

ANEXO N° 4

EXPEDIENTE URBANO – TERRITORIAL

SAN JOSÉ, RAIGÓN, JUAN SOLER

(ACTUALIZACIÓN A DATOS CENSALES 2011)

CIUDADES INTERMEDIAS DEL URUGUAY / ARQ. EDGARDO MARTÍNEZ

INSTITUTO DE TEORÍA Y URBANISMO

FACULTAD DE ARQUITECTURA - UNIVERSIDAD DE LA REPÚBLICA

PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
DESARROLLO SOSTENIBLE DE SAN JOSÉ DE MAYO Y
SU ÁREA DE INFLUENCIA [DOCUMENTO DE AVANCE]

ACTUALIDAD y PROCESO URBANO de la ciudad de SAN JOSÉ

Equipo CIU/Prof. Arq. Edgardo J. Martínez – ITU, Mayo 2006 y Noviembre 2013

[Gráfico 1: Portada del Expediente SIG Urbano-Territorial 1985-1996-2004-2011](#)

Imagen del emplazamiento territorial del condlomerado San José-Raigón y Juan Soler

EXPEDIENTE SIG URBANO- TERRITORIAL
San José de Mayo/ Raigón/ Juan Soler
1985- 2004- 2011



Equipo CIU - ITU

Coordinador:
Prof. Agreg. Arq. Edgardo J. Martínez

Asesores:
Ing. Agr. Alejandro Nario
Arq. Carolina Rodríguez

Colaboradores:
Bach. Leonardo Altmann
Bach. Ignacio Bianco

Convenio: Intendencia Departamental
de San José- ITU/ FARQ- UDELAR.
Noviembre- Diciembre 2013

parte A- OCUPACIÓN URBANA del SUELO: EVOLUCIÓN y ACTUALIDAD

[Gráfico 2: Tríptico de la evolución urbana de la ciudad de San José 1985-2004 y 2004-2011](#)



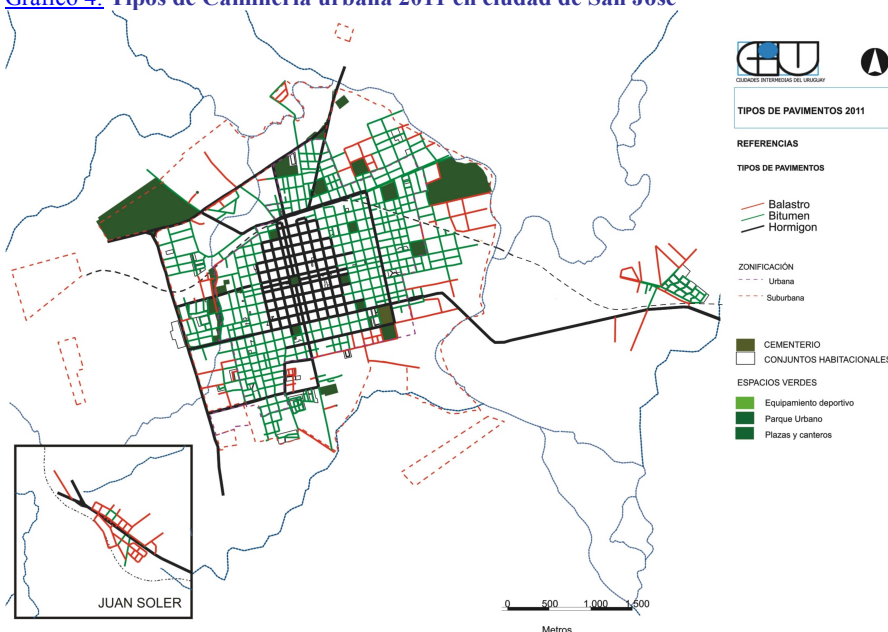
Los mapas con Densidad de Vivienda 1985, 2004 y 2011 evidencian un conglomerado relativamente compacto, en tanto la ocupación urbana del suelo resulta contenida en la herradura con tierras por encima de cotas de inundaciones (salvo algunos loteos al Este). La expansión urbano-territorial destaca casi el doble de Há.s. en el lapso 2004-2011 al registrado de 1985 a 2004, a pesar de bajas tasas de poblamiento.

[Gráfico 3: Planta urbana de San José en topografía 3D](#)



La nutrida implantación de Conjuntos Habitacionales se articula al tejido urbano, a pesar de reiteradas ubicaciones de borde. La inversión pública realizada tanto por OSE, UTE y la misma IMSJ en extensión de redes/dispositivos de infraestructura (agua potable, energía eléctrica, saneamiento, recolección y tratamiento de residuos) y en el acondicionamiento urbano del suelo (pavimento, drenaje y alumbrado público), no siempre se corresponde a la voluntad/disposición del gasto privado para la conexión adecuada y formal desde cada predio. No obstante, la ciudad de San José muestra una amplia cobertura de servicios de infraestructura y un adecuado equipamiento colectivo (con espacios verdes y, servicios de atención a salud, educación, administración y cultura).

[Gráfico 4: Tipos de Caminería urbana 2011 en ciudad de San José](#)



[Gráfico 5: Cobertura de Saneamiento OSE 2011 en ciudad de San José](#)

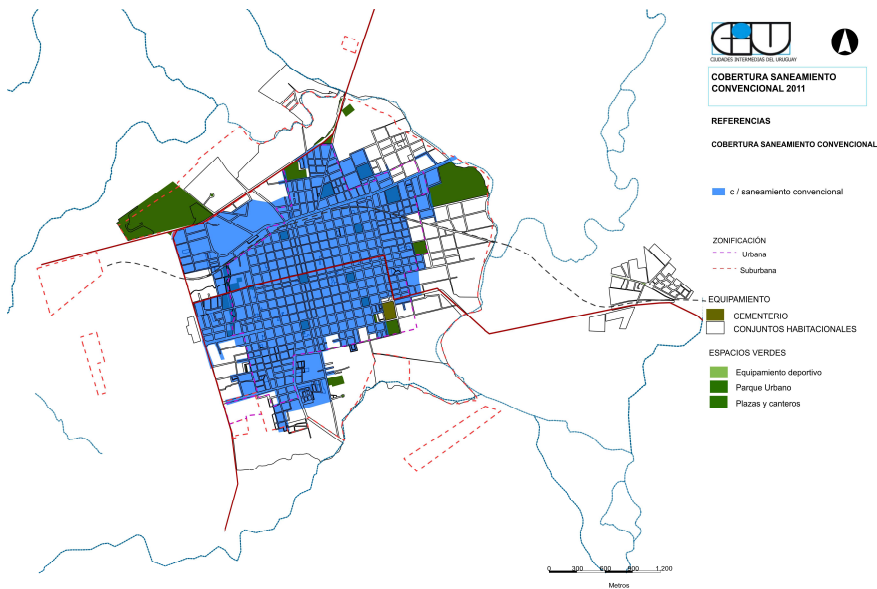
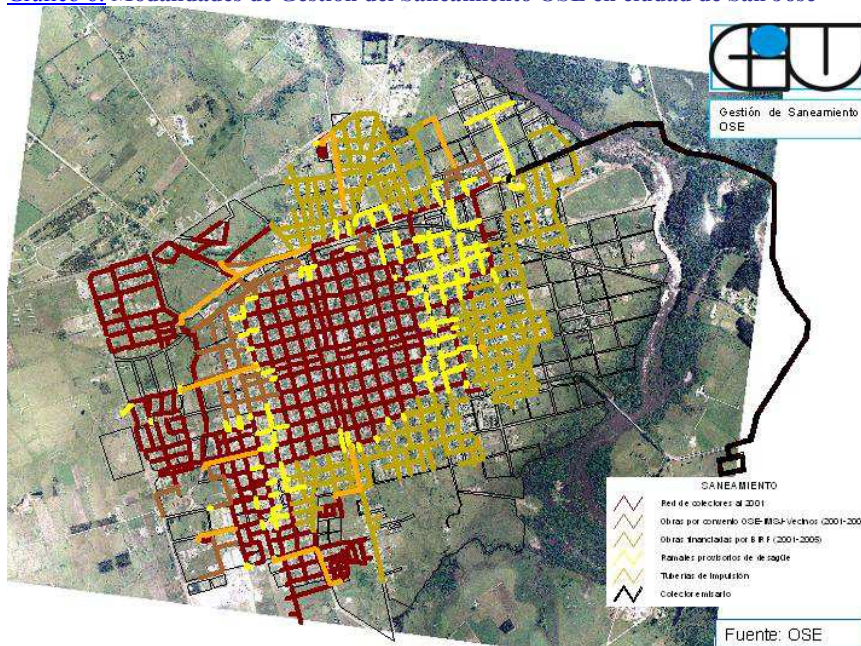


Gráfico 6: Modalidades de Gestión del Saneamiento OSE en ciudad de San José

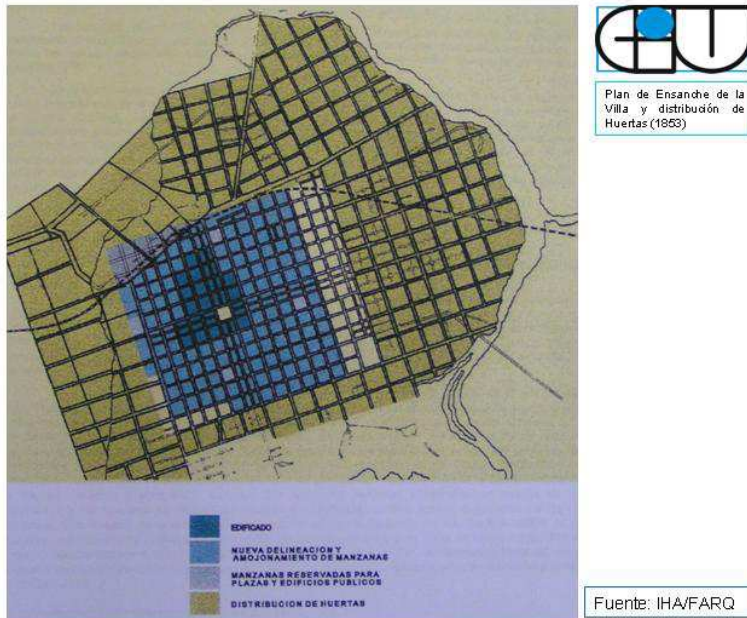


Entre las variantes de implementación de la red de Saneamiento OSE cabe ponderar logros y limitaciones de la gestión que involucró a la IMSJ y vecinos entre 2001 y 2005. En tanto se innovó al articular recursos y voluntades locales en la obra del trazado de redes, aunque parece contrastarse con el rezago en la obra conexiones privadas; implicando no sólo la postergación del confort domiciliario sino, por sobretodo, el decaimiento de la sustentabilidad ambiental colectiva. ⁽¹⁾

Gráfico 7: Plan de 1853 para Ensanche de la Villa de San José y distribución de Huertas

⁽¹⁾ Si bien existen varias explicaciones a esta anomalía, cabe distinguir 3 situaciones hacia las cuales corresponde afinar/profundizar opciones de gestión pública-privada en aras del bienestar colectivo y asegurar un desarrollo local sustentable:

- a- Retardo/postergación de quienes pudiendo asumir costos de conexión no priorizan sus responsabilidades inherentes a la mejora ambiental y la consolidación urbana.
- b- Quienes además de costos de conexión deben replantear ubicación y obras de baños/cocinas u otros ambientes a nivel del predio y en tanto no se dispongan a encarar esas reformas, no consideran necesario/pertinente conectarse.
- c- Seguramente existe un número de residentes que actualmente no pueden afrontar ese gasto entre los cuales cabe distinguir tenencias formales e informales de suelo y/o de construcciones.



Tema 1- En la compacidad señalada, incide el ‘Plan de Ensanche de la Villa y Distribución de Huertas’ del Agrim. Zoilo Joanicó-1853 realizado en un ambiente progresista aunque inestable, en el cual se solicita el cambio de categoría de Villa a Ciudad y, los auspicios de la construcción del Gran Templo inaugurado en 1874 además del nuevo Cabildo. A partir de las 28 manzanas ocupadas de la época y de un enfoque pragmático desde la agrimensura, el plan delinea y amojona nuevos amanzanados contiguos a la matriz fundacional. Destina el aprovechamiento de cotas altas del terreno para plazas y edificios públicos y una amplia trama de cuatrimanzanas estuvo prevista para localización de huertas. Al Norte con eje en el camino a Picada Varela (Avda. Larriera) se establecen tramas con distinta orientación a partir de fijar un vértice con avenidas, muy cerca de donde 20 años más tarde, se ubicaría la Estación de Ferrocarril. En tanto al Oeste, una trama de mayor tamaño para predios de cultivo se sobrepone al Arroyo Mallada, como compensación al suelo inundable. Mientras al Este, se abarca la amplia ribera del Río San José para usos no urbanos. En cambio hacia el Sur, este Plan del Ensanche no parece haber previsto una zona de expansión debido a la mensura inconclusa; tal como lo argumenta el autor del Plan ante el recorte presupuestal impuesto por el gobierno central en un agitado mediado del siglo XIX.

Como consecuencia de ser terminal ferroviaria por más de tres decenios a la vez de haberse inaugurado el puente carretero sobre el Río San José, la ciudad en 1910, ya abarcaba 212 manzanas para 12.297 habitantes que desbordan el ensanche previsto. Para entonces, cuenta con obras de acondicionamiento urbano y el dinamismo de centros educativos y financieros existentes. Paralelamente, se intensifican actividades culturales que desembocan en la obra del Teatro Macció en 1912. En ese contexto, surge una serie de estudios para ciudades del interior basados en ‘*principios urbanísticos, científicos y artísticos*’ en la cual se desarrolla el ‘Plano Regulador de Ensanche y Embellecimiento para la ciudad de San José’ en 1920 por el Arq. Raúl Lerena Acevedo de la Sección de Embellecimiento de Ciudades de la Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas (hoy M.T.O.P.).

[Gráfico 8: Plano Regulador de 1920 para Ensanche y Embellecimiento de la Ciudad de San José](#)



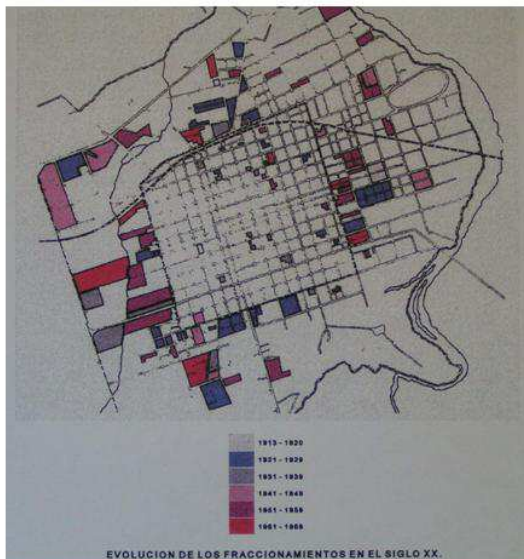
Plano Regulador de
Ensanche
y
Embellrecimiento (1920)

Fuente: IHA/FARQ

Con una impronta de ciudad jardín, el Plano Regulador de 1920, privilegia tanto la extensión del Parque Rodó así como, la alameda de entrada al SO bordeada por un Barrio Jardín mientras que una Avenida de Circunvalación distante del Arroyo Mallada, destaca el afán de fijar el límite urbano.

Tema 2- Ambos Planes de Ensanche constituyen referencias y previsiones territoriales sin embargo, el desarrollo urbano más tardío involucra un intenso fraccionamiento del suelo en periferias, particularmente brioso a partir de los años 40. En tanto San José fue recipiente de migraciones rurales y desde otras localidades al tiempo que prevalece una bajísima pauta de recambio de viviendas entre sus residentes.

[Gráfico 9: Evolución de los Fraccionamientos en el siglo XX](#)



Evolución de los
Fraccionamientos en el
Siglo XX.

Fuente: IHA/FARQ

A pesar del marco regulador instaurado en 1948 sobre Centros Poblados la virulencia de fraccionamientos de suelo rural fue pautando un proceso de aprobación de la oferta de suelo para urbanizar que, a la postre, explica la recurrencia de autoridades locales hacia el gobierno central para la implementación de obra pública tanto de viviendas como, para la extensión de redes y servicios urbanos.

A partir de los 2 Ejes fundacionales de San José con sus respectivos cuadrantes, los loteos privados, los conjuntos habitacionales y los establecimientos productivos/servicios conforman el espacio actual con persistencia de poblamiento desde los 50 agudizada en la

década del 70. Para comienzos de los 80 se registra además, desplazamientos intraurbanos que terminan por imponer la configuración urbana actual con entornos de borde bien diferenciados y en distintas etapas de desarrollo/consolidación.

En el lapso 1996-2004, decaen las tasas anuales de poblamiento de San José capital, al tiempo que planes de MEVIR agudizan la interfase rural-urbana en Raigón y Juan Soler e irrumpe una expansión en Villa María. En términos de Vivienda y Hogares, San José ciudad arroja un comportamiento de tasas anuales por encima del Uruguay urbano y en casos, superiores al promedio de las Ciudades Intermedias el Uruguay:

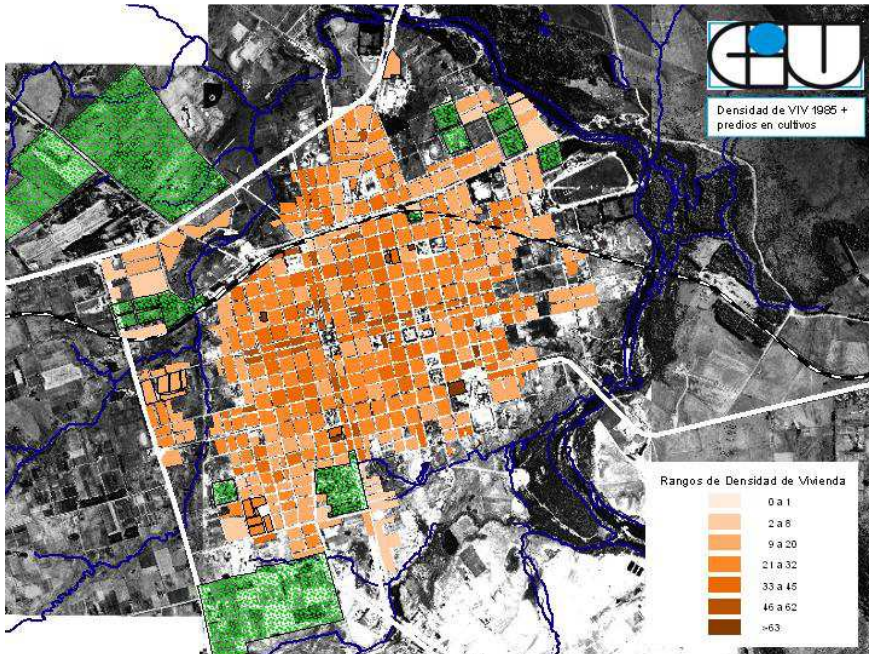
Gráfico 10: Población, Vivienda y Hogares 1985-1996-2004-2011 de San José + Raigón, Juan Soler y Villa María

CIUDADES INTERMEDIAS del URUGUAY (CIU) – SAN JOSÉ-RAIGÓN, JUAN SOLER y VILLA MARÍA
POBLACIÓN, VIVIENDA y HOGARES en CENSOS INE 1985, 1996, 2004 y 2011
Arq. Edgardo J. Martínez - Equipo CIU 2013, ITU/Facultad de Arquitectura
Totales por localidad = Centro urbano principal + Localidades contiguas < 1 km. + Centros/Localidades próximas < 6 kms.

POBLACIÓN en SJ-R, JS y VM											DESTAQUE			OBSERVACIONES			
POBLACION	LOCALIDAD	RUTA(s)	POB en 1985	POB en 1996	POB en 2004	POB en 2011	% Ciu/Dep	Diferencia 2011-1985:	Cantidad	%	Tasa 11-85	Tasa 96-85	Tasa 04-96	Tasa 11-04			
SAN JOSÉ	SAN JOSÉ	3y11	32,131	35,126	36,339	37,485	34.61%	5,354	17%	0.59%	0.84%	0.42%	0.43%	Comportamiento POB: bajo MEVIR 1988 en Raigón Tasa POB 11-85 >URUrbanoCIU Tasa POB 11-85 >URUrbanoCIU Expansión sostenida desde 1996			
	Raigón	11															
	Juan Soler	11y23	240	233	333	343	0.32%	103	43%	1.36%	-0.28%	4.36%	0.41%				
	Villa María	3y1	279	322	512	620	0.57%	341	122%	2.92%	1.35%	5.62%	2.63%	Bajo comportamiento poblacional 85-11 en ciudad de SJ+Sostenido % de pobladores rurales = contiene la demanda de suelo acondicionado con INF+SOS urbanos.			
Diferencia 2011-1985: URUGUAY total = 331,601 11.22% 0.41% urbano = 522,244 20.18% 0.71% rural = -190,643 -52.05% -2.71% CIUDADES INTERMEDIAS = 253,374 27.85% 0.94% PLU < 5.000 HABITANTES = 45,768 26.23% 0.89%																	
Tasas anuales entrecensos: Tasa 96-85 Tasa 04-96 Tasa 11-04 URUGUAY total = 0.65% 0.30% 0.19% urbano = 1.01% 0.47% 0.53% rural = -2.39% -1.64% -4.74% CIUDADES INTERMEDIAS = 1.31% 0.58% 0.82% PLU < 5.000 HABITANTES = 0.69% 1.63% 0.37%																	
VIVIENDA en SJ-R, JS y VM											DESTAQUE			OBSERVACIONES			
VIVIENDA	LOCALIDAD	RUTA(s)	VIV en 1985	VIV en 1996	VIV en 2004	VIV en 2011	% Ciu/Dep	Diferencia 2011-1985:	Cantidad	%	Tasa 11-85	Tasa 96-85	Tasa 04-96	Tasa 11-04			
SAN JOSÉ	SAN JOSÉ	3y11	9,819	11,519	13,339	14,793	34.38%	4,974	50.66%	1.56%	1.51%	1.81%	1.42%	Comportamiento VIV: 1/2alto MEVIR 1988 en Raigón Tasa VIV 11-85 >URUrbano Tasa VIV 04-96 >URUrbano y CIU Tasa VIV 11-85 >URUrbanoCIU Tasa VIV 11-85 >URUrbanoCIU Expansión VIV privada 1996-2004			
	Raigón	11															
	Juan Soler	11y23	83	87	136	144	0.32%	61	73%	2.07%	0.44%	5.42%	0.79%				
	Villa María	3y1	89	110	212	240	0.57%	151	170%	3.54%	1.99%	7.81%	1.71%	SJ destaca zonas de expansión e incremento de VIV/Há en Suelo Urbano-NO-Consolidado+Emplazamiento de Conjuntos HAB en bordes, seguidos por nuevos lotes.			
Diferencia 2011-1985: URUGUAY total = 401,215 40.59% 1.30% urbano = 427,858 49.16% 1.52% rural = -26,643 -22.55% -0.98% CIUDADES INTERMEDIAS = 198,941 70.12% 2.00% PLU < 5.000 HABITANTES = 54,845 73.68% 2.07%																	
Tasas anuales entrecensos: Tasa 96-85 Tasa 04-96 Tasa 11-04 URUGUAY total = 1.23% 1.52% 1.20% urbano = 1.52% 1.65% 1.45% rural = -1.17% 0.16% -1.98% CIUDADES INTERMEDIAS = 2.45% 1.65% 1.87% PLU < 5.000 HABITANTES = 1.76% 2.43% 2.31%																	
HOGARES en SJ-R, JS y VM											DESTAQUE			OBSERVACIONES			
HOGARES	LOCALIDAD	RUTA(s)	HOG en 1985	HOG en 1996	HOG en 2004	HOG en 2011	% Ciu/Dep	Diferencia 2011-1985:	Cantidad	%	Tasa 11-85	Tasa 96-85	Tasa 04-96	Tasa 11-04			
SAN JOSÉ	SAN JOSÉ	3y11	9,508	10,888	12,244	13,717	31.88%	4,209	44.27%	1.40%	1.28%	1.45%	1.56%	Comportamiento HOG: alto Tasa HOG 11-85 >URUrbano Tasa HOG 04-96 >URUrbano y CIU Tasa HOG 11-85 >URUrbanoCIU Tasa HOG 11-85 >URUrbanoCIU Expansión HOG sostenida			
	Raigón	11															
	Juan Soler	11y23	75	75	112	117	0.31%	42	56.00%	1.69%	0.00%	4.88%	0.60%				
	Villa María	3y1	79	101	171	220	0.59%	141	178.48%	3.63%	2.31%	6.35%	3.45%	Caracterizar el Perfil demográfico de nuevos HOG permite precisar la demanda emergente de VIV+Preveer Gestión de suelo con opciones programáticas coherentes.			
Diferencia 2011-1985: URUGUAY total = 253,330 29.36% 0.99% urbano = 278,737 35.85% 1.17% rural = -25,407 -29.71% -1.34% CIUDADES INTERMEDIAS = 140,433 53.69% 1.63% PLU < 5.000 HABITANTES = 24,909 46.82% 1.46%																	
Tasas anuales entrecensos: Tasa 96-85 Tasa 04-96 Tasa 11-04 URUGUAY total = 1.15% 1.10% 0.64% urbano = 1.24% 1.24% 1.02% rural = 0.27% -0.41% -4.74% CIUDADES INTERMEDIAS = 1.71% 1.34% 1.92% PLU < 5.000 HABITANTES = 1.11% 1.84% 1.61%																	

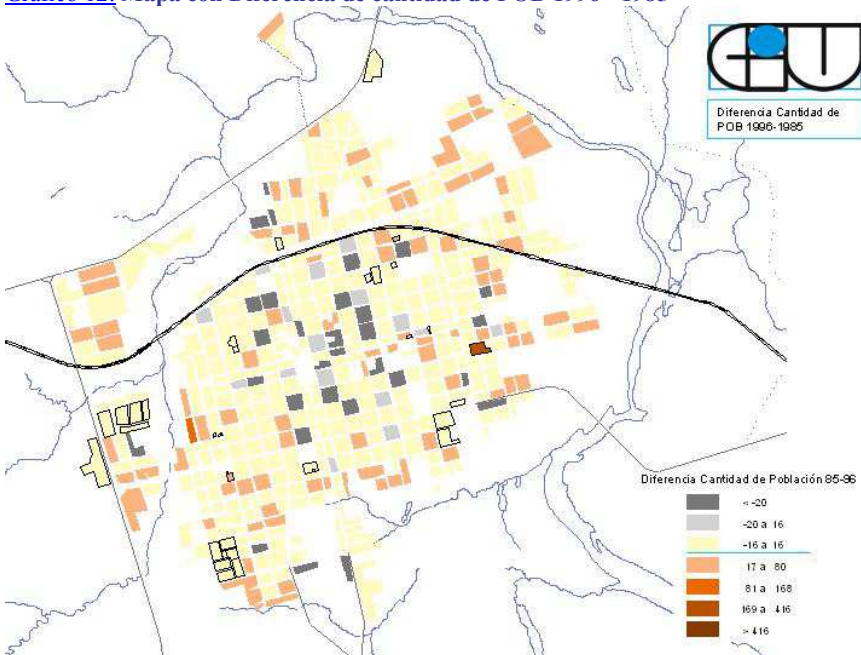
El departamento de San José registra en 2004 y 2011, la mayor proporción población rural respecto al resto del país (con 16,7 y 15,2% del total departamental, cuando la media nacional es 9,2 y 5,3%) junto a un bajo número de pobladores en asentamientos irregulares (121 en 2004). Asimismo, al disminuir el porcentaje Pobladores de San José + Raigón sobre la Población total del Departamento, se reduce la macrocefalia departamental. Aunque se enfatiza la urbanización de centros poblados satelitales a la ciudad de San José, reafirmando su condición de centro sub-regional mientras tiene lugar la inserción en el espacio metropolitano.

Gráfico 11: Mapa con Densidad VIV 1985 con predios en cultivo

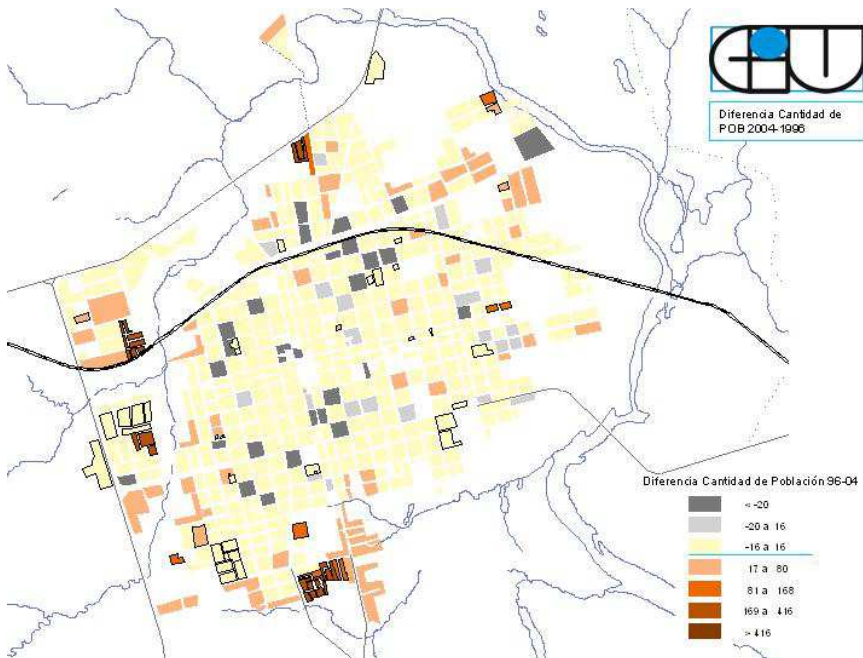


Tema 3- Aún hasta fines de los 90 en la ciudad de San José, existen predios con cultivos que conviven con la gestación urbana. Al tiempo que plazas/espacios verdes previstos en los Planes de Ensanches de 1853 y 1920 (2, 3 4 y 5) y otras mas recientes (6 y 7), estructuran/nuclear las áreas urbanas emergentes. Asimismo, al declinar el transporte ferroviario surgen vías de cruce internas por Avda. L. A. de Herrera E-O y Gral. J. A. Lavalleja N-S y se implanta la Terminal de ómnibuses interdepartamentales. Recientemente, se traza un by pass de tramo ruta 11 al oeste del Río San José para facilitar maniobras y descongestionar la trama urbana, aunque aún por consolidarse como vía preferida de camioneros.

[Gráfico 12:](#) Mapa con Diferencia de cantidad de POB 1996 - 1985

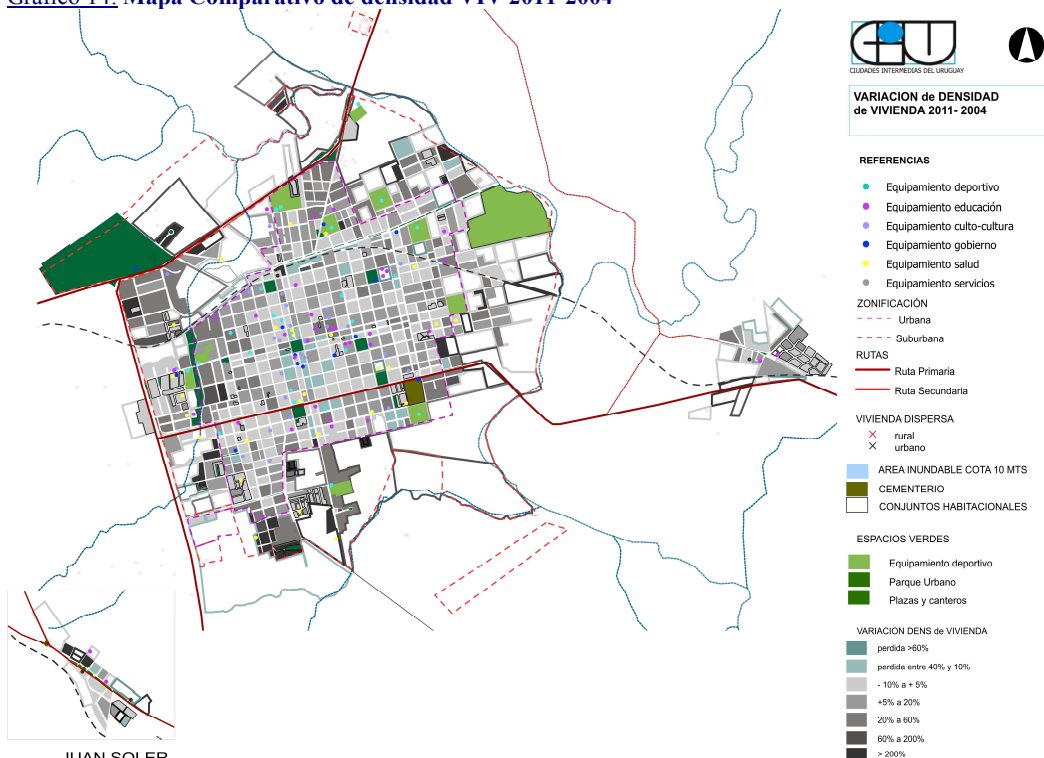


[Gráfico 13:](#) Mapa con Diferencia de cantidad de POB 2004 - 1996



En los lapsos 1985–1996 y 1996–2004, el poblamiento urbano evidencia un relativo vaciamiento de barrios consolidados al tiempo que nuevos loteos y conjuntos habitacionales -ambos en periferias- albergan mas y mas residentes. Esta situación se repite en otras CIU estudiadas, aunque matizada en la Ciudad de San José por haber acotado aprobaciones de fraccionamientos privados, donde además incide una topografía con zonas inundables.

Gráfico 14: Mapa Comparativo de densidad VIV 2011-2004



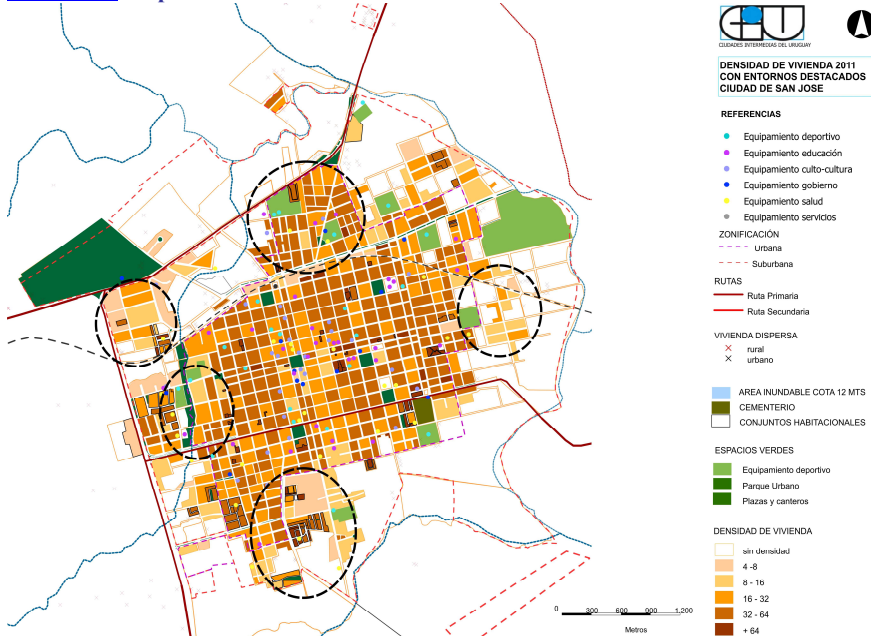
El mapa comparativo de Densidad VIV 2011- 2004 destaca precisamente, lugares con aumento sensible de ocupación de suelo, con la consiguiente demanda por acondicionamiento y servicios urbanos.

No obstante, la tendencia de ocupación de tierras bajas se acentúa en los 80 particularmente al E, donde la depresión topográfica ribereña del Río destacaba un islote con manzanas por encima de cotas de inundación, imponiendo desafíos en lo que refiere a instalar servicios urbanos convencionales en suelo con vocación urbana pero, contorneado por zona inundable.

Los entornos urbanos emergentes en las últimas décadas, configuran espacios caracterizados con potenciales y problemáticas específicas de desarrollo local, en tanto receptores del afincamiento más reciente, inducido por emplazamientos de vivienda social. A excepción del protagonismo surgido al Norte en el barrio industrial, con loteos extendidos sobre la Avda. M. D. Rodríguez y al Sur, a lo largo de la calle Treinta y Tres/Camino de la Costa.

parte b- 5 SITIOS para ANÁLISIS sobre GESTIÓN URBANA

Gráfico 15: Mapa de situación actual con Densidad de VIV 2011 con entornos destacados



Sitios propuestos como centro de atención en la tarea de consolidación urbana:

Tema 4- El mapa con Densidad de Vivienda en 2011 y destaque de 5 entornos urbanos, ilustra la variedad de rangos de ocupación del suelo. Por un lado, con localización del equipamiento colectivo de alcance zonal/sub-regional y de plazas/parques/espacios verdes. Y por otro lado, los entornos destacados con mediana y alta densidades de vivienda.

Las manzanas abarcadas en estos sitios, son asiento principal de desplazamientos intraurbanos, constituyendo áreas de interés al delinear un Plan Local:

+ Islote al NO con frente a establecimientos logísticos:

Chacras que subsistieron más allá de los 80, fueron gradualmente convertidas en suelo urbano con usos mixtos, donde hoy se verifica una importante densificación urbano-habitacional sobre vías transversales a la R-3 y en derredor al conjunto habitacional. Por un lado, vale incentivar la mayor ocupación urbana del suelo aún disponible. Así como cabe advertir que las edificaciones notables alineadas a vía propia paralela a R-3, tienden a replicar el uso del suelo comercial/logístico al otro lado. Corresponde así considerar la formulación de normativa de usos y de construcción diferenciada del resto para promover edificaciones con varios niveles. Por otro lado, la vía secundaria nunca estuvo prevista en la reiterada salida directa de viviendas sobre la R-3 al E.

Situación 2004

Situación 2012



+ Suelo frentista al Parque Mallada: Persistente proceso de urbanización aledaño al Parque del Arroyo Mallada y las vías transversales a la Ruta 3 dado el notable acondicionamiento del suelo que ha potenciado usos urbanos de calidad y, en usufructo del Equipamiento de recreación y educacional instalado en el Parque. Al tiempo que revierte la tendencia de afincamiento sobre la R-3. La significativa inversión pública da asiento a inversiones inmobiliarias privadas donde merece ponderarse la plusvalía para compartir con la autoridad local tal como lo establece la LOTDS. La experiencia lograda en este sitio, debe ser considerada un referente nacional tanto en términos de ordenamiento como, de gestión territorial.

Situación 2004

Situación 2012



+ Zona al N, partiendo de la Estación Central de AFE y la historia de barrio industrial que articulado a la Avda. Larriera y, desde los 60 también a lo largo de la Avda. M. D. Rodríguez, constituye al presente una barriada populosa junto a los Silos y el Estadio. Intervenciones como la rehabilitación edilicia y la reconversión de la ex estación AFE así como, la Plaza Castro Martínez han fortalecido la consolidación urbana y una emergente sub-centralidad. Al tiempo que se revierte la tendencia de poblamiento hacia la ruta 11, cuya repavimentación actual restringe los (inadecuados) accesos directos. La limitada disponibilidad de suelo con cobertura (actual y potencial) de servicios la destina como zona de densificación por agregado de unidades en un mismo predio y nuevas ocupaciones en intersticios de la trama. Dado el grado de consolidación urbana, vale considerar admitir edificaciones hasta de 4 niveles alineados a las vías principales y/o espacios de uso público.

Situación en 2004

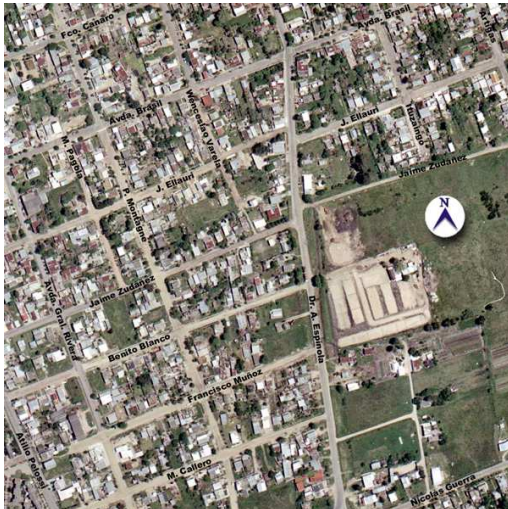
Situación en 2012



+ Propagación urbana hacia el S, gestada a lo largo de las 2 salidas hacia el Camino de la Costa (por Treinta y tres y Dr. A. Espinola) es donde se localizan establecimientos productivos junto a trama transversal con loteos y numerosos conjuntos habitacionales. Todo lo cual, configura un entorno de creciente densificación y usos mixtos, cuyo acondicionamiento involucra la inserción de equipamiento/servicios y la (probable) gestación de una centralidad propia. La re-creación de suelo mediante relleno de canteras iniciada a comienzos de este siglo, apunta en la misma dirección. Donde cabe asegurarse, la condición de rellenos no contaminados y la vigencia de un Plan Local parcial; tal vez incluyendo desniveles, al efecto de calificación de usos y/o innovación paisajística así como, validar la (adecuada) convivencia de unidades productivas existentes o recicladas con usos residenciales.

Situación 2004

Situación 2012



+ Proliferación de loteos al E por debajo de Avda. Italia que contornea la cota de máxima inundación impone la viabilidad de aprobación condicionada -ante obstáculos para instalar redes convencionales de infraestructura- a la inserción y manejo de sistemas in situ con dispositivos alternativos de saneamiento. Asimismo resulta pertinente instaurar una conducción territorial con plantado de vegetación/árboles y un restringido afinamiento con unidades/emprendimientos productivos de autosustento o comercial, sin depredación ambiental y/o inserción de modalidades de agricultura urbana o de recreación. En tanto resulta fundamental establecer conciencia del conflicto de intereses entre el patrimonio colectivo y la tendencia de ocupar y usufructuar un suelo tan condicionado.

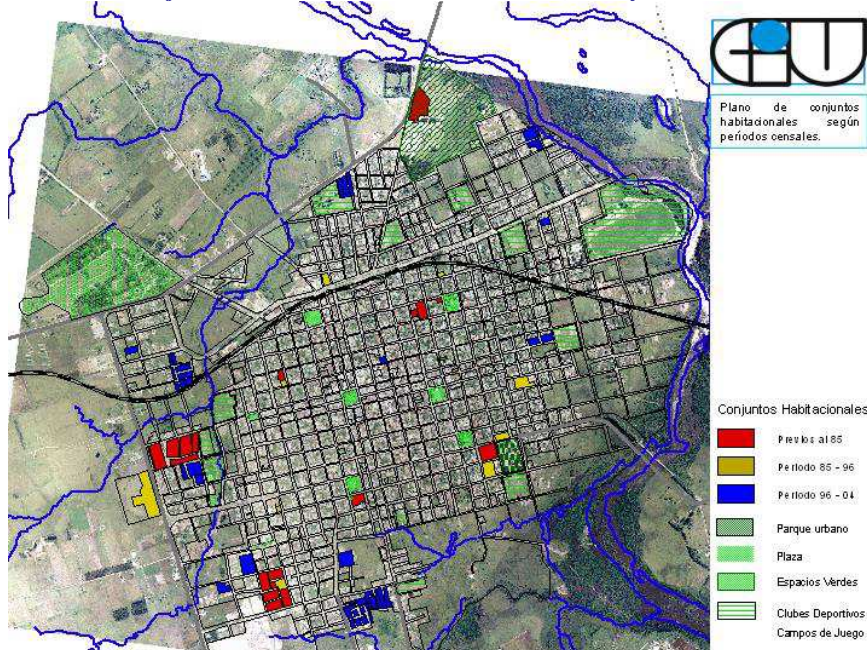
Situación 2004

Situación 2012



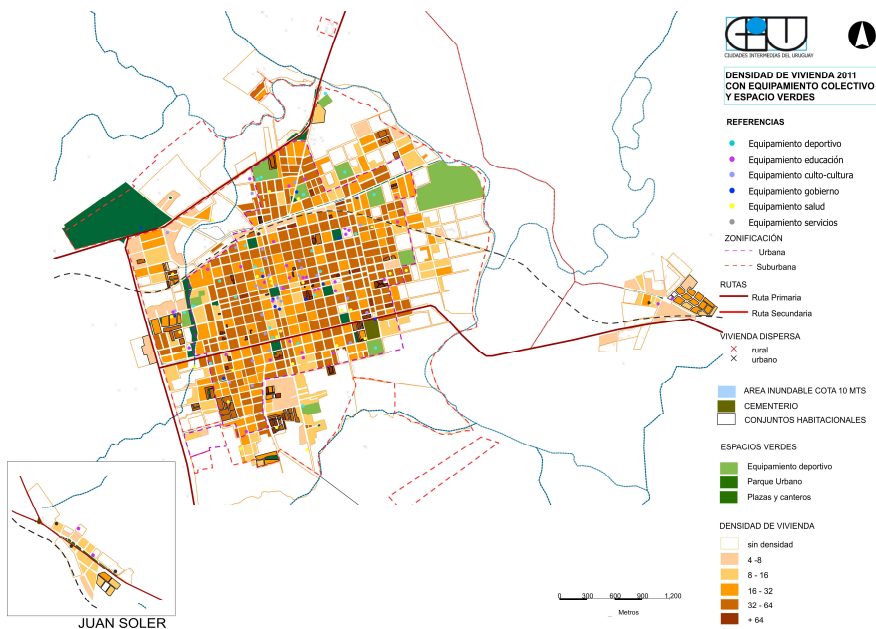
Tema 5- Los mapas con Diferencias de cantidad de Población y de Viviendas 1996-2004 advierten la caída de poblamiento en manzanas centrales y/o consolidadas así como en la génesis de los entornos de expansión seleccionados inciden vigorosamente, la localización de conjuntos habitacionales públicos entre loteos privados que por veces, son iducidos por los mismos. El mapa con localización de Conjuntos Habitacionales ilustra la persistencia de emplazamientos en periferias donde el último período destaca la concentración en el Sur y/o localizaciones en resquicios urbanos:

Gráfico 16: Conjuntos Habitacionales hasta 1985, 1996, 2004 y 2011



En la ciudad de San José el fracaso relativo de barrios jardines alineados a R-3, parece rebatir la tendencia entre familias pudientes por residir fuera pero a corta distancia de la ciudad (con anhelo por alojarse en lotes espaciosos con 'verde privado' y el uso cotidiano del automóvil). Por el contrario, el devenir urbano de San José aparenta reafirmar la convivencia que exalta el valor patrimonial del centro de la ciudad y fortalece formas de convivencia 'barriales' articuladas al centro histórico. Al tiempo que surge una notable expansión de Raigón y aún de localidades más alejadas donde MEVIR ha emplazado nuevos planes (como por ejemplo, Juan Soler) o, en otros casos debido a un intenso poblamiento mediante inversión privada (Villa María). Ambos casos, subsidiarios de servicios y del equipamiento colectivo; por lo que la configuración urbana de San José evoca una concentración principal a la que se articulan centros poblados de escala menor que vienen siendo destinatarios de nuevos asentamientos.

Gráfico 17: Conglomerado San José+Raigón con Densidad VIV 2011, Espacios Verdes + Equipamiento Colectivo



Tema 6- En la actualidad, la economía urbana en Ciudades Intermedias del país muestra la creciente polarización entre emprendimientos capitalistas formales que procuran incentivos/concesiones de autoridades locales y, las acciones por sobrevivencia de pobladores con bajos ingresos. Donde la cuestión de la localización de cada tipo de emprendimiento impone el reconocimiento ya sea, de la formalidad con fines impositivos o, el apoyo necesario a la autogestión para subsistencia en suelo sin servicios y/o de riesgo. En ambos casos se impone abordar sin menoscabo, el manejo y control ambiental del suelo urbanizado mediante infalibles inversiones públicas en obras de infraestructura y servicios urbanos.

Desde la implantación de medias manzanas en cruz (1783) y las previsiones de ensanches (1853 y 1920) el proceso de desarrollo urbano en San José presenta variantes de contextos/entornos con particularidades intrínsecas. Tanto en su génesis y configuración ambiental como, en relación a la centralidad principal/histórica. Por lo que cabe resaltar la importancia de la CONSOLIDACIÓN URBANA por sobre la de EXTENSIÓN con nuevos loteos y/o conjuntos habitacionales públicos. En tanto el trasiego de poblamiento constatable de 1985 a 2004 -desde los cuadrantes centrales hacia manzanas mas alejadas- han configurado/establecido entornos socio-territoriales de distinto orden e incipientes centralidades. En este sentido, la canalización y acondicionamiento urbano del espacio en el arroyo Mallada, la rehabilitación de la ex Estación Central en centro cultural y las plazas junto al Estadio, constituyen ejemplos destacables de intervención. Tanto por su impacto ambiental y de ordenación territorial como, por su replicabilidad basada en la co-gestión pública-privada-social.

En definitiva, el paradigma de consolidación urbana que propugnamos para San José refiere a dotar ventajas/prioridades específicas a cada entorno antes mencionado, respecto al resto del conglomerado. Al efecto de revertir tendencias de vaciamiento de manzanas centrales y la onerosa extensión de redes de servicios. Se procura compactar y a la vez mantener la heterogeneidad socio/cultural, dando cabida y promoviendo las opciones de: Re-Densificar, Reciclar y Re-valorizar junto al Rescate del Patrimonio enfocado también en calificar modalidades de ocupación/desarrollo habitacional y urbano del suelo. Con programas de mejoramiento de condiciones habitacionales que implican apoyos estratégicos y gestión compartida para sustento de la HETEROGENEIDAD de USOS del SUELO y la PLURALIDAD de ACCESO. Para asegurar la condición de ciudad en cada centralidad, en contraste a la estipulación de zonificaciones excluyentes.

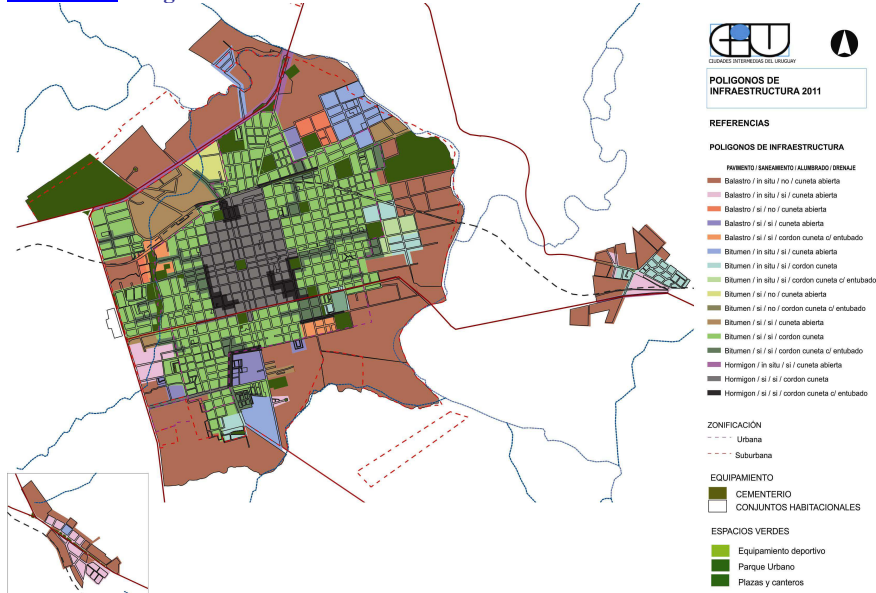
Seguramente, atraer inversiones inmobiliarias y/o dar impulso a obras de rehabilitación edilicia a partir o paralelamente a intervenciones urbanas simbólicas (como hito/mojón de identidad) o de mejoramiento de la calidad de vida (como la peatonización de calles), no debe postergar la tarea de prefiguración de planes aún mas ambiciosos de rehabilitación urbana del área central así como, en los entornos destacados en este estudio. En este sentido, la visión global del conglomerado no debe

contraponerse sino mas bien complementar actuaciones descentralizadas a la par de convocantes del desarrollo barrial.

Cabe resaltar experiencias Europeas y Latinoamericanas ⁽²⁾ que ilustran el potencial de recrear la ciudad acentuando sus ventajas comparativas como conglomerado, además de movilizar recursos participativos en tareas del desarrollo local. Estas experiencias parten de la revisión crítica de los altos costos financieros y sociales para implantar nuevas urbanizaciones en periferias, para reasignar presupuestos de entidades convencionales de vivienda hacia un mayor protagonismo de decisiones y técnicos locales.

parte C- CORRIMIENTO URBANO hacia y/o atravesando RUTAS CIRCUNDANTES

Gráfico 18: Polígonos de INF en San José



Tema 7- En el Uruguay de hoy adquiere relevancia advertir consecuencias en la implantación de nuevas urbanizaciones, en tanto las inversiones necesarias para la provisión de los servicios -en extensiones de redes y en casos, para ampliar la capacidad de la fuente o planta de procesamiento- alcanzan entre 180 a 240 mil dólares por Hectárea urbanizada al sumar inversiones de OSE (Agua Potable y Saneamiento convencional), UTE (Tendido y conexiones a Energía eléctrica) y de las mismas Intendencias para el desarrollo de Pavimento vial, Drenaje por cordón cuneta o entubado, Alumbrado Público y la Recolección+Tratamiento de Residuos domiciliarios. ⁽³⁾ Con adicionales del 50% al 70 % , si las instalaciones son posteriores a la ocupación del suelo, en tanto implican intervenciones con obras ex post al acondicionarlo donde ya existen construcciones (generalmente) implantadas sobre el nivel de cota natural del terreno y, en la mayoría de los casos, sin prever situaciones de inundación y/o acumulación de sus propios vertidos.

Gráfico 19: Polígonos de INF en Mapa comparativo 2004-2001 en San José

⁽²⁾ La rehabilitación y re-acondicionamiento de barrios en Bologna-Italia y Róterdam-Holanda en los 70 se basaron en apoyo técnico descentralizado desde Autoridades Municipales para integrar Comisiones Barriales con pobladores al efecto de decidir intervenciones (demoler, reciclar o densificar) y planes locales para obras de vivienda y equipamiento colectivo. Asimismo, las experiencias Latinoamericanas en Bogotá-Colombia fines de los 80 y Santiago de Chile-Chile hacia fines de los 90 aunque siendo de menor porte, involucran esquemas participativos en planes de rehabilitación habitacional con densificación que incluye opciones de alquiler y de recuperación patrimonial.

⁽³⁾ Los costos de instalaciones ex ante y conexión a servicios básicos para una manzana convencional se basan en datos de UTE, OSE e IMM-año 2000: Agua Potable con ampliación de red (600 metros) con consumo estimado de 300 Lts/Persona/Día = u\$s 7.066/Há.

Saneamiento con extensión a red (400m, con volumen estimado en el 80% del consumo (240 Lts/Persona/Día)

Total instalación interna + conexiones y acceso a red existente + bombeo = u\$s 22.045/Há

Referencia: en MVD el costo actual de 1 Há.. con Saneamiento + Pluviales = u\$s 21.560 para conectar a red existente con emisario + estación de bombeo, mientras que el costo de Fosa Séptica Succionada = u\$s 400 por cámara + u\$s 500/año por uso de barométrica, con un total de u\$s 8 a 10.000/Há.

Energía eléctrica con tasa de conexión de u\$s 64 por KW (se toman 2.2 KW por vivienda), instalación interna + extensión a red = u\$s 10.253,5/Há.

Alumbrado público con subestación a 100 m. = u\$s 2.327/Há

Pavimentación Vial de 200 m de calles con 10 m de ancho por manzana en:

Pavimento de Hormigón armado con Cordón Cuneta = u\$s 170.000/Há

Pavimento de Bitumen con cordón cuneta = u\$s 112.000/Há

Recolección y Disposición de basuras, con una estimación global de la IMM de u\$s 31/año/por persona.

REFERENCIAS

PAQUETES DE INFRAESTRUCTURA

PAVIMENTO / SANEAMIENTO / ALUMBRADO / DRENAJE	
	Balastro / in situ / no / cuneta abierta
	Balastro / si / no / cuneta abierta
	Balastro / si / si / cuneta abierta
	Balastro / si / si / cordon cuneta c/ entubado
	Bitumen / in situ / si / cuneta abierta
	Bitumen / in situ / si / cordon cuneta
	Bitumen / in situ / si / cordon cuneta c/ entubado
	Bitumen / si / no / cuneta abierta
	Bitumen / si / no / cordon cuneta c/ entubado
	Bitumen / si / si / cuneta abierta
	Bitumen / si / si / cordon cuneta
	Bitumen / si / si / cordon cuneta c/ entubado
	Hormigon / in situ / si / cuneta abierta
	Hormigon / si / si / cordon cuneta
	Hormigon / si / si / cordon cuneta c/ entubado

ZONIFICACIÓN

	Urbana
	Suburbana

EQUIPAMIENTO

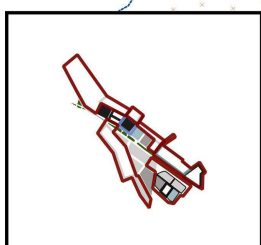
	CEMENTERIO
	CONJUNTOS HABITACIONALES

ESPACIOS VERDES

	Equipamiento deportivo
	Parque Urbano
	Plazas y canteros

VARIACION DENS. de VIVIENDA

	perdida >60%
	perdida entre 40% y 10%
	- 10% a + 5%
	+5% a 20%
	20% a 60%
	60% a 200%
	> 200%



JUAN SOLER

Localizaciones periféricas de loteos privados y de conjuntos de vivienda pública han sido factores determinantes en las extensiones urbanas de las Ciudades Intermedias del Uruguay, sin embargo cada modalidad exhibe procesos de gestación específicos que imponen desafíos tanto a la comprensión y modos de gestión local así como, para delinear estrategias de intervención para el acondicionamiento integral del suelo en el marco de un Plan Local de ordenamiento urbano. O sea, pasar de la atención focal y sectorial en la provisión de la infraestructura a la intervención derivada de un Plan Estratégico para el desarrollo urbano sostenible:

[Gráfico 20: Comentario sobre Loteos en periferias CIU](#)



Loteos en Periferias



Mientras lo que aparenta ser una oportunidad por acrecentar las arcas impositivas comunales resulta más bien evidente, el prolongado estancamiento de esos nuevos loteamientos. Precisamente donde las inversiones para el acondicionamiento convencional del suelo son postreras y/o costosas. Por lo que una efectiva implantación (y control) de opciones alternativas para servicios urbanos en contextos de baja densidad de ocupación junto a una normativa innovadora para el acondicionamiento urbano de desarrollo progresivo implica un manejo de recursos públicos más apropiados al proceso de urbanización en vigencia.

- Por un lado, los loteos aprobados por Juntas Departamentales generalmente sin exigir la disponibilidad de los servicios básicos (en contravención a la Ley de Centros

Poblados 1947/66 y al presente, a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible 2008) suelen ampliar sobreofertas, por lo general con tardía ocupación de suelo. Así como por la amplitud de los lotes demarcados terminan arrojando densidades bajas o muy bajas. Lo cual hace impropio y/o extremadamente costosas las instalaciones convencionales de servicios urbanos. Dispositivos in situ (y en el mejor de los casos) con extracción barométrica así como, el mejoramiento de vías y mantenimiento de canales abiertos de desagüe con costos y esfuerzos compartidos entre vecinos y comunas han permitido paliar impactos ambientales. Aunque insuficientes, para considerarlos una alternativa sostenible, planteados en la interfase rural-urbana de muchas ciudades intermedias.

[Gráfico 21: Comentario sobre CHAB en CIU](#)



Conjuntos en Periferias



La pobreza urbana en la mayoría de las Ciudades del Interior es sensible y aparentemente menos excluyente a la exhibida en el área metropolitana de Montevideo, en tanto la segregación territorial, se evidencia en conjuntos 'oficiales' de vivienda. La alta densidad resultante de la ocupación del suelo en esos sitios, justifica la implantación de los servicios convencionales pero, costosos al erario público al extender troncales y servicios. Así como es frecuente que se registren unidades vacías e incumplimientos en pago de consumos.

o Por otro lado, las ubicaciones periféricas de los esquemas de vivienda pública parecen decidirse en función de ofrecer soluciones donde lo que importa es la masividad junto a un acceso vial externo. Esta modalidad de gestión para ofrecer vivienda de interés social suele recortar paisajes extraños de concentraciones urbanas en descampados y en casos condicionan al uso cotidiano a tramos de rutas nacionales y/o departamentales con flujos regionales de cargas y pasajeros. A sabiendas y, más de las veces, con consentimiento logrado en tratativas con instancias del gobierno central, donde la autoridad local impone la extensión y conexiones a redes OSE, UTE y ANTEL con implicaciones de costos para bombeos y/o tendidos. Además de la necesaria ampliación de cobertura de algunos servicios municipales como son la recolección de basura, la pavimentación de calles con apertura de drenes y los postes con luminarias, todo asumido irremediamente por el erario público.

> REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AA.VV. - *Plan Estratégico Territorial, Argentina del Bicentenario-Avance II*. Ministerio de Planificación de Argentina (2011)
- Achkar, M., Domínguez, A. y Pesce, F. - *Diagnóstico Socioambiental Participativo en Uruguay*. REDES/Programa Uruguay Sustentable (2004)
- Ascher, F., -*Los Nuevos Principios del Urbanismo*. editado en París (2001)
- Arocena, J. - *El Desarrollo Local. Un desafío contemporáneo*. CLAEH/UCUDAL, (1995)
- Base de datos CIU - *Población, Vivienda y Hogares en Censos INE 1985-1996-2004-2011*. Equipo CIU en ITU (2003-2013)
- Borja, J. y Castells, M. - *Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Turus, Madrid (1995)
- Boisier, S. - *El lenguaje emergente en desarrollo territorial*. CATS, Santiago de Chile (2000)
- Calvo, J. J. - *Atlas Demográfico del Uruguay 2011*. Montevideo, (2013)
- Barreiro Cavestany, F. - *Desarrollo desde el Territorio*. (2002)
- Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (HÁBITAT) - *Gestión urbana en CIUDADES INTERMEDIAS de AMÉRICA LATINA*. Nairobi (1993)

- Ciclo Nacional de Reflexión Prospectiva URUGUAY 2025 "*Economía, Población y Territorio*" FORO 3-Ciudades Intermedias, DINOT/MVOTMA (2004)
- Convenio ITU/Fac. de Arquitectura/UdelaR-MTOP/MVOTMA/Congreso de Intendentes - *Análisis de las Relaciones entre la Dinámica Territorial de las Ciudades Intermedias y los Trazados Viales Nacionales*. Prof. Arq. Martínez, E. J. (Coordinador) e investigadores de ITU y externos, Agosto (2000)
- DIEA-MGAP - *Regiones de Especialización Agroproductiva*, Agosto -Montevideo (2004)
- Di Pietro, L. – *El desarrollo local. Estado de la cuestión*. FLACSO, Buenos Aires (1999)
- Equipo CIU/Prof. Arq. Edgardo J. Martínez - *Ciclo Ciudades Intermedias del Uruguay (CIU)*. Instituto de Teoría y Urbanismo (ITU)/Facultad de Arquitectura (desde 2003)
- El Observador – *Uruguay Pueblo a Pueblo/Economía, Historia, Geografía, Población, Educación, Salud y Vivienda*. (2002)
- Errea, E., Peyrou J., Secco J. y Souto G. - *Transformaciones en el agro uruguayo- Nuevas instituciones y modelos de organización empresarial*. Programa de Agronegocios-Facultad de Ciencias Empresariales UCUDAL (2011)
- González Posse, E.- *Desarrollo nacional, desarrollo regional y ordenamiento territorial*. Cap. 7 de 'Problemas y Oportunidades del Territorio, Tareas y Desafíos del Ordenamiento Territorial', DINOT-MVOTMA (1995)
- IHA-Bochiardo L. – *Proceso Urbano de San José*. Instituto de Historia de la Arquitectura/FARQ-UdelaR (1968)
- INE - *Censo general de 2011 Población, Viviendas y Hogares*. Uruguay, 2012
- Kaztman, R. (coordinador) – *Activos y estructuras de oportunidades*. PNUD y CEPAL-Montevideo (1999)
- Martínez, E. J. - *Paradigmas de Intervención Pública Latinoamericana en Hábitat Urbano*. Publicación CSIC-UdelaR (2010)
- *Infraestructuras evolutivas des quartiers populaires*. Artículo base en Revista de Maestría 'Habitat et Developpement' de la Universidad de Lovaina, Bélgica (1990)
- *Incidencia de las Ciudades Intermedias (CIU) en la conformación del Sistema Urbano Nacional (Interpretación de datos censales en atributo al acondicionamiento territorial)*. En co-autoría con: Altmann L. y Rodríguez C., Revista 11 de Facultad de Arquitectura (Octubre 2013)
- MVOTMA/DINOT Autores Varios - *Temas de ordenamiento territorial*. Uruguay, (1999)
- Musso, C. - *Las ciudades del Uruguay*. FARQ/Uruguay UdelaR (2004) y *Las Escalas optimas de Gestión para el Territorio Uruguayo y Definición de Criterios para su Articulación e Instrumentación*. Tesis de Maestría en FARQ/UdelaR (2005).
- Rolnik, R. - *O Brasil planejado pelo povo*. Entrevista a Secretaria Nacional de Programas Urbanos del Ministerio de la Ciudad del Brasil (2006) sobre 'planejamento urbano participativo' en ciudades con mas de 20.000 habitantes.
- Spallanzani, M., Cecilio, M. y Couriel, J. - *La Gestión urbana en la generación de tejidos residenciales de la periferia de Montevideo*. Nordan, (1999)
- Zoido, F., De la Vega, S., Piñeiro A., Morales, G., Maş, R., Lois R. C. y Gozález J.M. – *Diccionario de Urbanismo – Geografía urbana y ordenación del territorio*. Grandes Temas-CÁTEDRA, Madrid (2013)