

DECRETO N° 28.655

JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO,

D E C R E T A:

Artículo 1°.- La Intendencia Municipal de Montevideo habilitará la regularización de los asentamientos irregulares establecidos en el pasado en el departamento de Montevideo, en las condiciones que se fijan en el presente Decreto, dando conocimiento a la Junta Departamental de Montevideo. Ello sin perjuicio de la adopción de medidas preventivas y de promoción de programas, acciones y normativas urbanas y de vivienda en el ámbito de su competencia, a fin de evitar la ocurrencia de nuevas situaciones irregulares. La ocupación de terrenos de propiedad ajena no dará por sí derecho alguno a la regularización o adjudicación de lotes en los mismos, aún si se hubieren realizado en ellos mejoras de importancia.

Artículo 2°.- Los procesos de regularización tendrán por objeto, además de dotar de seguridad jurídica a los habitantes del asentamiento y de adecuar las viviendas y su entorno a la normativa urbanística correspondiente, procurar la mejora de la calidad de vida de las familias involucradas, así como de las que viven en su proximidad. Por ello, los programas de regularización deberán contemplar al mejoramiento de los servicios de infraestructura física y social, propendiendo a la integración social y física de las familias habitantes del asentamiento, entre sí y con el resto de la comunidad.

Artículo 3°.- Por asentamiento irregular se entiende a todo

grupo de viviendas construido sin respetar la normativa urbanística en sus distintos aspectos: amanzanamientos, fraccionamientos, ocupación del suelo, alineaciones, retiros, afectaciones a otros destinos, uso del suelo, etc., y/o establecido en un terreno que no es propiedad de quienes lo habitan y que sobre el, no poseen título habilitante.

Artículo 4°.- Por regularización de un asentamiento se entiende el procedimiento que se realiza sobre los aspectos dominiales o físico-urbanísticos del mismo, a través de actuaciones jurídicas, administrativas, materiales o constructivas y socio-culturales, con el fin de ajustarlo a derecho y de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Artículo 5°.- Los procesos de regularización podrán realizarse en relación a asentamientos ubicados tanto en terrenos de propiedad pública como privada, pero en esta alternativa solamente si el mismo pertenece a los propios habitantes de las viviendas. En caso de asentamientos ubicados en terrenos de propiedad privada de terceros, previamente deberá procederse a su compra o expropiación por el Estado, salvo que la situación se ajuste en un todo a la normativa urbana municipal aplicable, caso en el cual el propietario podrá realizar dicho procedimiento. Cuando la propiedad del suelo sea municipal, la presente norma complementará -en lo que no contradiga-la legislación específica existente.

Artículo 6°.- En relación con los aspectos jurídico-dominiales, podrá otorgarse a los habitantes del asentamiento la propiedad de los lotes correspondientes, ya sea en régimen individual, horizontal o cooperativo. También se podrá otorgar el derecho de uso del suelo, cuando así esté contemplado en el proyecto previsto en el Art° 8°. Cuando se otorgue la propiedad, los fraccionamientos correspondientes deberán cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, sin

perjuicio de las tolerancias que por causas fundadas y dentro de los marcos que habilita la ley, puedan concederse. En cualquier caso, las operaciones de regularización deberán respetar las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial -en especial las referidas a las estructuras y sistemas territoriales, a los instrumentos de ordenación que lo desarrollan, así como las relativas a la higiene y ambientales-.

Artículo 7°.-

Podrán ser objeto de regularización, al amparo de esta normativa, los asentamientos que cumplan las siguientes condiciones:

- a) que la mayor parte de la población sujeto haya estado localizada de manera estable en el lugar desde una fecha anterior al 1° de enero de 1996 o, en su caso, se demuestre mediante documentación fehaciente el haber adquirido el derecho de ocupación a quien cumpla con el requisito de antigüedad referido;
- b) que sea posible dotar al asentamiento en el corto o mediano plazo de los servicios sociales necesarios, tales como el acceso a centros educativos, centros de salud, ofertas de trabajo y áreas de esparcimiento, debiéndose certificar esta condición mediante informe de los organismos competentes o por su inclusión expresa en el programa, con el financiamiento preciso;
- c) que si el programa de regularización incluye relocalización de familias, ésta no supere el 50% de las familias instaladas, debiendo estar la materialización de dichos realojos prevista en la propuesta, con la aceptación de los interesados;
- d) que el asentamiento se encuentre localizado en Suelo Urbano o en Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable;
- e) que el asentamiento no esté localizado en un terreno inundable o en un área de alta vulnerabilidad por causas naturales o antrópicas;
- f) que la regularización no consolide situaciones ambientales inconvenientes;
- g) que la localización del asentamiento no afecte, tampoco, un sitio de interés ecológico, histórico, testimonial, paisajístico, productivo, etc. o la realización de obras urbanísticas

prioritarias, cuyo proyecto no sea pasible de modificaciones;

- h) que sea posible dotar a todos los lotes del asentamiento de los siguientes servicios físicos de infraestructura: accesibilidad peatonal y vehicular en todo tiempo, agua potable, posibilidad de conexión a saneamiento u otros sistemas de evacuación igualmente aceptables para la oficina municipal competente y energía eléctrica;
- i) que la regularización establezca las calles vehiculares y pasajes peatonales, espacios libres, afectaciones, alineaciones y retiros a partir de la elaboración de un Proyecto Urbano de Detalle, según el instrumento de ordenación previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial;
- j) que el asentamiento posea un grado de consolidación importante, caracterizado por la existencia de una mayoría de viviendas de materiales estables y duraderos y la habitación en forma permanente de las mismas (en cuanto a los materiales, se admitirá asimismo la regularización de asentamientos que no cumplan con esta condición si desde el punto de vista social la relocalización no es aconsejable y las demás condiciones se cumplen de manera satisfactoria);
- k) que, si el asentamiento se encontrara localizado en Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable, sin Programa de Actuación Urbanística aprobado, la elaboración del Programa será de cargo del organismo promotor de la regularización, previo acuerdo de la Unidad Central de Planificación Municipal sobre la extensión territorial de la unidad a programar;
- l) que se demuestre fehacientemente que las relocalizaciones de familias que formen parte de la propuesta de regularización cuentan con el financiamiento necesario.

La viabilidad a que hace referencia el literal h) se certificará mediante factibilidad otorgada por los organismos competentes, pudiendo referir a servicios existentes, proyectados y financiados para realizar en el corto plazo o alternativos financiados por el proyecto de regularización. En caso que el número de realojos supere el máximo establecido, podrá presentarse un programa

de vivienda, o urbanización y vivienda, el que podrá incluir subsidiariamente la regularización de alguna de sus situaciones, siempre que se cumplimenten el resto de las condiciones establecidas. Los asentamientos que no se ajusten a las presentes condiciones, sólo podrán ser regularizados adecuándose a las normativas urbanísticas y de construcciones generales.

Artículo 8°.-

La propuesta para encarar los procesos de regularización, comprendiendo todos los aspectos establecidos por el presente Decreto, se concretará a través de un proyecto de regularización. El proyecto de regularización deberá incluir la documentación que permita visualizar y ponderar suficientemente la totalidad de sus alcances sociales, legales, dominiales, administrativos, ambientales, físico-urbanísticos y materiales.

El proyecto de

regularización deberá tener el aval de la mitad más una de las familias titulares de los lotes a regularizar, como mínimo. Esta voluntad será expresada por medio de voto, a razón de un votante por lote a regularizar.

Artículo 9°.-

Podrán presentar proyectos de regularización los organismos públicos propietarios de terrenos en que existan asentamientos irregulares o los particulares en similar situación, siempre que se observe las condiciones establecidas por el Artículo 5°. En el caso que el proyecto requiera la participación de organismos públicos que no figuren como responsables del programa, deberá contarse con la aceptación expresa de los mismos.

Artículo 10°.-

La gestión del trámite para la aprobación del proyecto de regularización se realizará -en lo concerniente a la Intendencia Municipal de Montevideo- a través del Departamento de Acondicionamiento Urbano, División Espacios Públicos y Edificaciones, Servicios de Tierras y Vivienda.

Artículo 11°.-

A los efectos del estudio integral de los proyectos de regularización, la Intendencia

Municipal constituirá una Comisión Especial Supervisora, integrada por representantes de las oficinas municipales competentes en los diversos aspectos implicados. La integración inicial deberá incluir representantes de: el Servicio de Tierras y Vivienda, la División Saneamiento, la División Planificación Territorial, el Servicio de Regulación Territorial, la División Vialidad, la División Jurídica y el Departamento de Descentralización. Esta Comisión será responsable del análisis de los proyectos formalmente recibidos, debiendo expedirse en el término de sesenta días, salvo situaciones debidamente fundamentadas. Las opiniones volcadas en el seno de la Comisión por los representantes de las distintas oficinas municipales se considerarán representativas de las mismas. El Coordinador de la Comisión será el representante del Servicio de Tierras y Vivienda.

Artículo 12°.-

La Comisión Especial Supervisora podrá formular observaciones fundadas o solicitudes de aclaraciones o ampliaciones de información, referidas al proyecto. Para el levantamiento de las mismas regirán iguales condiciones que para la propuesta original, aunque en este caso la Comisión deberá expedirse en el plazo de treinta días. Si la temática territorial involucrada lo aconsejase o la Comisión lo entendiera pertinente, ésta podrá remitir los antecedentes a consideración de la Comisión Permanente del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 13°.-

Para la aceptación de solicitudes de tolerancia y sin perjuicio de la opinión de los órganos competentes, se tendrá especialmente en cuenta:

- a) el número e importancia de las mismas y su relación con las formas de vida y con los relacionamientos sociales dentro del asentamiento y de éste con su entorno;
- b) la antigüedad y el grado de consolidación del asentamiento, en el caso que dicha consolidación determine la imposibilidad o la muy seria dificultad para el

- cumplimiento integral de las normativas;
- c) las características de la zona en relación a los aspectos concernidos por las excepciones requeridas;
 - d) la solución dominial planteada en la propuesta;
 - e) la posibilidad que procedan soluciones alternativas que no requieran excepciones;
 - f) la existencia dentro del proyecto de regularización de un programa social de las obras de infraestructura física necesarias, debidamente financiados;
 - g) el impacto positivo que pueda tener la regularización en el entorno urbano y la comunidad circundante. Sobre los extremos a que se hace referencia en este Artículo, deberá requerirse la opinión de los órganos de gobierno local con jurisdicción en el sitio de implantación del asentamiento.

Artículo 14°.- La autorización del proyecto de regularización no exime de la aprobación específica de los distintos aspectos urbanísticos y jurídicos involucrados en la regularización una vez que éstos hayan sido debidamente ejecutados.

Artículo 15°.- Si la Comisión Especial Supervisora no se expidiera en los plazos establecidos, se dará el proyecto por aceptado, procediendo de oficio el Servicio de Tierras y Vivienda a su culminación y elevación.

Artículo 16°.- Aceptado el proyecto de regularización por la Comisión Especial Supervisora, se informará al Servicio de Tierras y Vivienda, el que lo elevará -por las vías jerárquicas que correspondan- para su aprobación por el Intendente Municipal o para su remisión a consideración de la Junta Departamental, en el caso que fuera necesaria la anuencia de ésta para el otorgamiento de excepciones. La Intendencia podrá, asimismo, requerir la opinión del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente en aquellos aspectos que involucren por su carácter general, aspectos de competencia de dicho Ministerio.

Artículo 17°.- La reglamentación establecerá la documentación a presentar para solicitar la

aprobación del proyecto de regularización.
Necesariamente deberá incluir:

- a) el estudio social del asentamiento, incluyendo el padrón socio-económico de las familias que lo habitan y los antecedentes de la formación del mismo;
- b) el análisis físico-urbanístico del asentamiento y de su entorno, incluyendo el relevamiento de las construcciones (con destino de vivienda u otras funciones), lotes, calles, sendas, espacios libres, etc. que integran el mismo;
- c) el análisis ambiental del asentamiento y su influencia sobre el medio de implantación;
- d) la información dominial y catastral pertinente;
- e) el proyecto físico-urbanístico de la regularización, el que incluirá el proyecto de loteo, la apertura de calles y pasajes, la creación de espacios libres, el aprovisionamiento de servicios, etc.;
- f) el proyecto ambiental para la regularización;
- g) el proyecto social de la regularización, que incluirá la propuesta para organización del barrio, cobertura de servicios sociales prevista, etc.;
- h) el proyecto de régimen dominial;
- i) la solicitud de tolerancias, en su caso, con la fundamentación circunstanciada imprescindible;
- j) el proyecto físico-urbanístico, social, dominial y arquitectónico para los realojos necesarios, cuando corresponda;
- k) el diseño económico-financiero de la operación de regularización en todos los casos y de regularización-realojo en su caso. La reglamentación determinará los alcances de la documentación exigible para las diferentes clases y etapas de trámite.

Artículo 18°.-

La referida documentación deberá ser presentada por los profesionales universitarios habilitados en cada caso (Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Agrimensor, Escribano, etc.). El proyecto social deberá ser suscrito por un Asistente Social o Sociólogo. En todos los casos los estudios y proyectos deberán acompañarse por memorias descriptivas fundamentando lo propuesto. En los casos que correspondiere, la documentación deberá estar en un todo de

acuerdo con lo solicitado para los Proyectos Urbanos de Detalle por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 19°.- Aprobado el proyecto de regularización, el proponente tendrá un plazo de un año para llevar a cabo las propuestas materiales de carácter físico-urbanístico y ambiental, así como las relocalizaciones necesarias. Este plazo podrá ser mayor si las dificultades del emprendimiento lo justificasen a juicio de la Intendencia Municipal, ésta podrá asimismo prorrogar, por igual tipo de razones, el plazo para complementar las obras y todo otro tipo de acciones previstas. El no cumplimiento de los plazos establecidos hará caducar la aprobación otorgada.

Artículo 20°.- La Intendencia Municipal de Montevideo reglamentará el presente Decreto.

Artículo 21°.- Comuníquese.

SALA DE SESIONES DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO, A VEINTICUATRO DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE.