

Transformaciones Urbanas/Suburbanas y sus Pobladores metropolitanos 1985-1996-2004

Ediciones Agenda Metropolitana

Arq. Edgardo J. Martínez/Profesor Agregado D. T. – ITU/FARQ.

Colaboradores en investigación: Arq. A. L. Quintans y Soc. C. Rabellino.

Equipo de apoyo SIG: Arq. C. Hernández y Bachs. P. Santurio, C. Arduino, M. García y F. Rodríguez. Encuestadores: Psic. S. Ríos, Bachs. J. Pereira, C. Machado y A. Nader.

Parte A- Una aproximación al Sistema Urbano Metropolitano 1996 – 2004	página 3
Parte B- La Producción Social del Hábitat precario metropolitano	página 9
Parte C- Transformaciones urbanas/suburbanas del Conurbano 1996-2004	página 11
Parte D- Lineamientos de actuación departamental conjunta a futuro	página 36

Bibliografía consultada

Anexos:

+ Informe de Encuesta en Sitios de Expansión Metropolitana

+ Selección de Mapas Temáticos SIG del Conurbano, Ciudad del Plata, Conurbaciones en ex-Ruta 5, Rutas 6 y 7 / 74, Ruta 8, Rutas 101 y 102, Ciudad de la Costa/Costa de Oro referidas a:

- Densidades de Vivienda y Población en 1996 y 2004 (con rangos por plataformas)
- Diferencia 2004 – 1996 en Densidades de Vivienda y Población (con rangos de pérdidas e incrementos)
- Corrimiento de Bordes y Saturación de tramas existentes de 1996 a 2004 (distinción de áreas de expansión)
- Expansión 1996-2004 con destaque de Usos del Suelo diferenciados (residenciales y no habitacionales)

Este trabajo aborda con rigor metodológico inédito la ocupación urbana del suelo, mediante la comparación/ajuste de zonas censales en su correspondencia a micro-datos de Población, Vivienda y Hogares en Censos INE de 1985, 1996 y 2004, correlacionados además a fotos aéreas temporales. Sobre la base cartográfica IDE fueron desarrollados Mapas Temáticos con soporte SIG con el propósito primero, de generar las densidades de ocupación urbana del suelo y la ubicación de usos no residenciales para seguidamente, generar Mapas Comparativos 2004–1996 a efecto de identificar/evidenciar las transformaciones urbanas/suburbanas del Conurbano. En base al ordenamiento de datos censales pertinentes a Montevideo urbano y 71 localidades metropolitanas y con el complemento de la información secundaria existente y primaria generada sobre Asentamientos Irregulares (AI), Conjuntos Habitacionales públicos y privados y Loteos existentes con ocupación/poblamiento posterior a 1996, se facultó la caracterización de Sitios con: Densificación intensificada, Saturación de tramas y Expansión por corrimiento de bordes. En una amplia muestra de Sitios de Densificación, Saturación y Expansión se aplicó una encuesta destinada a indagar motivaciones de desplazamiento y afincamiento de pobladores migrantes, sus modalidades de acceso al suelo y satisfacción de necesidades básicas junto a las condiciones habitacionales además de registrar, lugares destinados al sustento/generación de ingresos familiares dentro de cada sitio o dominio familiar. Asimismo la encuesta incluye algunas Industrias/Servicios implantadas/relocalizadas posteriormente a 1996.

Las reflexiones que estructuran este estudio están basadas en las siguientes fuentes principales:

- 'Cuadros con datos de Población, Hogares y Viviendas 1985-1996-2004 y Mapas temáticos y comparativos 1996-2004' de elaboración propia junto al 'Informe del Relevamiento sobre Sitios de Expansión del Conurbano posteriores a 1996' redactado por Soc. C. Rabellino y parcialmente por Bach. J. Pereira, en base a datos de la encuesta realizada en 2010.
- 'Libro Blanco del Área Metropolitana' – A.A.V.V., Ediciones Agenda Metropolitana, 2007.
- 'En busca del tiempo perdido: las tareas del Uruguay social del siglo XXI' – Socs. Gustavo De Armas y Fernando Filgueira, 2007.
- 'El proceso de metropolización y los cambios urbanísticos' - Arq. Federico Bervejillo, 2008.
- 'Informalidad, Pobreza Urbana y Precios de la Tierra' – M. O. Smolka/Lincoln Institute of Land Policy, 2003.
- 'Políticas de suelo urbano, accesibilidad de los pobres y recuperación de plusvalías'-C. Morales-Schechinger, 2006.
- "Caracterización física y social de los asentamientos irregulares y su entorno"- Arqs. Martha Cecilio, Jack Couriel y Mario Spallanzani, Proyecto PNUD/PIAI 2009.
- 'Documento de Avance en la Revisión del Plan de Montevideo 1998-2005, hacia el Plan Montevideo 2010-2020'- IMM, 2010.
- 'Paradigmas de Intervención Pública Latinoamericana en Hábitat Urbano'- Edgardo J. Martínez, 2009.

Reconocimiento especial a:

Decanato de Facultad de Arquitectura-UdelaR; Comisión Especial Permanente de Montevideo Rural-IMM; Grupo de Trabajo IDE; Instituto Nacional de Estadística (INE); Servicio de Sensores Remotos Aeroespaciales/Fuerza Aérea-MDN así como, a Informantes calificados y Pobladores encuestados en varias localidades del Conurbano

Transformaciones Urbanas/Suburbanas y sus Pobladores metropolitanos 1985-1996-2004

(Localización/áreas de Expansión y de Variaciones de Densidad con Características Socio-Demográficas de pobladores)

Arq. Edgardo J. Martínez/Profesor Agregado D. T. – ITU/FARQ y colaboradores en equipos de estudio, de apoyo en SIG y de encuesta

Introducción

La mejoría macroeconómica y aciertos de políticas e intervenciones del gobierno nacional en materia de desarrollo social, logran revertir algunos resultados socio-económicos estructurales agravados desde la crisis del 2002. Queda pendiente abordar una compleja gama de carencias urbano-territoriales que involucran a casi la totalidad de la población pobre así como también, a quienes con ingresos por encima de la Línea de Pobreza, habitan localidades con precariedades urbano-ambientales. En efecto, en el Conurbano actual, postergadas necesidades básicas insatisfechas -debido a carencias en servicios en saneamiento, pavimentación vial, drenaje y alumbrado- se suman al alejamiento de disponibilidad y acceso al suelo urbanizado. La intervención del Estado en general y políticas públicas, en particular: ¿pueden ser efectivas para alterar el rezago en materia del acondicionamiento urbano del suelo de un creciente y disperso Conurbano? Y, en esta tarea, ¿qué hay para corregir o innovar en acciones conjuntas públicas, sociales y privadas para instrumentar la reintegración/consolidación urbana? Sobre todo, cuando lograr revertir el proceso de ocupación precaria del suelo peri-urbanizado implica otros tiempos y otra articulación de recursos, aunque complementaria, a la de políticas socio-económicas. Para abordar tal desafío, este estudio, aporta a la comprensión y estimación de procesos urbanísticos a efecto de mejorar el manejo y acondicionamiento de un bien finito y colectivo, como es el suelo donde vive y trabaja más de la mitad de la población del país, a partir del marco vigente de descentralización y tercer nivel de gobierno.

Vale reconocer la incidencia del precio excesivamente alto de la tierra urbanizada. Al punto que constituye una de las explicaciones de la histórica aprobación indiscriminada, al margen de normas sobre Centros Poblados para de fraccionamientos en Canelones y San José y, en la actualidad, la emergencia en Montevideo de mercados informales de tierra. Al tiempo que la inserción de servicios básicos es provista en un encuadre de intervenciones sectoriales, sin priorizar o mediar criterios de ordenación y/o estructuración urbano-territorial. Todo lo cual termina consagrando un desarrollo de ciudad -a través de la gestión del acondicionamiento urbano mediante obras expost a ocupaciones del suelo- que a la par de dispendiosa al erario público, resulta fragmentaria en términos del sustento ambiental y de servicios básicos. Contrario a creencias habituales, la informalidad es costosa y además ni siquiera es alternativa ventajosa para combatir la pobreza, aunque termine constituyéndose como única opción de afincamiento para familias urbanas de bajos recursos. Sin embargo, la constatable dispersión suburbana en gestación desde fines de los 80s y su contracara en el deterioro de zonas consolidadas, no es resultado del incremento demográfico sino por las particularidades de dinámica y distribución de ocupaciones del suelo. Por un lado, debido a emergentes preferencias del sector más pudiente por residir en barrios exclusivos con servicios in situ que además de la costa irrumpe en entornos rural-agroproductivos. Y por otro lado, por oleadas de Pobres Crónicos -pobladores sin empleo o salario insuficiente otrora residentes de barrios consolidados- que suman a la insolvencia de ingresos, carencias o limitaciones de acceso a servicios básicos junto a la precariedad del alojamiento en tugurios o situación de calle además del asentamiento en periferias sin servicios.

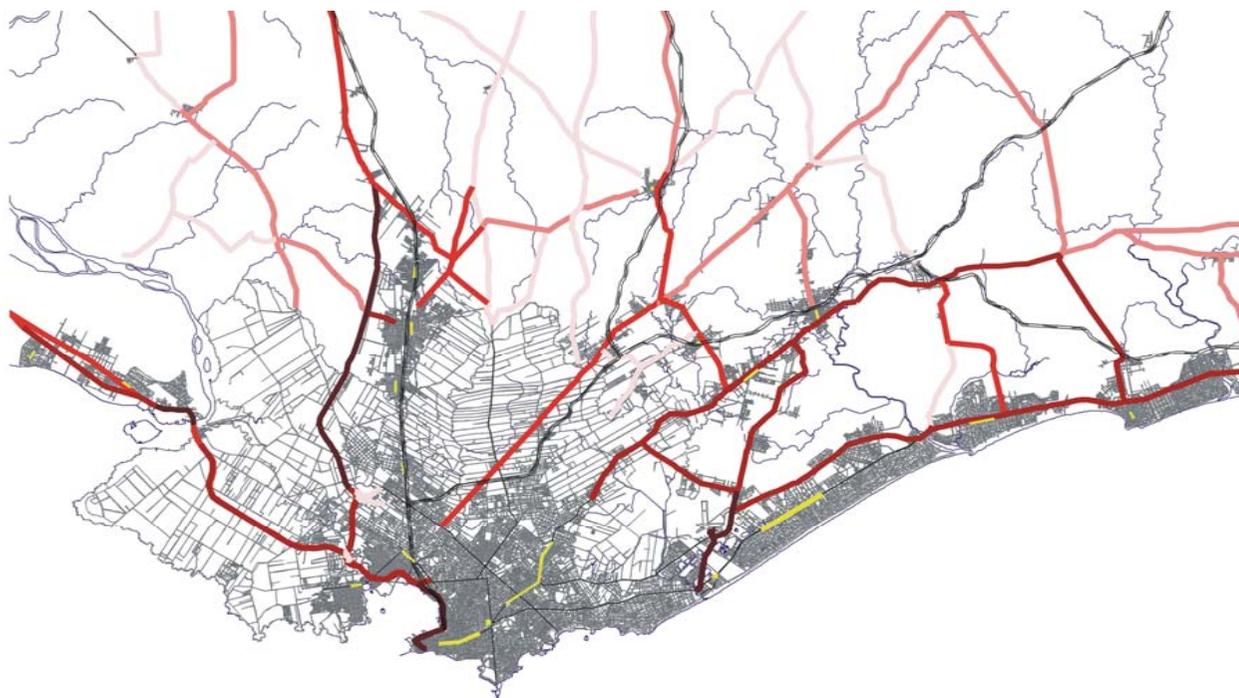
Parte A- Una aproximación al Sistema Urbano Metropolitano 1996 – 2004

Diversas áreas urbanizadas, con desiguales caracterizaciones que interactúan entre sí al tiempo que atemperan vínculos con el entorno agroproductivo, estructuran y dinamizan un extendido Sistema Urbano Metropolitano (SUM). El centro metropolitano en Montevideo urbano se articula a localidades urbanas y rurales próximas a través de nodos y corredores principales en base a 2 subsistemas urbano-territoriales interrelacionados:

- Por un lado, un conglomerado en forma de ameba desplegada sobre tramos de rutas de acceso/salida a Montevideo que a su vez contiene una red de vínculos transversales y un menguado protagonismo de dominios rurales agroproductivos, configuran el Conurbano Metropolitano.
- Por otro lado, un conjunto diverso de centros urbanos exentos con nexos entre sí y sus entornos rurales de igual o mayor intensidad respecto a Montevideo, que constituye la Región Metropolitana.

Los Valores del Tránsito Promedio Diario Anual de pasajeros y cargas (T. P. D. A. - 2006) evidencian la intensidad de relaciones de producción y de consumo entre los diferentes componentes del SUM principal del país.

CONURBANO METROPOLITANO con CENTRALIDADES y gradientes del flujo T. P. D. A.



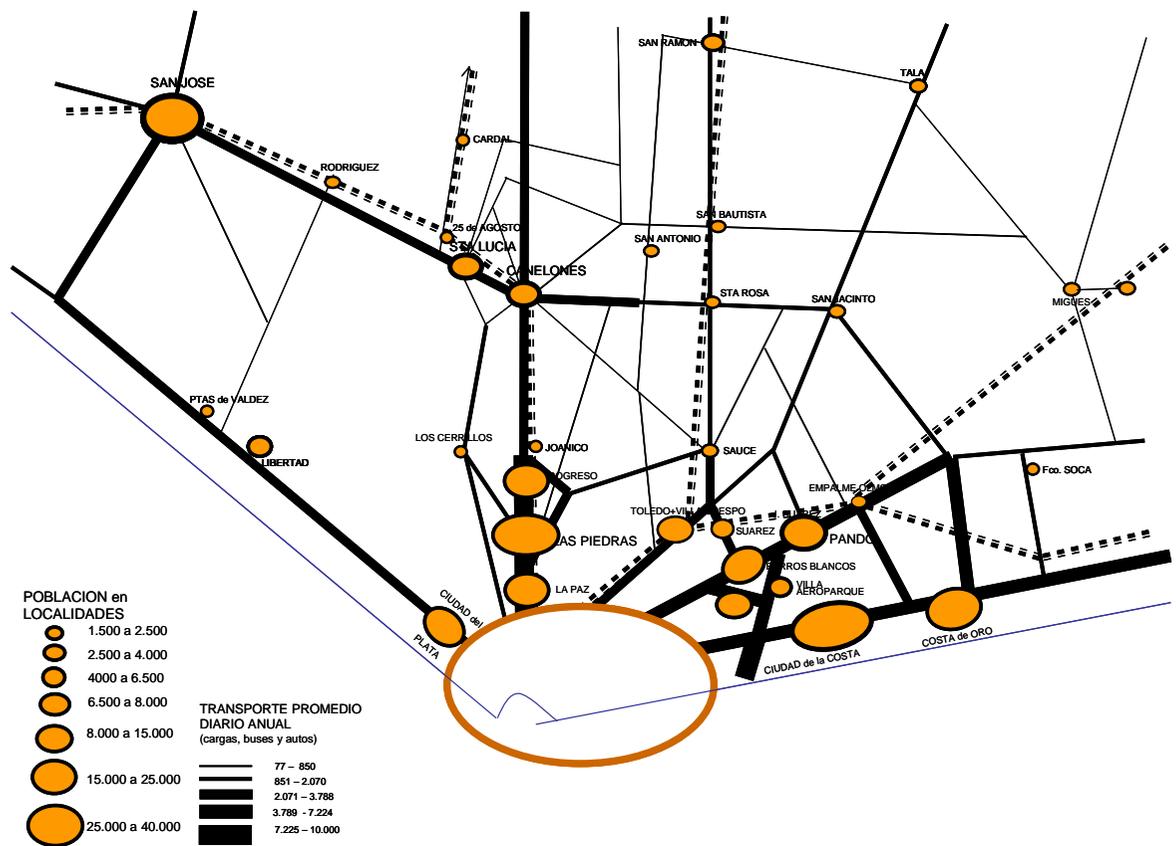
La cotidianeidad en vínculos y la continuidad urbano-territorial sobre distintos dominios departamentales, conforman un Conurbano con **1.676.678** habitantes en Montevideo urbano y las 71 localidades ubicadas sobre tramos de 6 corredores metropolitanos, además de unos 46.500 pobladores rurales (INE 2004).

La red vial carretera y parcialmente, el transporte ferroviario, estructuran esta conurbación histórica del país, iniciada por poblados alrededor de estaciones ferrocarrileras y la posterior propagación desde fines de los 40, de áreas urbanizadas sobre las rutas radiales. A lo cual se suma en los últimos decenios, la intensificación de usos urbanos en balnearios de la faja costera del Este.

Junto a la centralidad montevideana, interactúan periódicamente otros vínculos transversales con Sauce unido por un flujo de transporte a Las Piedras (ruta 67) y Toledo/Villa Crespo (ruta 6). Además de Suárez con Barros Blancos (ruta 74) articulados a Pando, además del creciente desempeño metropolitano de rutas 101 y 102. Esta caracterización destaca la noción de nodos y redes en la que se sustenta la conformación y funcionamiento actual del Conurbano.

Como resultado de la dinámica distribución de población y el emplazamiento de grandes equipamientos en los últimos años, se incrementa la complejidad y la multipolaridad del Conurbano. Con fragmentos de ciudad formal que se suceden a áreas de precariedad urbana y habitacional, con enclaves de arquitectura y equipamientos de punta que coexisten con asentamientos en construcción y situaciones precarias de tenencia que a su vez registran déficit en la implantación y conexiones a redes y servicios básicos. La tendencia a la segregación socio-territorial queda instalada como resultado tanto por el cambio de Modelos de Desarrollo -de la sustitución de importaciones a, la globalización- y la desactivación del Estado de Bienestar así como, por el dinamismo informal del negocio inmobiliario en materia de suelo y la consiguiente dificultad/descoordinación en la provisión de servicios básicos.

Esquema de REGIÓN METROPOLITANA con LOCALIDADES y gradientes del flujo T.P.D.A.



El esquema adjunto con la Ruta 5 como eje, contiene al Oeste un espacio contorneado por la movilidad cotidiana de Libertad, San José, Santa Lucía y Canelones con base en un volumen significativo del transporte de pasajeros y cargas. Mientras que hacia el Este, comprende una trama de vínculos coronarios con Ruta 11 como margen extremo. Ruta Interbalnearia al igual que la 5, trascienden su rol metropolitano aunque con diferente dinámica socio-económica, toda vez que el flujo de transporte desde Buenos Aires y el consiguiente negocio inmobiliario en el Este impuso afectaciones sucesivas en la franja costera. Esta Región Metropolitana con unos **1.800.494** pobladores constituye más del 56% del total país en Montevideo urbano y en 109 localidades INE con una población rural de 72.000 habitantes en los departamentos de Canelones, San José y aún de Florida.

La dinámica urbano-territorial en la Región Metropolitana refiere inicialmente a Cascos Históricos y Centros Poblados servidos u originados por el ferrocarril desde fines del siglo XIX, con regularidad de vínculos entre sí y el protagonismo desde y hacia el suelo rural. Con el paso del tiempo, se aminoran vínculos con el entorno agroproductivo mientras la articulación metropolitana se fortalece a partir del transporte automotor y las facilidades en comunicación. Asimismo la combinación de implantar conjuntos habitacionales en bordes de periferias y la persistencia de migraciones internas y/o desde poblados menores determinaron desde mediados de los 60, expansiones en diferentes modalidades de ocupación urbana del suelo en periferias con carencias de infraestructura.

La persistente aprobación de loteos suburbanos y la recurrente implantación en cercanías de complejos MEVIR impusieron cambios en los conglomerados de menor porte, en especial aquellos alineados a rutas nacionales y/o departamentales. Paralelamente surge la conversión de Balnearios a Barrios satélites a partir de migrantes montevideanos, mientras se agudiza la proliferación de Asentamientos Irregulares. Más tarde, irrumpe la implantación exenta de Barrios Privados con servicios in situ en lugares paisajísticos. En los cascos de La Paz, Las Piedras y Pando sus centros urbanos constituyen la referencia histórica con sus tradicionales plazas y circuitos, cuando en Ciudad de la Costa y Costa de Oro surgen centralidades lineales que imponen la readecuación del flujo en rutas articuladas al proceso metropolitano así como, a la dinámica supranacional asociada a la influencia de Punta del Este. Al tiempo que en Ciudad del Plata, la conurbación Toledo-Suárez-Sauce y Barros Blancos se reaniman centralidades y ferias locales al servicio del intenso afincamiento en nuevos loteos que imponen una creciente demanda por servicios de infraestructura y equipamiento colectivo. A medida que se fortalece la dinámica metropolitana, las transformaciones urbanas locales tienden a disminuir el protagonismo de las relaciones centro-área para dar surgimiento a una red de nodos entre los conglomerados que integran esta región.

A.1- La gestión del Hábitat como acción predominante en cambios urbanos

Aunque mapas de Asentamientos Irregulares (AI) refieran a pobreza, la extensión y la persistencia de la informalidad urbana de los últimos decenios en el Uruguay no se explica solamente por ello. En tanto, no todos los ocupantes de AI son pobres, ya que *'existe cuantitativamente bastante más pobreza fuera de los asentamientos, con más indigentes y sin o baja educación alojados en el tejido formal. En una proporción de tres hogares pobres en el tejido formal por cada uno en asentamientos además de una alta proporción de hogares de asentamientos en área rural, debido a que muchos fueron creados fuera de límites urbanos.* ⁽¹⁾ O sea, en espacios ocupados plenamente con usos urbanos cuya condición de AI, incide en un (mal)empadronamiento como rural. Todo lo cual, sustenta una tasa de ocupación irregular de la tierra mucho más alta del incremento de familias pobres. Con un total de residentes en AI que ha aumentado varias veces más rápido que el de pobladores urbanos pobres. Este marcado incremento ha ocurrido en las periferias y por tugurización de áreas "consolidadas", pese a que índices demográficos y/o de migrantes campo-ciudad hayan caído sustancialmente. Asimismo, otras explicaciones de la expansión informal residen en la falta o desenfoco de programas de vivienda social acompasado por inversiones públicas sectoriales y en casos, inadecuadas en materia de infraestructura en servicios básicos. Cruda realidad que propicia la alta rentabilidad en la conversión clandestina de suelo en régimen rural a urbanizaciones informales/ilegales precarias.

La expansión urbano-territorial resultante en el Conurbano Montevideano 1985-1996-2004 constituye un hecho singular en tanto, no es resultado de incremento de la población (ni por crecimiento demográfico ni por migraciones rural-urbanas significativas) sino, por las particularidades de la dinámica y la distribución de ocupaciones del suelo con connotaciones en entornos urbano-habitacionales diferentes:

- La caída del número de pobladores en barrios centrales y/o consolidados se corresponde al cambio demográfico de hogares con menor número de integrantes y a su vez, de mayor edad que impacta en la caída de densidad de pobladores/Há. mientras aumenta la cantidad de hogares.
- El notable corrimiento de bordes (peri)urbanos registra tres variantes principales de ocupación del suelo en sitios con baja densidad de viviendas:
 - Las migraciones intraurbanas acentuadas desde fines del siglo pasado que involucra a sectores pudientes con nuevos hábitos residenciales que si bien no involucra mucha población su impronta territorial es apreciable.
 - La intensificación del uso de casas de veraneo reconvertidas en viviendas permanente, dando lugar a barrios satélites con aumento en la demanda para suplir la insuficiencia del acondicionamiento urbano de ocupación del suelo en bajas densidades.
 - Familias pobres por pérdida de empleo y/o salario insuficiente que tienden a realojarse en sitios precarios dentro o en bordes/por fuera de la trama urbana mediante acciones y/o transacciones informales tanto en sitios de la ciudad como por acceso a suelo rural vacante.

