tenga un frente de tres (3) metros con una tolerancia de hasta un (1) metro en más o cincuenta (50) centímetros en menos;

d) cuando se trate de Suelo Urbano Consolidado Intermedio el área mínima de cada solar sea de doscientos (200) metros cuadrados, admitiendo que sea de ciento ochenta (180) metros cuadrados en el caso de que el frente del lote original fuese menor de diez (10) metros, y cuando se trate de Suelo Urbano No Consolidado el área mínima de cada solar sea de trescientos (300) metros cuadrados;

e) la superficie efectivamente edificable de cada solar resultante sea tal que en ella se pueda inscribir un rectángulo con lado mínimo de seis (6) metros y superficie mínima de cincuenta y cinco (55) metros cuadrados;

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

En el área correspondiente al acceso del lote al fondo únicamente se admitirán construcciones retiradas cuatro (4) metros de la línea de retiro frontal y siempre que no superen los tres (3) metros de altura; cuando se trate de techos inclinados o

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

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

Artículo D.223.97.15.- Lote al frente y lote al fondo.- En predios del Suelo Urbano Consolidado Intermedio y Suelo Urbano No Consolidado, con excepción de los que se ubican en suelo bajo Régimen Patrimonial (Prado); Barrio Jardín Sayago; Barrio Jardín en Bulevar José Batlle y Ordóñez (Hospital Evangélico); predios con frente a rutas nacionales, vías de enlace urbano-nacional, de enlace urbano-metropolitano y vías de la red urbana de conexión departamental, podrá autorizarse la creación de lotes nuevos bajo la modalidad de lote al frente y lote al fondo, bajo las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

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

En el área correspondiente al acceso del lote al fondo únicamente se admitirán construcciones retiradas cuatro (4) metros de la línea de retiro frontal y siempre que

no superen los tres (3) metros de altura; cuando se trate de techos inclinados o curvos, la altura promedio será de tres (3) metros, no debiendo superar en las divisorias la altura de tres metros cincuenta centímetros (3,50). No regirá esta limitación para las áreas diferenciadas Jacinto Vera - Larrañaga - La Blanqueada y Prado - Capurro (área de Régimen General de Suelo).

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

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

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

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

Artículo D.223.97.18.- Barrios y viviendas de interés social.- Cuando se trate de programas públicos de regularización y construcción de barrios y viviendas, siempre que sean de interés social para sectores de bajos ingresos, y para las actuaciones que la Intendencia declare como tal en el marco del Plan Sectorial de Acceso al Suelo Urbano para Vivienda (Plan SUVI), se admitirá aprobar fraccionamientos en Suelo Urbano, en cumplimiento del literal B del Art. 16 de la Ley 10723, que se realicen total o parcialmente con el siguiente tipo de lotes:

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

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

a) Cuando se trate de nuevas urbanizaciones:

i) Deben implantarse en suelo urbano consolidado.

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

iii) Cuando la nueva urbanización sea realizada en su mayoría con este tipo de lotes (ocupación mayor al 50% del área destinada a lotes), se deberán implantar en manzanas que cumplan con las dimensiones máximas reglamentarias y las vías públicas que enfrenten los lotes no pueden ser menores en ancho a diecisiete (17) metros o a lo establecido para las vías locales de la zona. Sobre los lados menores de las manzanas deben disponerse predios de tal forma que permitan conformar frentes urbanos adecuados.

b) Cuando se trate de regularizaciones o readecuaciones catastrales:

- i) Los conjuntos de vivienda de interés social deben haber sido construidos con anterioridad a la entrada en vigencia del Plan SUVI.
- ii) Para casos particulares debidamente justificados, se podrá disminuir dicha área hasta en un 20%, debiendo aprobarse dicha excepción por Decreto de la Junta Departamental.

C) Lote al frente y lote al fondo, de tal forma que el primero tenga como mínimo un frente de siete (7) metros con un área de ciento ochenta (180) metros cuadrados; y el lote al fondo tenga como mínimo un frente de tres (3) metros con un área de doscientos (200) metros cuadrados.

Sección II Edificabilidad

Artículo 35. Normativa para predios excepcionales.

Se define, dentro del ámbito territorial conformado por las Zonas SUVI C1 y C3, un área de actuación delimitada por las siguientes vías: Bvar. Gral. Artigas, Av. Gral. San Martín, Bvar. José Batlle y Ordóñez, Av. Italia, Bvar. Gral. Artigas, Miguelete, Cufre, Doctor Salvador Ferrer Serra, República, Miguelete, La Paz, Cuareim, Galicia, Julio Herrera y Obes, Rambla Sud América, Rambla Edison, Rambla Doctor Baltasar Brum.

La misma se podrá designar como Área de Promoción, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 63 del Plan Montevideo (Decreto N° 28.242).

Se establece para esta área un Régimen Específico, cuya vigencia será de 5 (cinco) años a partir de la fecha de entrada en vigor del presente decreto, renovable por Resolución de Intendente/a. Para todos los proyectos que sean incluidos en este régimen, se exigirá el pago de precio compensatorio por mayor aprovechamiento y retorno de valorizaciones, determinado conforme a los mecanismos establecidos por la Intendencia de Montevideo.

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

Los predios que se encuentren dentro de esta área podrán aplicar este régimen cuando cumplan simultáneamente con los siguientes parámetros:

1. Régimen de Gestión del Suelo: Régimen General
2. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): igual o mayor al 80 %.
3. Retiro frontal: igual o menor a 4 metros.
4. Altura máxima: 9 metros
5. Superficie: igual o mayor a 500 m².
6. Frente: mínimo 15 metros lineales.

Los predios definidos anteriormente se denominarán "excepcionales" y podrán aumentar su altura de acuerdo a las siguientes condiciones:

- Se debe construir un **volumen base** con un desarrollo máximo de dos niveles habitables y una altura de hasta 7 metros.
- El Retiro frontal del mismo debe ajustarse a la normativa vigente.
- El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) para la edificación es el vigente, y rige FOS verde del 10%.
- Sobre este volumen base, se podrá edificar uno o más de un **cuerpo suplementario exento/s** con una altura normativa máxima de 16,50 metros, medidos desde el nivel cero del predio, con pago de precio compensatorio por mayor aprovechamiento y retorno de valorizaciones por sobre la altura normativa vigente (9 metros).
- La edificación exenta debe retirarse como mínimo 3 metros de la línea edificatoria del volumen base.
- Rige retiro bilateral: para los predios con frente menor a 50 metros, se exigirá un retiro bilateral equivalente a un quinto de la longitud del frente del predio. Para predios con un frente mayor o igual a 50 metros, el retiro bilateral mínimo será de 10 metros.
- La profundidad de esta edificación se rige por lo establecido en el artículo D.223.165, a partir de los 7 metros de altura en lugar de los 13,50 metros, debiendo como mínimo mantener un retiro posterior de 3 metros.
- El o los cuerpos suplementarios exentos no deben tener un desarrollo frontal mayor a 20 metros cada uno, y se debe asegurar una separación mínima de 6 metros entre volúmenes suplementarios contiguos.

Los proyectos deben cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Integrarse adecuadamente al tramo de calle y manzana en que se ubiquen, atendiendo a la relación con linderos y el espacio público.
- b) Incorporar soluciones arquitectónicas que impidan la visibilidad directa desde el espacio público de lavaderos, tendedores y áreas de servicio, así como de los equipos exteriores de acondicionamiento climático y energías renovables (como unidades de aire acondicionado, paneles solares, sistemas de captación de agua de lluvia, entre otros, y sus instalaciones complementarias).
- d) Prever la instalación integrada de equipos de aire acondicionado, especialmente en dormitorios y espacios de estar y comedor.
- e) Las plantas bajas deben:
 - e.1) Garantizar y favorecer la interacción con el espacio público inmediato.
 - e.2) Tener un porcentaje de aberturas (accesos, ventanas, vidrieras, pórticos) de fachada en planta baja mínimo de 50%.
 - e.3) Los usos previstos de las mismas deberán ser activos; no se admiten en las fachadas, y hasta 3 metros de profundidad desde la línea de construcción de planta baja, locales de baja permeabilidad visual y dinámicas de uso, como los destinados a depósitos, garajes, salas de máquinas.
- f) Se establece como máximo un acceso vehicular cada 15 metros de frente de predio, con un máximo de 4 metros de ancho.

g) Estacionamientos: rige la normativa vigente.

Todos los casos adheridos al presente régimen deben ser aprobados por la oficina competente del Departamento de Planificación. En esta oficina se podrán considerar situaciones particulares en cuanto a características prediales y del entorno, especialmente los linderos cuando éstos generen acordamientos.

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

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

Artículo 36.- Altura en estructuradores para vivienda de interés social.

Sustituir el texto del artículo D.223.233.2 "De las Viviendas de Interés Social" aprobado por Decreto Nro. 34.020 del 15 de diciembre de 2011 y modificativos, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

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

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

- Avda. Millán entre Avda. Gral. San Martín y Bvar. Gral. Artigas: 21 m.
- Avda. Gral. Garibaldi entre Bvar. Gral. Artigas y Avda. Italia: 21 m.
- Avda. Gral. San Martín entre Avda. Agraciada y calle Yatay: 21 m.
- Avda. Gral. San Martín entre Avda. Gral. Garibaldi y Bvar. Gral. Artigas excluyendo los padrones N° 82816, N° 418872 y N° 418873: 21 m.
- Avda. Gral. San Martín entre Bvar. Gral. Artigas y Bvar. José Batlle y Ordóñez: 16,50 m.
- Avda. Burgues entre Avda. Gral. San Martín y Bvar. Gral. Artigas: 13,50 m.
- Calle Uruguayana entre calle Río Grande y Bvar. Gral. Artigas: 13,50 m.

Además, podrán alcanzar dichas alturas las construcciones de otros usos o destinos, pagando el precio compensatorio por mayor aprovechamiento respecto a la normativa vigente anterior.

Capítulo VI Gestión y Seguimiento

Artículo 37.- Oficina del Plan Sectorial de Acceso al Suelo Urbano para Vivienda (Oficina del Plan SUVI).

Se comete a la Intendencia de Montevideo la creación de la Oficina del Plan Sectorial de Acceso al Suelo Urbano para Vivienda (Oficina del Plan SUVI), la cual tendrá a su cargo la gestión para la implementación del Plan, facilitando las coordinaciones necesarias en el ámbito interno de la Intendencia y con el resto de las instituciones públicas y actores privados que sus actuaciones lo requieran, en los términos que se expresan en el documento Memoria de Gestión y Seguimiento.

Artículo 38.- Integración.

La Oficina del Plan SUVI, dependerá del Departamento de Planificación y estará integrada por un/a Coordinador/a, un/a administrativo/a, un/a ayudante tecnológico y un/a profesional de cada una de las siguientes disciplinas: arquitectura, agrimensura, economía, comunicación y escribanía.

Artículo 39.- Cometidos.

Son cometidos de la Oficina del Plan SUVI:

- a) Elaborar el Plan con horizonte 2040 y los Planes operativos quinquenales, incluyendo agendas de corto, mediano y largo plazo.
- b) Gestionar las actuaciones del Plan en coordinación con las oficinas o servicios de los Departamentos de Planificación, Desarrollo Urbano, Desarrollo Ambiental, Movilidad, Recursos Financieros, así como con la Asesoría Jurídica y Asesoría de Desarrollo Municipal y Participación.
- c) Articular con los organismos externos que tengan competencia en temas vinculados a la ejecución del Plan, especialmente con el MVOT, los Municipios, y los organismos y oficinas que corresponda.
- d) Promover y orientar las iniciativas privadas que pudieran plantearse para el desarrollo de las actuaciones del Plan.
- e) Realizar el seguimiento y monitoreo del avance del Plan, mediante la utilización de indicadores u otros instrumentos que se crean adecuados.

f) Producir periódicamente los reportes de agenda de trabajo y evaluación de avance, como mínimo cada cinco años, para elevar al Departamento de Planificación y a la Comisión Permanente del Plan Montevideo.

g) Asesorar a todos los actores interesados, ya sea de forma individual o colectiva.

h) Coordinar la acción en territorio de equipos de trabajo itinerante vinculados a los equipos técnicos de los Municipios, según áreas de priorización de las actuaciones. Los cometidos y composición de estos equipos serán los que se expresan en el documento Memoria de Gestión y Seguimiento.

Artículo 40.- Asesoramiento técnico.

Se comete a la Intendencia de Montevideo la conformación de una Comisión de asesoramiento a la Oficina del Plan SUVI, integrada por técnicos de las diversas áreas vinculadas al tema, siendo la base de integración técnicos de los Departamentos de Desarrollo Urbano y Planificación.

Artículo 41.- Comisión Permanente del Plan Montevideo.

La Comisión Permanente del Plan Montevideo, prevista en el Artículo D.223.86 del Digesto Departamental (Decreto JDM N° 28.242 de 16.09.1998 art. 3 y modificativos), será la encargada de realizar el control y seguimiento del Plan y definirá la necesidad de su revisión con el debido fundamento. Evaluará y aprobará el Plan con horizonte 2040, los Planes Operativos quinquenales y los planes operativos anuales o bianuales que se elaboren.

Artículo 42.- Consejo Consultivo del Plan Montevideo.

El Consejo Consultivo del Plan Montevideo, previsto en el Artículo D.223.88 del Digesto Departamental (Decreto JDM N° 28.242 de 16.09.1998 art. 3 y modificativos), tendrá carácter de asesor y articulador a los efectos del Plan SUVI. Asesorará y pondrá a consideración los documentos remitidos por la Comisión Permanente; facilitará la comunicación y articulación entre sus miembros y la Intendencia, procurando el cumplimiento de los objetivos y principios del Plan SUVI; podrá elaborar sugerencias y propuestas. Asesorará en los contenidos del Plan con horizonte 2040 y los Planes Operativos quinquenales.

Artículo 43.- Seguimiento y Evaluación del Plan.

El Seguimiento y la Evaluación del Plan se encomiendan a la Comisión Permanente del Plan Montevideo, prevista en el Artículo D.223.86 del Digesto Departamental (Decreto JDM N° 28.242 de 16.09.1998 art. 3 y modificativos).

A esos efectos, la Oficina del Plan SUVI elevará a la Comisión Permanente del Plan Montevideo, un Informe de avance y seguimiento anual y un Informe de avance y seguimiento quinquenal.

Artículo 41.- Sistema de Indicadores.

El seguimiento del Plan y su evaluación periódica será realizado en función de los indicadores que se expresan en la Memoria de Gestión y Seguimiento, pudiendo incluirse otros en la medida que sean pertinentes.

Capítulo VII

Disposiciones finales

Artículo 42.- Entrada en vigencia, plazo de vigencia, plazo para revisiones.

El Plan Sectorial de Acceso al Suelo Urbano para Vivienda (Plan SUVI) entrará en vigencia a los treinta (30) días corridos a partir de la promulgación del presente Decreto.

El plazo de vigencia será de 15 años, con revisiones periódicas cada 5 años a partir de los Informes de Evaluación formulados por la Oficina del Plan SUVI, no obstante lo cual, podrá ser objeto de revisión o modificación durante su vigencia cuando existan circunstancias que lo justifiquen, siguiendo los procedimientos para la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la Ley Nº 18.308 del 18 de junio de 2008.

Artículo 43.- Determinaciones no sustanciales.

En concordancia con el Artículo 29 inciso final de la Ley Nº 18.308 de 18 de junio de 2008, se establecen como determinaciones no sustanciales, los ajustes o correcciones menores en los límites de las zonas y áreas, la corrección de errores en las nominaciones de los números de padrones, nombres de vías de tránsito, ajustes menores de parámetros urbanísticos, u otros de similar índole que no impliquen desnaturalización de las disposiciones del presente Plan, y sea necesario realizar tanto en el texto como en la cartografía para su correcta aplicación, los cuales serán aprobados por la Junta Departamental a iniciativa del Intendente, previo informe favorable de la Oficina del Plan SUVI.

Artículo 44. - Efectos de la entrada en vigor del instrumento.

Los efectos previstos en los literales a), b), c), d), e) y f) del Artículo 27 de la Ley 18.308 de 18 de junio de 2008 en lo que sean aplicables al presente Plan, comenzarán a regir a partir de la fecha de su entrada en vigencia.

Artículo 45.- Incorporación al Digesto.

Se comete a la Intendencia de Montevideo, la incorporación del presente Decreto conteniendo el Plan Sectorial de Acceso al Suelo Urbano para Vivienda (Plan SUVI) al Digesto Departamental, en el Volumen IV Ordenamiento Territorial, Desarrollo Sostenible y Urbanismo, Libro III Instrumentos Especiales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Artículo 46.- Procedimientos.

En todo lo que no esté previsto y mientras no se aprueben nuevos procedimientos, se aplicarán para las tramitaciones a que dé lugar el presente Plan, lo dispuesto en los Artículos D.223.302 y siguientes del Digesto Departamental (Título VIII del Plan Montevideo, Decreto Departamental 28.242 del 16 de setiembre de 1998, modificativos y complementarios) y sus respectivas reglamentaciones.

Artículo 47.- Reglamentación.

La Intendencia de Montevideo reglamentará el presente Decreto en lo que corresponda, a efectos de facilitar su aplicación.

Artículo 48.- Memorias y gráficos.

El conjunto de Memorias y Cartografía del Plan tendrán valor indicativo y de orientación para el cumplimiento de los preceptos que incluye el presente Decreto. No obstante, en los aspectos que el mismo se remita a ellos como contenido normativo, deberán observarse como el propio Decreto.

Artículo 51.- Ajustes en la normativa.

Sin perjuicio de su vigencia, se declaran inaplicables en lo que corresponda, al ámbito territorial del presente Plan, aquellas normas departamentales que contradigan las disposiciones del presente Decreto.

Artículo 52.- Comuníquese, publíquese en el Diario Oficial.