

## **Aportes al Plan Quinquenal de Vivienda y Hábitat 2025 - 2029**

**Unidad Plan de Ordenamiento Territorial**

**Gerencia de Planificación Territorial**

**Departamento de Planificación**

**Intendencia de Montevideo**

Se presenta a continuación un punteo con algunos temas que interesa enfatizar, más allá de lo expresado en alguna de las instancias presenciales, a modo de reafirmar algunos conceptos que resultan importantes a quienes trabajamos en el ordenamiento territorial, en este caso de Montevideo, y que se relacionan con la política de vivienda.

### **Vinculación y articulación con el sistema de ordenamiento territorial**

Como primer punto se entiende fundamental la **vinculación y articulación de la política de vivienda con el sistema de ordenamiento territorial**. Se suscribe en este sentido al concepto vertido en el informe presentado que expresa que *“se reconoce el rol del ordenamiento territorial como instrumento central para la articulación entre políticas de suelo, vivienda e infraestructuras, con una mirada multiescalar y participativa”*.

El modelo territorial desarrollado en las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Montevideo es un marco válido para desarrollar las políticas de vivienda y hábitat en el departamento. En particular sus objetivos: “Preservar los valores ambientales y los recursos naturales, tendiendo a un desarrollo integral y sustentable”, “Revertir los procesos de segregación Socioterritorial”, “Mejorar las calidades urbanas que califican el hábitat”, “Controlar la expansión urbana”, “Prever suelo apto y adecuado para la residencia y para las actividades productivas y logísticas”, “Mejorar el vínculo de las grandes infraestructuras y equipamientos con la ciudad y el territorio”.

En este sentido, **los Instrumentos de Ordenamiento Territorial departamentales aprobados y en proceso, así como la Estrategia de Resiliencia, el Plan de Gestión Integral de Riesgo y las políticas de atención a población vulnerable, cuidados y género, deben ser considerados al momento de definir prioridades y asignar recursos**, ya que son el marco adecuado para asegurar intervenciones integrales de construcción de ciudad.

Montevideo tiene en elaboración el **Plan Sectorial de Acceso al Suelo Urbano para Vivienda (Plan SUVI)**, el cual tuvo la instancia de Audiencia Pública el pasado 12 de junio y se encuentra abierto a sugerencias, aportes y comentarios hasta el 12 de julio del presente año. Los principios del Plan son la coherencia con el modelo territorial, la integración socio-territorial, el control de la expansión urbana, la intensificación del uso del área urbana servida, la protección y promoción de rol productivo y ambiental del suelo rural y la permanencia de la población residente. Propone cómo

lograr la mayor eficiencia en el uso del suelo con fines residenciales; para esto construye un grupo de acciones basadas en la implementación, reglamentación y articulación de las herramientas existentes, que actualmente no son utilizadas en todo su potencial. Para llevar adelante este plan será **fundamental el vínculo y articulación con el plan quinquenal de vivienda**, y se requerirá de toda la batería de programas que el MVOT pueda implementar, a todas las escalas.

En el mismo sentido de **aprovechar la ciudad consolidada y sus capacidades instaladas** existen diversos proyectos de detalle que proponen posibilidades de densificación (PRUEMM -Proyecto de Renovación Urbana del Entorno del Mercado Modelo-, 7 Manzanas, Ex-Raincoop, Capurro Bella Vista, entre otros) así como planes parciales que hacen referencia al desarrollo de áreas consolidadas (Goes, Áreas Patrimoniales -especialmente Centro, Ciudad Vieja y Barrio Sur-, etc.)

Por otra parte diversos procesos de planificación refieren a aquellas **áreas de la ciudad con condiciones críticas sociales, ambientales y urbanas**. Son los casos del Plan Parcial Casavalle (aprobado), Plan Parcial Pantanoso (en la Junta Departamental para su aprobación) y el Plan Chacarita (realizada la Puesta de manifiesto). En estos ámbitos es clave la **articulación de políticas públicas tendientes a la construcción de ciudad y ciudadanía**. Dentro de estas políticas es clave disponer de un abanico de políticas públicas de vivienda en lo que refiere a relocalizaciones, regularización, acceso al suelo y la vivienda, tendientes a la conformación de tejidos urbanos heterogéneos, con servicios y equipamientos, integrados con el entorno urbano. Se destacan algunas estrategias que se consideran relevantes desarrollar en estos territorios para avanzar en su transformación:

- Estrategia para desestimular y detener la lógica de la ocupación informal desarrollando un abanico de alternativas, dando señales institucionales claras respecto a la reversión de situaciones inadecuadas.
- Estrategia de intervención rápida y articulada desde los tres niveles de gobierno ante ocupaciones explosivas concentradas.
- Estrategia de construcción integral de frentes de la ciudad a los cursos de agua articulando políticas de relocalización, regularización, vivienda nueva, infraestructura y equipamientos, restauración ambiental y puesta en valor de cualidades ambientales involucrando a la comunidad, entre otras.
- Desarrollar una línea de intervención de relocalizaciones pequeñas, de carácter estratégico en el marco de los IOT, que permita avanzar en cambios territoriales estructurales en el corto plazo: apertura de calles, detener procesos de ocupación, liberar márgenes de cursos de agua, fortalecer procesos de transformación con señales institucionales claras, etc..

## **Abordaje metropolitano y políticas sectoriales**

Asimismo, se considera fundamental **que el necesario abordaje de la escala metropolitana se realice a partir de la articulación de políticas territoriales equilibradas que involucren a los tres niveles de gobierno**. La implementación de políticas definidas a partir de impulsos sectoriales (saneamiento, transporte de pasajeros, logística, etc.) que no se enmarquen en un abordaje integral del territorio metropolitano, podrían fortalecer dinámicas territoriales no deseadas como: expansión urbana, vaciamiento de áreas consolidadas, segregación socio-territorial, etc.

## **Propuestas complementarias**

Complementariamente a lo expresado se enumeran algunas propuestas concretas:

- Promover un fondo del MVOT que permita fortalecer la aplicación del Derecho de Preferencia por los gobiernos departamentales, para la adquisición de tierras con fines habitacionales (para vivienda, pero también espacios públicos o equipamientos en el marco de proyectos de mejora o renovación urbana).
- Establecer mecanismos que tiendan a regular el mercado de suelo, de manera de revertir el alto precio del mismo y facilitar diversos tipos de tenencia, en particular el alquiler.
- Implementar y/o fortalecer los programas que impliquen adquirir y mejorar el stock existente.
- Para el caso de relocalizaciones: fortalecer el programa de compra de vivienda usada, como herramienta que promueve integración social, dando seguimiento y apoyo a las familias en su incorporación a la formalidad, hasta el logro de la autonomía (otorgar beneficios similares a los que se dan a las familias que se relocalizan en nuevos conjuntos, por ejemplo subsidios en los servicios de UTE y OSE, además de lo que puedan otorgar las Intendencias).
- Ofrecer líneas de crédito y/o subsidios para asesoramiento técnico para fines principalmente habitacionales, y promover convenios con asociaciones profesionales (de la arquitectura, agrimensura, ingeniería, escribanía) de modo de facilitar la inclusión o permanencia en la formalidad, y la densificación de padrones con posibilidades de conversión a PH u otros tipos de tenencia.
- Aplicar o promover determinados programas habitacionales exclusivamente en áreas donde sea de interés según los IOTs, por ejemplo áreas patrimoniales o de renovación urbana. Podría aplicarse también un sistema de "puntos", donde se otorguen más incentivos o beneficios donde interese más que se implanten o adquieran viviendas.
- En el sentido del punto precedente, revisar el área y/o criterios de aplicación de la Ley N°18.795 de vivienda promovida, de modo que sean consistentes con los modelos territoriales a nivel departamental y nacional.
- Asimismo, evaluar en la Ley N°18.795 de vivienda promovida, la inclusión de la recuperación patrimonial como un marcador de mayores exoneraciones.
- Dentro de las distintas escalas de actuación, incorporar programas de relocalización para pocas viviendas, agrupadas o dispersas, de forma tal que habiliten la concreción de acciones de estructuración urbana (apertura de calles, espacios públicos, etc), en el marco de proyectos urbanos prioritarios.
- Respecto a las cooperativas de vivienda:

- Que se puedan otorgar préstamos que incluyan locales comerciales o productivos, de modo de colaborar con la generación de barrios con servicios complementarios a la vivienda, evitando la especialización funcional, sobre todo cuando se proyectan varias cooperativas juntas. Varios proyectos urbanos se han visto debilitados por esta incapacidad.
- Que puedan priorizarse los préstamos a cooperativas que se ubiquen dentro de proyectos urbanos que sean estratégicos para impulsar el desarrollo de determinadas zonas, ya sean áreas centrales, consolidadas, o áreas no consolidadas, periféricas, que requieren estructuración.
- Que se habiliten préstamos, con posibles subsidios según el caso, para la ejecución de proyectos que requieran aplicar criterios de diseño sostenible cuando la normativa así lo disponga.
- Que se habiliten préstamos, con posibles subsidios según el caso, para estacionamientos en áreas consolidadas de la ciudad.
- Que se establezcan los mismos beneficios para las cooperativas de acuerdo a la zonas de la Ley N°18.795 de vivienda promovida.
- Para todo tipo de política pública que construya conjuntos habitacionales definir y controlar estándares mínimos de implantación en particular en lo que refiere a la construcción, control y activación del espacio público de la calle, evitando situaciones que nieguen la relación con el espacio público, generen espacios residuales o situaciones de inseguridad.
- Establecer mecanismos de gestión y seguimiento de la vivienda pública para que refacciones, ampliaciones, etc. se realicen con asesoramiento y con mecanismos formales.