Ciudades Sostenibles

Agosto 1 l 2019

# Políticas de Vivienda y Hábitat enfocadas a modelos de desarrollo sostenible

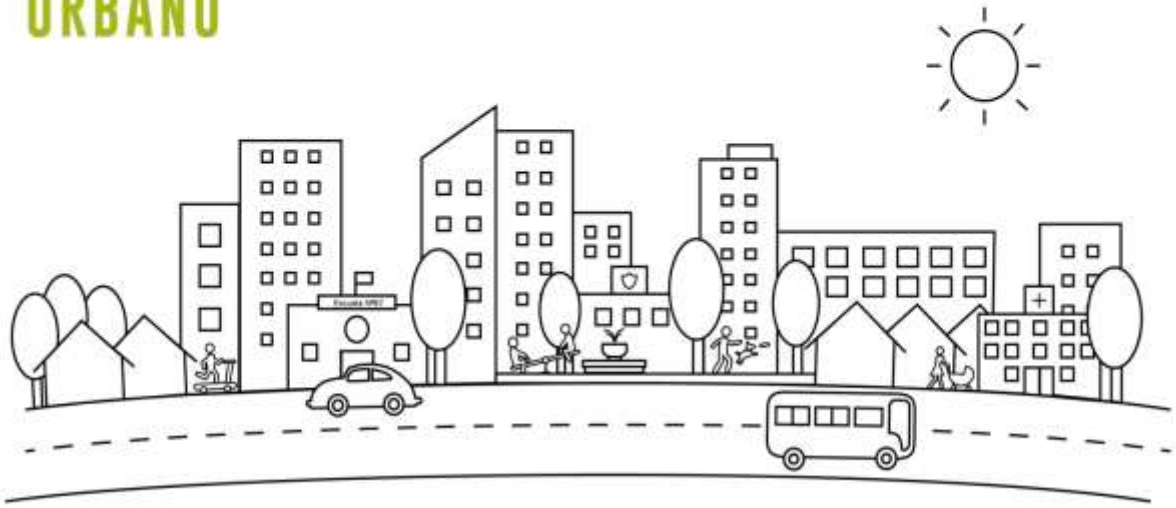
# PLAN QUINQUENAL DE VIVIENDA **2015 - 2019**

**MVOTMA**
Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

MVOTMA
Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente

Hacia la construcción de una

# ESTRATEGIA NACIONAL DE ACCESO AL SUELO URBANO



# Proyectos Urbano Habitacionales

Recuperación y Puesta en Valor de Suelo con Infraestructura

Área Urbana Consolidada

El trabajo sobre proyectos urbano-habitacionales se contextualiza en la línea de acciones que viene desarrollando el MVOTMA hacia la **optimización y sustentabilidad en el uso y acceso a suelo urbano de calidad** para la población destinataria de sus Programas de Vivienda y Hábitat y en particular en el proceso de construcción de la estrategia nacional de acceso al suelo urbano (**ENASU**).

La iniciativa se centra en aunar esfuerzos institucionales para **recuperar espacios urbanos** significativos con una visión estratégica de desarrollo a corto, mediano y largo plazo.

Se apunta a resolver al menos dos objetivos fundamentales:

En primer lugar, en el corto y mediano plazo, dinamizar sectores urbanos a través de una intervención funcionalmente compleja que ponga en valor las estructuras preexistentes, **recuperando suelo urbano de calidad para el uso habitacional**, articulado con nuevos emergentes programáticos y dotación de espacio público en una **visión integral de la propuesta urbana**. Promover la apropiación colectiva del espacio urbano, mejorando las instalaciones existentes y diversificando las actividades que en él se puedan desarrollar.

En segundo lugar, y a largo plazo, se trata de una iniciativa inscripta en el marco de la planificación urbana y territorial en **coordinación plena con los Gobiernos Departamentales**, con vistas al completamiento y reformulación de áreas vacantes o degradadas dentro de la ciudad consolidada.

Esta línea se ha apoyado en la generación de **Concursos de Ideas Arquitectónicas y Urbanísticas** que sirvieron de insumo al proceso de formulación de los **Proyectos Urbanos de Detalle** desarrollados para los predios.

# CONCURSO PUBLICO NACIONAL DE IDEAS

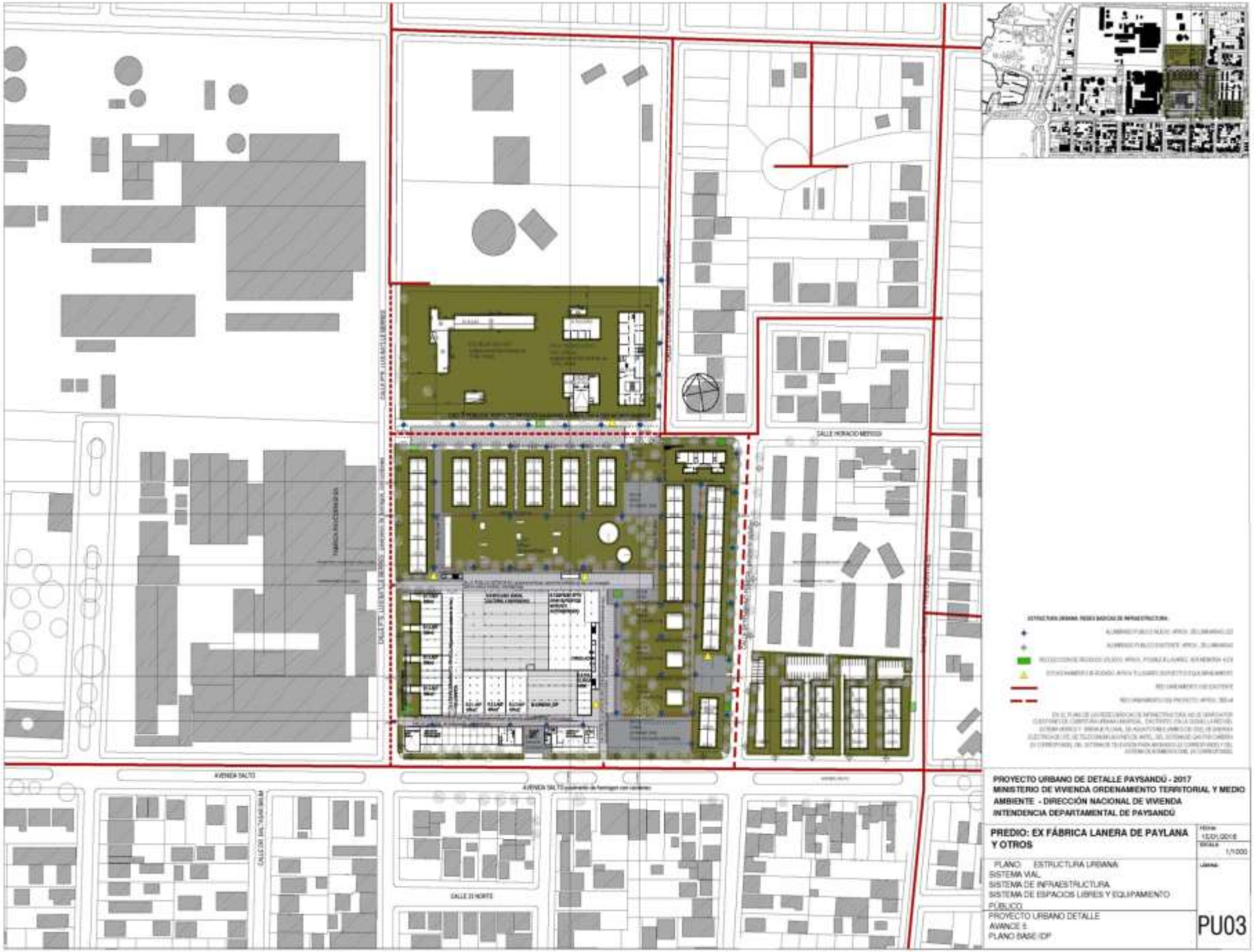
## ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS

PARA EL PREDIO DONDE FUNCIONARA LA ANTIGUA INDUSTRIA LANERA PAYLANA.

**PAYSANDÚ**

AYLA

# PROYECTO URBANO DE DETALLE


AVENIDA SALTO
CALLE 25 NORTE
CALLE HORACIO MERIDO
PROYECTO URBANO DE DETALLE PAYSANDÚ - 2017
MINISTERIO DE VIVIENDA ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE - DIRECCIÓN NACIONAL DE VIVIENDA
INTENDENCIA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ
PREDIO: EX FÁBRICA LANERA DE PAYLANA Y OTROS
PLANO: ESTRUCTURA URBANA
SISTEMA VIAL
SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO PÚBLICO
PROYECTO URBANO DETALLE
AVANCE 5
PLANO BASE IDP
PU03

AEREA 2 - ASOLEAMIENTO: 10/09 17:00hs

PAYLANA
URUGUAY
SUMAVALOR
11

SISTEMA PÚBLICO DE VIVIENDA

4,2 Has Recuperadas
550 viviendas estimadas
Polo Educativo:
Escuela primaria, Centro CAIF, Centro UTEC
Servicios de salud: Policlínica ASSE
Emprendimientos Productivos