En el marco de esta dinámica demográfica y de migraciones internas con severas transformaciones urbanas y suburbanas, resulta que *más de la mitad del espacio metropolitano tiene carencias de servicios básicos, con implicancias en el menoscabo de la sustentabilidad ambiental y la consiguiente insatisfacción de necesidades básicas de sus pobladores.* ⁽²⁾

Por un lado, el envejecimiento de pobladores y la caída en densidad de ocupación acusa una gradual tugurización y el consecutivo cierre o discontinuidad del equipamiento colectivo instalado. Por otro lado, el aumento considerable de familias que no encuentra otra opción a la de asentarse en zonas marginales con carencias de servicios y en su mayoría con condiciones habitacionales precarias, impone la consecuente demanda por acondicionamiento urbano cuya provisión intermitentemente por entes autónomos y municipalidades, implica inversiones por lo general a fondo perdido.

⁽¹⁾ *Condiciones de vida en Montevideo* (2009) por Soc. Menéndez, F. J.-Depto. de Estudios Sociodemográficos. Serie de Documentos Temáticos N° 1 del Instituto Nacional de Estadística (INE).

⁽²⁾ Estimación actualizada a partir del estudio en 2003, sobre: *Urbanización precaria del suelo metropolitano de Montevideo* - Arq. Martínez, E. J. (Bachs. Quintans, A., Hernández, C. y Gambetta, F.) Instituto de Teoría y Urbanismo y X SAL.

Ambos procesos agudizan el crecimiento diferencial entre Pobreza en la Ciudad y Pobreza de la Ciudad (G. Gueisse-1986). Cuya dimensión actual de pobreza urbana impone la debida atención en los mecanismos de acceso al suelo y la gestión del acondicionamiento del mismo, a partir del reconocimiento y alineación de intervenciones en procesos de ocupaciones del suelo que preceden la tardía y onerosa implantación de servicios de infraestructura urbana.

La escala y dinámica de urbanización, sujeta principalmente a migraciones internas -con desplazamiento de pobladores desde barrios consolidados a periferias- impulsan tanto la ampliación de suelo con carencias de servicios así como, el alejamiento de cultivos en predios rurales cercanos para demarcar así 'tierra vacante' en desuso. Este fenómeno generalizado de urbanización precaria no sólo surge asociado a la dinámica metropolitana sino además, se registra en ciudades intermedias uruguayas. La desactualización de Planes Directores municipales del pasado y/o los Planes de Ordenamiento Territorial que al presente, no han asumido el proceso metropolitano y el dinamismo de la informalidad, han resultado muy limitados en regulación territorial. Al tiempo que la demarcación de límites urbanos y suburbanos por localidad, estuvo más bien asociada a la lógica impositiva antes que a la previsión de suelo y su acondicionamiento. Mientras la persistente inserción ex post y errática de servicios urbanos, en los hechos, ha consagrado la disparidad ambiental dentro del mismo conglomerado.

Así como emprendimientos capitalistas formales implican el otorgamiento de permisos por parte de Intendencias/Municipios -no siempre consistentes con previsiones urbanas- el apoyo errático a acciones habitacionales y de sobrevivencia de pobladores involucra a Entes nacionales e Intendencias/Municipios en la forzada extensión de redes de servicios urbanos. La experiencia uruguaya en tareas programadas de regularización de ocupaciones informales del suelo con implantación de redes de infraestructura básica alcanzan costos hasta de u\$s 600 mil por hectárea en obras ex post. Según estimaciones correspondientes a la primera época del Programa de Integración de Asentamientos Irregulares (P.I.A.I.) con costos resultantes de proyectos ejecutados para regularización y mejoramiento de barrios. Costos que triplican o cuadruplican costes corrientes en la provisión ex ante de servicios básicos convencionales. ⁽³⁾

A.2- Proceso urbano con poblamiento insignificante pero de alto impacto territorial

En el Uruguay urbano las modalidades más importantes de 'hacer ciudad' han innovado los sub-sistemas de gestión y producción del suelo urbanizado. En cuyas variantes de Suburbios y Periferias que abarcan a más del 60% del suelo ocupado con usos urbanos, vive y/o genera ingresos la amplia mayoría de población considerada urbana (según INE-2004). Migraciones internas explican la expansión del Conurbano Metropolitano así como, de varias Ciudades Intermedias en tanto corroboran crecimiento demográfico insignificativo.

El desarrollo local inicia en Uruguay, una historia de búsqueda del re-equilibrio socio-territorial con la demarcación y puesta en marcha de 18 centros comunales zonales de Montevideo y su correlato, en el Plan de Ordenamiento de Montevideo (POT 1998-2005). Ambas iniciativas refieren somera y parcialmente a una dinámica metropolitana que para entonces, ya condicionaba con severidad al Montevideo urbano y rural. Aunque la crisis de participación refiere más bien a imprecisiones en materia de competencias y roles así como, a una '*falta de cultura en el manejo colectivo de temas de gobierno de la ciudad*'. La desmotivación de pobladores se explica además ante la urgencia por destinar energías y tiempo a la sobrevivencia. ⁽⁴⁾ Posteriormente, la institucionalización de un Plan de Emergencia a nivel nacional involucra políticas de inclusión social focalizadas, con impacto relativo en periferias suburbanas en términos de reducción de indigencia y pobreza, sobretudo por incidencia del 'Ingreso Ciudadano' otorgado. ⁽⁵⁾ Esfuerzos y recursos dedicados a políticas sociales, no logran generar proyectos de desarrollo local que a su vez hicieran sostenible la mitigación de desigualdades socio-territoriales. En efecto, los logros en superar la Línea de Pobreza en términos de ingresos no incluyen a acuciantes Necesidades Básicas Insatisfechas esencialmente referidas al acceso informal del suelo con carencias de servicios, en tanto

⁽³⁾ Datos consignados en *Modos de Gestión/Producción del suelo metropolitano* (2000) – Arq. Martínez E. J. y colaboradores en ITU. Página web ITU.

⁽⁴⁾ En *Construyendo Ciudadanías. Montevideo en foro II* (1997) - Junta Departamental de Montevideo, Depto. de Descentralización, se señala '*el bajo rendimiento del proceso descentralizador en términos de niveles de participación y las debilidades de los Consejos Vecinales y Juntas Locales para actuar en el territorio*'.

⁽⁵⁾ Programa PANES (Plan Nacional de Atención a Emergencia Social) incluye a familias que en situación mas desfavorables (en términos de ingresos y cantidad de integrantes) acceden por un período de tiempo, a un salario mínimo nacional a cambio de cumplir contraprestaciones básicas como la escolarización de sus hijos, controles médicos y tareas comunitarias para mejora del entorno donde habita. El objetivo es: superar situaciones de precariedad socio-económica para inserción en el 'Uruguay Productivo'.

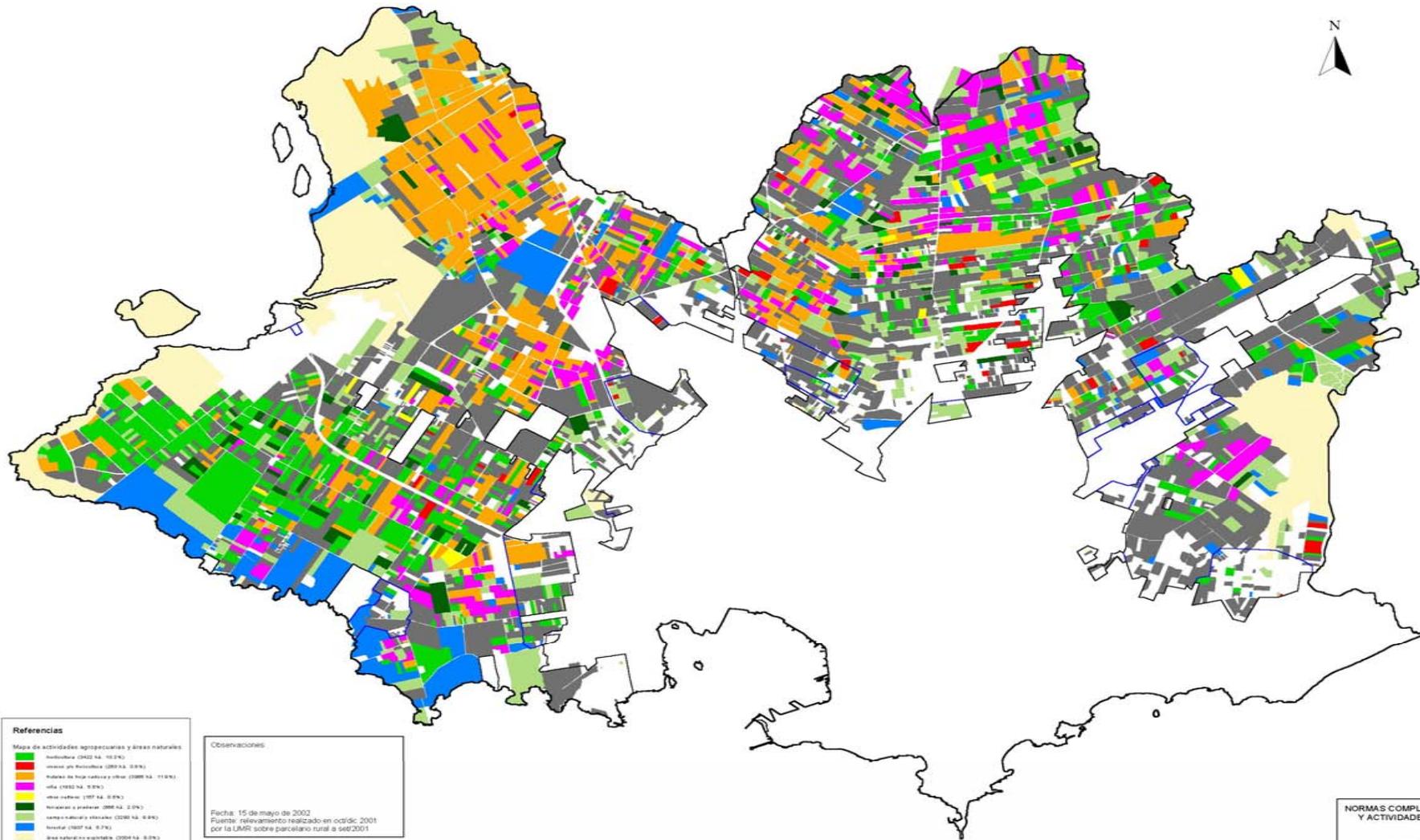
implican fuertes inversiones públicas en un país con más del 92% de población urbana. Posteriormente, la oportuna aprobación de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable en 2009, sienta las bases para instrumentar la gestión urbano-territorial con instancias de consulta/participación tanto a la lógica de la globalización económica como en contemplación de la sustentabilidad ambiental, a través de la exigencia por formular Planes de Desarrollo departamentales y urbanos. Las ciudades y su forma de gobierno tienen en el contexto del ajuste de políticas económicas, la modernización de sistemas de gobierno y el fortalecimiento de la democracia roles determinantes, en tanto espacio privilegiado de crecimiento económico y protagonismo en la formulación estratégica del desarrollo local. Al tiempo que avances del proceso de descentralización en Uruguay crea oportunidades y nuevos desafíos para la gestión ambiental del territorio.

La propuesta de re-categorización del suelo para el avance del Plan Montevideo 2010-2020-IMM ⁽⁶⁾ con fundamento en la conformación del Suelo Categoría Suburbano de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable (LOTDS), procura asemejarse a la definición de Suelo Rural de Usos Mixtos y el Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable del Plan Montevideo 1998-2005. Si bien la propuesta de conformar la categoría de Suelo Suburbano *-en el que podrán definirse usos diferenciados por sectores y/o características como fraccionabilidad y densidad de ocupación-* la condición de suburbano como objeto de ordenación implica más bien, considerar al grado o desarrollo potencial de implantar costosos servicios de infraestructura, teniendo presente la demanda colindante desde el Suelo no Consolidado. La vieja noción de ordenar usos debería actualizarse para dar lugar a la racionalización y eficacia en la provisión en red o insitu de servicios de infraestructura, como criterio principal de estructuración del ordenamiento suburbano.

El mapa de Montevideo Rural nos ilustra sobre distintos usos del suelo poniendo en relevancia tanto la dimensión agraria como la socio-cultural, donde destaca la concentración más importante de explotaciones agroproductivas del país. La alta proporción de tierra vacante o en desuso (en color gris) aparece en la proximidad de bordes suburbanos y por lo general, vinculados a la expansión informal en suelo que suele multiplicar hasta veinte veces su valor en régimen rural:

⁽⁶⁾ Según mapa en pág. 59 del documento de avance-Revisión del Plan Montevideo hacia 2010-2020-IMM.

GRUPO DE ACTIVIDADES Agropecuarias y Areas Naturales



Referencias

- Mapa de actividades agropecuarias y áreas naturales
- agricultura (2402 HA. 10.5%)
 - cultivo por fruticultura (205 HA. 0.9%)
 - cultivo de hortalizas y otros (2080 HA. 11.0%)
 - uva (1002 HA. 0.5%)
 - otros cultivos (187 HA. 0.8%)
 - bosques y praderas (205 HA. 2.0%)
 - campo cultivado sin cultivos (2090 HA. 0.9%)
 - forestal (1007 HA. 0.5%)
 - áreas naturales protegidas (2004 HA. 0.9%)
 - campo no explotado (1010 HA. 30.5%)

Observaciones

Fecha: 15 de mayo de 2002
Fuente: relevamiento realizado en octubre 2001 por la UMR sobre parcelario rural a 999/2001

0 1 2 3 Kilometers

NORMAS COMPLEMENTARIAS DE USOS
Y ACTIVIDADES EN SUELO RURAL

U.S. SA.
UNIDAD DE MANEJO DEL SUELO RURAL
UNIDAD DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA
INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO

Parte B- Producción Social del Hábitat precario

La 'Tipología de Hábitat precario en Montevideo Metropolitano' alude por un lado a 3 localizaciones principales (áreas centrales/consolidadas, barrios/bordes en segunda corona y periferias rurales/fajas costeras) y por otro lado, a la manifestación de 9 variantes de la Producción Social del Hábitat (PSH) vigentes desde fines del siglo pasado. Si bien en la realidad se mezclan, cada tipo del Hábitat precario genera su propia dinámica y concurrentemente, han desbordado/suplido marcos institucionales de atención a la problemática habitacional. Al tiempo que dieron impulso en los últimos años, al trasiego desde la persistente segmentación socio-económico a la multifacética segregación socio-territorial. Sólo tres de estas modalidades son asimilables a las urbanizaciones populares que en la Latinoamérica de los 60s y 70s estaban alineadas a la gestión de recursos tendientes a la integración urbana progresiva: Tipo **C**- 'cantegriles' ubicados en intersticios urbanos, tipo **F**- 'asentamientos irregulares' en sitios sin riesgos y el tipo **E**- 'subdivisión/expansión de unidades en conjuntos habitacionales públicos'. En cada una de las cuales debe ponderarse la viabilidad de regularizar tenencias y de conexión a redes de servicios urbanos además de encarar la adecuación/provisión del equipamiento colectivo. En la experiencia regional del 'mejoramiento barrial', surge la necesidad de abordar Planes de Desarrollo Local (PDL) incluyendo a pobladores en condiciones similares de carencias en la satisfacción de necesidades básicas, tendientes además a la racionalización de esfuerzos/costos del acondicionamiento urbano y de promover la gestión urbana pro-densificación.

Los tipos **B**- 'tugurios/pensiones', **H**- 'unidades en balnearios con uso permanente y/o subdivisión de lotes' e **I**- 'ocupación de predio con propietario omiso' involucran un potencial de implantación de nuevas soluciones con el sector privado como protagonista, aunque también dependientes de costosas intervenciones públicas en la provisión/replanteo de servicios básicos de infraestructura ya sea, para conexión a edificios tugurizados a reciclar/densificar o en la inserción/extensión de redes (saneamiento, pavimentos y alumbrado) en tramas con bajas y/o muy bajas densidades de ocupación del suelo.

En el resto de variantes del hábitat precario, el esfuerzo popular 'autogestionado' afronta un cruce de caminos en el marco de la Pobreza Crónica donde se suma la insuficiencia de ingresos a la carencia de servicios básicos:

Por un lado, en cuanto a la sobrevivencia misma de sus pobladores con marcada caída de activos socio-económicos y aún culturales y, por otro lado, respecto a la agudización de localizaciones con riegos y condiciones ambientales extremas (pobladores en situación de calle; hacinamiento de pensiones; asentamientos en zonas de riesgos; ocupaciones rurales/rocas; invasiones del retiro urbano/zonas de depósito de residuos y construcciones ilegales en predios balnearios). En efecto, los tipos **A**- 'Instalación en espacio público o en obra/inmueble en desuso', **D**- 'Asentamiento en sitios con riesgo(s)' ambiental(es) y **G**- 'Ocupación precaria de franja costera o predio rural', deben diferenciarse de la categoría genérica de 'asentamientos irregulares' (AI), esencialmente por la imposibilidad de afincamiento/consolidación.

Mientras un reciente relevamiento y calificación de Asentamientos Irregulares ⁽⁷⁾ orienta futuras intervenciones, pocas referencias existen respecto a las modalidades restantes de la Tipología del Hábitat Precario insertas en la trama urbana. En términos de población localizada en variantes **A**, **B** y **E** se estima relevante profundizar conocimientos y encarar abordaje de problemáticas emergentes. Al respecto, vale distinguir intervenciones para suturación de dispersión y/o expansión de periferias a, las de rehabilitación urbana centrados mas bien, en tareas de consolidación y densificación de tejidos existentes. Al presente se registra una cuantía importante de viviendas desocupadas/tapiadas ⁽⁸⁾ así como, predios/edificaciones fabriles en desuso (un estudio del ITU reporta unas 150 hectáreas de suelo de industrias desactivadas). Tales situaciones por lo general, contienen conexiones a redes de infraestructura de servicios básicos completos y en (relativo buen y aprovechable) funcionamiento.

⁽⁷⁾ P.I.A.I. (2009) - *Caracterización física y social de los Asentamientos Irregulares y sus entornos*. Montevideo, Informe inédito (coordinado por Cecilio, M., Couriel, J. y Spallanzani, M.).

⁽⁸⁾ "La Caída de un Mito y propuestas de acción - Estudio del stock habitacional vacío montevideano" (A.A.V.V. en IMM-2009) destaca: '*...dos grupos en el universo de las fincas vacías: fincas A-dentro y B-fuera, del mercado inmobiliario. En A- están las fincas vacías por 5 o más años que constituyen una verdadera 'patología urbana' con problemas de titulación, sociedades anónimas desaparecidas, sucesiones complejas con muchos herederos o sin nadie que asuma responsabilidades, fincas en extremo ruinosas, inmuebles con embargos o deudas municipales y similares. El B- está constituido por fincas transitoriamente vacías pero aún insertas en el mercado inmobiliario aunque, sin signos externos de estar a la venta o para alquiler. Si bien la metodología se orientó a capturar un objeto estático como es verificar las fincas desocupadas/vacías, en realidad constituye un universo en movimiento. ...el diseño de políticas municipales debería orientarse a reinsertar en el mercado el stock vacío patológico y evitar que aumente.*'

TOPOLOGÍA de ASENTAMIENTOS INFORMALES con CARENCIAS de SERVICIOS BÁSICOS en el CENTRO METROPOLITANO de MONTEVIDEO
Calificación Operativa en base a Variantes de Localización y de Gestión

Arq. Eduardo J. Marín Camarero - ITU, octubre 2010

VARIANTES de LOCALIZACIÓN METROPOLITANA = Centralidad/Barrios Consolidados, Segunda Corona/Periferia y Fajas costeras										
Tipo de lugar/sitio:	A INSTALACIÓN en ESPACIO PÚBLICO o RUMBLEO en DESUO Ocupación de Veredas/Parque o Casas del Patrimonio Histórico u Obra abandonada. Obra de vía línea/Condado Industrial por invasión gradual/particiones con prácticas de acceso/relación ilegal a Servicios.	B TUGURIZACIÓN de EDIFICIOS en ALQUILER y PENSIONES Unidades y Subdivisiones de cuartos de alquiler en Edificios Colectivos y/o Pensiones con servicios compartidos/mínimos + agua/hacinamiento.	C 'CANTERILES' Asentamientos en Predios de propiedad pública en desuso o plan postergado + prácticas de 'colgado' a Servicios y Redes + fajas de clasificación de desechos o fauna de cuncho.	D ASENTAMIENTOS en LUGARES de RIESGO SANITARIO/AMBIENTAL Asentamientos en Áreas de tenencia pública (Pasadas) sin provisión sobre servicios básicos a salud o ambientales. Alto índice de NBI y nulas posibilidades de permanencia.	E SUBDIVISIONAMPLIACIÓN de UNIDADES HABITACIONALES en CONJUNTOS OFICIALES Expansión habitada compartiendo instalaciones de infraestructura entre familias o para uso/función de renta.	F ASENTAMIENTOS IRREGULARES en PERIFERIA MEDITERRANEA Barrios con trazado relativamente ordenado, aunque sin o con Servicios urbanos incompletos + prácticas de 'colgado' a instalaciones existentes.	G VIVIENDA AGRUPADA en PREDIOS del ÁREA RURAL/COSTAS Agrupamiento en unidades precarias y distantes. Necesidades habit + ubicación en bordes de predios con producción agropecuaria y/o costera.	H CAMBIO a USO RESIDENCIAL permanente/RELOTES/SUBDIVISIONES de LOTES en FRACCIONAM. COSTEROS Intensificación de uso residencial y gradual densificación en base a instalaciones emíticas para Servicios urbanos incompletos y (re)datos informales.	I OCUPACIÓN de ESPACIOS LIBRES + LOTE CON PROPIETARIO OMISO Ocupación de espacios libres en bordes de Fraccionamientos baheríos. Acceso a lotes mediante infracción/compensación sobre dato de morosidad en actado de contribución inmobiliaria.	
Ejemplo:	Instalaciones en espacios públicos y/o ranchos junto a muras o vías férreas	Inquilinatos y Pensiones en Aguada y Ciudad Vieja	Cantegriles internos y sobre Ruas de acceso	Chacarita o Cno. Maldonado Asentamiento a suelo contaminado	MVE-Cno.Mald./Chacarita Padres; MVE- Chimborazo/Gral Flores	Nueva España/Cno. Guerra La Esperanza; Nro. Colón	Rancheríos en zona rural CCZ 12 y sobre rocas de Sta. Catalina	Sta Catalina y N de Ciudad del Costa	Deña del Tigre-Rincón @Boia	
< centralidad barrios consolidados >										
<p>% del total de población con hábitat precario</p> <p>% del total del área del centro metropolitano</p>										
< segunda corona periferias >										
<p>% del total de población con hábitat precario</p> <p>% del total del área del centro metropolitano</p>										
< fajas costeras >										
<p>% del total de población con hábitat precario</p> <p>% del total del área del centro metropolitano</p>										
VARIANTES DE GESTIÓN/PRODUCCIÓN = forma de acceso al suelo, aviso para afinamiento, tipo de conexión a servicios básicos y obra de alojamiento.										
Acceso al Suelo:	• Toma y Ocupación de Espacios/Edificios u Obra en litigio y/o abandonado a partir del espacio subutilizado por ocupant/familia para producir + gradual conversión a lugar con mayor privacidad y equipamiento precario.	• Subdivisión de Cuartos de Paralelos y/o de Alquiler, bajo administración privada que procura acrecentar ganancias especulativas e ilegales que sustentan el hacinamiento + acceso a servicios compartidos y/o mínimos.	• Ocupación gradual de Lugares (sin o mínima demarcación), mediante construcciones precarias con tendencia a la densificación y congestiónamiento del sitio + segregación del acceso ambiental.	• Ocupación de terrenos con riesgos y/o malas condiciones ambientales, mediante construcciones precarias con tendencia a la densificación y congestiónamiento del sitio + segregación del acceso ambiental.	• Subdivisión y/o Ampliación de Unidades en conjuntos realizados con finanzas públicas, mediante ampliación localiva legal. Tugurización de vivienda mínima por desahucio/abandono familiar o renta modesta.	• Loteo grato en interfaces rural-urbana mediante venta clandestina, aunque con provisión para vías de acceso. Construcciones convencionales de bloques y lotes de los alrededores. Plano municipal económico. Inversión de ahorro.	• Ubicación gradual de individuos en bordes de predios productores rurales, mediante consentimiento del propietario al efecto vigencia de plantíos o de acceso al predio. Simlar a D en modo rural.	• Ocupación y/o subdivisión de fraccionamientos clandestinos de lotes unifamiliares a partir de uso baherío + gradual intensificación de residencias permanente y densificación de accesos a playacas. No provisión de espacios públicos.	• Tugurización de espacios libres/Ampliaciones de fraccionamientos. Ocupación de predios unifamiliares vendidos previamente a propietarios omisos/informales al pago de impuestos + la condición de construir de inmediato.	
Aviso para Afinarse:	• Información compartida entre gente alerta a datos sobre edificios/obras/espacios sin control y/o en litigio. Flujo entre permocarterías de calle.	• Tugurización por Servicios compartidos y/o desahucios aunque con conexiones a redes convencionales + lugar de cocina sobre espacio(s) común(es).	• Aceptación/Reconocimiento del afinamiento de familias y/o amigos en lugares aún disponibles o mediante subdivisiones de lugares + cota.	• Afincamiento gradual y precario de Familias mayoritariamente 'Pobres Recientes', cuyas condiciones de residencia precaria los torna en 'Cibercas'.	• Consentimiento para el Afinamiento de familias y/o amigos y, en casos, afinamiento legal como vivienda o comercio.	• Proceso negro para VIC y Aguas servidas en zonas ahorradas. Construcción de Servicios mediante Gestiones colectivas y/o a través de contactos partidistas.	• Afinamiento de trabajadores zafrales y/o penes recibidos sin vivienda, aunque con permocarterías para afinarse. Activo de lugar/facilidad de acceso.	• Difusión de ventas de Terrenos mediante trato directo o amonios improvisados así como por subdivisión de lotes.	• Anuencia de residentes y/o familiares. Dato previsto desde autoridad local por compra del mismo o beneficio de oportunismo en medio control legal.	
Conexión a Servicios:	• Uso compartido de recursos/conexiones sin o mínima adecuación entre ocupantes que implantan zona para cocinar y lavado junto a lugar de dormitatorio.	• Tugurización por Servicios compartidos + redes convencionales + lugar de cocina sobre espacio(s) común(es).	• Colgado a Servicios ahorrados + Proza casados como ahorro. Conexión a servicios provistos por cliente/amo o por regularización la cota de años.	• Dificultad extrema para sobrevida y consecución de acceso a Servicios urbanos con reparaciones ambientales notorias. Uso intenso de curios de agua + vertidos + conexiones precarias.	• Se compran servicios instalados y en funcionamiento. Notoria falta de mantenimiento, con conexiones informales ilegales.	• Prozos negros para VIC y Aguas servidas por Servicios mediante Gestiones colectivas y/o a través de contactos partidistas.	• Servicios in situ autoconstruidos y/o uso del entorno natural en localizaciones dispersas. Caso de sistema pobreza y uso de curios de agua.	• Pozos negros perdedores con aguas servidas y/o zangado hacia calles. Conexión de servicios básicos mediante gestiones locales e improvisación de obras.	• Lintin/Pozos negros perdedores con aguas servidas y/o zangado hacia calles. Distanciamiento a gestiones colectivas, aunque gradual integración para beneficiarse. Servicios derivados de vecinos.	
Obra del Alojamiento:	• Acordado de empuje en espacio público/edificación o en obra estancada, mediante particiones y contornados con materiales precarios/desecho por motivos de movilidad y/o reacción de legalidad a la ocupación.	• Unidades mínimas sin ventilación o Particiones realizadas y/o toleradas, utilizando materiales básicos y sin aislamiento acústico o privacidad, a modo de fácil remoción ante inspecciones.	• Alojamiento inicial con materiales de desecho con intención a materializar convencionales mediante subdivisión conjunta a lugares de depósito trabajo.	• Expansión tipo 'cantegril' con materiales de desecho por autoconstrucción. Sin o mínima mejoras por situación de riesgo y/o inseguridad.	• Ampliaciones y/o subdivisiones de Unidades mediante materiales convencionales por autoconstrucción o realizadas por técnicos contratados informalmente.	• Obra de vivienda generalmente basada en plano económico con materiales e instalaciones convencionales. Mediante autoadministración y contrato a personal idóneo y/o cuadrillas locales/ayudas.	• Alojamiento precario autoconstruido con materiales de desecho y en grupos chicos sin acceso a servicios. Uso del medio natural para satisfacer necesidades precariamente.	• Expansión y/o subdivisión de edificación existente mediante obras con materiales convencionales por autoadministración con contrato a técnicos o cuadrillas locales. Sin o mínima obra en espacios comunes o uso común.	• Obra realizada por autoconstrucción con materiales de desecho o de segunda mano, resultante en nivel inferior de calidad respecto al resto de las construcciones del fraccionamiento.	
TENDENCIAS al 2025: (dinámica de poblamiento)	SITUACIÓN TRANSITORIA hacia OTRAS MODALIDADES de ASENTAMIENTOS INFORMALES. PRIVATIZACIÓN del ESPACIO PÚBLICO y COMPLEJIDAD en AUMENTO.	DEMANDA DEPRIMIDA por CAÍDA de HORRIS + TENDENCIA a OCUPAR PERIFERIAS. OFERTAS LIMITADAS de 'PENSIONES' con SERVICIOS COMPARTIDOS+CONDICIONES de USO de PRECIOS MUY ALTOS.	OPCIONES de SUELO LIMITADO con LOGRO (PARCIAL) de CONEXIÓN ACCESO a SERVICIOS BÁSICOS. CLASIFICADO de RESIDUOS+CRADERO de CERDOS en USODemarcación de SUELO SOBREPUESTOS.	NOTABLE EXPANSIÓN DEBIDA a MIGRACIONES INTERIAS+TOLERANCIA de OCUPACIONES CLANDESTINAS en SITIOS con RIESGOS AMBIENTALES.	LIMITADA a OPCIONES en CADA CONJUNTO y SEGUN TOLERANCIA ENTRE VECINOS y ADMINISTRADORES.	CRECIENTE e INTENSA INFORMALIZACIÓN de ACCESO a SUELO y OBRAS. PRACTICAS que PROMUEVEN NODOCLO CLANDestino de TIERRAS, ASESORAMIENTO y OPORTUNISMO POLITICO.	EN ESCALA PEQUEÑA y DISPERSA con COEXISTENCIA de PROPIETARIO RURAL y CONSTRUCCIÓN de UNIDADES para ALQUILER en PREDIOS RURALES con SALIDA DIRECTA a RUTAS.	INTENSIFICACIÓN y DIVERSIFICACIÓN de DEMANDA = SUBDIVISIÓN de LOTES+ AGREGADOS+EXPANSIÓN a TERRENOS LINDANTES.	RECIENTE e INTENSA, en BASE a AUTOCONSTRUCCIÓN. Con COMPRA/OCUPACIÓN de LOTES de OMISOS al PAGO de CONTRIBUCIÓN INMOBILIARIA y otras OBLIGACIONES.	
INTERVENCIONES en PROCESO: programa (y/o acciones ad hoc)	PROGRAMA 'OPERACIÓN INVIERNO' con RELOCALIZACIÓN TEMPORAL.	MAGRA INVERSIÓN PRIVADA + OFERTAS INFORMALES con HACINAMIENTO en CUARTOS sub-DIVIDIDOS.	APOYO ASISTENCIALISTA (OSE, UTE, otros) + P.I.A.I. (si se aplica)	AHORROS FAMILIARES + APOYO ASISTENCIALISTA (OSE, UTE, otros)	AHORROS FAMILIARES para OBRAS e INSTALACIONES + CONSENTIMIENTO de FAMILIARES ADJUDICATARIOS.	TOLERANCIA+AHORROS FAMILIARES+ ASISTENCIALISMO (OSE, UTE, otros) ATENCIÓN MARGINAL de P.I.A.I.	DESCONOCIMIENTO y/o TOLERANCIA. FOSTERIZACIÓN de INTERESES COLECTIVOS y NORMATIVA TERRITORIAL.	AHORROS FAMILIARES + APOYO ASISTENCIALISTA (OSE, UTE, otros)	AHORROS FAMILIARES sin APOYOS + COLGADO/CEBOS de SERVICIOS	
OBSERVACIONES y OPCIONES:	COMPLEJIDAD LEGAL y PRIVATIZACIÓN del DOMINIO PÚBLICO. TENDENCIA por PERMANENCIA o INTERMITENCIA. RELOCALIZAR en TRAMA URBANA.	DEFINICIÓN e INTENSA INFORMALIZACIÓN de OFERTA. VIVIENDA AGRUPADA de ALQUILER + POSIBILIDAD de OBRAS por USUARIOS.	INSUFICIENCIA de INTERVENCIONES +AMPLIAR MEDIDAS de PREVENCIÓN con OPCIONES de SUELO/VIVIENDA de MANEJO/DESARROLLO PROGRESIVO.	INSUFICIENCIA de CONTROLES para VALIDAR INTERESES COLECTIVOS. +AMPLIAR MEDIDAS de PREVENCIÓN+ OPCIONES de SUELO/VIVIENDA.	APOYO a RADICACIÓN según PLAN (RE)PLANTEO de CONJUNTOS EXISTENTES para REORDENAR y DENSIIFICAR OBRAS+CONEXIONES+AVOCACIONES.	PROGRESIVA EVIDENCIA de DESENFO. OFICIAL VIVIENDISTA y de URBANISMO. REVISAR CRITERIOS PAI de INTERVENCIÓN + PROGRAMAS DIFERENCIADOS.	PROGRESIVA EVIDENCIA sin CONTROL +RELOCALIZAR con OPCIONES LABORALES AGROPEDUCIARIAS + COSTERAS + INVOLUCRAR PATRON/VECINARIO.	SUSPENDER APROBACION de LOTES +INVERSIÓN en SERVICIOS BÁSICOS +INFRAESTRUCTURA y/o DISPOSITIVOS IN-SITU de DESARROLLO PROGRESIVO.	PROGRESIVA COMPLEJIDAD en LEGITIMACIÓN de TENDENCIAS. +CONEXIÓN+PAGO de CONSUMOS a OCUPANTES de LOTES de OMISOS.	

Parte C- Transformaciones urbanas/suburbanas del Conurbano 1996-2004

Toda información que permita conocer la complejidad de procesos urbanos y su conformación espacial/ambiental involucra tanto a la dinámica económica - referida a la localización y flujo de actividades productivas/de servicios- así como, a sus nodos logísticos (reflexiones en nuestro medio, en estado incipiente de avance) además, de las variaciones demográficas del poblamiento y en particular, las migraciones intraurbanas hacia/desde al Conurbano y el exterior (donde se han consignado valiosos aportes). Esta disparidad de referencias con desigualdad de desarrollo en nuestro medio, aunque limitante para proceder a una interpretación exhaustiva, no invalida estimaciones y el análisis sobre los cambios de la matriz socio-espacial metropolitana y la formulación de interrogantes pertinentes. En esta parte del estudio se aborda el proceso de ocupación urbana del suelo en términos de las transformaciones en la matriz socio-espacial del Conurbano, a partir de la evidencia generada en los Mapas con Densidades de Vivienda y Población así como, con Usos del Suelo diferenciados.

La variedad de procesos y realidades urbano-territoriales se pondera desde una calificación pragmática sobre Transformaciones del Conurbano organizada en Tipos de Transformaciones urbanas/suburbanas con modalidades propias de acceso al suelo y desarrollo edilicio además del acondicionamiento urbano correspondiente en:

- **DENSIFICACIÓN por agregación de unidades habitacionales**
- **SATURACIÓN por ocupación de espacios disponibles dentro de trama existente**
- **EXPANSIÓN con usos habitacionales y otros usos**

En el universo abordado en este estudio el proceso de Densificación de tejidos existentes surge en base a 2 vertientes principales:

- por el agregado de viviendas en un mismo predio (caso: predios subdivididos y/o agregado de unidades habitacionales en Los Tangerinos)
- por sustitución de construcciones a edificios con varios niveles (caso: apartamentos en propiedad horizontal en costa de Malvín).

Paralelamente, sobresale una dinámica de Expansión urbana/suburbana con nuevo fraccionamiento/ocupación de suelo ya sea, por Saturación/infill de espacios remanentes (caso: edificación y/o ocupación de lotes vacíos al interior de Ciudad de la Costa) o, por la aparición de Fraccionamientos colindantes a tejidos existentes (caso: nuevos fraccionamientos en Villa Crespo y San Andrés) y/u, la Ocupación exenta de suelo por implantación ya sea de Asentamientos Irregulares AI (caso: AI La Abeja-Cno. La Abeja) o, de nuevas urbanizaciones para altos ingresos (caso: Barrio Jardín San Nicolás-Cno. Carrasco). Además destaca, la dinámica Ocupación edilicia de loteos con posterioridad a 1996 (caso: edificación y/o ocupación de sobreoferta de loteos en Colonia Nicolich).

Dadas las características de gestación del Conurbano de los últimos 3 decenios y a efecto de su comprensión y manejo a futuro, cada tipo de transformación urbana/suburbana importa referirlo a la dimensión formal – informal, en relación a 4 aspectos principales:

Los mecanismos legales o clandestinos de oferta-demanda para acceso al suelo

La implantación de obras de acuerdo a normas o gestión irregular

La correspondencia o no a normativa vigente sobre usos y desarrollo del suelo

Las conexiones adecuadas o ilícitas a redes/dispositivos de infraestructura urbana

Variantes de gestión informal del suelo están asociadas a modalidades de implantación/conexión a redes y dispositivos de servicios urbanos (aducción de agua-OSE y energía-UTE + descarga de drenaje y saneamiento-OSE e IMM además de la provisión de alumbrado-IM+UTE, pavimento-IM y recolección/tratamiento de basuras-IMM) en términos de roles y relaciones de diferentes agentes del desarrollo urbano donde el acondicionamiento urbano es posterior, a la ocupación del suelo en:

- Trazados y ocupación de loteos aprobados, habiéndose admitido la no-implantación-previa de servicios básicos (caso: Villas en Ciudad del Plata)
- Fraccionamiento clandestino de predio rural sin servicios (caso: varios AI)

En función de mecanismos vigentes -formales e informales- de acceso al suelo y la gestión de inserción/conexión a servicios básicos, el estudio destaca **6** variantes principales de Transformaciones posteriores a 1996 en términos de modalidades de ocupación/usos del suelo:

- 1- Expansión por corrimiento de borde de la ocupación urbana, a consecuencia de nuevo Trazado/Planta de *Loteamiento aprobado por Junta Departamental sin exigir servicios y con Ocupación/Afincamiento* (ej.: manzanas al N en Monte Grande en Ciudad del Plata y Barrio Los Olímpicos al O de Playa Pascual)
- 2- Expansión por corrimiento de borde de la ocupación urbana, por nueva Planta de *Conjunto Habitacional*:
 - Tipo Público-Empresa (conjuntos BHU, BPS)
 - Tipo Público-Empresa/Social conjuntos SIAV (acceso individual o gestión grupal)
 - Tipo Público-Social/Empresa (Cooperativa de Viviendas por Ahorro + Préstamo o de Ayuda Mutua (ej.: Cooperativas de Viviendas sobre calle Libertad en Lagomar)
 - Tipo Privado (Barrio Jardín o similar (ej.: San Nicolás-Cno. Pichincha) o Barrio Privado (ej.: La Tahona-Cno. de los Horneros)
- 3- Densificación de *Loteos Existentes con incremento desde el rango 3 de Densidad VIV 8 viv/Há.-15 viv/Há a, rangos superiores* (ej.: Cno. Los Tangerinos sobre Avda. Belloni o, Cno. Tranvía de la Barra)
- 4- Expansión por corrimiento de borde de la ocupación urbana, por implantación de *nuevos Asentamientos Irregulares (AI)*:
 - Tipo A- por Venta de clandestina de Predios en régimen rural (ej.: Pro Marín-Avda. Belloni)
 - Tipo B- por Ocupación de predio con propietario moroso (ej.: Cno. Paurú-Avda. L. Batlle Berres)
 - Tipo C- por Ocupación de suelo instigada/apadrinada (ej.: Villa Manuela en Barros Blancos)
 - Tipo D- por AI regularizado por PIAI después de 1996 (ej.: Villa Aeroparque)
- 5- Saturación por *Ocupación de intersticios en Dominios Privados y/o Público* (Espacio Libre en Villas, Orillas de Curso de Agua, Bordes remanentes de Expropiación vial, etc.) (ej.: Maracaná al E y AI en Colón sobre Ayo. Pantanoso)
- 6- Expansión por corrimiento de borde de la ocupación urbana, por *Implantación de Establecimiento Productivo/Logístico* (ej.: Industrias sobre Cno. Carrasco y Cno. Pichincha y/o Cno. Cnel. Raíz)

Los Mapas Temáticos con Diferencia en Densidades de Vivienda y Población 2004 – 1996 (con rangos de pérdidas e incrementos) así como, el de Bordes y Saturación de tramas existentes y el de Expansión urbana/suburbana 1996-2004 con Usos del Suelo diferenciados (residenciales y no habitacionales), reportan la localización, escala e impacto territorial de las 6 variantes referidas a la Densificación de tejidos existentes, a la Saturación/infill de espacios remanentes y a la Expansión de la ocupación urbana del suelo. Asimismo, la base de datos censales organizados territorial y temporalmente, complementados por la información generada en visitas de campo sustentan Cuadros con estimaciones de Áreas/Espacios en gestación y cantidades de Población, Hogares y Viviendas. Complementariamente se aportan referencias y algunas reflexiones sobre procedimientos/mecanismos de acceso al suelo y modalidades de provisión/conexión a servicios básicos. Al respecto, el estudio procura aportar a la comprensión/caracterización de diferentes sub-sistemas de ‘hacer ciudad’ y el sustento de los mismos respecto a los mecanismos legales o clandestinos de oferta-demanda para acceso al suelo; la implantación de obras de acuerdo a normas o gestión irregular de las mismas; la correspondencia o no a normativa vigente sobre usos y desarrollo del suelo y las conexiones adecuadas o ilícitas a redes/dispositivos de infraestructura.

A continuación se destacan los *Temas principales referidos a los Mapas Temáticos*, complementados con reflexiones sobre las modalidades prevalentes de ocupación/usos y acondicionamiento urbano del suelo en Montevideo y las conurbaciones en proceso sobre 6 corredores metropolitanos: Ruta 1/Ciudad del Plata, Ruta 5/La Paz-Las Piedras-Progreso, Rutas 6 y 7/74/Toledo-Villa crespo y San Andrés/Suárez-Fraccionamiento ruta 74/Sauce, Ruta 8/Barros Blancos/Pando/Empalme Olmos, Rutas 101 y 102/Colonia Nicolich/Villa Aeroparque y Ruta Interbalnearia/Ciudad de la Costa y Costa de Oro inmediata.

C.1- Estimaciones y temas sobre transformaciones urbanas/suburbanas 1996-2004

Tema I.

○ El Conurbano se transforma de 1996 a 2004 principalmente, en su costa sureste y en sus periferias montevideanas además de las localidades que integran/conforman 6 corredores metropolitanos. Estas transformaciones evidencian procesos de densificación y saturación de tramas existentes así como por una dinámica de expansión, donde predominan ocupaciones informales de suelo con carencias en sustento ambiental y en baja densidad. En materia de Vivienda y Hogares el crecimiento se produce en toda la trama conurbada promedialmente en casi el 53% para la Vivienda y algo más del 40% para los Hogares en un marco de bajas tasa de poblamiento. Aunque el magro incremento de más de 37.500 personas resulta significativo cuando el mismo, es consecuencia de la caída generalizada en áreas con mayor densidad -donde la ciudad consolidada pierde más de 48.000 personas- y el aumento de periferias en casi 85.500 habitantes.

EXPANSIÓN del CONURBANO y VARIACIONES en POBLACIÓN y VIVIENDA			
CONURBANO = Montevideo Urbano + 71 Localidades INE en 6 corredores metropolitanos			
		en 1985	en 1996
	Población	1.522.881	1.638.960
			en 2004
			1.676.678
	Tasas Anuales de Poblamiento		Tasa anual 96-85
			0,69%
			Tasa anual 04-96
			0,28%
		Expansión en Há. 1996-2004	Variación en % 1996-2004
			Densidad promedio 2004
Conurbano	Área con > 4 viv/há.	2.191 Há.	8,91%
	Población		2,30%
	Vivienda		14,13%
			62,59 pob/há.
			23,89 viv/há.
Montevideo Urbano	Área con > 4 viv/há.	640 Há.	4,59%
	Población		- 0,77%
	Vivienda		10,84%
			88,95 pob/há.
			33,73 viv/há.
Conurbano sin MVD	Área con > 4 viv/há.	1.5517 Há.	14,56%
	Población		14,43%
	Vivienda		26,60%
			31,07 pob/há.
			12,15 viv/há.

La muestra intermitente/destello de Mapas con Densidades de Vivienda y Población 1996 – 2004, ilustra la redinamización del proceso metropolitano con más de 2.100 há. de expansión en 8 años. Donde se evidencian nuevas formas de interacción entre actores privados, públicos y sociales que pautaron modalidades de acceso/ocupación de suelo y la consiguiente provisión del acondicionamiento urbano afianzadas en mecanismos informales de 'hacer ciudad'. Por un lado, ante limitaciones del Mercado y del Estado en la oferta de opciones al alcance de un vasto sector social y, por otro lado, por la severidad de normas urbanísticas convencionales con capacidad de aplicación limitada que en definitiva, ocasionaron una gestión pródiga a la plusvalía privada en la profusa venta clandestina de suelo rural, al tiempo de forzar la inversión del Estado en la posterior provisión focalizada de servicios de infraestructura. Situación agravada además, por las bajas densidades de ocupación del suelo en el Conurbano-sin-Montevideo, rondando un tercio de las que registra Montevideo urbano.

Los Mapas con Densidades de Vivienda y Población 1996 y 2004 refieren a la distribución territorial de usos habitacionales del suelo y espacios verdes/uso público:

Transformaciones Urbanas y sus Pobladores Metropolitanos

DENSIDAD de VIVIENDA del CONURBANO 1996

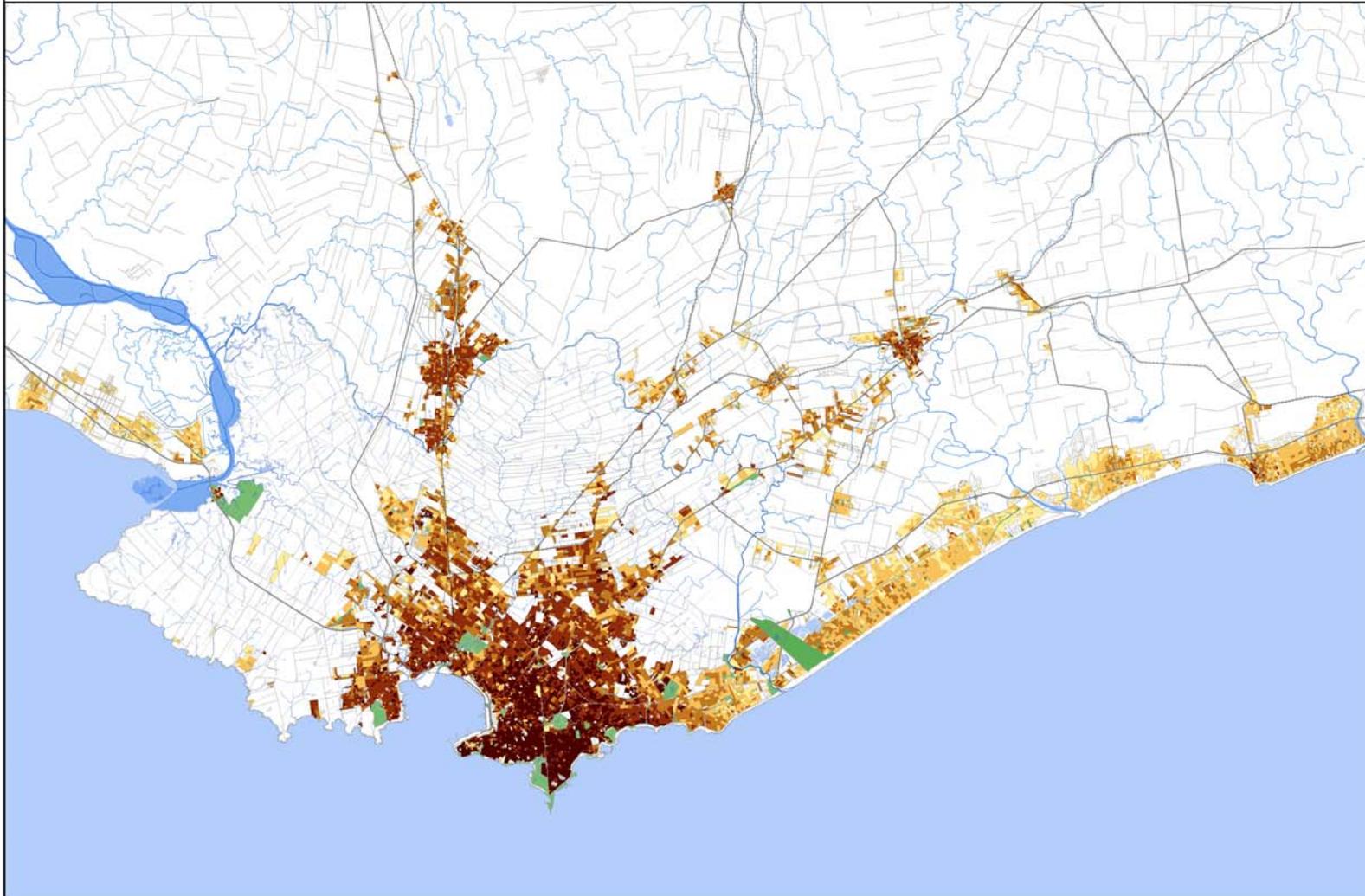


REFERENCIAS

- Rutas Nacionales
- Vías Ferreas
- Espacios Verdes

RANGOS de DENSIDAD VIVIENDA 1996 (VIV / Há)

- 0 - 4
- 4 - 8
- 8 - 16
- 16 - 30
- 30 - 64
- > 64



0 1.5 3 4.5 6 Kilómetros

FUENTES: Elaboración propia, basada en INE (Censo 1985, 1996 y 2004), Cartografía IDE, Sensores Remotos (MDN)

COORDINADOR GEN: Prof. Arq. Edgardo J. Martínez

INVESTIGADORES: Soc. Carola Rebellino y Arq. Andrés Quintans

COLABORADORES: Arq. Cecilia Hernández, Bach. Carolina Arduino, Bach. Julio Pereira, Bach. Mariano García

APOYO: Bach. Daniel Fernández, Bach. Paola Santurio, Bach. Rodrigo Fernández, Bach. Fernanda Rodríguez

INSTITUTO DE TEORIA DE LA ARQUITECTURA Y URBANISMO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

FEBRERO 2010

Transformaciones Urbanas y sus Pobladores Metropolitanos

DENSIDAD de POBLACION del CONOURBANO 1996

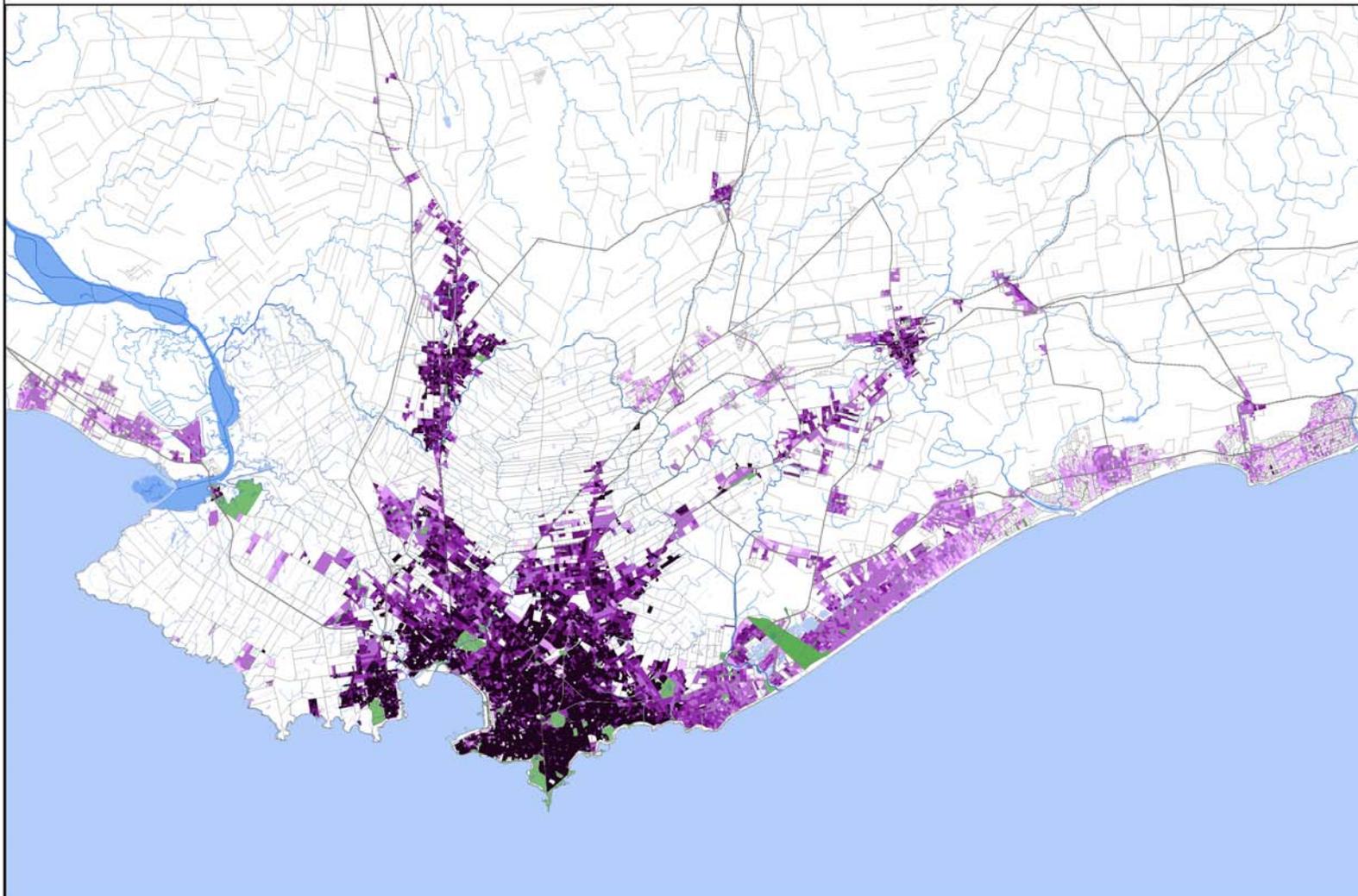


REFERENCIAS

- Rutas Nacionales
- ++ Vias Ferreas
- Espacios Verdes

RANGOS de DENSIDAD POBLACION 1996 (VIV / Há)

- 0 - 8
- 8 - 12
- 12 - 20
- 20 - 50
- 50 - 80
- 80 - 120
- > 120



0 1.5 3 4.5 6 Kilometers

FUENTES: Elaboración propia, basada en INE (Censo 1985, 1996 y 2004), Cartografía IDE, Sensores Remotos (MDN)

COORDINADOR GEN: Prof. Arq. Edgardo J. Martínez

INVESTIGADORES: Soc. Carola Rebellino y Arq. Andrés Quintans

COLABORADORES: Arq. Cecilia Hernández, Bach. Carolina Arduino, Bach. Julio Pereira, Bach. Mariano García

APOYO: Bach. Daniel Fernández, Bach. Paola Santurio, Bach. Rodrigo Fernández, Bach. Fernanda Rodríguez

INSTITUTO DE TEORIA DE LA ARQUITECTURA Y URBANISMO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

FEBRERO 2010

Transformaciones Urbanas y sus Pobladores Metropolitanos

DENSIDAD de VIVIENDA del CONURBANO 2004

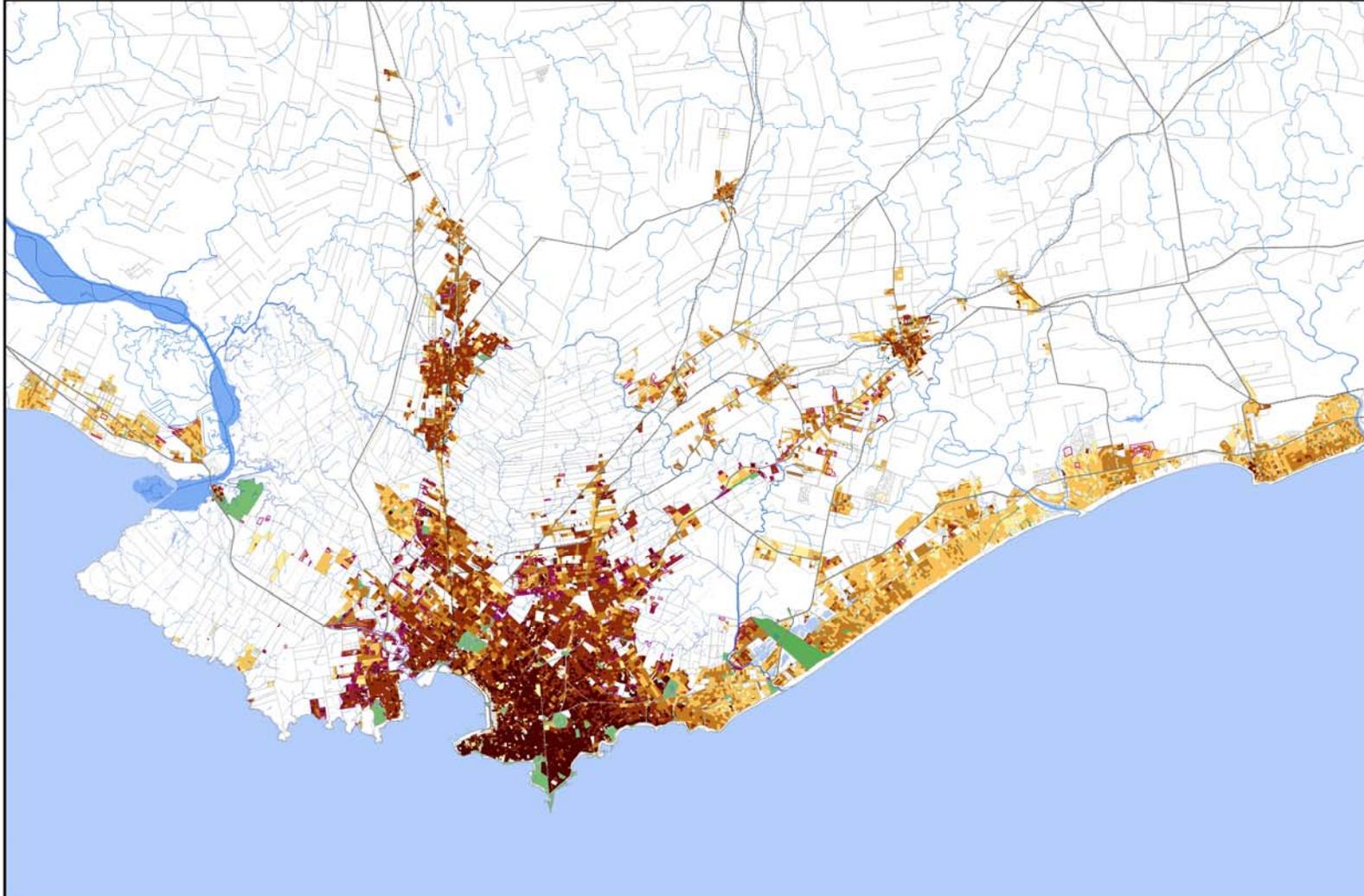


REFERENCIAS

- Rutas Nacionales
- Vías Ferreas
- Espacios Verdes
- Asentamientos

RANGOS de DENSIDAD VIVIENDA 2004 (VIV / Há)

- 0 - 4
- 4 - 8
- 8 - 16
- 16 - 30
- 30 - 64
- > 64



FUENTES: Elaboración propia, basada en INE (Censo 1985, 1996 y 2004), Cartografía IDE, Sensores Remotos (MDN) y AI de IMI e INE

COORDINADOR GEN: Prof. Arq. Edgardo J. Martínez

INVESTIGADORES: Soc. Carola Rebellino y Arq. Andrés Quintans

COLABORADORES: Arq. Cecilia Hernández, Bach. Carolina Arduino, Bach. Julio Pereira, Bach. Mariano García

APOYO: Bach. Daniel Fernández, Bach. Paola Santurio, Bach. Rodrigo Fernández, Bach. Fernanda Rodríguez

INSTITUTO DE TEORIA DE LA ARQUITECTURA Y URBANISMO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

FEBRERO 2010

Transformaciones Urbanas y sus Pobladores Metropolitanos

DENSIDAD de POBLACION del CONURBANO 2004

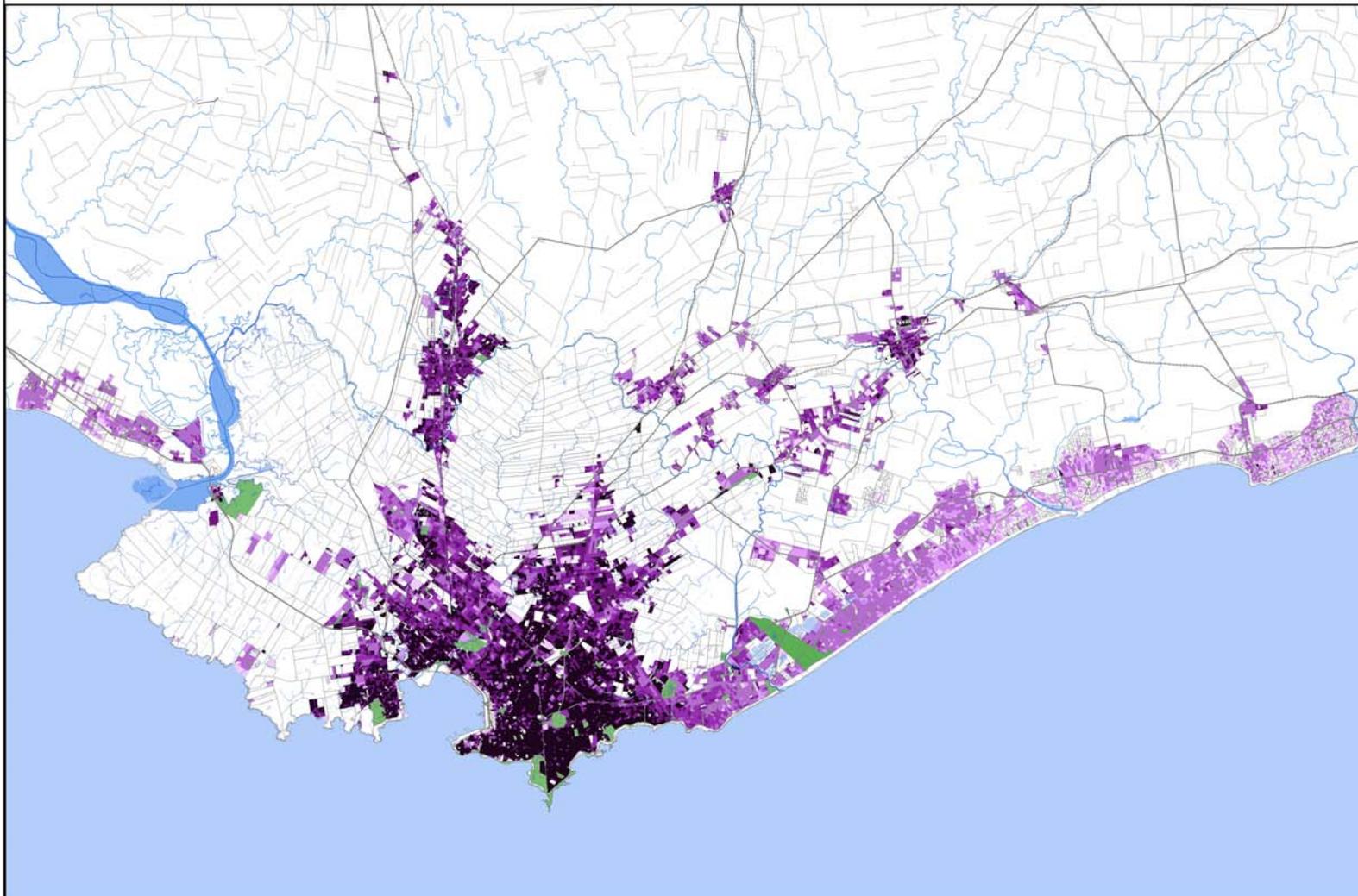


REFERENCIAS

- Rutas Nacionales
- +— Vías Ferreas
- Espacios Verdes

RANGOS de DENSIDAD POBLACION 2004 (VIV / Há)

- 0 - 8
- 8 - 12
- 12 - 20
- 20 - 50
- 50 - 80
- 80 - 120
- > 120



FUENTES: Elaboración propia, basada en INE (Censo 1985, 1996 y 2004), Cartografía IDE, Sensores Remotos (MDN)

COORDINADOR GEN: Prof. Arq. Edgardo J. Martínez

INVESTIGADORES: Soc. Carola Rebellino y Arq. Andrés Quintans

COLABORADORES: Arq. Cecilia Hernández, Bach. Carolina Arduino, Bach. Julio Pereira, Bach. Mariano García

APOYO: Bach. Daniel Fernández, Bach. Paola Santurio, Bach. Rodrigo Fernández, Bach. Fernanda Rodríguez

INSTITUTO DE TEORIA DE LA ARQUITECTURA Y URBANISMO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

FEBRERO 2010

Tema II.

- Para configurar los Mapas con Variación porcentual de Vivienda y Población 2004-1996, se consideraron las estructuras espaciales y sociodemográficas según la '*macrodiferenciación urbanística y socio-espacial del territorio metropolitano*' (F. Bervejillo, 2009-'El proceso de metropolización y los cambios urbanísticos') ajustadas además, a las 3 categorías de Suelo Urbano establecidas en el Avance de la Revisión POT 2010-2020-IMM para Montevideo con: Urbano-consolidado, Urbano-no-consolidado y Suburbano. Para la ponderación de la condición urbano-consolidado y no-consolidado del Suelo en distintos corredores del Conurbano, se aplicaron criterios de calificación ⁽⁹⁾ para determinar polígonos homogéneos según variantes del acondicionamiento urbano existente, referidos a las siguientes opciones:
 - Sistema de Saneamiento (en red o in situ) = 2 opciones.
 - Pavimento vial (balasto, bitumen, hormigón) = 3 opciones.
 - Sistema de drenaje (zanjón rural, cordón cuneta, entubado/en red) = 3 opciones.
 - Alumbrado público (existente o no) = 2 opciones.

A partir de las 36 combinaciones posibles, en los conglomerados de La Paz, Las Piedras, Pando y Ciudad de la Costa donde existen sistemas en red de Saneamiento y se verifica las opciones más consolidadas en pavimento, drenaje y alumbrado se demarcaron los polígonos con condiciones homogéneas del sustento ambiental, asimilable a la condición de suelo urbano-consolidado. Para Montevideo, el suelo urbano consolidado queda definido en el área pertinente al Avance de la Revisión POT 2010-2020-IMM ajustada a la cobertura actual del Saneamiento convencional. La misma se re-clasificó además, mediante la '*macrodiferenciación urbanística y socio-espacial del territorio metropolitano*'. Para el resto de las localidades del Conurbano, se estimó suelo urbano-no-consolidado. Esta calificación sobre grados del acondicionamiento urbano del suelo, constituye un indicador relevante tanto para orientar intervenciones en la provisión/complemento de extensión de redes (en obras expost a ocupaciones urbanas del suelo) así como, para identificar el impacto en la plusvalía de inmuebles privados en función del beneficio otorgado por inversiones públicas en provisión de servicios. ⁽¹⁰⁾

Para cada porción calificada del Conurbano se estimó la variación de Viviendas y Población así como la cantidad de Hogares se cuantificó por segmentos censales: La caída de población en el espacio urbano-consolidado se asocia al cambio demográfico donde, el incremento de hogares con menor número de integrantes y a su vez, de mayor edad arroja disminución en densidades de ocupación del suelo mas equipado. Al tiempo que el notable corrimiento de bordes (peri)urbanos registra incrementos de vivienda y población con hogares predominantemente jóvenes, asociados a tres variantes principales de ocupación del suelo en distintas periferias del Conurbano:

- Por desplazamiento residencial desde fines del siglo pasado, que involucra a sectores pudientes con nuevos hábitos residenciales en urbanizaciones exclusivas con servicios in situ.
- Por la intensificación del uso de casas de veraneo con reconversión a viviendas de uso permanente, dando lugar a barrios satélites en baja densidad y desprovistos de servicios con tendencia a la densificación despereja y la gestación de centralidad(es) sobre ruta de origen.
- Por intensas migraciones de familias pobres -por pérdida de empleo y/o salario insuficiente- con realojos en sitios precarios dentro y fuera de la trama urbana.

En el marco de esta dinámica demográfica y las transformaciones urbanas/suburbanas correspondientes, la suma de suelo urbano-no-consolidado y suburbano arroja más de la mitad (unas 14.000 há.) del espacio Conurbano, con carencias de servicios básicos. Donde la (vieja) zonificación Suburbana de acuerdo a la Ley de Centros Poblados así como, la funcionalista adaptación a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable sobre Suelo Categoría Suburbana (pág. 58 del avance de la Revisión POT 2010-2020-IMM)- no prescribe estado/condición alguna del acondicionamiento del suelo. En tanto especificar opciones en red o insitu debería constituirse en instrumento efectivo de control/manejo del sustento ambiental de igual o mayor importancia colectiva a la de estipular usos del suelo.

⁽⁹⁾ Calificación desarrollada por el equipo de investigación sobre Ciudades Intermedias del Uruguay (CIU) en ITU, aplicada en la elaboración de los Expedientes SIG Urbanos-Territoriales 1985-1996-2004 sobre: Treinta y Tres (2004), San José (2006), Carmelo-Nueva Palmira (2007), Florida y Sarandí Grande (2009) y, Durazno y Sarandí del Yí (2010). La calificación resulta de la aplicación sistémica del Protocolo desarrollado desde 2003 en el marco de la DT del autor.

⁽¹⁰⁾ 'DESARROLLO de MODELOS HEDÓNICOS de VALORACIÓN para su APLICACIÓN en PROYECTOS de MEJORAMIENTO URBANO' - Documento en desarrollo por la UDM/OPP, basado en la determinación de variaciones del precio de inmuebles en función de distintos servicios de infraestructura urbana.

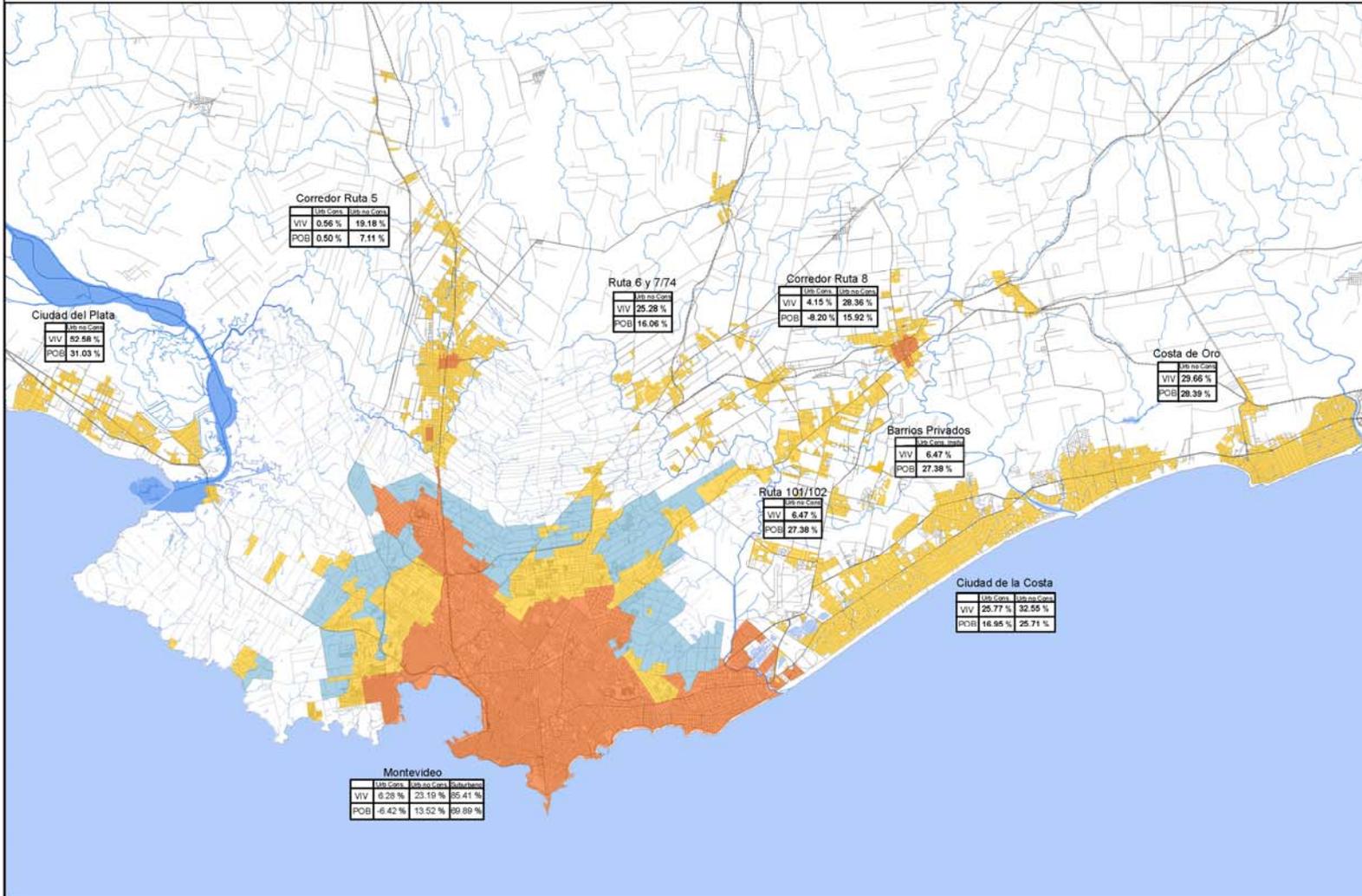
Transformaciones Urbanas y sus Pobladores Metropolitanos

VARIACIÓN PORCENTUAL 2004-1996 de VIVIENDA y POBLACIÓN



REFERENCIAS

- Rutas Nacionales
- ++ Vías Ferreas
- Urbano Consolidado
- Urbano no Consolidado
- Suburbano



FUENTES: Elaboración propia, basada en INE (Censo 1985, 1996 y 2004), Cartografía IDE, Revisión POT 2010-2020, Macrodiferenciación Urbanística y Socio-espacial.

COORDINADOR GEN: Prof. Arq. Edgardo J. Martínez

INVESTIGADORES: Soc. Carola Rebellino y Arq. Andrés Quintans

COLABORADORES: Arq. Cecilia Hernández, Bach. Carolina Arduino, Bach. Julio Pereira, Bach. Mariano García

APOYO: Bach. Daniel Fernández, Bach. Paola Santurio, Bach. Rodrigo Fernández, Bach. Fernanda Rodríguez

INSTITUTO DE TEORÍA DE LA ARQUITECTURA Y URBANISMO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

FEBRERO 2010

Transformaciones Urbanas y sus Pobladores Metropolitanos

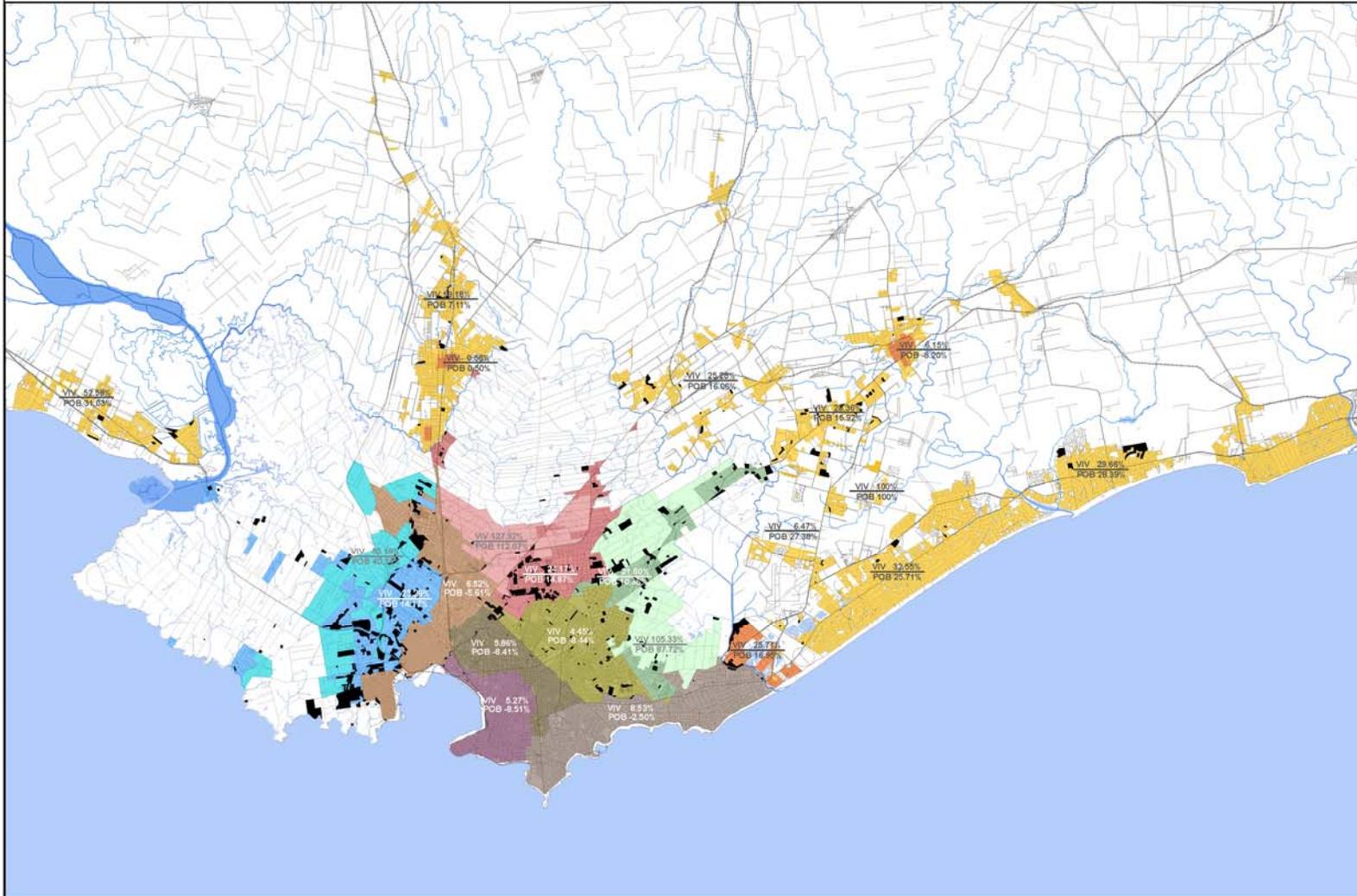
VARIACIÓN PORCENTUAL 2004-1996 de VIVIENDA y POBLACIÓN en MONTEVIDEO y CORREDORES METROPOLITANOS



REFERENCIAS

- Rutas Nacionales
- +++ Vías Ferreas
- Urbano Consolidado (UC)
- Urbano no Consolidado
- Suburbano
- Asentamientos

- Area Central del UC
- Costa Montevideo del UC
- Intermedia Central del UC
- Intermedia Este del UC
- Intermedia Oeste del UC
- Periferia Este No Consolidada
- Periferia Este Suburbana
- Periferia Norte No Consolidada
- Periferia Norte Suburbana
- Periferia Oeste No Consolidada
- Periferia Oeste Suburbana



FUENTES: Elaboración propia, basada en INE (Censo 1985, 1996 y 2004), Cartografía IDE, Revisión POT 2010-2020, Globalización, Integración y Expansión Metropolitana en Montevideo (Lombardi M. y Barvejito 1996) y Al de IMM e INE

COORDINADOR GEN: Prof. Arq. Edgardo J. Martínez

INVESTIGADORES: Soc. Carolina Rebellino y Arq. Andrés Quintans

COLABORADORES: Arq. Cecilia Hernández, Bach. Carolina Arduino, Bach. Julio Pereira, Bach. Mariano García

APOYO: Bach. Daniel Fernández, Bach. Paola Santurio, Bach. Rodrigo Fernández, Bach. Fernanda Rodríguez

INSTITUTO DE TEORÍA DE LA ARQUITECTURA Y URBANISMO

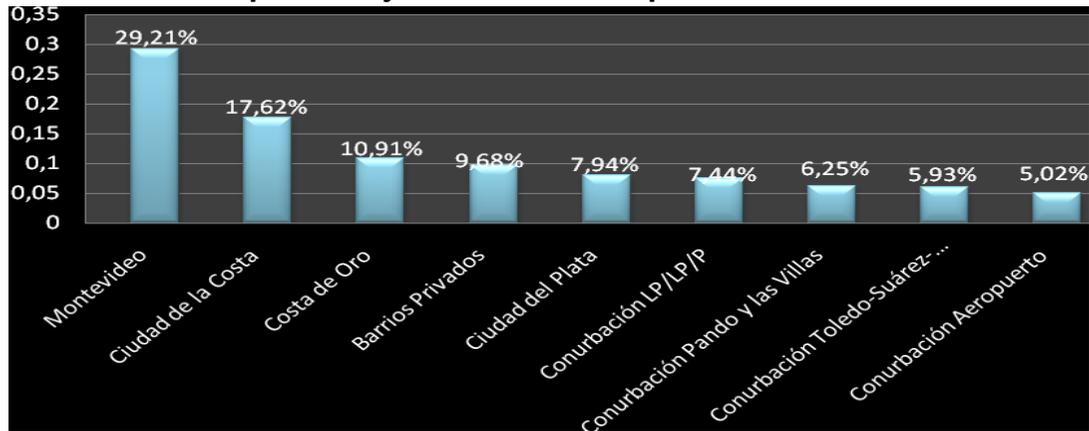
FACULTAD DE ARQUITECTURA

FEBRERO 2010

Tema III.

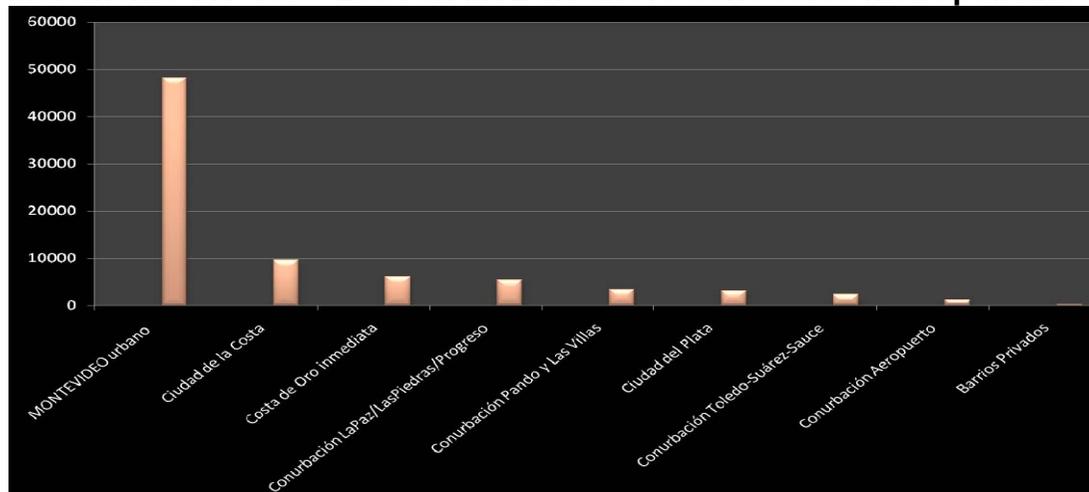
○ El bajo porcentaje de expansión 1996 – 2004 de Montevideo urbano (4,59% respecto a sí mismo) implica sin embargo, más del 29% del total del espacio expandido en el Conurbano. El resto del área del Conurbano-sin-Montevideo con el 71% de la expansión (unas 1.551 há.) registra promedialmente, una baja densidad de ocupación habitacional. La expansión de más del 33% del área urbanizada en 1996 en Colonia Nicolich y Villa Aeroparque, destaca el dinamismo del incremento del stock habitacional. Asimismo Ciudad del Plata y Costa de Oro inmediata, registran altísimos porcentajes del aumento del stock habitacional (desde más del 39 a más del 45% respectivamente) donde predomina la saturación de tramas, aunque la expansión se ubica en un 2do rango de importancia. Ciudad de la Costa, ubicada inmediatamente después de Montevideo en términos del porcentaje de suelo expandido, registra también altos índices de saturación y densificación. Costa de Oro y los Barrios Privados aportan un 10% cada uno, con la densidad de ocupación del suelo más baja del Conurbano.

Distribución de porcentajes del área de expansión 1996 - 2004

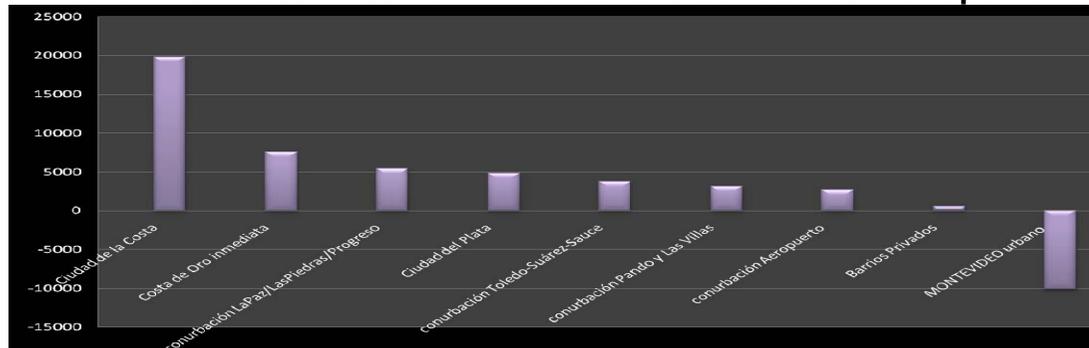


En usos residenciales el Conurbano registra un promedio de 285 Há. de expansión anual (1996-2004) y aumenta a más de 325 Há. con otros usos del suelo.

Incremento VIV 1996–2004 en MVDurbano+6 corredores metropolitanos



Variación POB 1996 – 2004 en MVDurbano+6 corredores metropolitanos



C2- Variación de Población, Hogares y Viviendas en Montevideo urbano

- Montevideo Urbano-Consolidado integrado por: Área Central, Costa Montevideana e Intermedias Este, Central y Oeste registra una caída generalizada de Población (-6,42% promedio) aunque con persistente incremento de Hogares y aumento en cantidad de Viviendas (más del 6%). La zona Costa Montevideana E (Pta. Carretas-Pta. Gorda-Carrasco) destaca la divergencia del incremento en Viviendas así como de Hogares (mayor al 8%) con la caída Poblacional (en -2,5%). El Área Central (Ciudad Vieja-Cordón-Aguada-Capurro) con la mayor pérdida de Población (-8,5%) aunque con aumento de Hogares y Viviendas (en más del 5%).
- Montevideo Urbano-no-consolidado y Suburbano con la Periferia Este, Periferia Norte y Periferia Oeste muestra un notable aumento de Población (del 13,5% al 70%) junto al respectivo incremento de Hogares y Viviendas. Donde el espacio ocupado con Densidad >4 viv./há. que integra el suelo calificado como Suburbano de tales Periferias, destaca altos porcentajes de crecimiento de Población (casi 70%) y Hogares así como de Viviendas (más del 85%) en sólo 6% del suelo calificado como urbano-consolidado. El cuadro adjunto resume estimaciones en variaciones de Población y Vivienda en 3 tipos de suelo montevideano:

VARIACIONES 1996-2004 de VIV y POB en MVD urbano													
	MVD Urbano Consolidado					MVD Urbano NO Consolidado			MVD Sub-Urbano				
	Área Central	Costa MVD E	Interm. Este	Interm. Centro	Interm. Oeste	Periferia E	Periferia N	Periferia O	% de MVD UnoC/UC	Periferia E	Periferia N	Periferia O	% de MVD Sub/UC
Área en Há.	1.410	2.857	2.580	1.600	2.789	1.053	1.500	2.015	40,66%	352	74	250	6,02%
VIV 1996	80.133	97.880	72.190	54.633	60.468	16.579	24.124	28.052		2.666	573	2.403	
VIV 2004	84.358	106.232	75.403	57.837	64.410	20.160	29.955	34.586		5.474	1.306	3.681	
variación:	4.225	8.352	3.213	3.204	3.942								
% de variación:	5,27%	8,53%	4,45%	5,86%	6,52%	21,60%	24,17%	23,29%		105,33%	127,92%	53,18%	
Subtotal Áreas 2004					11.236			4.568				676	
Subtotal VIV 96					365.304			68.755	18,82%			5.642	1,54%
Subtotal VIV 04					388.240			84.701	21,82%			10.461	2,69%
					6,28%			23,19%				85,41%	
POB 1996	200.580	258.441	225.083	152.350	196.270	56.704	84.939	97.183		10.338	2.013	9.107	
POB 2004	183.518	251.977	206.092	139.533	185.267	62.577	97.573	110.957		19.407	4.269	12.780	
variación:	-17.062	-6.464	-18.991	-12.817	-11.003								
% de variación:	-8,51%	-2,50%	-8,44%	-8,41%	-5,61%	10,36%	14,87%	14,17%		87,72%	112,07%	40,33%	
Subtotal POB 96					1.032.724			238.826	23,13%			21458	2,08%
Subtotal POB 04					966.387			271.107	28,05%			36456	3,77%
					-66.337								
					-6,42%			13,52%				69,89%	

C 3- Variación de Población, Hogares y Viviendas en Localidades del Conurbano sobre 6 corredores metropolitanos

- Ciudad del Plata: registra un alto porcentaje (más del 45%) de aumento del stock de Viviendas así como de Población (más del 22%) y Hogares (casi un 20%).
- Conurbación LaPaz/LasPiedras/Progreso muestra diferentes situaciones: la zona considerada urbano-consolidada decae levemente en Población y en Vivienda debido más bien a cambio de uso. Mientras en el resto de la trama urbana-no-consolidada, se incrementan tanto la Población y Hogares (con algo más del 5,5% respectivamente) y Vivienda (con 18,5%).
- Conurbación Toledo/Villa Crespo/Suárez/Fraccionamiento R74/Sauce: registra el aumento Población y Hogares (en más del 11%) y Viviendas (en más del 24%).
- Conurbación Las Villas/Barros Blancos/Pando/Empalme Olmos distingue dos situaciones: la zona en Pando considerada urbano-consolidada cae tanto en Población y Viviendas aunque con leve incremento de Hogares. Al tiempo que en la trama urbano-no-consolidada, la cantidad de Población y Hogares crecen matizadamente (más 8%) mientras las Viviendas aumentan en más del 23%.
- Conurbación Aeropuerto con Col. Nicolich, Villas Aeroparque y El Tato: registran más del 40% de incremento de Viviendas así como la Población y Hogares también aumentan (24,5% y casi un 12% respectivamente) en una zona pujante en emplazamientos industriales/logísticos.
- Barrios Privados sobre Camino de Horneros son una nueva realidad después de 1996 con cambio de usos del suelo de, rurales a urbanos con implantación de servicios insitu para sustento de una pequeña Población residente en espaciosa urbanización con viviendas suntuosas.
- Ciudad de la Costa presenta dos situaciones: la zona más cercana a Montevideo que ha sido conectada a la red de saneamiento contiene por un lado al N, un intenso proceso de densificación de la trama y asentamientos orilleros y, por otro lado, la reconversión a barrio satélite con grandes predios se complementa con nuevas urbanizaciones sobre los lagos/canteras. En conjunto esta zona considerada urbano-consolidada, registra un incremento de Población y Hogares (casi un 18%) así como de Viviendas (casi el 15%). La zona urbana-no-consolidada asimismo, contiene un aumento generalizado de Población (más del 3%), Hogares y Viviendas (más del 13%).
- Costa de Oro: registra notables incrementos de Población, Hogares y Viviendas (alrededor del 28%) especialmente el N de ruta Interbalnearia con Conjuntos Habitacionales y emergentes Al. El Cuadro adjunto con variaciones de Población y Vivienda refiere a distintas partes del Conurbano-sin-Montevideo:

VARIACIONES 1996-2004 de VIV y POB en 6 CORREDORES METROPOLITANOS											R IntBal- CdelaC y CdeO		
	R 1- C del P	R 5- LP/LP/P		R 6y7/74-ToI/Suá/Sau	R 8- Pando y las Villas		R101/102-C.Nic/Aerop	Cno.Horneros-B.Priv.					
	Ciudad del Plata	La Paz/Las Piedras/Progreso		Toledo-Suárez-Sauce	Barros Blancos-Pando-Olmos		Col.Nicol/Aeroparque	Cno. delos Horneros	Ciudad de la Costa				
	URB-No Consolidado	URB-Consolidado	URB-No Consolidado	URB-No Consolidado	URB-Consolidado	URB-No Consolidado	URB-No Consolidado	URB-Consolidado in situ	URB-Consolidado	URB-No Consolidado	URB-No Consolidado		
Área en Há.	1.182	105	1.725	1.019	146	1.605	436	217	410	3.151	2.626		
VIV 1996	6.824	2.580	28.743	9.478	3.019	14.341	3.028	0	0	29.107	19.740		
VIV 2004	9.948	2.573	34.057	11.761	2.996	17.694	4.273	164	5.792	32.928	25.594		
variación:	3.124	-7	5.314	2.283	-23	3.353	1.245	164	5.792	3.821	5.854		
% de variación:	45,78%	-0,27%	18,49%	24,09%	-0,76%	23,38%	41,12%	100,00%	100,00%	13,13%	29,66%		
Subtotal VIV 96		Sub-Total VIV96 R 5=	31.323		Sub-Total VIV96 R 8=	17.360			Sub-Total VIV96 CdlC=	29.107			
Subtotal VIV 04		Sub-Total VIV04 R 5=	36.630		Sub-Total VIV04 R 8=	20.690			Sub-Total VIV04 CdlC=	38.720			
		% de variación 04-96=	16,94%		% de variación 04-96=	19,18%			% de variación 04-96=	33,03%			
POB 1996	21.748	7.223	97.958	33.021	8.488	47.925	11.043	0	0	78.576	24.971		
POB 2004	26.582	7.151	103.471	36.773	7.267	52.285	13.753	509	17.377	81.050	32.061		
variación:	4.834	-72	5.513	3.752	-1.221	4.360	2.710	509	17.377	2.474	7.090		
% de variación:	22,23%	-1,00%	5,63%	11,36%	-14,39%	9,10%	24,54%	100,00%	100,00%	3,15%	28,39%		
Subtotal POB 96		Sub-Total POB96 LP/LP/P =	105.181		Sub-Total VIV96 Pando =	56.413			Sub-Total POB96 CdlC=	78.576			
Subtotal POB 04		Sub-Total POB04 LA/LP/P =	110.622		Sub-Total POB04 Pando =	59.552			Sub-Total POB04 CdlC=	98.427			
		% de variación 04-96=	5,17%		% de variación 04-96=	5,56%							

Tema IV.

Las Transformaciones urbanas/suburbanas en términos de la ocupación habitacional del suelo dan sustento al Cuadro adjunto donde la columna a la izquierda indica el número de localidades integrantes de cada componente del Conurbano identificado por su denominación. La cantidad de Viviendas se corresponden a las Áreas con > 4 viv./há. en 1996 y 2004. La tri-columna 'TRANSFORMACIONES URBANAS' destaca la estimación resultante en Há. y en % respecto a 1996, diferenciado en espacios de Expansión y de Saturación. Complementa el Porcentaje de incidencia del incremento 1996-2004 del stock habitacional. Los Subtotales destacan la conurbación sin Montevideo y al Montevideo urbano. El renglón final contiene datos del Conurbano con áreas en 1996 y 2004 y las Há. expandidas:

CONURBANO = MVD urbano + 6 corredores metropolitanos						índice EXP	índice SAT		
Áreas de ocupación habitacional del suelo desde 4 viv/há						TRANSFORMACIÓN URBANA			% incidencia de
conteo:	LOCALIDAD según I.N.E.	VIV en 1996	ÁREA con >4 viv/Há. Há.s.1996	VIV en 2004	ÁREA con >4 viv/Há. Há.s.2004	en Há.s y Porcentaje			VIV por Localidad 1996 - 2004
						< Global >	EXPANSIÓN	SATURACIÓN	
5	Ciudad del Plata	6824	873	9948	1.047	174 19,93%	131,5 75,57%	42,5 24,43%	45,78% aumento del stock
13	conurbación LaPaz/LasPiedras/Progreso	31323	1.656	36630	1.819	163 9,84%	127,5 78,22%	35,5 21,78%	16,94% aumento del stock
12	conurbación Toledo-Suárez-Sauce	9478	889	11761	1.019	130 14,62%	99 76,92%	31 23,08%	24,09% aumento del stock
9	conurbación Pando y Las Villas	17360	1.337	20690	1.474	137 10,25%	83 60,68%	54 39,32%	19,18% aumento del stock
3	conurbación Aeropuerto	3028	325	4273	435	110 33,84%	82 74,79%	28 25,21%	41,12% aumento del stock
6	Barrios Privados	0	0	164	212	212 100,00%	194 100,00%	0 0,00%	100% aumento del stock
11	Ciudad de la Costa	29107	3.167	38720	3.553	386 12,19%	122,5 31,74%	263,5 68,26%	33,03% aumento del stock
12	Costa de Oro inmediata	19976	2.404	26055	2.643	239 9,94%	148 61,92%	91 38,08%	33,43% aumento del stock
	sub-totales VIV y Área en 6 Corredores Metropolitanos =	117.096	10.651	148.241	12.202	1.551 14,56%			26,60%
75	4 MONTEVIDEO urbano	443.805	13.946	491.932	14.586	640 4,59%	437 68,28%	203 31,72%	10,84% aumento del stock
	VIV y Área en MVD urbano + 6 Corredores Metropolitanos =	560.901	24.597	640.173	26.788	2.191 8,91%			14,13%

El Mapa síntesis adjunto con Diferencias en Densidad de Vivienda 2004-1996 ilustra la localización de Sitios tanto de Expansión y en los que se registra incremento de densidades de ocupación habitacional del suelo:

Transformaciones Urbanas y sus Pobladores Metropolitanos

DIFERENCIA de DENSIDAD de VIVIENDA en CONURBANO 1996-2004

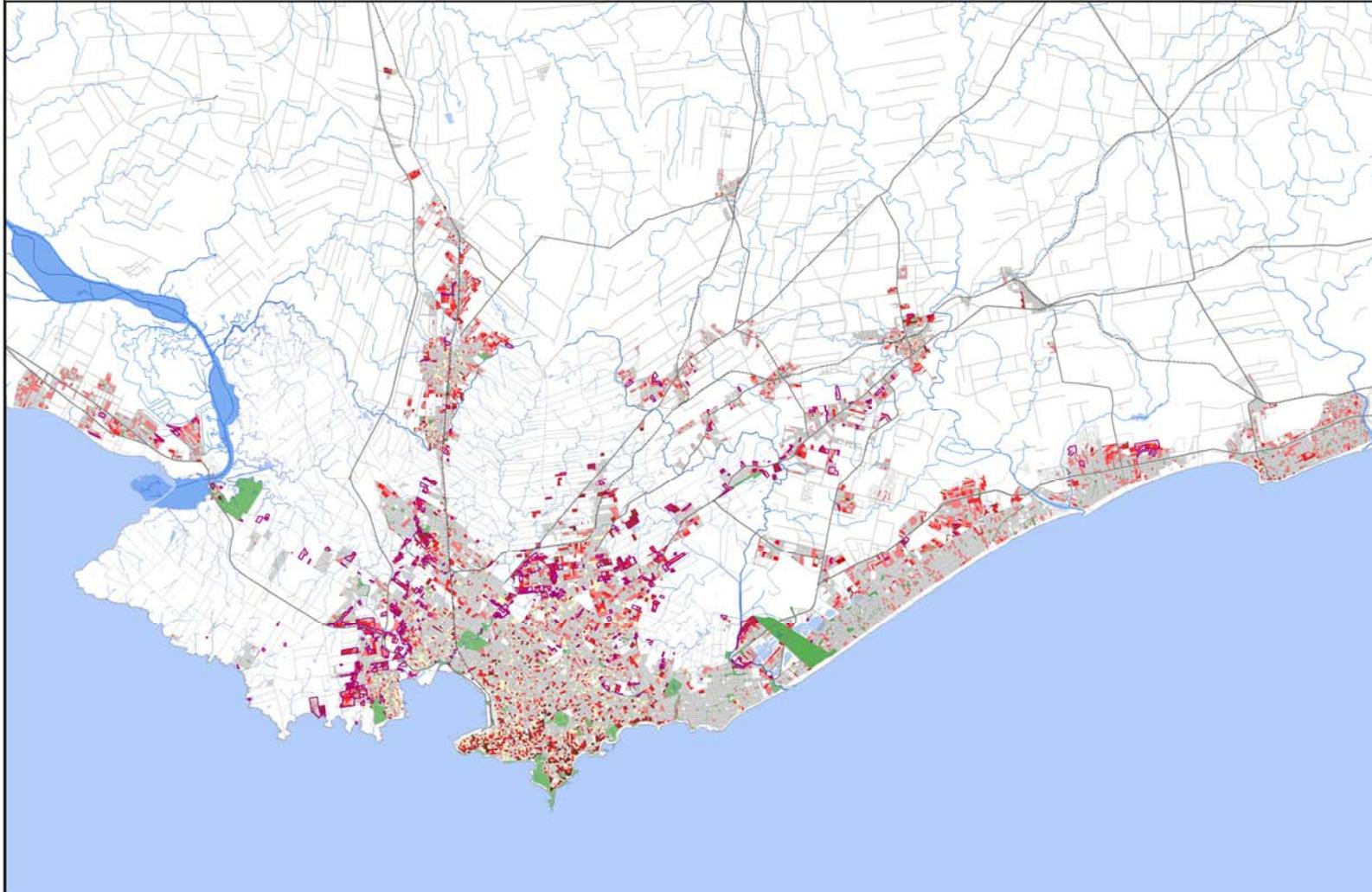


REFERENCIAS

- Rutas Nacionales
- ++ Vías Ferreas
- Espacios Verdes
- Asentamientos

RANGOS de DIFERENCIA de DENSIDAD de VIVIENDA 1996 2004 (Viv / Há)

- < -4
- 4 - 4
- 4 - 8
- 8 - 16
- 16 - 30
- 30 - 64
- > 64



FUENTES: Elaboración propia, basada en INE (Censo 1985, 1996 y 2004), Cartografía IDE, Sensores Remotos (MDN) y AI de IMM e INE

COORDINADOR GEN: Prof. Arq. Edgardo J. Martínez

INVESTIGADORES: Soc. Carola Rebellino y Arq. Andrés Quintans

COLABORADORES: Arq. Cecilia Hernández, Bach. Carolina Arduino, Bach. Julio Pereira, Bach. Mariano García

APOYO: Bach. Daniel Fernández, Bach. Paola Santurio, Bach. Rodrigo Fernández, Bach. Fernanda Rodríguez

INSTITUTO DE TEORÍA DE LA ARQUITECTURA Y URBANISMO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

FEBRERO 2010

Complementariamente, los comentarios adjuntos procuran aportar a la caracterización propia o compartida de procesos de ocupación urbana del suelo:

- Montevideo con ocupación habitacional estable, en periferias, registra un notable incremento de Asentamiento Irregulares orilleros/en sitios de riesgo y/o por ocupaciones exentas en suelo rural. Al tiempo que en Montevideo urbano consolidado predomina la polarización entre la construcción privada de edificios costeros en propiedad horizontal o en cercanía de centros comerciales además de las apropiaciones del espacio público y/o turgurización edilicia en barrios con caída y envejecimiento poblacional. El dinamismo inmobiliario se ubica en relativamente en Centro y Cordón y con mayor intensidad en la Costa Este hasta Punta Gorda. En tanto F. Bervejillo (2009) en 'El proceso de metropolización y los cambios urbanísticos' destaca que en *'áreas intermedias, los barrios tradicionales y parte del centro tienen crecimientos de vivienda muy bajos con estancamiento en cuanto a la cantidad de hogares pero perdiendo población en forma generalizada, lo que es coherente, con la sostenida disminución del Tamaño Medio de Hogares.'* Asimismo, *'las áreas más densas del arco central expandido entre el Centro y Pocitos, muestran un dinámico crecimiento en la cantidad de hogares, acompañado de una disminución moderada de la población. Los hogares en estas áreas no sólo son los menores en tamaño, sino que su tamaño se reduce en forma acelerada en relación con el resto de la ciudad.'* Por el contrario en Ciudad Vieja el crecimiento en densidad de viviendas no aparece acompañado por aumento de poblamiento. Asimismo esta tendencia se observa en los cascos históricos de Las Piedras, La Paz, Pando y aún en Santiago Vázquez.

- Ciudad del Plata al igual que la pujante conurbación sobre R 101 y 102 muestra modalidades de expansión en nuevos fraccionamientos anexos y/o la ocupación de profusos loteos que permanecieron vacantes hasta mediados de los 90s. Ambos corredores metropolitanos arrojan altos porcentajes de incremento poblacional (más del 22% y 23% respectivamente) en paralelo a la notoria ampliación (mas del 41% y 45% respectivamente) del stock habitacional. En Ciudad del Plata antes y en Colonia Nicolich/Villa Aeroparque recientemente, son asiento de industrias/nodos logísticos en demanda de conocimientos/mano de obra por lo general no disponible en las localidades inmediatas sino provenientes a través de las rutas de acceso/salida con alto Tránsito Promedio Diario/Anual.

- Al Norte de Ciudad de la Costa y Costa de Oro en bordes de expansión surge fundamentalmente por un extenso emplazamiento de conjuntos habitacionales de Cooperativas de Vivienda y el nutrido patrocinio BHU al tiempo que surgen y se densifican Asentamientos Irregulares.

- Los islotes de fraccionamientos y emplazamientos de Asentamientos Irregulares exentos en conurbación sobre R 6/7 y 74 y de las Villas sobre R 8 caracterizan la dispersa ocupación del suelo rural en cuyos intersticios se acrecenta la informalidad donde además se corrobora el consiguiente distanciamiento/estancamiento del suelo en cultivo. En estas áreas de crecimiento se concentran hogares numerosos y mayoritariamente pobres, generándose ocupaciones periurbanas altamente fragmentadas en el acondicionamiento y equipamiento urbano de suelo además de exhibir notoria homogeneidad en su composición socio-económica.

- *'Ciudad de la Costa se comporta como las Áreas Intermedias montevideanas en cuanto al tamaño de hogar, pero su dinamismo demográfico la emparenta con las periferias interiores. Este hecho es coherente con la idea de Ciudad de la Costa como espacio de reproducción en baja densidad de clases medias metropolitanas. Paso Carrasco, entretanto, se identifica en todas las variables con las periferias interiores'* (F. Bervejillo (2009) en 'El proceso de metropolización y los cambios urbanísticos').

- Los cascos históricos de La Paz, Las Piedras-Progreso y Pando guardan similitudes respecto a Montevideo urbano con barrios centrales expuestos al envejecimiento poblacional y el deterioro edilicio. Además de emplazamientos orilleros de AI y en periferias o en cercanía a conjuntos habitacionales públicos.

Los Mapas subsiguientes ilustran los Bordes urbanos/suburbanos en 1996 (en gris claro) y en 2004 (en gris oscuro) con destaque de centralidades y grandes equipamientos en: Montevideo E y O y el resto de componentes del Conurbano:

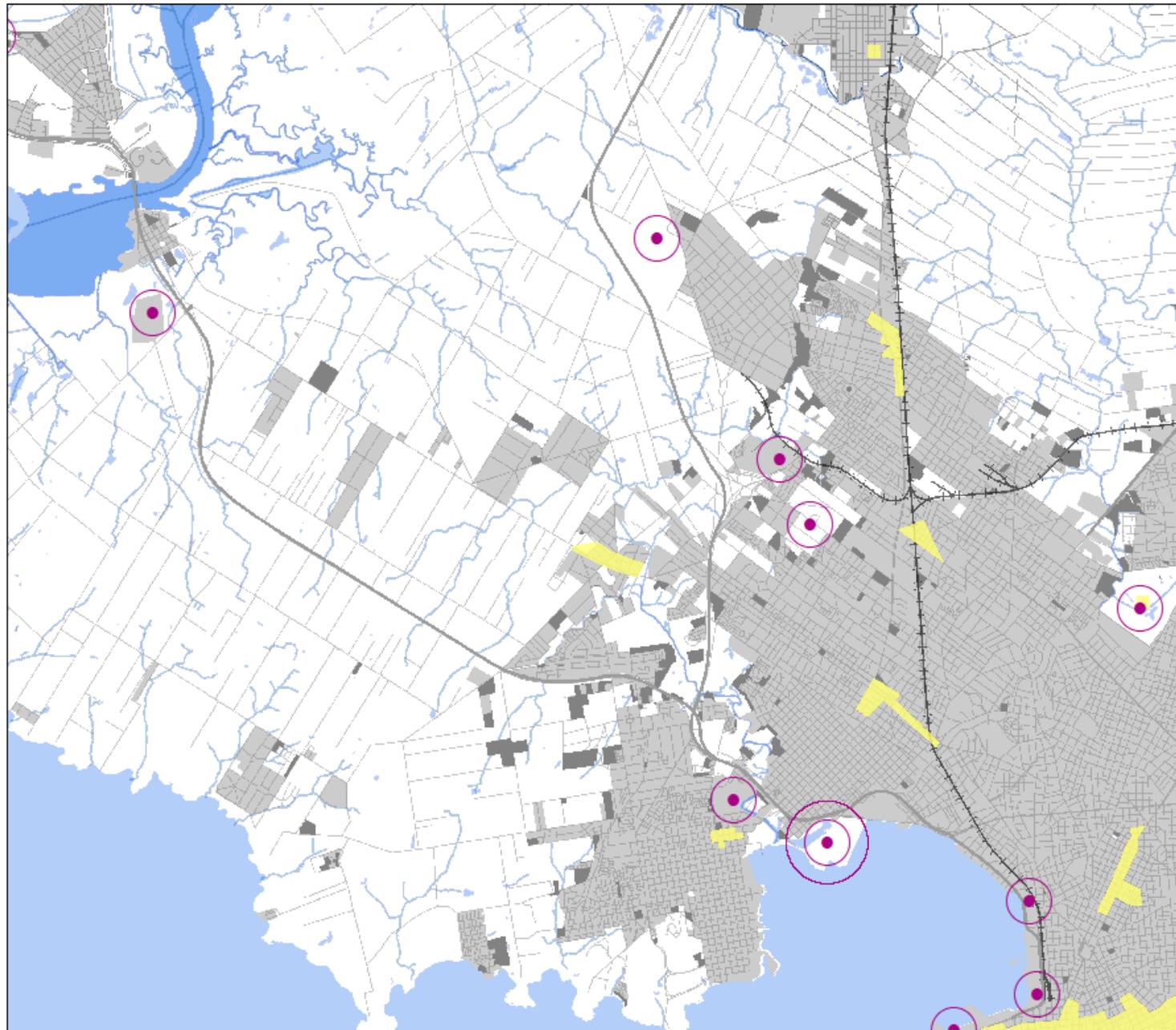
Transformaciones Urbanas y sus Pobladores Metropolitanos

MONTEVIDEO OESTE: BORDES y SATURACIÓN URBANA 1996-2004



REFERENCIAS

- Rutas Nacionales
- +++ Vías Ferreas
- Grandes Equipamientos
- Centralidades
- Bordes y saturación urbana 2004
- Cobertura de ocupación urbana 1996



FUENTES: Elaboración propia, basada en INE (Censo 1985, 1996 y 2004), Cartografía IDE, Sensores Remotos (MDN)

COORDINADOR GEN: Prof. Arq. Edgardo J. Martínez
INVESTIGADORES: Soc. Carola Rebellino y Arq. Andrés Quintana
COLABORADORES: Arq. Cecilia Hernández, Bach. Carolina Arduino, Bach. Julio Pereira, Bach. Mariano García
APOYO: Bach. Daniel Fernández, Bach. Paola Santurio, Bach. Rodrigo Fernández, Bach. Fernanda Rodríguez

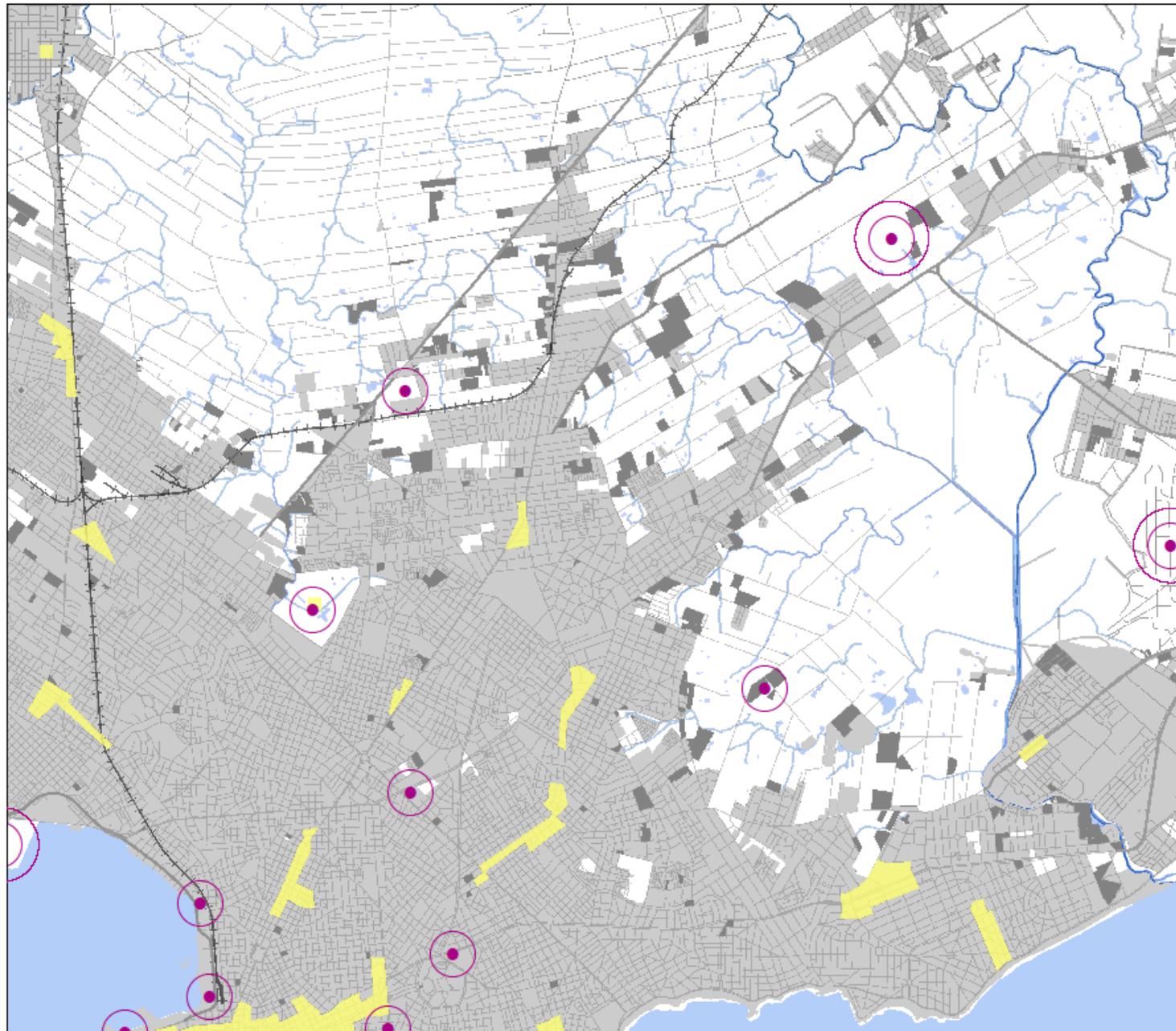
Transformaciones Urbanas y sus Pobladores Metropolitanos

MONTEVIDEO ESTE: BORDES Y SATURACIÓN URBANA 1996-2004



REFERENCIAS

- Rutas Nacionales
- ++ Vías Ferreas
- Grandes Equipamientos
- Centralidades
- Cobertura de ocupación urbana 2004
- Bordes y saturación urbana 1996



FUENTES: Elaboración propia, basada en INE (Censo 1985, 1996 y 2004), Cartografía IOE, Sensores Remotos (MIDN).

COORDINADOR GEN: Prof. Arq. Edgardo J. Martínez

INVESTIGADORES: Soc. Carola Rebellino y Arq. Andrés Quintana

COLABORADORES: Arq. Cecilia Hernández, Bach. Carolina Ardulino, Bach. Julio Pereira, Bach. Mariano García

APOYO: Bach. Daniel Fernández, Bach. Paola Santurio, Bach. Rodrigo Fernández, Bach. Fernanda Rodríguez

INSTITUTO DE TEORÍA DE LA ARQUITECTURA Y URBANISMO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

FEBRERO 2010

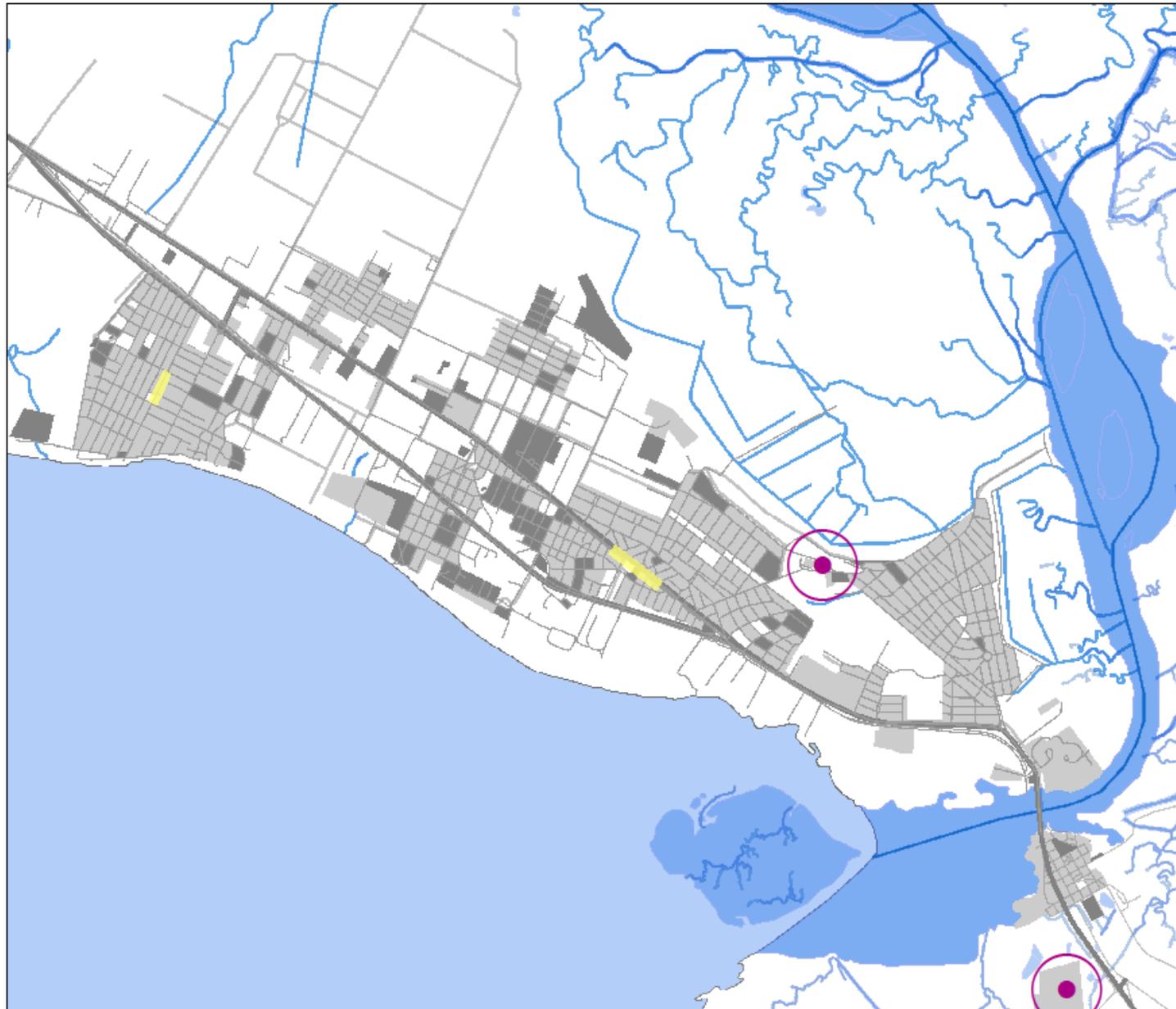
Transformaciones Urbanas y sus Pobladores Metropolitanos

CUIDAD DEL PLATA: BORDE Y SATURACIÓN URBANA 1996-2004



REFERENCIAS

- Rutas Nacionales
- ++ Vías Ferreas
- Grandes Equipamientos
- Centralidades
- Cobertura de ocupación urbana 2004
- Bordes y saturación urbana 1996



FUENTES: Elaboración propia, basada en INE (Censo 1996, 1996 y 2004), Cartografía IDE, Sensores Remotos (MIDN)

COORDINADOR GEN: Prof. Arq. Edgardo J. Martínez

INVESTIGADORES: Soc. Carola Rebellino y Arq. Andrés Quintana

COLABORADORES: Arq. Cecilia Hernández, Bach. Carolina Arduino, Bach. Julio Pereira, Bach. Mariano García

APOYO: Bach. Daniel Fernández, Bach. Paola Santurio, Bach. Rodrigo Fernández, Bach. Fernanda Rodríguez

INSTITUTO DE TEORIA DE LA ARQUITECTURA Y URBANISMO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

FEBRERO 2010

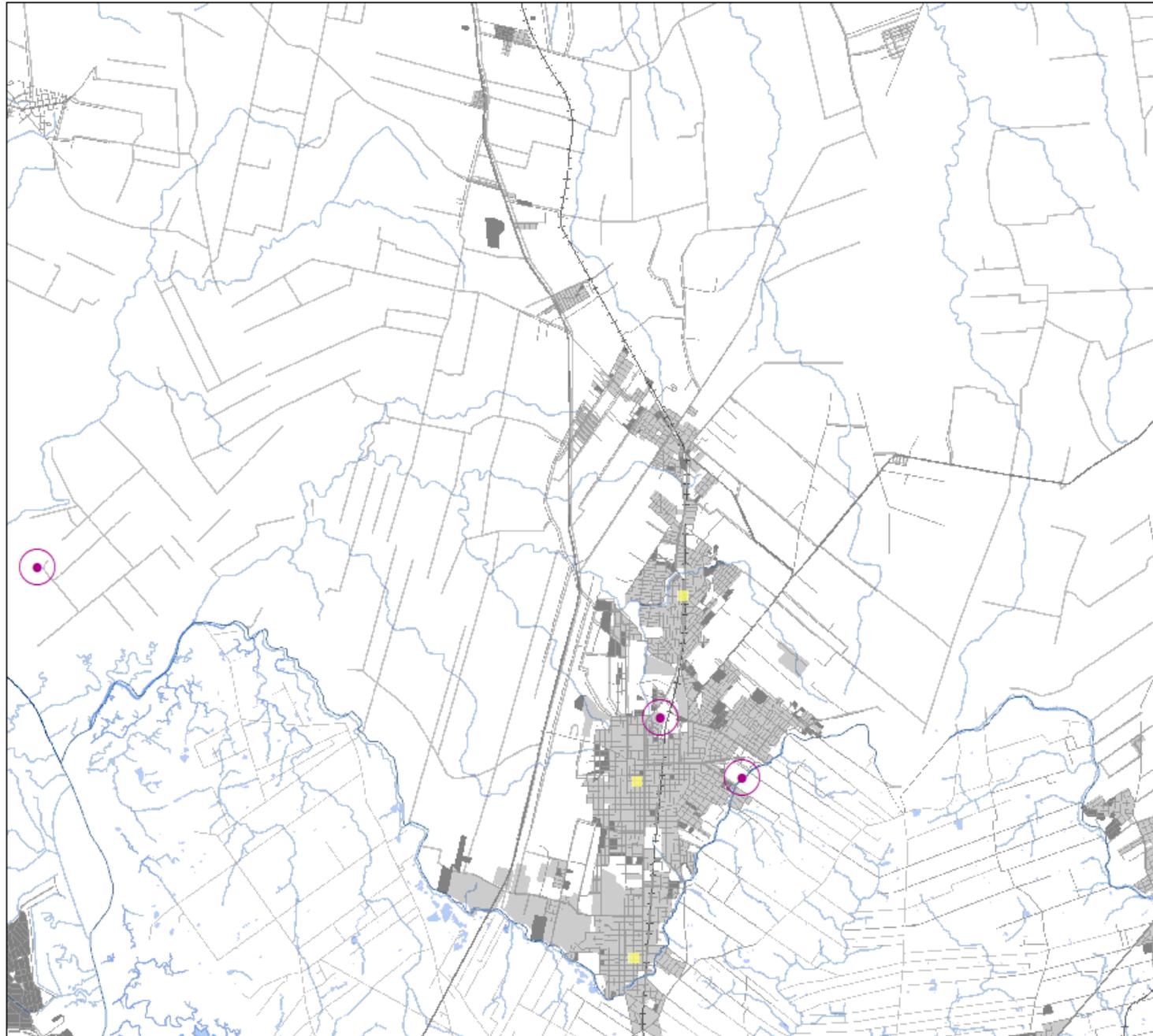
Transformaciones Urbanas y sus Pobladores Metropolitanos

CONURBACIÓN LP/LP/P: BORDES y SAURACIÓN URBANA 1996-2004



REFERENCIAS

- Rutas Nacionales
- ++ Vías Ferreas
- ⊙ Grandes Equipamientos
- Centralidades
- Bordes y saturación urbana 2004
- Cobertura de ocupación urbana 1996



FUENTES: Elaboración propia, basada en INE (Censo 1995, 1996 y 2004), Cartografía IDE, Sensores Remotos (MDN)

COORDINADOR GEN: Prof. Arq. Edgardo J. Martínez

INVESTIGADORES: Soc. Carola Rebellino y Arq. Andrés Quintana

COLABORADORES: Arq. Cecilia Hernández, Bach. Carolina Arduino, Bach. Julio Pereira, Bach. Mariano García

APOYO: Bach. Daniel Fernández, Bach. Paola Santurio, Bach. Rodrigo Fernández, Bach. Fernanda Rodríguez

INSTITUTO DE TEORIA DE LA ARQUITECTURA Y URBANISMO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

FEBRERO 2010

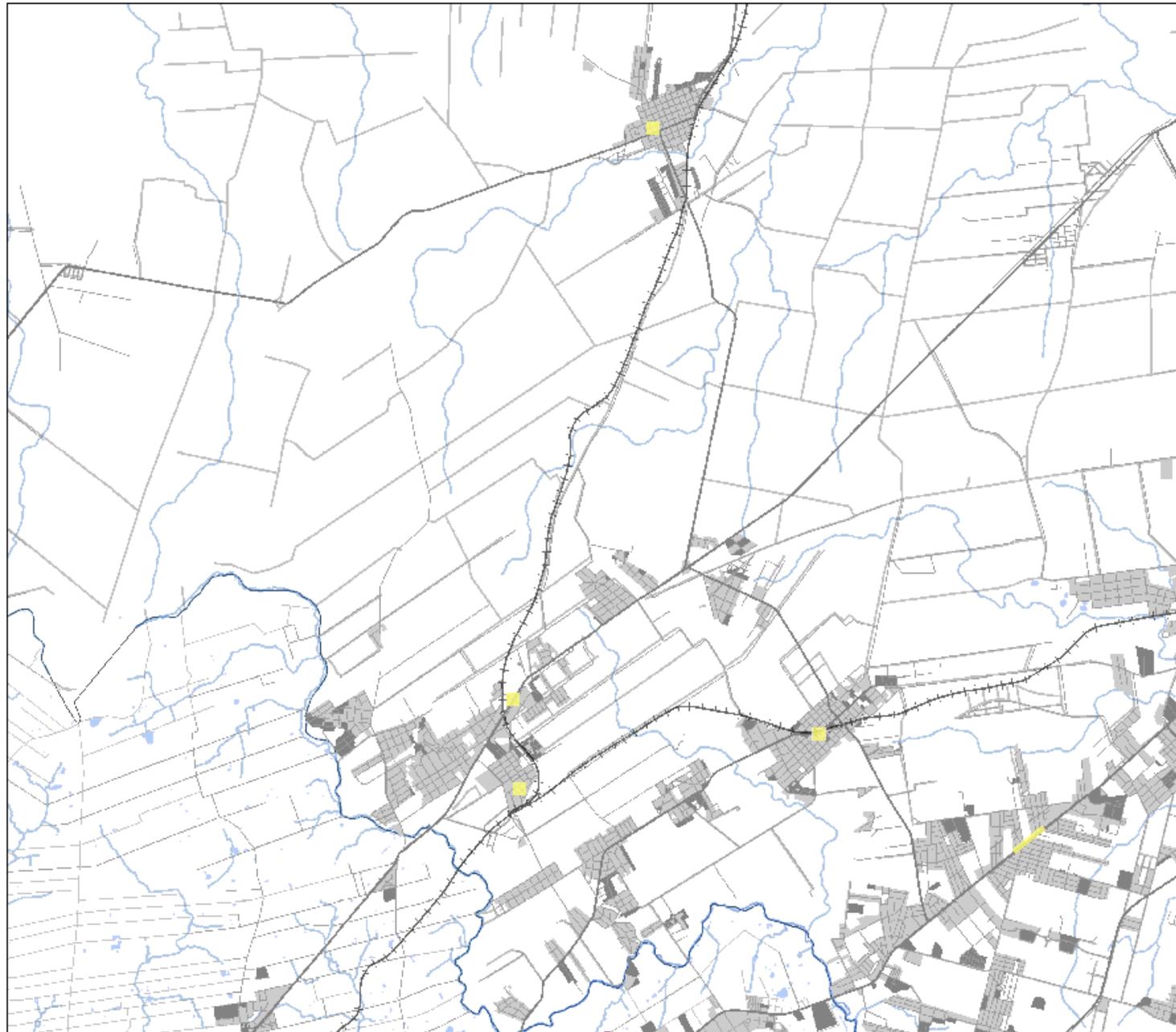
Transformaciones Urbanas y sus Pobladores Metropolitanos

CONURBACIÓN TOLDEO-SUAREZ-SAUCE: BORDE y SATURACIÓN URBANO 1996-2004



REFERENCIAS

- Rutas Nacionales
- ++ Vías Ferreas
- ⊙ Grandes Equipamientos
- Centralidades
- Bordes y saturación urbana 2004
- Cobertura de ocupación urbana 1996



FUENTES: Elaboración propia, basada en INE (Censo 1985, 1996 y 2004), Cartografía IDE, Sensores Remotos (MDN)

COORDINADOR GEN: Prof. Arq. Edgardo J. Martínez
INVESTIGADORES: Soc. Carola Rebellino y Arq. Andrés Quintana

COLABORADORES: Arq. Cecilia Hernández, Bach. Carolina Arduino, Bach. Julio Pereira, Bach. Mariano García

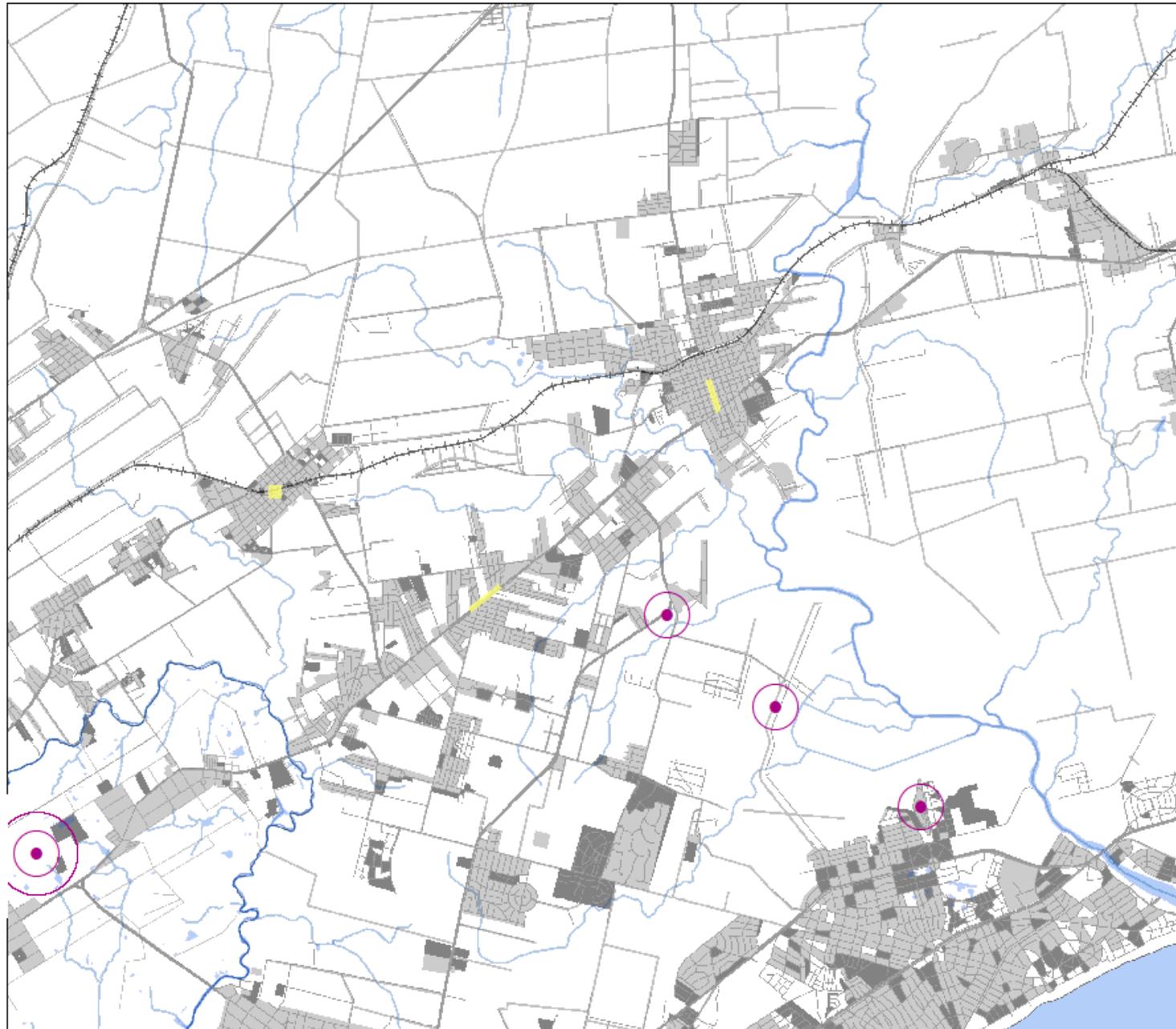
APOYO: Bach. Daniel Fernández, Bach. Paola Santurio, Bach. Rodrigo Fernández, Bach. Fernanda Rodríguez

INSTITUTO DE TEORÍA DE LA ARQUITECTURA Y URBANISMO
FACULTAD DE ARQUITECTURA

FEBRERO 2010

Transformaciones Urbanas y sus Pobladores Metropolitanos

CONURBACIÓN PANDO / LAS VILLAS:
BORDES y SATURACIÓN URBANA 1996-2004



REFERENCIAS

- Rutas Nacionales
- - - Vías Ferreas
- Grandes Equipamientos
- Centralidades
- Bordes y saturación urbana 2004
- Cobertura de ocupación urbana 1996

0 0.4 0.8 1.2 1.6 2.0 2.4 Kilómetros

FUENTES: Elaboración propia, basada en INE (Censo 1995, 1996 y 2004), Cartografía IDE, Sensores Remotos (MDN)

COORDINADOR GEN: Prof. Arq. Edgardo J. Martínez

INVESTIGADORES: Soc. Carola Rebellino y Arq. Andrés Quintana

COLABORADORES: Arq. Cecilia Hernández, Bach. Carolina Arduino, Bach. Julio Pereira, Bach. Mariano García

APOYO: Bach. Daniel Fernández, Bach. Paola Santurio, Bach. Rodrigo Fernández, Bach. Fernanda Rodríguez

INSTITUTO DE TEORÍA DE LA ARQUITECTURA Y URBANISMO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

FEBRERO 2010

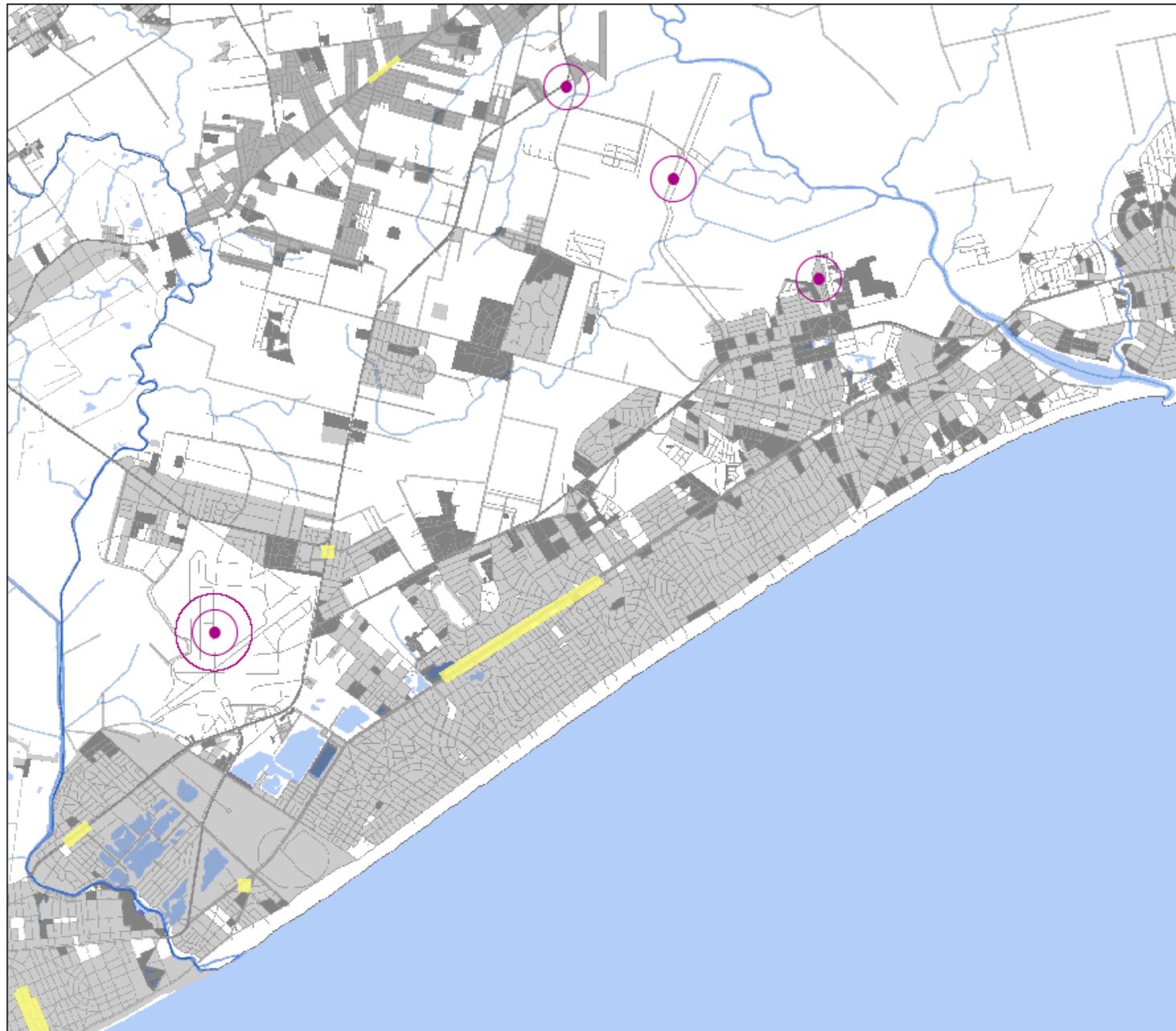
Transformaciones Urbanas y sus Pobladores Metropolitanos

CUIDAD DE LA COSTA: BORDE Y SATURACIÓN URBANA 1996-2004



REFERENCIAS

- Rutas Nacionales
- ++ Vías Ferreas
- ⊙ Grandes Equipamientos
- Centralidades
- Bordes y saturación urbana 2004
- Cobertura de ocupación urbana 1996



0 0,5 1 2 3 Kilometers

FUENTES: Elaboración propia, basada en INE (Censo 1985, 1996 y 2004), Cartografía IDE, Sensores Remotos (MIDN).

COORDINADOR GEN: Prof. Arq. Edgardo J. Martínez

INVESTIGADORES: Soc. Carola Rebellino y Arq. Andrés Quintana

COLABORADORES: Arq. Cecilia Hernández, Bach. Carolina Ardulino, Bach. Julio Pereira, Bach. Mariano García

APOYO: Bach. Daniel Fernández, Bach. Paola Santurio, Bach. Rodrigo Fernández, Bach. Fernanda Rodríguez

INSTITUTO DE TEORÍA DE LA ARQUITECTURA Y URBANISMO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

FEBRERO 2010

Tema V.

○ Las transformaciones espaciales del Conurbano 1985-1996-2004 referidas a usos residenciales, resultan tanto de la densificación y saturación de tejidos de baja densidad así como de la persistente expansión irregular de periferias montevideanas y varias de las 71 localidades metropolitanas en Canelones y San José. Al respecto cabe indicar algunas diferencias significativas respecto a dinámicas de expansión y/o preferencias de realojo en cada período:

En el lapso 1985-1996 las expansiones suburbanas prevalecen sobre la saturación y aún densificación de tramas existentes en tanto las ocupaciones precarias de suelo rural fraccionado siguen sustentándose en loteos aprobados en San José y Canelones a espaldas de la Ley de Centros Poblados. Con implantaciones aledañas o exentas a loteos existentes, alineados a rutas nacionales y/o caminos departamentales (ej.: expansión al N de Ciudad de la Costa, nuevos loteos sobre Ruta 6 y 7 y la 74 y la persistencia expansiva de loteos/barrios en La Paz-Las Piedras-Progreso). Al tiempo que en Montevideo, despuntan variantes de hábitat precario que en esta etapa, saturan intersticios o se implantan en suelo de tenencia pública sin uso o en márgenes expropiadas para la construcción de rutas de acceso. Paralelamente, emerge la decadencia de barrios consolidados y nuevos centros comerciales tipo 'shopping'.

Por contraste, entre 1996 y 2004, se registra un proceso signado por un lado por el surgimiento de barrios privados en amplias urbanizaciones ubicadas en entornos agroproductivos y con servicios completos in situ. Y por otro lado, la informalidad de ocupaciones suburbanas en predios de tenencia privada en régimen de suelo rural -donde prosperan transacciones clandestinas- con agudización del afincamiento en zonas de riesgo (a orillas de cursos de agua, bajo tendidos de alta tensión o en suelo contaminado). Sitios que en su mayoría, fueron acondicionados sectorial y focalmente por OSE, UTE, IMM y ANTEL. Mientras estos procesos emergen mayoritariamente en periferias montevideanas, en los corredores metropolitanos de San José (Ciudad del Plata) y Canelones (Rutas 5, 6 y 7/74, 8 además del resurgimiento sobre Rutas 101 y 102) se consigna más bien, la densificación/saturación de loteos/tramas existentes y en menor grado, la expansión aledaña de Villas y Loteos.

Este cambio de tendencia advierte sobre desaciertos/ineficacia del Plan Montevideo 1998-2005 además de la necesidad de reconocer y actuar en consecuencia respecto al contundente proceso de desarrollo urbano progresivo donde destaca la inserción de servicios urbanos a posteriori de ocupaciones del suelo en un marco de intervenciones sectoriales y en casos, asociadas a prácticas 'clientelistas' focalizadas. Al respecto, el Conurbano resultante de los últimos años se asimila en su conformación y forma de gestación, al resto de la región aunque destaca su baja densidad de viviendas por hectáreas. Mientras en algunas ciudades latinoamericanas, al cabo de largos decenios del acondicionamiento ex post del suelo peri-urbanizado, surgen Planes como los de Curitiba, Transmilenio en Bogotá y Santiago de Chile donde la atención focal y polarizada se reestructura a través de un ordenamiento global con ejes en Planes de Movilidad del transporte público, la readecuación de normas edilicias y la reanimación de la gestión del suelo a lo largo de las vías principales, priorizando además la sustentabilidad ambiental.

Tema VI.

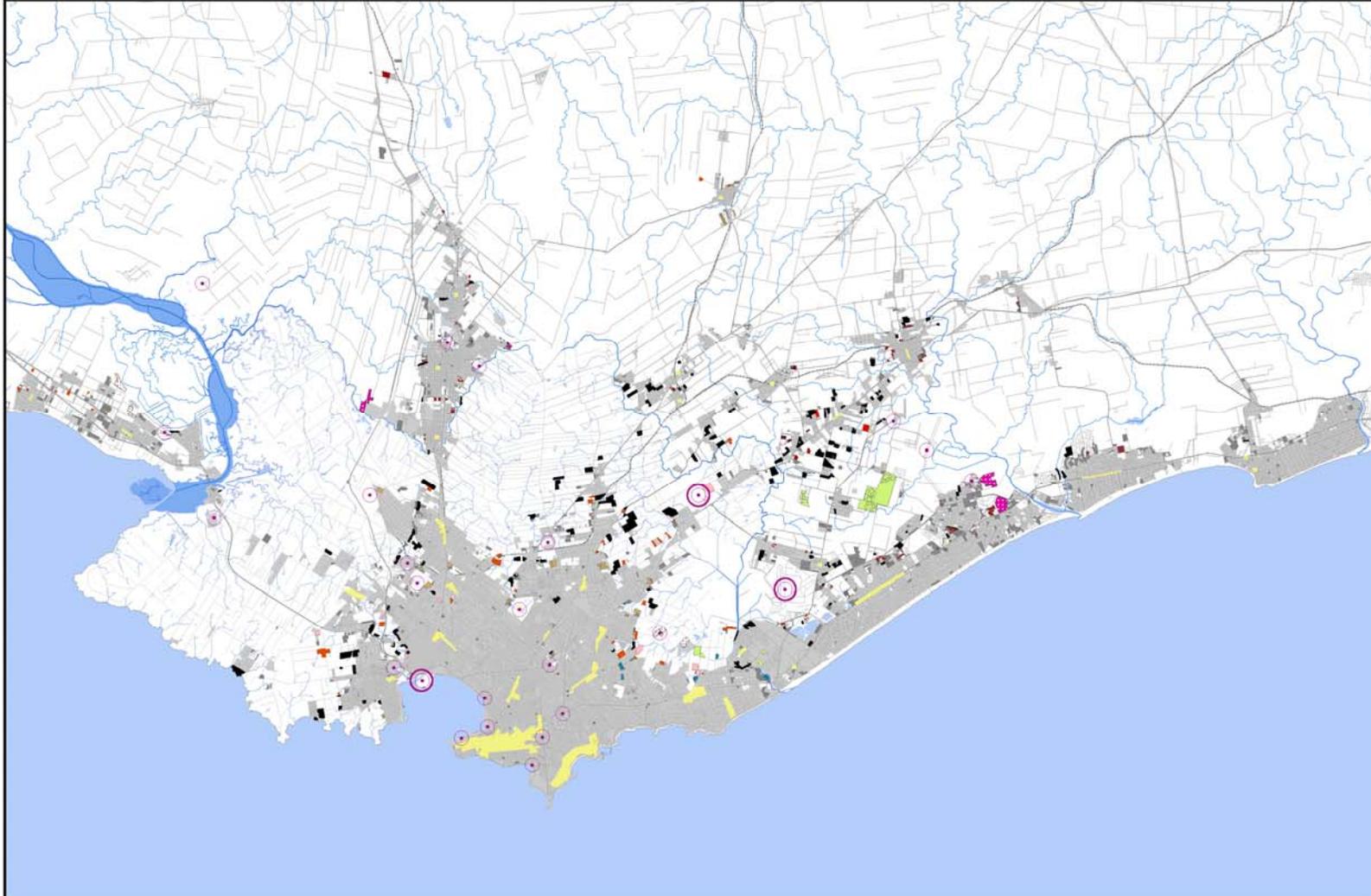
- El Mapa adjunto localiza los Bordes 1996 y 2004 junto a usos el suelo en 2 tipos:
- Habitacionales calificados en: Asentamientos Irregulares, Barrios Privados y Conjuntos Habitacionales posteriores a 1996.
 - No habitacionales con: Equipamientos colectivos, Industrias/Depósitos y Plazas Logísticas.

En la expansión del Conurbano 1996-2004 referido a usos no habitacionales, destaca el impacto de canteras así como, la emergencia de nodos logísticos.

Cabe destacar la información y planteos conclusivos del 'Informe de Encuesta en Sitios de Expansión Metropolitana' donde se explicitan motivaciones y dinámica de gestión en la implantación y desarrollo de sitios con ocupación urbana posterior a 1996, focalizados en actores principales en la oferta/demanda de suelo y el acondicionamiento urbano-incompleto del mismo.

Transformaciones Urbanas y sus Pobladores Metropolitanos

EXPANSIÓN URBANA 1996-2004 +USOS Diferenciados del CONURBANO



REFERENCIAS

- Rutas Nacionales
- ++ Vías Ferreas
- Grandes Equipamientos
- Centralidades
- Bordes y saturación urbana 2004
- Cobertura de ocupación urbana 1996

USOS DEL SUELO POSTERIORES A 1996

- Asentamientos Irregulares
- Barrios Privados
- Canteras
- Conjuntos Habitacionales
- Equipamientos Colectivos
- Industria/Depósito
- Plazas de Logística



FUENTES: Elaboración propia, basada en INE (Censo 1985, 1996 y 2004), Cartografía IDE, Sensores Remotos (MDN) y AI de IMM e INE

COORDINADOR GEN: Prof. Arq. Edgardo J. Martínez

INVESTIGADORES: Soc. Carola Rebellino y Arq. Andrés Quintans

COLABORADORES: Arq. Cecilia Hernández, Bach. Carolina Arduino, Bach. Julio Pereira, Bach. Mariano Garcia

APOYO: Bach. Daniel Fernández, Bach. Paola Santurio, Bach. Rodrigo Fernández, Bach. Fernanda Rodríguez

INSTITUTO DE TEORÍA DE LA ARQUITECTURA Y URBANISMO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

FEBRERO 2010

Parte D- Lineamientos de actuación departamental conjunta a futuro

El paradigma de desarrollo con los estado-nación latinoamericanos como protagonistas en el período de la ‘industrialización sustitutiva de importaciones’ se extingue hacia finales del siglo pasado, en tanto tiene lugar una transformación social y productiva junto a emergentes preocupaciones y revistas del modelo ambiental prevalente. En ese ajuste de la economía global nuevos abordajes a la cuestión del desarrollo reinstalaron la cuestión del territorio como materia de ordenación. La escala local como ámbito de tensiones sobre usos y disyuntivas del acondicionamiento urbano del suelo se percibe idónea para dirimir la emergente competencia entre dominios e inversiones territoriales. Desde entonces, ciudades y regiones buscaron posicionarse en base a una lógica adaptable al sistema económico global para plantearse un proyecto prospectivo de desarrollo con instrumentos como: la formulación de Planes Estratégicos, la puesta en valor de la Industria local con actualización de Sustentabilidad, los grandes Proyectos Urbanos con innovaciones en gestión urbana y la Descentralización de funciones articuladas a (alentar) la Participación Ciudadana. Sin embargo, la descentralización administrativa y de responsabilidades hacia los gobiernos locales -sin o raquíticas transferencias de recursos y capacidades- estipula mas bien, un rezago en intentos de reestructuración del Estado en varios países de la región. Al tiempo que la intensificación de segregaciones urbano-territoriales en las metrópolis principales evidenciaba la crisis de postulados del neoliberalismo y la dimensión de los impactos sociodemográficos renuevan el debate a comienzos del nuevo siglo para ahora replantearse en términos del desarrollo sustentable.

La democracia condicionada a la globalización, abre un debate sobre la modernización del aparato productivo y las operatorias estatales. Donde suponer que a mediano plazo la ciudadanía, pueda tener plena vigencia sin un esfuerzo eficaz en materia de mejorar su competitividad, resulta tan infundado como imaginar que la competitividad del sector modernizado pueda sostenerse con rezagos importantes en el ámbito de la ciudadanía. En este contexto la óptica del desarrollo tiende a incorporar propuestas basadas en una concepción de la ordenación territorial partiendo de la valoración de identidades socioculturales en su propio espacio. Así la promoción del desarrollo local desde su impronta productiva y de servicios incorpora el protagonismo de asociaciones comunitarias y de marcos de gestión con participación de pobladores para mejora de condiciones de vida en equilibrio con el entorno natural y construido de cada localidad. Sin embargo, cabe reconocer que la institucionalización de estos cometidos no siempre logra establecer más que un listado de demandas, con conflictos para establecer prioridades por el bajo compromiso local. Donde, la reconversión de la ‘Sociabilidad entre pares’ en la ‘Asociatividad por objetivos’, implica la inminente renovación de liderazgos.

La concepción central y operativa de los *Planes de Desarrollo Local (PDL)* consiste por un lado, poner en relevancia a la peculiar problemática emergente en los espacios de la interfase rural-urbana particularmente, del conglomerado metropolitano y por otro lado, procurar establecer una priorización de opciones para el ordenamiento/consolidación del territorio sobre el eje de la política habitacional junto a la formulación de criterios para emplazamientos productivos. Con estos propósitos, se procura enfatizar la consolidación urbana al tiempo de asegurar la continuidad de la producción agropecuaria lindera, sin para nada descartar la reubicación de pobladores en predios disponibles o densificables de áreas consolidadas. Esta opción de realojo parte de la constatable ventaja del retorno a barrios existentes además de verificar la conveniencia al comparar el costo de acondicionar el suelo periférico con, la de realizar esquemas habitacionales en predios disponibles en barrios consolidados y/o potencialmente densificables. En definitiva, la estrategia de este marco de intervenciones parte de la ocupación actual del territorio para implantar los PDLs con perfiles programáticos tan versátiles como heterogéneos, a modo de abordar múltiples cruces y transversalidades sectoriales en sitios seleccionados estratégicamente. El sustento de los PDLs se basa en los siguientes fundamentos y lineamientos de acción:

A- *La asunción de un abordaje donde Ordenamiento Territorial y Acondicionamiento ex-post del Suelo que opere articuladamente con el Desarrollo/Consolidación Local del Territorio y sus pobladores. Para abordar intervenciones programáticas en los Asentamientos precarios, desde una óptica de Políticas de Superación de la Pobreza Urbana como complemento y, no sustituto, de una Política Económica para disminuir el desempleo y mejorar las condiciones de salario/ingreso familiar. Por lo que las áreas territoriales de los PDL deben ser abarcativas del entorno donde se localizan los Asentamientos, toda vez que se verifique la similitud de condiciones de socio-económicas de sus pobladores. Se evitará el despropósito de mejorar el sitio de un Asentamiento inserto en barrios con carencias similares en términos de la precariedad del acondicionamiento urbano.*

B- La multiplicidad de conflictos como dato de partida para proceder a menguarlos hasta alcanzar la compatibilización multisectorial según una consistencia global donde el interés público sea ubicado por encima del interés privado. Considerando legítimos los derechos de agentes privados en la medida que se ajusten a la normativa vigente al tiempo de reconocer insostenible las prácticas de ocupaciones irregulares y en sitios con riesgos ambientales.

C- Admitir la inestabilidad mientras se procesan las transformaciones, sin procurar controlar necesariamente la forma física sino posibilitando transformaciones consistentes con orientaciones de tipo urbanístico, medio ambiental, socioeconómico y jurídico. Este planteo refiere a una idea no finalista ni acabada, sino que pone el énfasis en los procesos de reconversión sobre la marcha aunque con derroteros firmes y certeros. Lo que supone no privilegiar visiones 'formalistas' ni a las rígidamente regulatorias del Ordenamiento Territorial sino partir de las posibilidades efectivas del acondicionamiento gradual y eficiente del territorio urbanizado.

D- La mitigación y disgregación de los impactos más adversos del orden territorial resultante, tanto formal como informal, en tanto constituyan situaciones insostenibles a mediano plazo. Para lo cual surge necesario innovar a través de opciones que puedan establecerse apostando a los componentes básicos e impostergables de la gestión de cada área tanto, en su dinámica urbana como, en su contraparte rural. En este marco, en tanto las inversiones públicas son determinantes en el acondicionamiento urbano del suelo, vale condicionar la estructuración/ordenación territorial en función del mismo además de reconocer la relevancia de implementar alternativas in situ de menor costo inicial y previstas en una secuencia de desarrollo progresivo.

La aplicación de los PDLs implica múltiples posibilidades de operaciones sectoriales o multisectoriales con destaque en una estrategia habitacional replanteada en la dinámica metropolitana de expansión y vaciamiento. Sus componentes básicos están referidos a los siguientes temas:

- I. Definición de bordes de la interfase rural-urbana**
- II. Rehabilitación/protección del suelo natural y/o agropecuario**
- III. Gestión operativa desde la localidad ante diferentes instancias públicas, privadas y sociales**
- IV. Programa urbano-habitacional según gradientes de intervención**
- V. Programa específico de realojo de pobladores para casos de sitios en riesgo o espacios de uso común**
- VI. Programa integral de desarrollo y conexión a servicios de infraestructura (en red convencional o in situ-alternativo): agua potable, saneamiento, energía, vialidad y drenaje de aguas superficiales, recolección/tratamiento de basuras y alumbrado público**
- VII. Programa de espacios libres de uso común con re-parcelamiento y re-trazado vial, en casos de sitios a consolidar**
- VIII. Programa de equipamiento colectivo urbano: salud, educación, cultura y administración**
- VIII. Desarrollo y promoción de la economía local en apoyo a unidades de producción o servicios**
- IX. Educación ambiental en manejo de riesgos y/o de sistemas/dispositivos alternativos del acondicionamiento urbano**

La puesta en marcha de cada PDL en Uruguay urbano implica la conjunción de enfoques y recursos Municipales y de entidades sectoriales del Gobierno Nacional para establecer un listado de ONGs o Institutos de Asesoría Técnica Multidisciplinaria a los que se les asignarán sitios previamente determinados según la ponderación global tanto del sustento y estado ambiental local. Dadas las condiciones geomorfológicas del suelo metropolitano, de inicio resulta determinante la toma en consideración de cuencas hidrográficas y en casos las micro-cuencas para definir un diagnóstico-marco sobre el (adecuado) drenaje hacia cuencas hidrográficas. Y complementariamente, generar las bases de convocatorias para aportar soluciones a temas/problemas tipificados desde autoridades locales sobre la problemática urbano-territorial. Estos equipos de intervención directa bajo la modalidad de PDL (las ONGs o los Institutos de Asesoría Técnica Multidisciplinaria) serán seleccionados por méritos y/o como resultado de competencia de planes a partir del llamado pertinente. El eje principal de actuaciones consiste en apoyar, fortalecer y en algunos casos monitorear a los aparatos ejecutores de las distintas entidades involucradas en el desarrollo y ordenamiento territorial. Con el punto de partida en los diagnósticos así como, en los lineamientos de gestión local y la debida puesta en consideración a las Autoridades Municipales y Entes Nacionales de provisión de servicios. Gradualmente podrán asumir otras formas institucionales o programáticas, en tanto se fortalezcan los mecanismos de consulta a Comisiones Locales que integren pobladores urbanos y productores rurales, como referentes principales en la definición de las prioridades y la coordinación de esfuerzos.

Finalmente, dado el elevado porcentaje del suelo urbano con usos habitacionales que promedialmente en Uruguay es más del 65% y el emergente reclamo de intervenciones integrales, vale referir a criterios de coordinación/conjunción de diferentes Tipos de Intervenciones que sectorialmente se agrupan en: Regularización de Tenencias, Obras en/de Vivienda, Obras/Conexión a Servicios Urbanos, Equipamiento de Espacios Comunes, Mejora Ambiental y Apoyo a Unidades Productivas/de Servicios.

A partir de reconocer las condiciones geo/antropomórficas y la génesis/estado de desarrollo en cada sitio de intervención, el esquema adjunto abre opciones para combinar la atención a problemáticas emergentes del hábitat urbano referido a tres opciones programáticas principales a efectos de: la Regularización de Asentamientos, la Consolidación Urbana con o sin Densificación y la realización de Conjuntos en Planta Nueva. La coordinación de intervenciones en función de objetivos locales permite perfilar distintos programas con cometidos diferenciados de Consolidación o Expansión Urbana. En cuya alineación programática además cabe identificar diferentes roles y relaciones entre instancias públicas, privadas y vecinales ya sea, en la Obra básica con aportes locales complementarios o, en la Ejecución de obra completa :

ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN URBANO-HABITACIONAL en el ÁREA METROPOLITANA										
Arq Edgardo J. Martínez Camarotte.										
* OBJETIVOS OPERATIVOS: tipos de programas >	< REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS >				< CONSOLIDACIÓN URBANA + DENSIFICACIÓN >				< NUEVA PLANTA >	
	LEGALIZACIÓN (RECONOCIMIENTO del PATRIMONIO FAMILIAR + ACONDICIONAMIENTO BÁSICO ZONAL)		RADICACIÓN (ACONDICIONAMIENTO BA-RRIAL + MEJORAMIENTO de WC/COC. en VIVIENDAS y UNIDADES PRODUCTIVAS)		REHABILITACIÓN BARRIAL (REACONDICIONAMIENTO URBANO-HABITACIONAL + EQUIPAMIENTO + APOYO A UNIDADES PRODUCTIVAS)		RE A L VIVIENDA en ALQUILER		O J O CONJUNTO de N B E (LOTEAMIENTO+NBE +ASESORÍA de APOYO a URBANIZACION)	
resultados esperados >	< REGULARIZACIÓN PATRIMONIAL >				< REHABILITACIÓN + DENSIFICACIÓN URBANA > < OFERTA DE NUEVAS SOLUCIONES >					
* TIPOS DE INTERVENCIÓN:										
Tenencias										
Tenencia del suelo/lote	■		■		■		■		■	
Regularización de Obras Existentes	■		■		■		■		■	
Vivienda										
Núcleo básico: WC+Cocina+Lavadero	■		■		■		■		■	
Apoyo a Obra de Recintos Secos (Cuartos)	■		■		■		■		■	
Piso elevado c/Escalera+Techo y Conexiones	■		■		■		■		■	
Núcleo Básico Evolutivo (2 a 4 Niveles)	■		■		■		■		■	
Servicios Urbanos (Manzana+Unidad)										
Saneamiento	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Vialidad + Drenaje	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Agua Potable	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Energía	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Espacios Comunes										
Áreas de Uso Común	■		■		■		■		■	
Equipamiento Básico (Salud, Educación, etc.)	■		■		■		■		■	
Medio Ambiente										
Educación/Manejo Ambientalista	■		■		■		■		■	
Obras para la Mejora Ambiental	■		■		■		■		■	
Unidades de Producción/Servicios										
Apoyo a Economía Local	■		■		■		■		■	
				< OBRAS DE CONSOLIDACIÓN TERRITORIAL >				< EXPANSIÓN URBANA >		
				■ =Previsiones+Obra básica				■ =Planeamiento+Ejecución completa		

Bibliografía consultada:

- Achkar, M., Domínguez, A. y Pesce, F. (2004) – *Diagnóstico Socioambiental Participativo en Uruguay*. Montevideo, REDES/Programa Uruguay Sustentable.
- Alonso, N.; Fynn, C.; Machado, E.; Martínez, R.; Roda Ma. R. y Sianiacoff, M. (2009) - *La Caída de un Mito y propuestas de acción - Estudio del stock habitacional vacío montevideano*. Montevideo, IMM-Vivienda Popular-Facultad de Arquitectura/UdelaR, Octubre 2009.
- Álvarez, M. J. (2000) - *Asentamientos irregulares montevideanos: la descalificación resistida*. Montevideo IPES, Universidad Católica del Uruguay.
- A.A. V.V. (1999) - *Temas de Ordenamiento Territorial*. Uruguay, DINOT/MVOTMA.
- Boisier, S. (2000) – *El lenguaje emergente en desarrollo territorial*. Santiago de Chile, CATS.
- Calvo, J. J. (2000) - *La pobreza y las NBI en Uruguay: un panorama de la situación en base al Censo 1996*. Facultad de Ciencias Sociales/UdelaR.
- Carmona, L. y Gómez M.J. (1999) – *Montevideo: proceso planificador y crecimientos*. Montevideo, Facultad de Arquitectura/Universidad de la República.
- Cecilio, M.; Couriel J. y Spallanzani M. (1999) – *La gestión urbana en la generación de los tejidos residenciales de la periferia de Montevideo*. Montevideo, Facultad de Arquitectura/Universidad de la República.
- Ciclo Nacional de Reflexión Prospectiva URUGUAY 2025 (2004) - "*Economía, Población y Territorio*". FOROS en Montevideo, DINOT-MVOTMA.
- Comisión Especial Permanente de Montevideo Rural (2004) – *Normas complementarias de Usos y Actividades en el Suelo Rural*. Montevideo, Informe IMM.
- De Mattos, C. (2003) – *Movimientos del capital y expansión metropolitana en las economías emergentes latinoamericanas*. Chile, Revista de Estudios Regionales 2da. Época Set.-Dic. (2000) y *Redes, nodos y ciudades: Transformaciones de la metrópoli Latinoamericana*. Chile, Universidad de Valparaíso-Chile y Technische Universiteit-Delft.
- Di Pietro, L. (1999) – *El desarrollo local. Estado de la cuestión*. Buenos Aires FLACSO.
- Espíndola, F. y Leal, G. (2007) – *Observatorio Montevideo de Inclusión Social*. Tercer informe de coyuntura social. Montevideo, El Abrojo/IMM.
- Garay, A. M. (1995) – *El Borde Periurbano*. Buenos Aires.
- Godet, M. (1991) – *Prospectiva y Planificación Estratégica*. Barcelona, S. G. Editores.
- González Posse, E. (1999) – *Principales problemas de Montevideo a largo plazo*. En Echaider, A. (ed.) Montevideo 2020, el Montevideo que viene. Intendencia Municipal de Montevideo (IMM).
- IMM-CSI-SOGREAH-SEURECA-GKW (1992) – *Plan Director de saneamiento de Montevideo*. Estudios básicos-Planificación urbana. Montevideo-IMM (Livni, L. y Bervejillo, F.)
- IMM-IMC (2007) – *Plan estratégico para la cuenca del Arroyo Carrasco (PECAC)*. Montevideo-IMM
- Viana, I., Martínez, E. J., Villamide, J. C., Pazos, I., Franco, J., Álvarez, J., Tessore, C., Moraes, P. (2009) - *Cambio de Usos y Precios del Suelo en el entorno del ACVPM'*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Kaztman, R. (2004) – *La ciudad fragmentada. Respuesta de los sectores populares urbanos a las transformaciones del mercado y del territorio en Montevideo*. Montevideo, IPES Universidad Católica del Uruguay.
- Kaztman, R. y Retamoso, A. (2006) – *Segregación residencial en Montevideo: desafíos para la equidad educativa*. Montevideo, IPES Universidad Católica del Uruguay.
- Musso, C. (2004) - *Las ciudades del Uruguay*. Montevideo, Facultad de Arquitectura/Universidad de la República.
- OSE (2001) – *Plan Director de Agua Potable de Montevideo. Informe de estudios básicos*. Anexo 1, Capítulo 1.2, Planificación urbana.