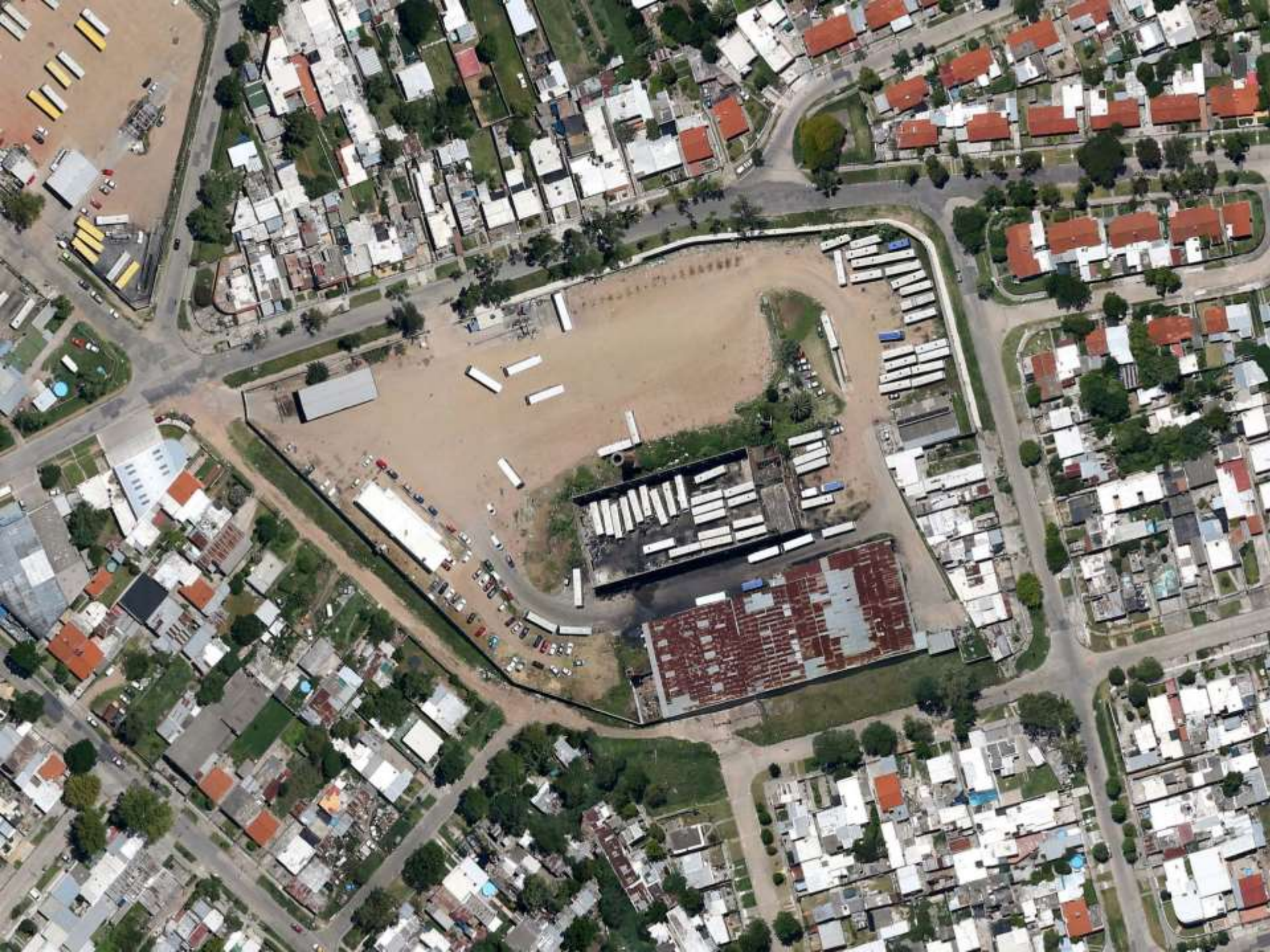
## PROGRAMAS DE VIVIENDAS

Cooperativas de vivienda
( Ayuda Mutua/Ahorro previo)
Viviendas por Licitación: para PASIVOS
para Población en General
Viviendas promovidas

# CONCURSO PÚBLICO NACIONAL DE IDEAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS

PARA UN PROYECTO URBANO DE DETALLE
EN EL PREDIO DONDE FUNCIONARA LA

# COOPERATIVA RAINCOOP



PUD 09

# PROYECTO URBANO DE DETALLE

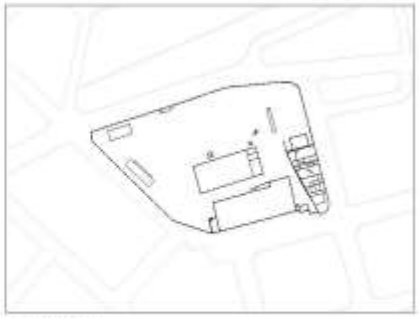
# EX-RAINCOOP

Unión

MVOTMA
Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente

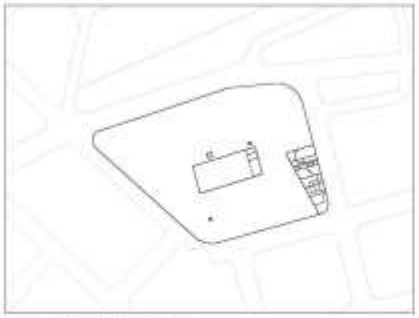
# DIAGRAMAS

## CONSTRUCCIÓN DE LA TRAMA VIAL, LAS UNIDADES DE GESTIÓN, Y LOS ESPACIOS LIBRES



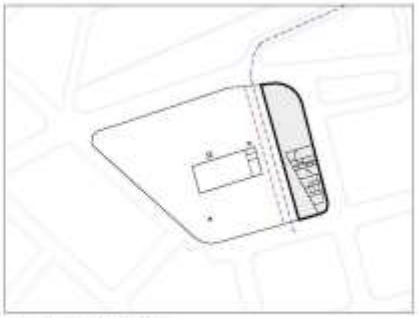
**SITUACIÓN ACTUAL**

Existe un muro perimetral que limita aproximadamente el predio de la ex-Cooperativa Rainscop. Dentro del mismo se encuentran construcciones de diversa entidad y valor.



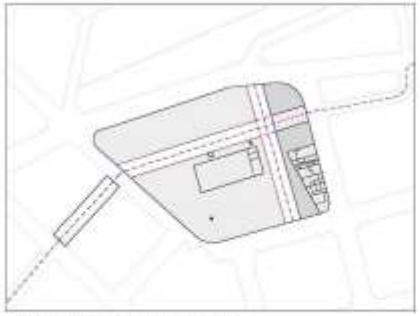
**DEMOLICIONES Y CONSERVACIONES**

Se propone la demolición de la mayoría de las preexistencias, salvo las más relevantes: la fábrica y 3 chimeneas de ladrillo vinculadas a ésta.
Se mantienen los padrones lineros ubicados al este dentro de la misma manzana.



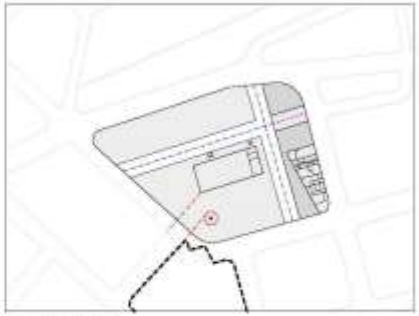
**CONTINUACIÓN HERNÁN F. GÓMEZ**

Continuación de la calle como vía de 17m partiendo la macromanzana con una directriz norte-sur.



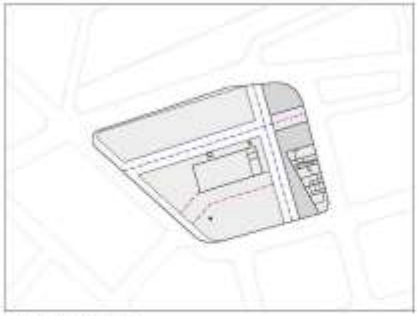
**CONTINUACIÓN TRAZADO MARIANO A. PELLIZA**

Continuación del trazado de la Calle Mariano A. Pelliza como, primero como un pasaje peatonal y luego como calle, ambos de 17m. Esto parte la primer manzana en 2 Unidades de Gestión, por el pasaje peatonal, y luego parte el resto de el área del Proyecto Urbano de Detalle en 2 manzanas, una longitudinal hacia Corrientes, y la otra delimitada por las 2 vías trazadas, la calle Ramón Castriz y Núñez de Arce.



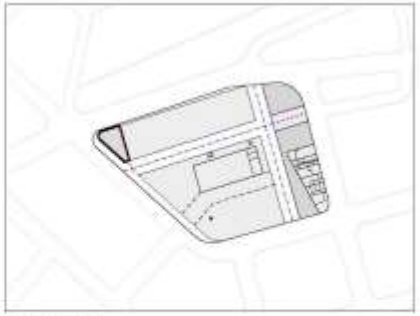
**PEATONAL DE INGRESO**

Continuando la línea de edificación de la manzana (afectada por un trazado descrito en el plano de mensura) se define un pasaje peatonal de ingreso a la manzana tangente a la chimenea.



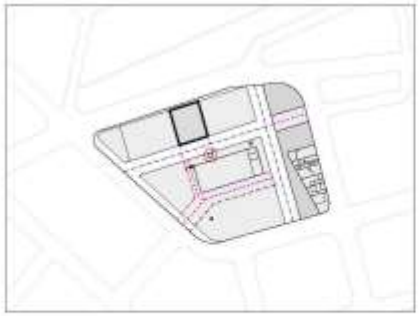
**CONTINUACIÓN PEATONAL**

Continuando las líneas anteriores, se define un ancho de 14m para el pasaje peatonal al sur de la fábrica.



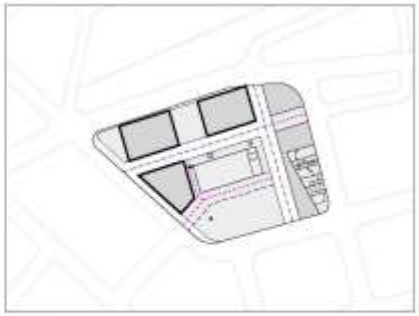
**RETIROS ESQUINAS**

Continuando la alineación del vértice de la manzana sur, se traza una línea perpendicular a Corrientes que define el límite construido de la manzana superior.



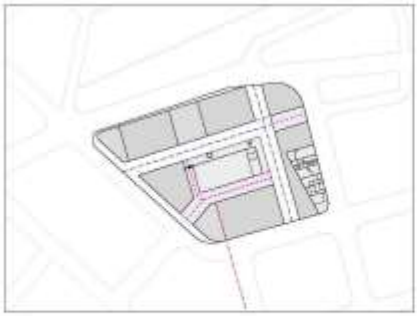
**PEATONAL OESTE**

En el lado oeste de la fábrica, se afecta para uso peatonal un ancho de 8 metros aprox. contiguo a la fábrica, que a su vez, junto con una alineación a la chimenea mayor, construye un espacio libre sobre la calle Corrientes.



**UG1, 2 y 4**

De esta forma, quedan configuradas las UG1, 2 y 4.



**UG3**

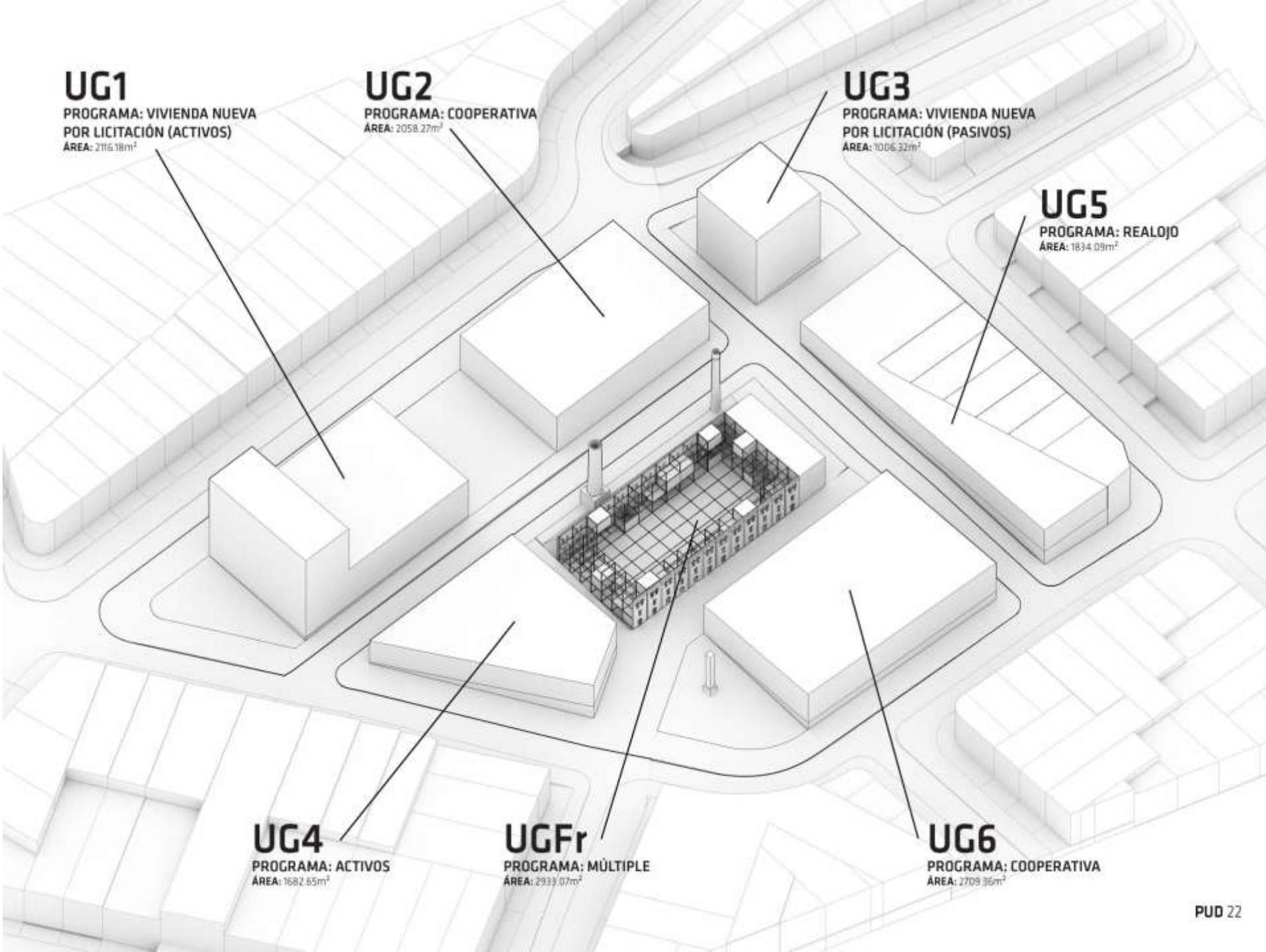
La Unidad de Gestión 5, queda definida por el límite de propiedad de la manzana frentista, generando también el tercer espacio libre del conjunto.

**SITUACIÓN FINAL**

# UNIDADES DE GESTIÓN Y ESPACIOS LIBRES

**1:1000**

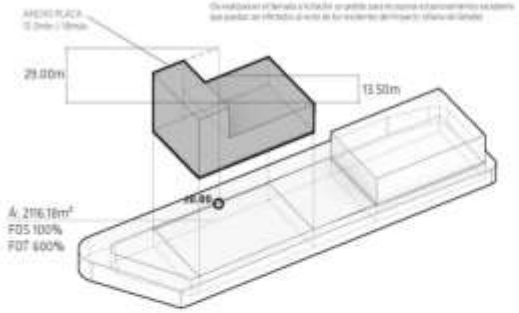
**UG -** Unidades de Gestión
**EL -** Espacios Libres

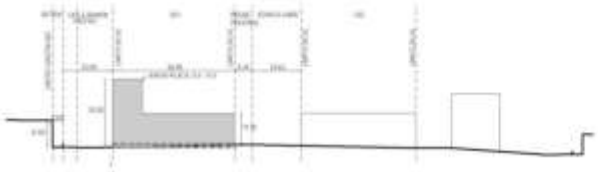

UG1
PROGRAMA: VIVIENDA NUEVA POR LICITACIÓN (ACTIVOS)
ÁREA: 2116.18m²
UG2
PROGRAMA: COOPERATIVA
ÁREA: 2058.27m²
UG3
PROGRAMA: VIVIENDA NUEVA POR LICITACIÓN (PASIVOS)
ÁREA: 1006.32m²
UG5
PROGRAMA: REALOJO
ÁREA: 1834.09m²
UG4
PROGRAMA: ACTIVOS
ÁREA: 1682.65m²
UGFr
PROGRAMA: MÚLTIPLE
ÁREA: 2933.07m²
UG6
PROGRAMA: COOPERATIVA
ÁREA: 2709.36m²

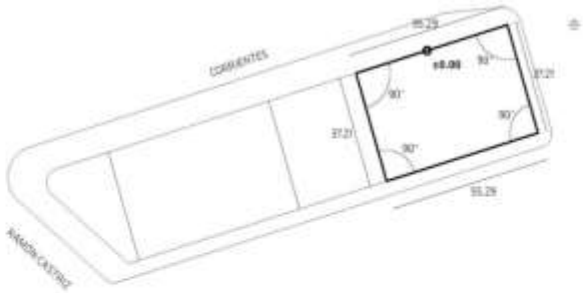
# UG1

## PROGRAMA: ACTIVOS

**ÁREA:** 2116.18m²
**FOS:** 100%
**FOT:** 600%
**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 12,697m²
**ALTURA:** 29.00m (al punto medio de la UG sobre CORRIENTES)
**RETIRO:** 0m
**VIVIENDAS ESTIMADAS:** 80 viviendas en Placa
80 viviendas en Bloque bajo
**ESTACIONAMIENTOS:** 1 sitio cada 2 viviendas (en Placa)
1 sitio cada 3 viviendas (en Bloque)
TOTAL: 67 sitios



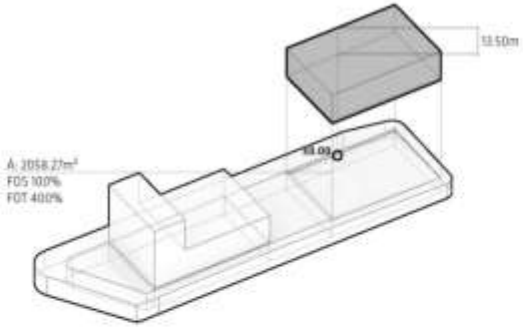



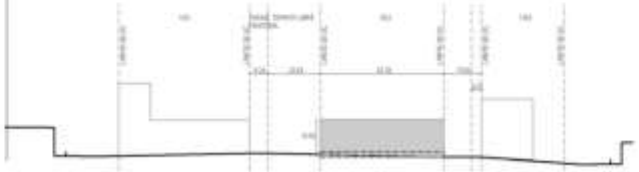


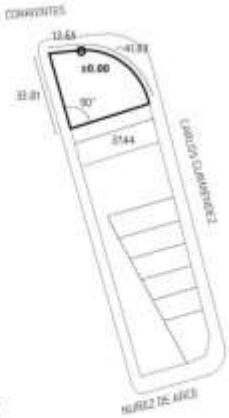

# UG2

## PROGRAMA: COOPERATIVA

**ÁREA:** 2058.27m²
**FOS:** 100%
**FOT:** 400%
**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 8,233m²
**ALTURA:** 13.5m (al punto medio de la UG sobre CORRIENTES)
**RETIRO:** 0m
**VIVIENDAS ESTIMADAS:** 80 viviendas
**ESTACIONAMIENTOS:** 1 sitio cada 3 viviendas
TOTAL: 27 sitios



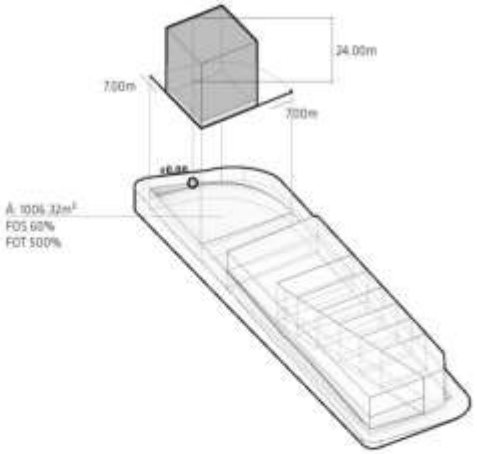






# UG3

## PROGRAMA: PASIVOS

**ÁREA:** 1006.32m²
**FOS:** 60%
**FOT:** 500%
**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 5,032m²
**ALTURA:** 24 (al punto medio de la UG sobre CORRIENTES)
**RETIRO:** 7.00m (sobre CORRIENTES y GURMÉNDEZ)
**VIVIENDAS ESTIMADAS:** 65 vivviendas
**ESTACIONAMIENTOS:** Pedido de exoneración



Ingreso a Viviendas individuales y/o pareadas
Superficie verde permeable
Remodelación de pasaje peatonal de 12m
Pasaje peatonal de 12m
con equipamiento vegetal y mobiliario urbano
Pasaje peatonal de 12m
con equipamiento vegetal y mobiliario urbano
Canales de acumulación de agua pluvial
con plantas emergentes
Equipamiento vegetal
Espacio libre adyacente a UG
Mobiliario urbano y equipamiento vegetal
Espacio vegetal perimetral a UG adyacente
Pasaje peatonal de 12m
con equipamiento vegetal y mobiliario urbano
Canales de acumulación de agua pluvial
con plantas emergentes
Pasaje peatonal 10m ensanchado
Espacio libre adyacente a UG
Mobiliario urbano y equipamiento vegetal
Alumbrado Público

# PERMEABILIDAD

**Área Total de la Manzana** → **Área Permeable**

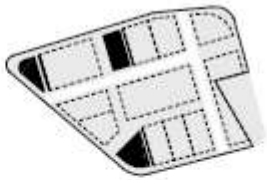
30151,27 m2 — 12060,51 m2

100% — 40%

Para conseguir una proporción de área permeable según lo sugeridoz, se tomaron ciertos criterios de diseño.
En primer lugar contamos con áreas verdes, que contabilizan como permeables.
Estas son las correspondientes a Espacios Libres, un porcentaje de área de veredas, y el área libre con las que cuentan las UG en función de su FOS.
Para aumentar este valor de área, se decide diseñar sobre las peatonales, un sistema de evacuación de aguas pluviales en base a canales de amortiguación con plantas emergentes.
Las dimensiones de sección y largo de los mismos, se piensan de forma tal que sean capaces de amortiguar un volumen de agua correspondiente a una lluvia intensa sobre un área igual o mayor al que corresponde a las sendas peatonales.
De esta forma el total de m2 de superficie que es posible evacuar en agua de pluviales, supera el valor de referencia de 40% del área total del predio.

**Total: 12826,54 m2**
**área capaz de ser evacuada**

**Subtotal: 7493,54 m2**
**superficie permeable**

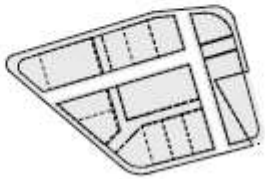


**1. ESPACIOS LIBRES**
Los espacios libres son 100% permeables ya que se trata de áreas verdes, por lo que se contabiliza el total de su área.
Area Libres
**2418,26 m2**

**2. UG FOS 80%**
El 20% del area libre de las UG, debido al FOS, se contabiliza como área verde.
Area UG
15064,74 m2
20%
**3012,9 m2**

**3. ESPACIOS VERDES en Veredas**
Las Veredas tienen un porcentaje cercano al 40% de zonas verdes que contabilizan como area permeable.
Zonas Verdes en vereda
**2062,38 m2**

**Subtotal: 5333m2**
**superficie impermeable capaz de ser evacuada por canales de amortiguación**



**4. CANALES DE AMORTIGUACION**
Se generan estos canales sobre ambos lados de las peatonales.
Miden 2 metros de ancho y 1 metro de profundidad.
Esta sección por la longitud total de los canales, dà un total 800 m3 de capacidad.
Para una lluvia intensa (150mm), este sistema logra evacuar un área permeable de 5333m2, ya que (800m3 / 0,15)

PUD 32

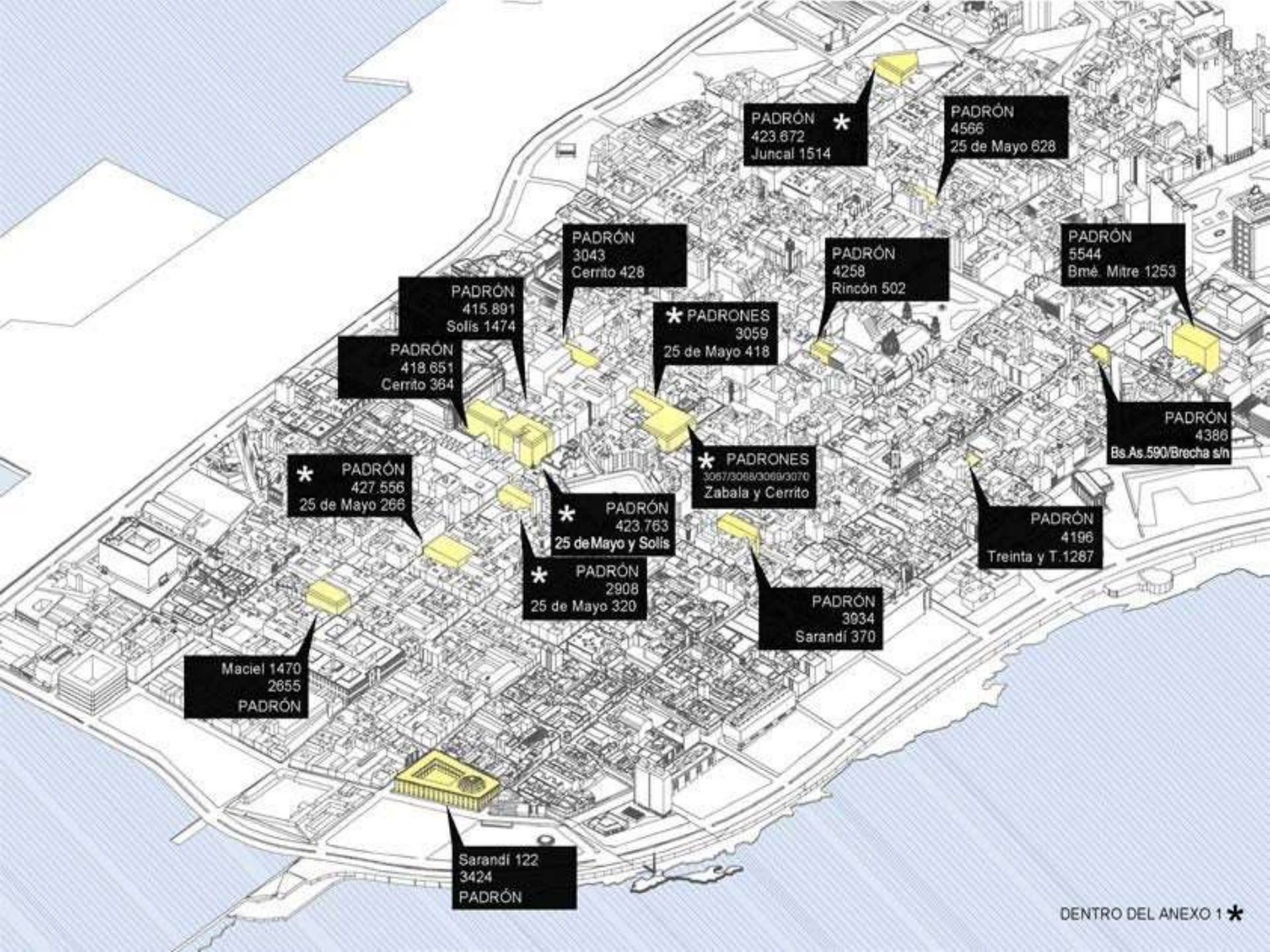
2,7 Has Recuperadas
515 viviendas estimadas
Servicios
Espacio público

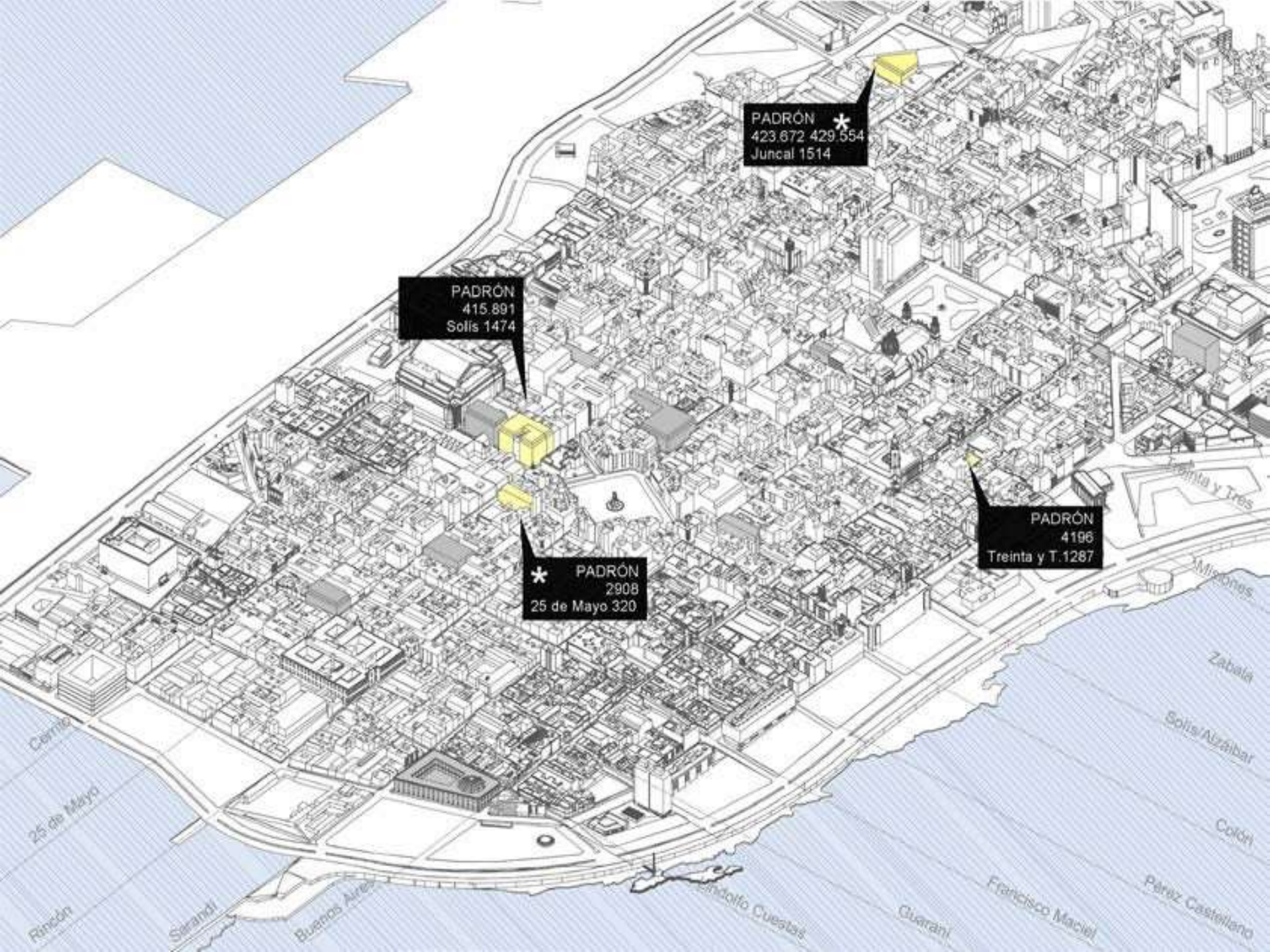
PROGRAMAS DE VIVIENDAS

Cooperativas de vivienda
( Ayuda Mutua/Ahorro previo)
Viviendas por Licitación: para PASIVOS
para Población en General

# Programa Piloto de Recuperación de Inmuebles Degradados en Áreas Centrales para Alquiler Social

Ciudad Vieja, Montevideo


PADRÓN * 423.872 Juncal 1514
PADRÓN 4566 25 de Mayo 628
PADRÓN 3043 Cerrito 428
PADRÓN 4258 Rincón 502
PADRÓN 5544 Bmé. Mitre 1253
PADRÓN 415.891 Solís 1474
PADRÓN 418.651 Cerrito 364
* PADRONES 3059 25 de Mayo 418
PADRÓN 4386 Bs.As.590/Brecha s/n
* PADRÓN 427.556 25 de Mayo 266
* PADRONES 3067/3068/3069/3070 Zabala y Cerrito
* PADRÓN 423.763 25 de Mayo y Solís
PADRÓN 4196 Treinta y T.1287
* PADRÓN 2908 25 de Mayo 320
PADRÓN 3934 Sarandí 370
Maciel 1470 2655 PADRÓN
Sarandí 122 3424 PADRÓN
DENTRO DEL ANEXO 1 *


PADRÓN *
423.672 429.554
Juncal 1514
PADRÓN
415.891
Solís 1474
PADRÓN
4196
Treinta y T.1287
* PADRÓN
2908
25 de Mayo 320
Treinta y Tres
Misiones
Zabala
Solís/Abaibar
Colón
Pérez Castellano
Francisco Maciel
Guarani
Rudolfo Cuestas
Buenos Aires
Sarandí
Rincón
25 de Mayo
Cerrito

# Programa Piloto de Recuperación de Inmuebles Degradados en Áreas Centrales para Alquiler Social

Este programa se enmarca en la línea de acciones que viene desarrollando el MVOTMA en coordinación con la Intendencia de Montevideo hacia la optimización y sustentabilidad en el uso y acceso a suelo urbano de calidad para la población destinataria de sus Programas de Vivienda y Hábitat y en particular en el proceso de construcción de la estrategia nacional de acceso al suelo urbano (**ENASU**).

La iniciativa se centra en aunar esfuerzos institucionales para recuperar espacios urbanos degradados para generar una **nueva posibilidad de acceso a vivienda asequible en áreas centrales**

**El Programa Piloto tiene dos objetivos principales:**

**1** .Generar una nueva alternativa de acceso y permanencia a una vivienda adecuada en la modalidad de arrendamiento asequible y en propiedad pública en áreas centrales.

**2.**Recuperar y rehabilitar inmuebles vacíos y degradados en áreas urbanas consolidadas, con pleno acceso a todos los servicios e infraestructuras y reconvertirlos al uso habitacional

# Programa vivienda pública en alquiler

En correspondencia con el Plan Quinquenal 2014-2019, el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), a través de la Dirección Nacional de Vivienda (DINAVI), trabaja en la implementación de una línea de acceso a la vivienda en modalidad de **arrendamiento asequible en propiedad pública**, en sintonía con las acciones que se vienen desarrollando hacia la optimización y sustentabilidad en el uso y acceso a suelo urbano de calidad.

El **derecho a la vivienda adecuada** se inscribe en un derecho más abarcativo y complejo, el **Derecho a la Ciudad**, ligado al ideal de ciudad inclusiva, compacta, planificada, equilibrada y ambientalmente sustentable, que se corresponde a su vez con el primer objetivo transversal del actual Plan Quinquenal: “Potenciar la utilización de áreas urbanas consolidadas y servidas para la implantación de vivienda”.

## Antecedentes relevantes:

**1 Plan Quinquenal de Vivienda 2015/2019** aprobado con el Presupuesto Nacional

**2 Ley N° 19676 de inmuebles vacíos y degradados** de Octubre de 2018

Que tiene por objeto promover el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble, de forma de evitar y revertir los procesos en los que se combinen las situaciones de vacío y degradación de inmuebles urbanos.

**3 Ley N° 19525 de Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible** de agosto de 2018

**4 ENASU Decreto nº421/2018** del 17 de Diciembre de 2018

Estrategia nacional, que ya se está implementando, que permitirá acceder y mejorar el uso del suelo con finalidad habitacional en las ciudades uruguayas.

## Antecedentes relevantes:

**5 Acuerdo interinstitucional AREAS CENTRALES.** MVOTMA/ IdM

de Abril de 2017

Marco institucional y operativo para la colaboración entre la IdM y el MVOTMA, procurando establecer lineamientos estratégicos comunes y acciones conjuntas que posibiliten la intensificación del uso del suelo urbano de carácter social en el área central de la ciudad de Montevideo

**6 Programa piloto Fincas Abandonadas Intendencia de Montevideo.**

Resolución Nº 335/17 del 23 de Enero del 2017

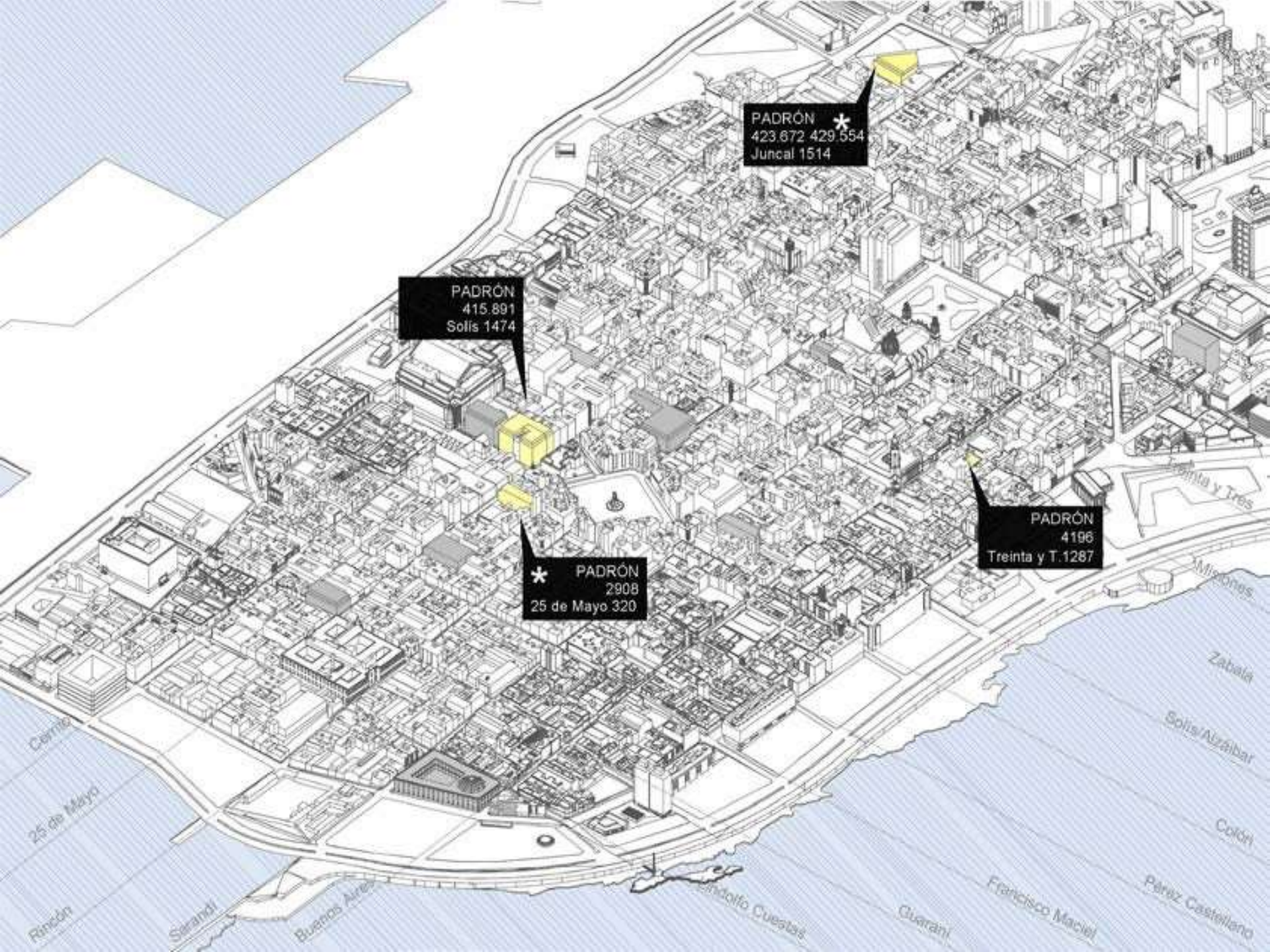
A través del cual los inmuebles recuperados ingresan a la Cartera de Tierras Departamental cuyo destino es proveer suelo urbano vacante para el desarrollo de vivienda de interés social

**7 Ley N° 19588 Sistema de Subsidios a la Demanda Habitacional**

del 11 Enero de 2018

Se da carácter de Ley al subsidio habitacional, subsidio habitacional, entendida como la ayuda estatal directa aplicada a una familia, para acceder a una solución habitacional, que se otorga sin cargo de restitución por parte del adjudicatario. Se basa en el respeto al derecho de las familias a acceder a una vivienda adecuada.

4
2
1
3

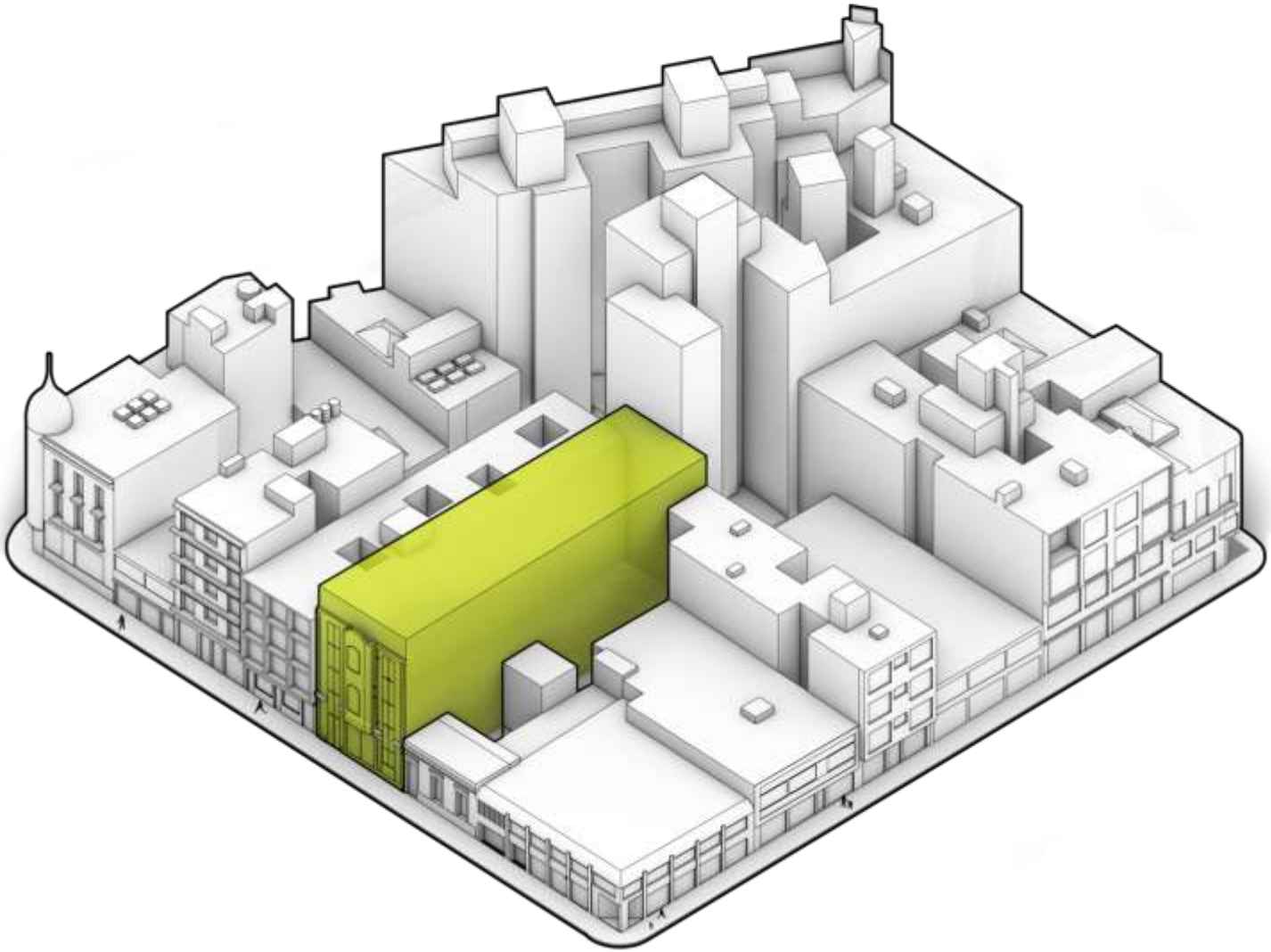

PADRÓN *
423.672 429.554
Juncal 1514
PADRÓN
415.891
Solís 1474
PADRÓN
4196
Treinta y T.1287
* PADRÓN
2908
25 de Mayo 320
Treinta y Tres
Misiones
Zabala
Solís/Abaibar
Colón
Pérez Castellano
Francisco Maciel
Guarani
Rudolfo Cuestas
Buenos Aires
Sarandí
Rincón
25 de Mayo
Cerrito

# CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS INMUEBLES PARA EL PILOTO

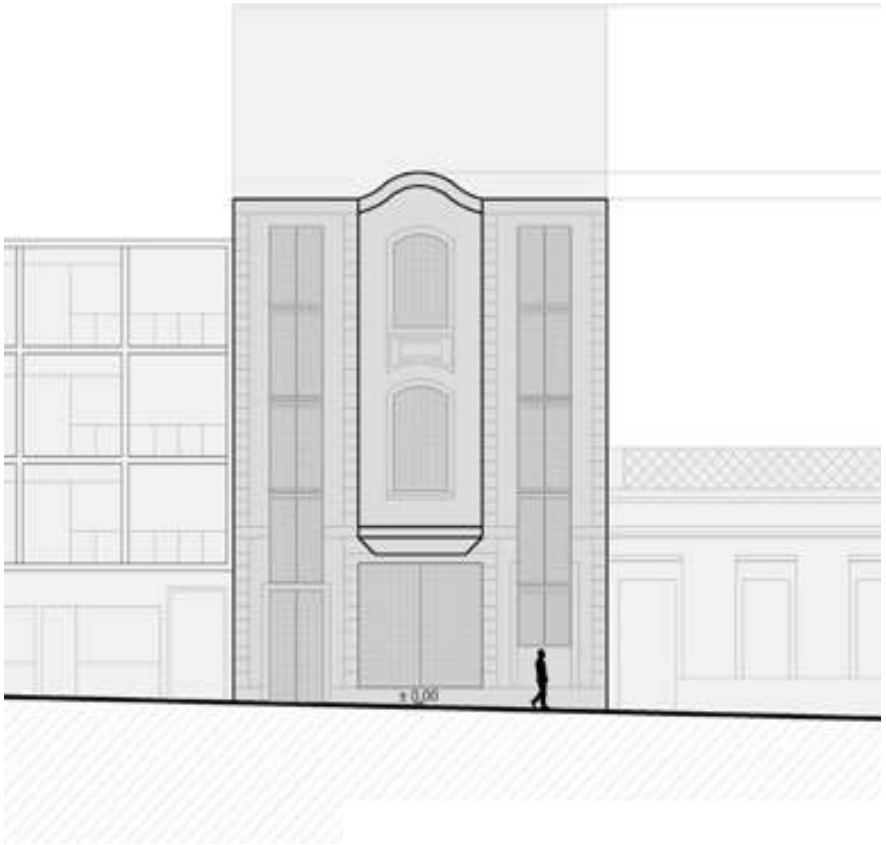
La selección de inmuebles ya propuesta por el MVOTMA tuvo como criterios los siguientes:

- Localización
- Superficie
- Situación de propiedad
- Antecedentes: Convenios existentes, cesiones de uso
- Estado de ocupación
- Capacidad edilicia: Normativa urbana, Condición patrimonial

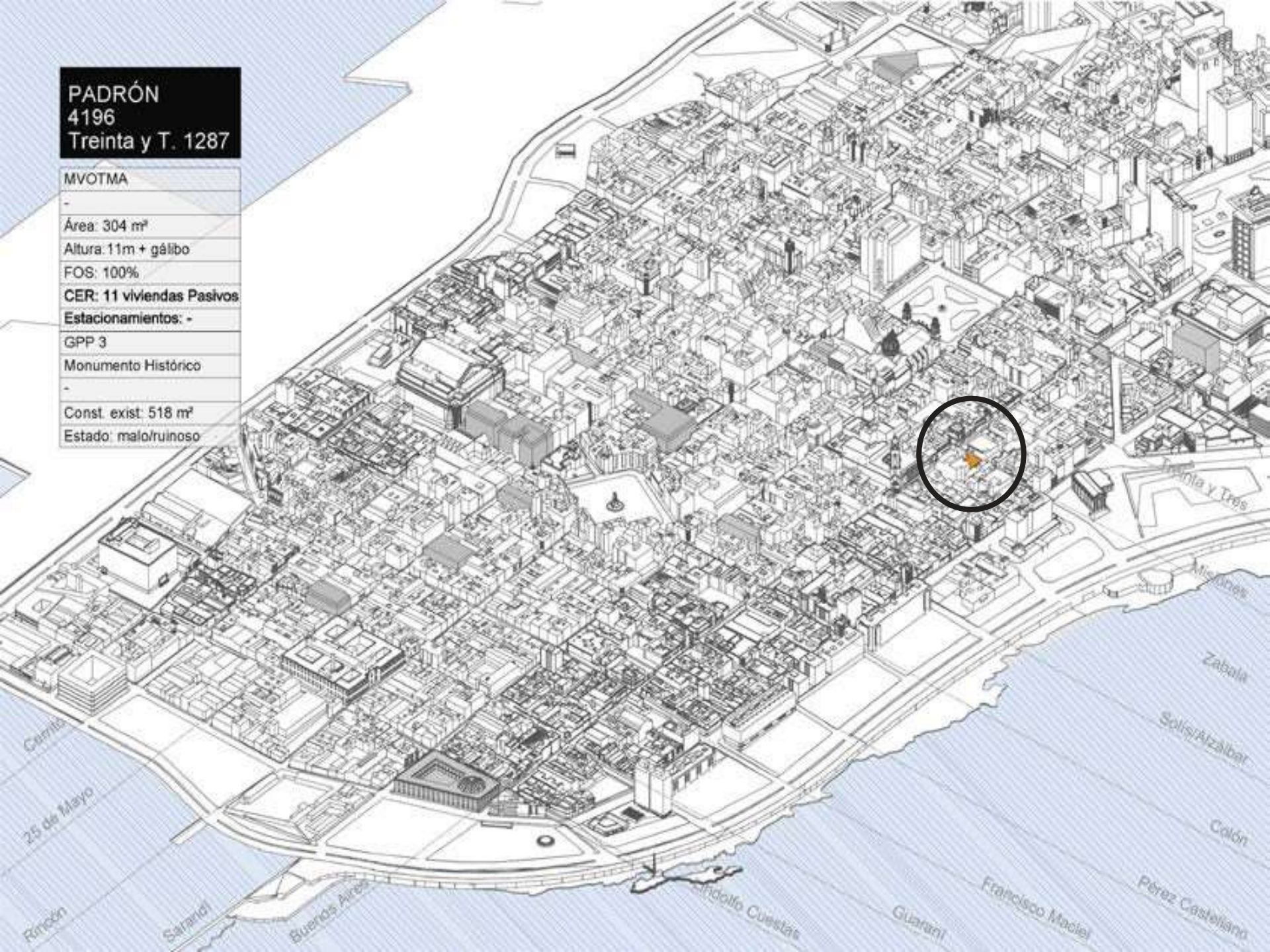
PADRÓN
2908
25 de Mayo 320
MVOTMA
Vivienda Abandonada
Área: 467 m²
Altura:16.5 m + gálibo
FOS: 100%
CER: 25 vivendas pasivos
Estacionamientos: -
GPP 2
Lindero GPP 4
Tramo Urbano Significativo
Área edif.: 1081 m²
Estado: malo / ruinoso
Museo casa
Garibaldi
Treinta y Tres
Maldonado
Zabala
Solís/Alzáibar
Colón
Pérez Castellano
Francisco Macel
Guarani
Lindolfo Cuestas
Buenos Aires
Sarandí
Rincón
25 de Mayo
Cerrito

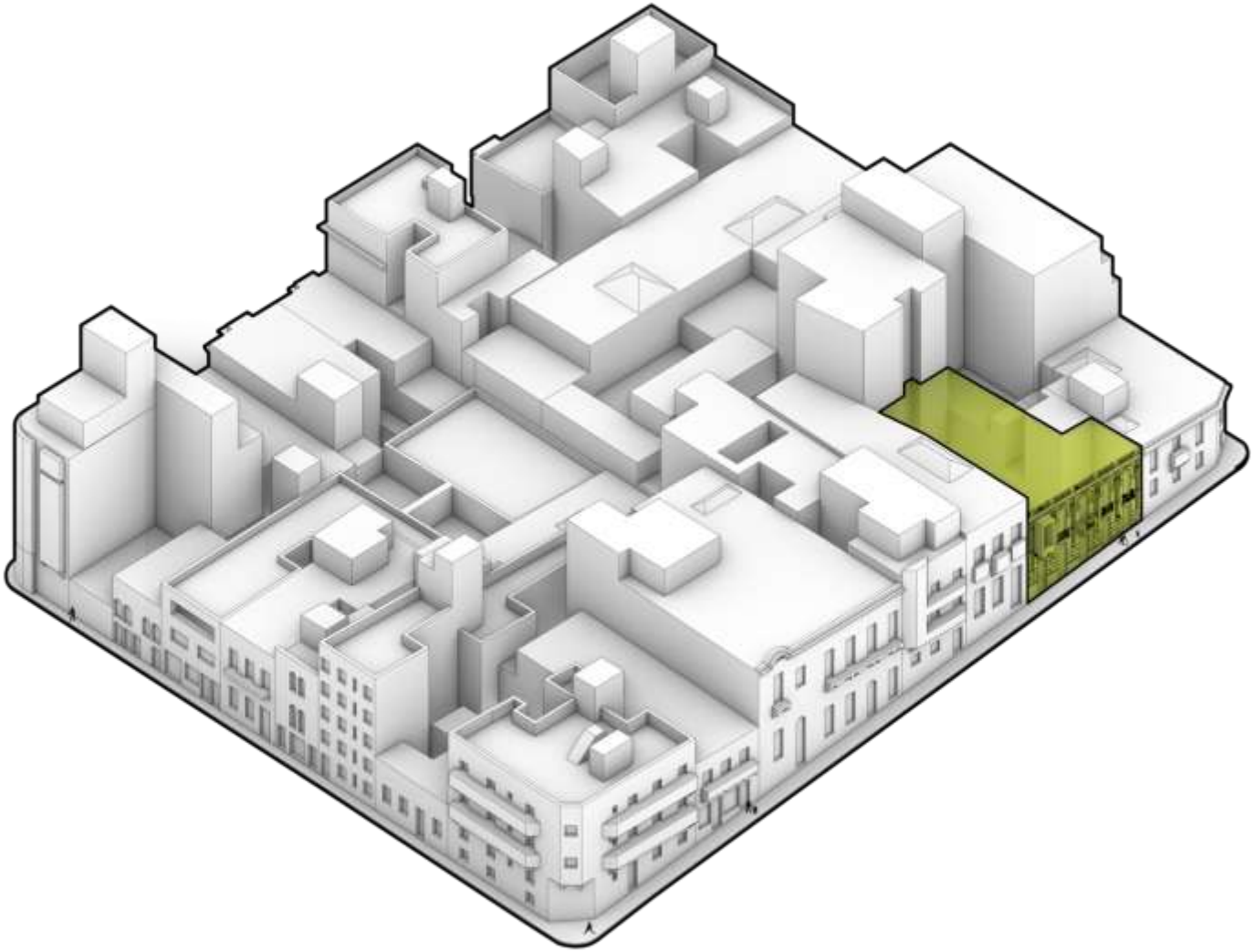


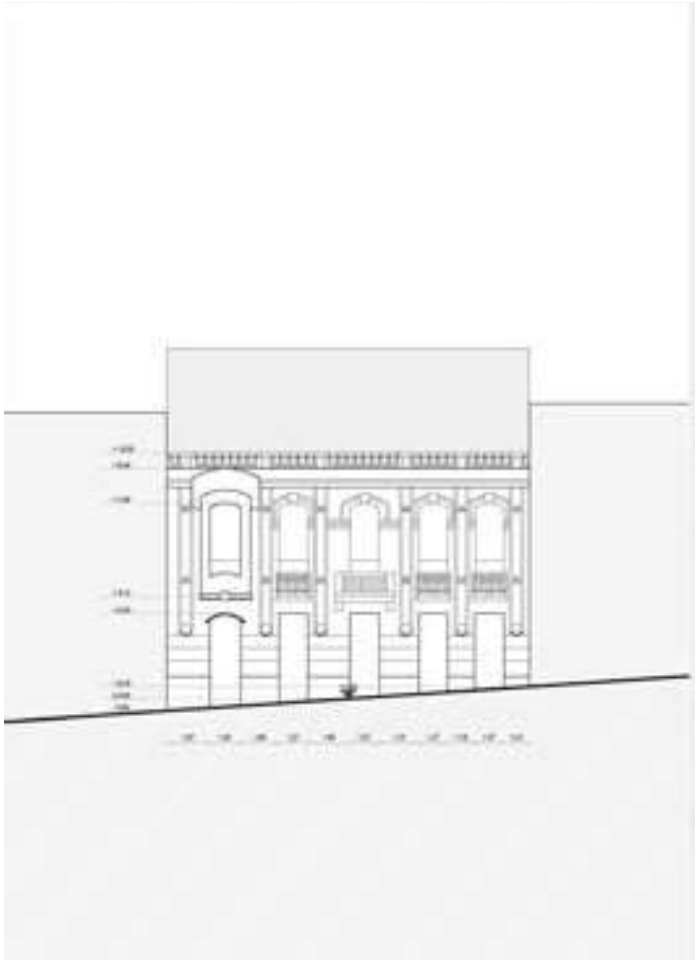
E
INMUEBLES

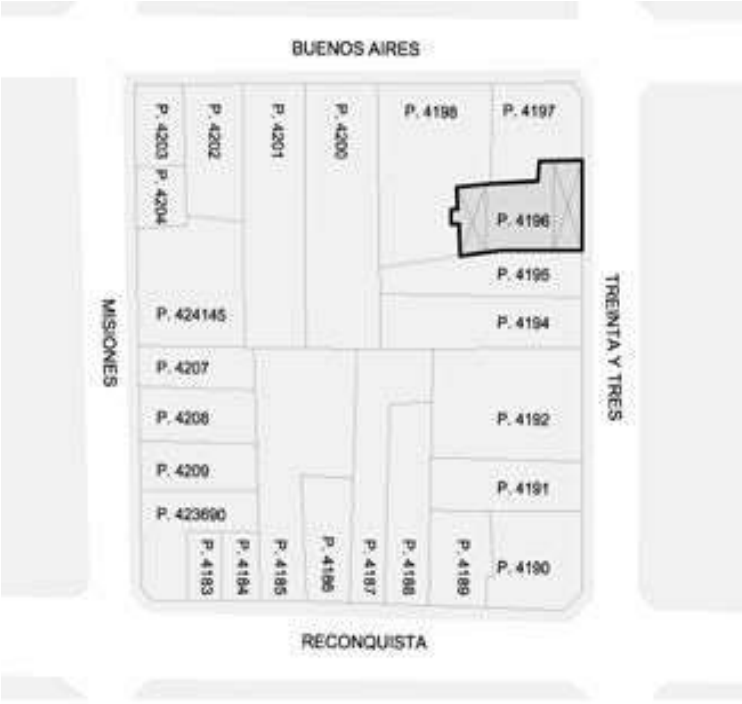

± 0.00

SOLIS
P. 2904
P. 97623
P. 2905
P. 2903
P. 2902
P. 2906
P. 2900
P. 2907
P. 2899
P. 2908
VEINTICINCO DE MAYO
P. 2909
P. 2898
WASHINGTON
P. 2891
P. 2892
P. 2894
P. 2895
P. 2896
P. 2897
COLON


PADRÓN
4196
Treinta y T. 1287
MVOTMA
-
Área: 304 m²
Altura: 11m + gálibo
FOS: 100%
CER: 11 viviendas Pasivos
Estacionamientos: -
GPP 3
Monumento Histórico
-
Const. exist: 518 m²
Estado: malo/ruinoso
Treinta y Tres
Molinos
Zabala
Solís/Alzáibar
Colón
Pérez Castellano
Francisco Maciel
Guarani
Rodolfo Coelsas
Buenos Aires
Sarandí
Rincón
25 de Mayo
Gaviota





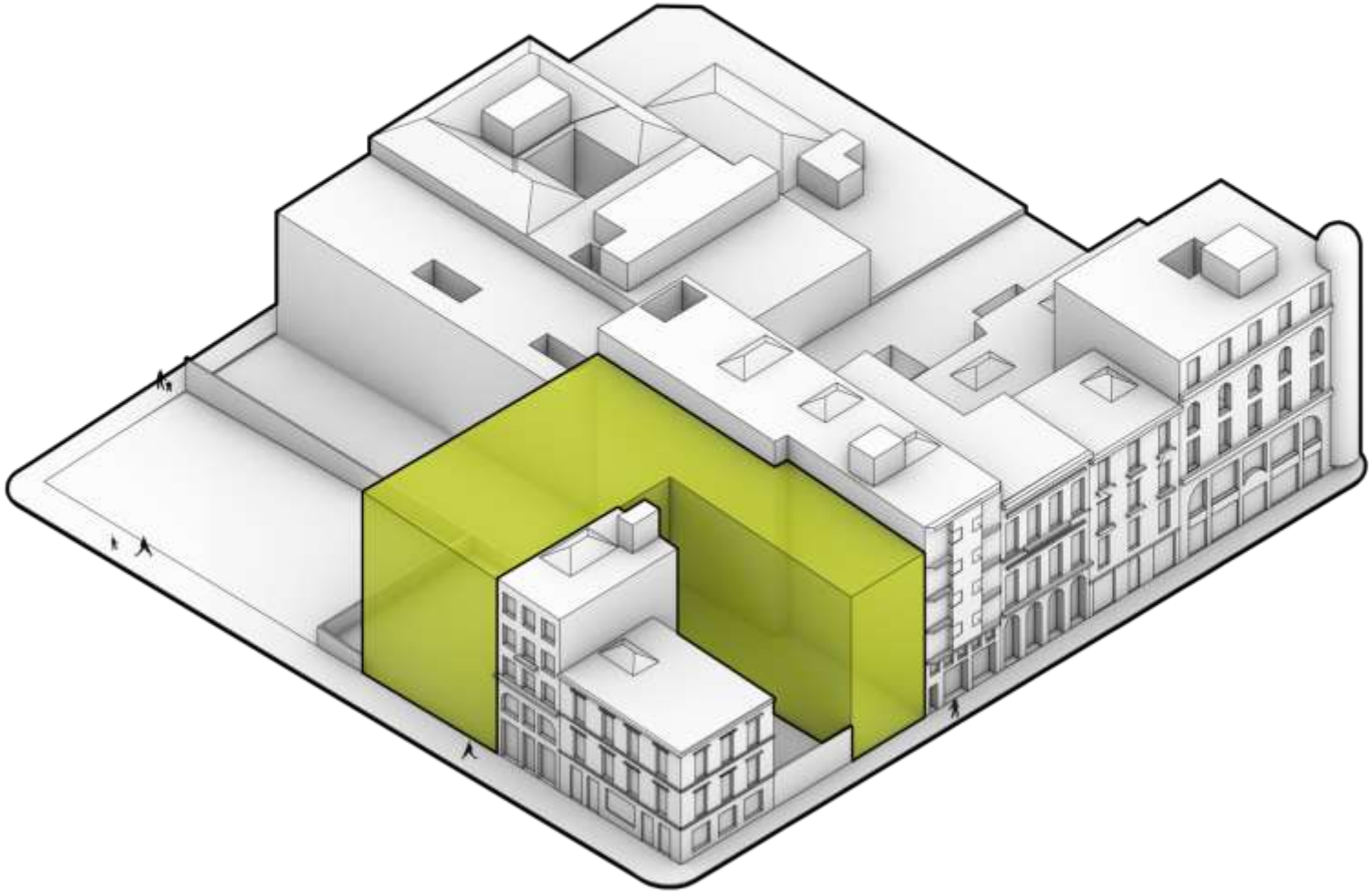

BUENOS AIRES
MISIONES
TREINTA Y TRES
RECONQUISTA
P. 4203
P. 4204
P. 4202
P. 4201
P. 4200
P. 4198
P. 4197
P. 4196
P. 4195
P. 4194
P. 424145
P. 4207
P. 4208
P. 4209
P. 423690
P. 4192
P. 4191
P. 4190
P. 4193
P. 4184
P. 4185
P. 4186
P. 4187
P. 4188
P. 4189

PADRÓN
415.891
Solís 1474
ANV
Estacionamiento
Área: 825 m2
Altura:19m + gálibo
FOS: 100%
CER: 23 Act. + 12 Pasivos
Estacionamientos: 14
GPP: 0
-
-
Baldío
-
Misiones
Zabala
Solís/Alzáibar
Colón
Pérez Castellano
Francisco Maciel
Guaraní
Rodolfo Cuestas
Buenos Aires
Sarandí
Rincón
25 de Mayo

CRI TRES CRUCES

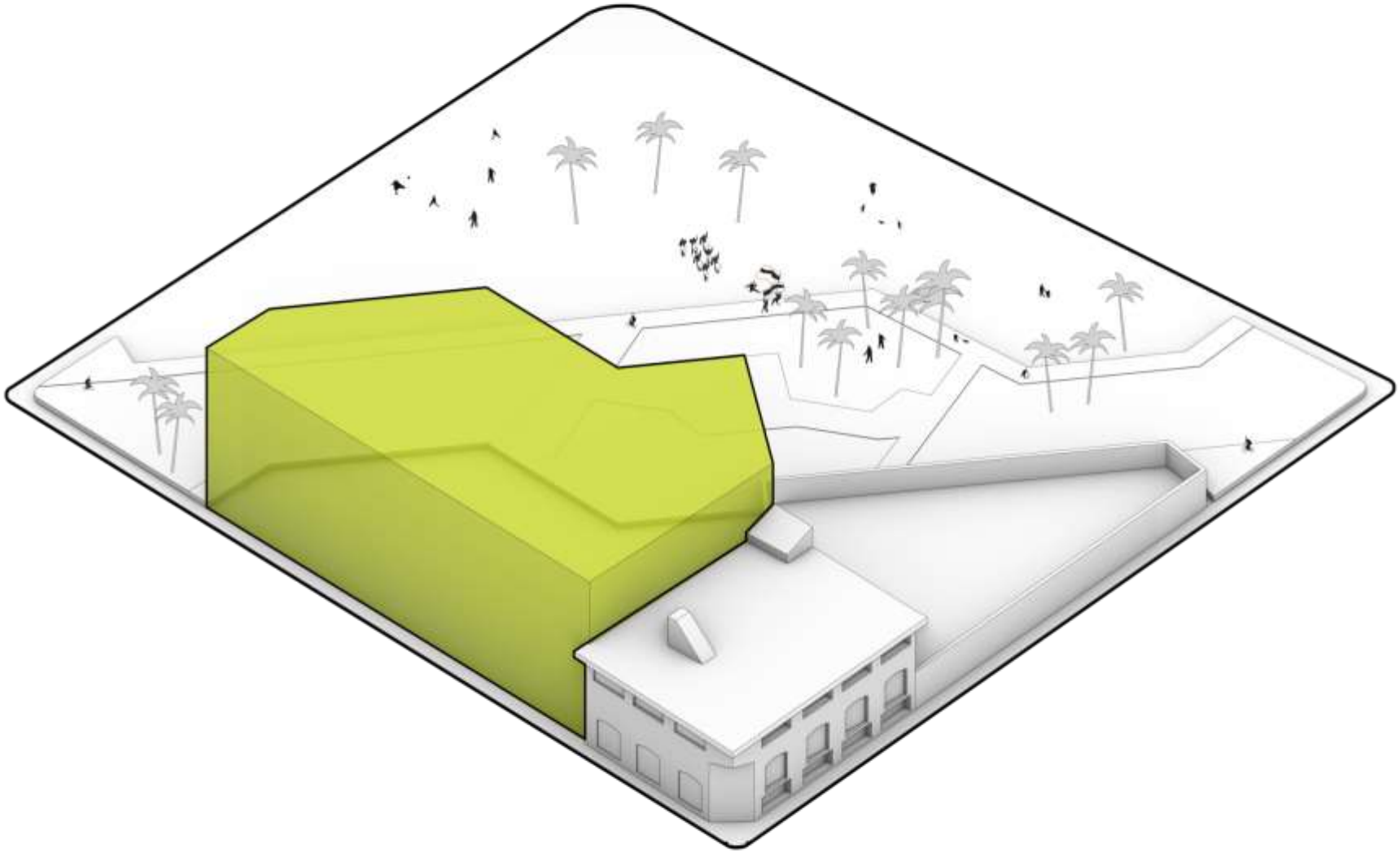
IRON

COP RAVEN CONDE



CERRITO
P. 418651
P. 2951
SOLÍS
P. 2961
ZABALA
P. 2950
P. 415891
P. 2949
P. 33297
P. 2966
P. 2967
P. 2948
P. 423763
P. 2968
VEINTICINCO DE MAYO

PADRÓN
423.672,42955
Juncal 1544
Intendencia de Montevideo
Finca Ocupada
Área: 764 m² + 387m²
Altura: 16.5 m + gálibo
FOS: 100%
CER: -
Estacionamientos: -
GPP 1
-
-
Const. exist: 900 m²
Bueno
Treinta y Tres
Minones
Zabala
Solís/Alzáibar
Colón
Pérez Castellano
Francisco Maciel
Guaraní
Rodolfo Cuestas
Buenos Aires
Sarandí
Rincón
25 de Mayo
Cerrito



MTSS
Renault SELECTION

MVOTMA
Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente

PMB
Programa de Mejoramiento de Barrios

Intendencia de Montevideo

# ESTRATEGIA NACIONAL DE ACCESO AL SUELO URBANO

## RECUPERACIÓN DE INMUEBLES PARA ALQUILER SOCIAL

# Cartera de Inmuebles ( CIVIS)
# Licitaciones públicas

360

MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente