



Ciudades Sostenibles

**HERRAMIENTAS DE GESTION PARA
PROYECTOS URBANOS TRANSFORMADORES**

Diciembre 11 | 2019

De los proyectos singulares a los sistemas de actuaciones convergentes

En los casos a estudio, ya sea a partir de un plan parcial o en forma inducida a partir de un proyecto motor, las intendencias se orientan a definir una red o sistema de actuaciones, convergentes en torno a objetivos de desarrollo, mejora y/o consolidación urbana zonal.

Esta red de actuaciones también se despliega en el tiempo, mediante su organización en fases y en secuencias acumulativas. En esta organización secuencial, puede suceder que las actuaciones tempranas sean condición necesaria para viabilizar las siguientes.

La ingeniería de proyecto referida al sistema tiene que ver con la articulación intersectorial, económica, espacial y temporal de las acciones, y referida a las actuaciones singulares tiene que ver con el diseño de las herramientas de gestión y de financiamiento.

De los proyectos singulares a los sistemas de actuaciones convergentes

El Plan Parcial, definido en nuestro ordenamiento jurídico como un instrumento de ordenamiento detallado, pero también de programación de actuaciones, es el mecanismo adecuado para planificar estos sistemas de actuaciones convergentes, en un ámbito urbano caracterizado por una combinación singular de problemas y de oportunidades.

Principales herramientas de gestión abordadas

| | | INSTRUMENTOS |
|-----------------------------------|-----------|---|
| 1. Recuperación de valorizaciones | 11 | Contribución por mejoras derivadas de obra pública |
| | 12 | Retorno de valorización por cambio normativo |
| | 13 | Mayor aprovechamiento a cambio de contrapartidas |

Principales herramientas de gestión abordadas

| | | |
|---------------------------------|----|--|
| 2. Obtención y gestión de suelo | 21 | Cesión de suelo por Art. 38 en nuevas urbanizaciones y fraccionamientos |
| | 22 | Derecho de preferencia |
| | 23 | Expropiación |
| | 24 | Suelo a cambio de obras de urbanización realizadas por la Intendencia o MVOTMA |
| | 25 | Cartera de tierras nacional y departamentales |

Principales herramientas de gestión abordadas

| | | |
|--|------------------|---|
| <p>3. Incentivos urbanísticos (urbanización, consolidación y buen uso del suelo)</p> | <p>31</p> | <p>Concertación pública-privada para ejecución de IIEE necesaria en el área</p> |
| | <p>32</p> | <p>Impuesto progresivo al baldío (Obligación de usar o construir)</p> |
| | <p>33</p> | <p>Obligación de urbanizar</p> |
| | <p>34</p> | <p>Transferencia de derechos territoriales</p> |
| | <p>35</p> | <p>Incentivos asociados a zonas y productos determinados, nacionales y departamentales</p> |

El marco planificador de los proyectos

| | DEPARTAMENTOS Y PROYECTOS | | | |
|---|---|---|--|--|
| INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL | COLONIA: Real de San Carlos | FLORES: Parque Cañada Lavalleja, | DURAZNO: Parque Inundable, | RIVERA: Parque Cuñapirú |
| <input type="checkbox"/> ORDENANZAS DEPARTAMENTALES DE OT Y DS | No | IOT en elaboración, comunicación de inicio de fecha 02-12-2017 | No | IOT previo a la LOTDS aprobado en 2007, IOT en elaboración en 2019 |
| <input type="checkbox"/> DIRECTRICES DEPARTAMENTALES DE OT Y DS | IOT aprobado en 2013 | IOT aprobado por Dec. 0885/2016: DDOTDS | IOT aprobado en 2011 | No |
| <input type="checkbox"/> PLAN LOCAL | IOT en elaboración 2019 | IOT aprobado por Dec. 0802/2013: Plan Local de Trinidad y su microrregión | IOT aprobado en 2014: Plan Local Ciudad de Durazno | IOT aprobado en 2010: Plan Local de la microrregión de Rivera. |
| <input type="checkbox"/> PLAN PARCIAL (en la zona del proyecto o adyacente) | No | IOT aprobado por Dec. 0884/2016: Plan Parcial para el área central de la ciudad de Trinidad. (vecino a la zona) | No | IOT en elaboración en 2019: PP del Entorno del Estadio y la ribera urbana central del Arroyo Cuñapirú. |
| <input type="checkbox"/> PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA (en la zona del proyecto) | No | No | No | PAI NIENSUR (aprobado 2014); PAI ALUA (en elaboración, iniciado 2016) |
| <input type="checkbox"/> OTROS | Decreto 126/97 de OT para el departamento | Fideicomiso de Administración de terrenos para soluciones habitacionales, creado el 27-11-2018. | | |

Real de San Carlos, Colonia del Sacramento



Real de San Carlos, Colonia del Sacramento



Real de San Carlos, Colonia del Sacramento: intervenciones planteadas sobre inmuebles patrimoniales y espacios públicos.



Real de San Carlos: suelos vacantes en el entorno



Real de San Carlos, propuesta de normativa del nuevo Plan Local

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN

ZR 12 a - REAL DE SAN CARLOS (R3C)

Es de aplicación el Art. 42º. ZDC - Área de Influencia Real de San Carlos

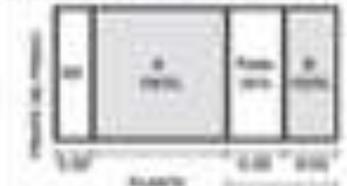


SEÑAL SATELITAL DE LA ZONA

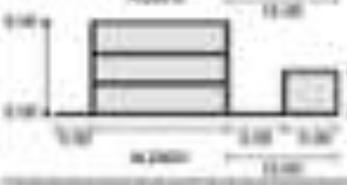


| ATRIBUTOS | ZR 12 a - REAL DE SAN CARLOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|---|--|--------------------|--|--------|-------|-------------------------------------|-------------|------|------------------------------------|-------------|------|------------------------------------|--------------|--------------------------------|-------------------------------|-------|----------------|---|--|
| GENERAL | Residencial, compatible de desarrollo urbano, hasta 100 m ² cubiertos totales. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Subzonas | Zonas que no poseen restricciones a la zona residencial. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Propiedad | Residentes que poseen terrenos y/o fincas residenciales con sus áreas correspondientes (patio, terraza, piscina y jardín), a las cuales se aplica el ordenamiento urbanístico de la zonificación residencial de la zonificación y demás disposiciones urbanísticas correspondientes. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RESTRICCIÓN | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Esp. Min.</td> <td>500 m²</td> <td>500 m² (con un 20% de permeabilidad)</td> </tr> <tr> <td>Fronte</td> <td>12 m.</td> <td>12 m. (con un 20% de permeabilidad)</td> </tr> <tr> <td>F.O.S. Max.</td> <td>40 %</td> <td>40 % (con un 20% de permeabilidad)</td> </tr> <tr> <td>F.O.T. Max.</td> <td>40 %</td> <td>40 % (con un 20% de permeabilidad)</td> </tr> <tr> <td>F.O. J. Min.</td> <td>30 % (base 10 metros de ancho)</td> <td>300 (base 10 metros de ancho)</td> </tr> <tr> <td>Plano</td> <td>0 m. (0 Ancho)</td> <td>12 m. (8 Ancho) (con un 20% de permeabilidad)</td> </tr> </table> | Esp. Min. | 500 m ² | 500 m ² (con un 20% de permeabilidad) | Fronte | 12 m. | 12 m. (con un 20% de permeabilidad) | F.O.S. Max. | 40 % | 40 % (con un 20% de permeabilidad) | F.O.T. Max. | 40 % | 40 % (con un 20% de permeabilidad) | F.O. J. Min. | 30 % (base 10 metros de ancho) | 300 (base 10 metros de ancho) | Plano | 0 m. (0 Ancho) | 12 m. (8 Ancho) (con un 20% de permeabilidad) | Sin restricciones especiales. No se permite el uso de terrenos alquilados. Subzonación de acuerdo al Art. 42º de la Ley. |
| Esp. Min. | 500 m ² | 500 m ² (con un 20% de permeabilidad) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fronte | 12 m. | 12 m. (con un 20% de permeabilidad) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| F.O.S. Max. | 40 % | 40 % (con un 20% de permeabilidad) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| F.O.T. Max. | 40 % | 40 % (con un 20% de permeabilidad) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| F.O. J. Min. | 30 % (base 10 metros de ancho) | 300 (base 10 metros de ancho) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Plano | 0 m. (0 Ancho) | 12 m. (8 Ancho) (con un 20% de permeabilidad) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RESTRICCIÓN | Límite Sin restricciones a la altura. Altura de los 10 m. al frente, con un ancho mínimo de 2 m. a partir del eje de la vía. Propiedad - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RESTRICCIÓN | Señal Máximo 1.50 m. Pictograma negro arbitrario, sin texto integrado. Material - Acceso Mantenimiento y preparación simultánea con espacios abiertos a los predios adyacentes en la vía. Urbano Diseño de fachadas y señalética según reglamentación. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RESTRICCIÓN | RESTRICCIÓN TÉCNICA Y PROCEDIMIENTO Se permite construcción en construcciones y edificios a los estándares establecidos en el código y parte del Reglamento de Regulación. Sin permiso de construcción deberá acompañarse de un estudio geotécnico de fondo de la zonificación, estudios de suelos y estudios geológicos de Per. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RESTRICCIÓN | RESTRICCIÓN TÉCNICA PROCEDIMIENTO CONCEPTO, Según Artículo 27º y 28º de la Ley 10.308. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

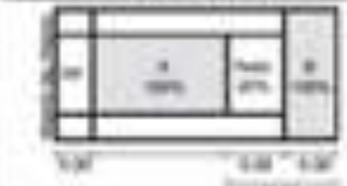
ZR 12 a - GRÁFICOS REPRESENTATIVOS



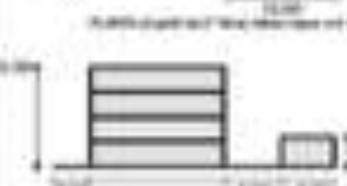
ALTO: 1.50m



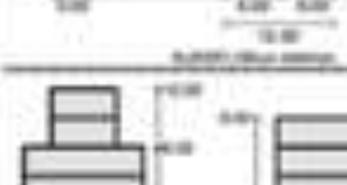
ALTO: 1.50m



ALTO: 1.50m



ALTO: 1.50m



ALTO: 1.50m

Zona de Ordenamiento Concertado (ZOC) Real de San Carlos, propuesta del nuevo Plan Local



Logo of the Municipality of San Carlos and the MVOTMA logo.

MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MOVILIDAD

Map of the region showing the location of San Carlos.

Scale: 1:50,000

Legend:

- Urban Area
- Green Area
- Water Area
- Roads
- Infrastructure

Scale: 1:50,000

Real de San Carlos, área de influencia ampliada



Real de San Carlos, área de influencia ampliada



Real de San Carlos y entorno

Perspectivas y próximos pasos

- **Medidas Cautelares**
- **Aprobación de Plan Local**
- **Elaboración de Plan Parcial para el entorno ampliado**
- **Operaciones concertadas**
- **Recuperación de plusvalías**

Herramientas aplicables Colonia

| | | INSTRUMENTOS | COLONIA |
|---|----|--|---|
| 1. Recuperación de valorizaciones | 11 | Contribución por mejoras derivadas de obra pública | E Estudiar para entorno de plaza y Avenida, y para IE de saneamiento |
| | 12 | Retorno de valorización por cambio normativo | E Estudiar, no está previsto (ver punto siguiente) |
| | 13 | Mayor aprovechamiento a cambio de contrapartidas | A Está previsto en el Plan Local para toda la ZR 12, con la definición de un FOT básico y un FOT máximo y con la condición de red de saneamiento y contrapartida para acceder al segundo. |
| 2. Obtención y gestión de suelo | 21 | Cesión de suelo por Art. 38 en nuevas urbanizaciones y fraccionamientos | B Puede ser aplicable en grandes parcelas vacantes sobre la franja costera. |
| | 22 | Derecho de preferencia | E Recomendar su aplicación con el fin de obtener suelo destinado a vivienda social en el entorno ampliado. |
| | 23 | Expropiación | No prevista |
| | 24 | Suelo a cambio de obras de urbanización realizadas por la Intendencia o MVOTMA | No prevista |
| | 25 | Cartera de tierras departamentales | E Estudiar con anterior |
| 3. Incentivos urbanísticos (urbanización, consolidación y buen uso del suelo) | 31 | Concertación pública-privada para ejecución de IIEE necesaria en el área | A Está prevista en la definición de la ZOC RSC, no tiene diseño para la gestión |
| | 32 | Impuesto progresivo al baldío (Obligación de usar o construir) | B Se puede aplicar al conjunto de la ZOC RSC si el objetivo es incentivar su desarrollo dinámico. |
| | 33 | Obligación de urbanizar | E Se puede estudiar para grandes parcelas urbanas no fraccionadas, en particular en R11 y R14. |
| | 34 | Transferencia de derechos territoriales | E Se puede estudiar si hubiera restricciones a terrenos singulares por presencia o vecindad con elementos patrimoniales. |

Parque Cañada Lavalleja, Trinidad



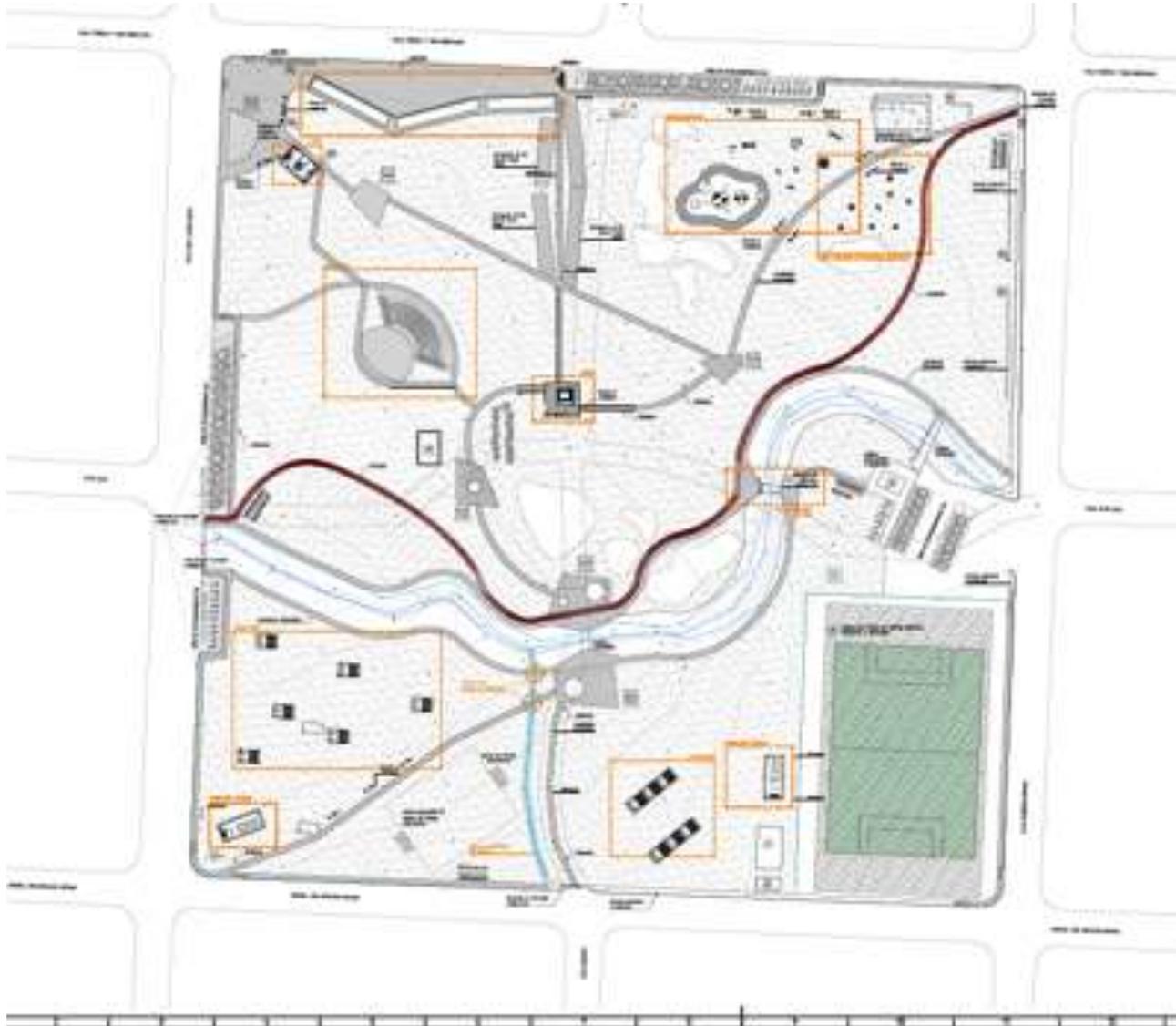
Parque Cañada Lavalleja: concepto urbano y sistema de actuaciones



Parque Cañada Lavalleja, Trinidad



Parque Cañada Lavalleja, Trinidad



Relación con la estructura urbana

DEFINICIÓN DE LOS CATEGORÍAS DE SUELO URBANO
CONSIDERACIONES PARA EL PLANO LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CONSIDERACIONES GERALES

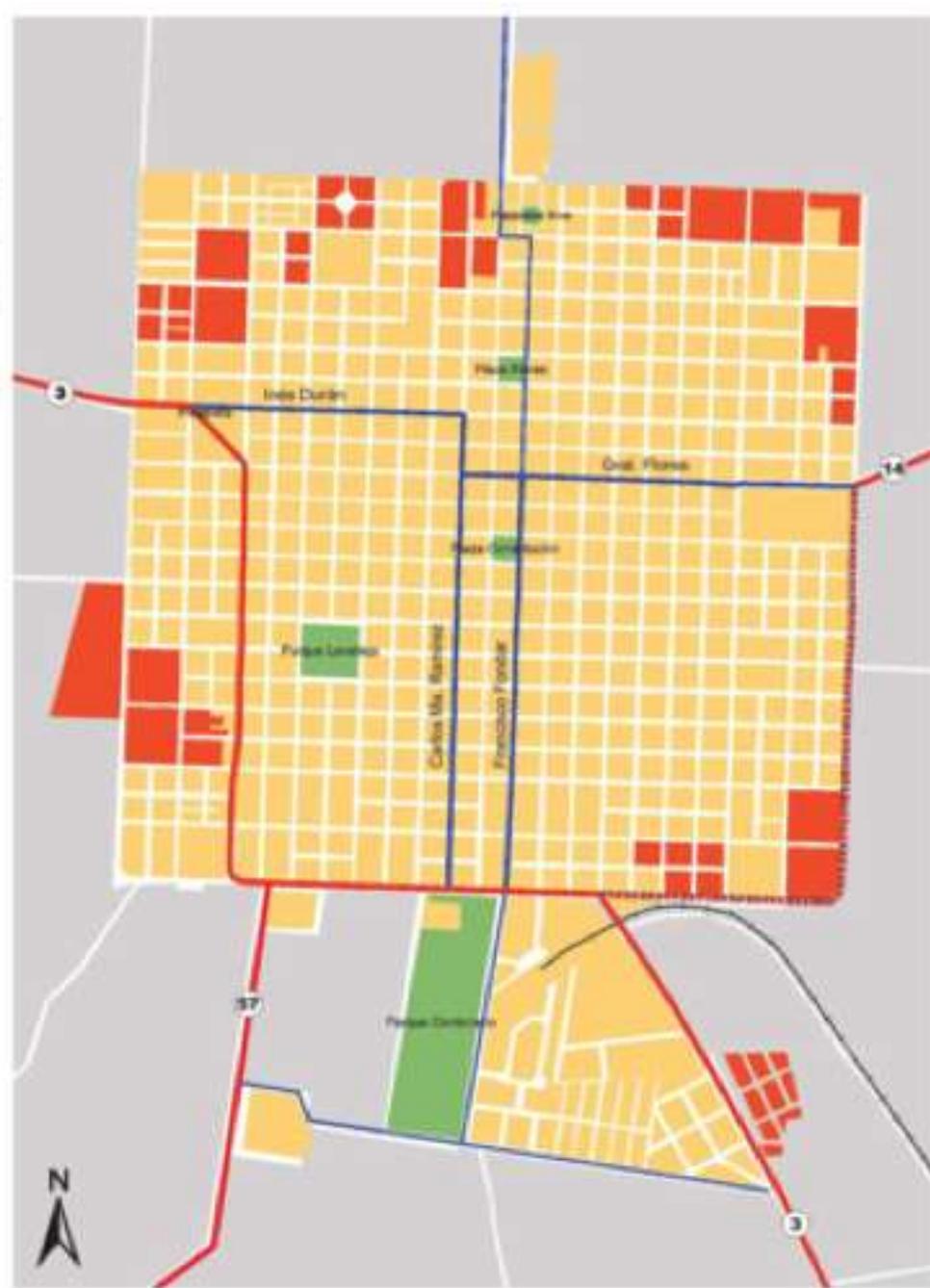
Suelo Urbano Consolidado
 Son los terrenos que ya están edificados, funcionando como infraestructura urbana en forma de edificios, o que, en su caso, están destinados a ser edificados en forma de edificios, o que ya están edificados en forma de infraestructura urbana en forma de edificios, o que ya están edificados en forma de infraestructura urbana en forma de edificios.

Suelo Urbano Consolidado
 Son los terrenos que ya están edificados, funcionando como infraestructura urbana en forma de edificios, o que, en su caso, están destinados a ser edificados en forma de edificios, o que ya están edificados en forma de infraestructura urbana en forma de edificios, o que ya están edificados en forma de infraestructura urbana en forma de edificios.

Suelo Urbano Consolidado
 Son los terrenos que ya están edificados, funcionando como infraestructura urbana en forma de edificios, o que, en su caso, están destinados a ser edificados en forma de edificios, o que ya están edificados en forma de infraestructura urbana en forma de edificios, o que ya están edificados en forma de infraestructura urbana en forma de edificios.

ESPACIOS VERDES
 Son los terrenos que ya están edificados, funcionando como infraestructura urbana en forma de edificios, o que, en su caso, están destinados a ser edificados en forma de edificios, o que ya están edificados en forma de infraestructura urbana en forma de edificios, o que ya están edificados en forma de infraestructura urbana en forma de edificios.

- REFERENCIAS**
- Tronco principal
 - Vía principal interna
 - Vía secundaria
 - Ruta 1
 - Ruta 11 y 57
 - Vía férrea
 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 - SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - ESPACIOS VERDES



CATEGORIZACIÓN DE SUELO URBANO

Parque Cañada Lavalleja, Trinidad

Herramientas para consolidación urbana:

- **Obligación de urbanizar**
- **Impuesto al baldío**
- **Expropiación**
- **Sistema de Cooperación**
- **Fideicomiso**



Parque Cañada Lavalleja, Trinidad

Herramientas para densificación urbana:

- **Nueva normativa de edificación (completar Plan Local)**
- **Implementación “intencionada” del Art. 60**
- **Impuesto al baldío**

Herramientas aplicables Trinidad

| | | INSTRUMENTOS | TRINIDAD |
|---|----|--|--|
| 1. Recuperación de valorizaciones | 11 | Contribución por mejoras derivadas de obra pública | B a) No viable en relación con obras de consolidación urbana: nuevas IIEE de vialidad, pluviales y saneamiento. B) A estudiar en relación con la mejora de calles entre PL y el centro. |
| | 12 | Retorno de valorización por cambio normativo | A Pasaje a SUC: no viable, mayor edificabilidad: no aplicable porque ya se admite altura; a estudiar en futura ampliación del plan local. (el plan parcial para el centro no prevé cobro) |
| 2. Obtención y gestión de suelo | 13 | Mayor aprovechamiento a cambio de contrapartidas | E No fue previsto en el plan local, tampoco en el plan parcial del centro, y la regulación de altura es por ancho de calle, por tanto en estas condiciones no es viable su aplicación. A la vez, el entorno del proyecto no es zona preferente para la demanda de sectores de ingresos altos. |
| | 21 | Cesión de suelo por Art. 38 en nuevas urbanizaciones y fraccionamientos | A En grandes parcelas vacantes a fraccionar y pasar a suelo urbano consolidado, que se identifican en planos. |
| | 22 | Derecho de preferencia | E El DP está referido en el art 49 del plan local, pero no para esta zona. El Fideicomiso ya adquirió suelo en otra zona, actualmente no está interesado en ampliar su cartera. |
| | 23 | Expropiación | B Todos los terrenos baldíos en SUNC pueden ser expropiados para vivienda social, art 19 del plan aprobado. No está previsto aplicar la herramienta. |
| | 24 | Suelo a cambio de obras de urbanización realizadas por la | Podría aplicarse en macromanizanas a consolidar. |
| | 25 | Cartera de tierras departamentales | A Se está aplicando para el obrador, con el Fideicomiso, se puede ampliar junto con 6 y 4 |
| 3. Incentivos urbanísticos (urbanización, consolidación y buen uso del suelo) | 31 | Concertación pública-privada para ejecución de IIEE necesaria en el área | E Es necesaria para completar las actuaciones del proyecto. |
| | 32 | Impuesto progresivo al baldío (Obligación de usar o construir) | A A estudio de la IDF para su aplicación a los suelos vacantes en SUNC. Ver también Obligación de Urbanizar |
| | 33 | Obligación de urbanizar | B Se puede plantear en el SUNC, aunque no existe un fundamento claro. Estudiar viabilidad de unidades de actuación por macromanizanas. |
| | 34 | Transferencia de derechos territoriales | |

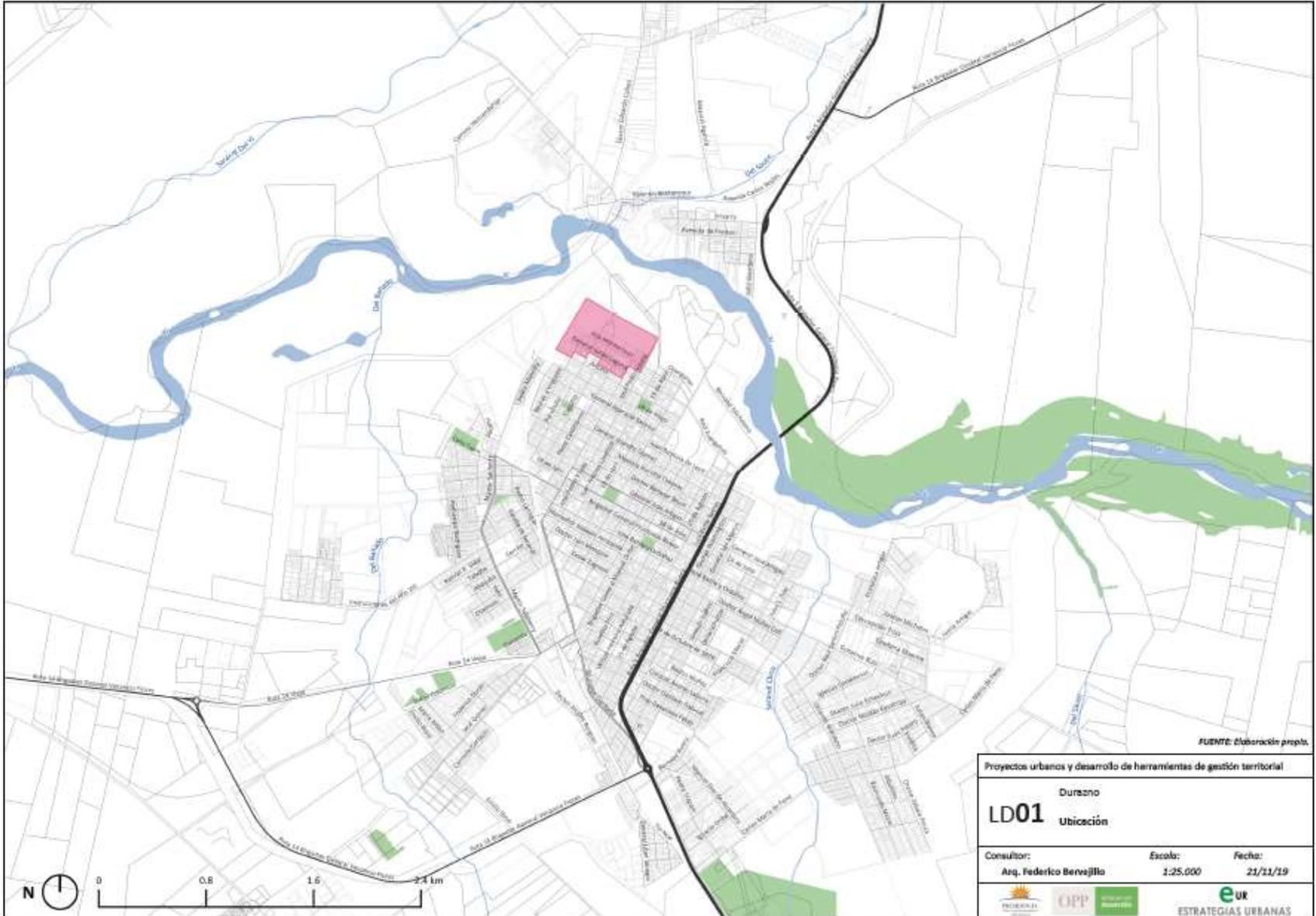
Parque inundable, Durazno



Parque inundable, Durazno



Parque inundable, Durazno



FUENTE: Elaboración propia.

Parque inundable, Durazno



Parque inundable, Durazno



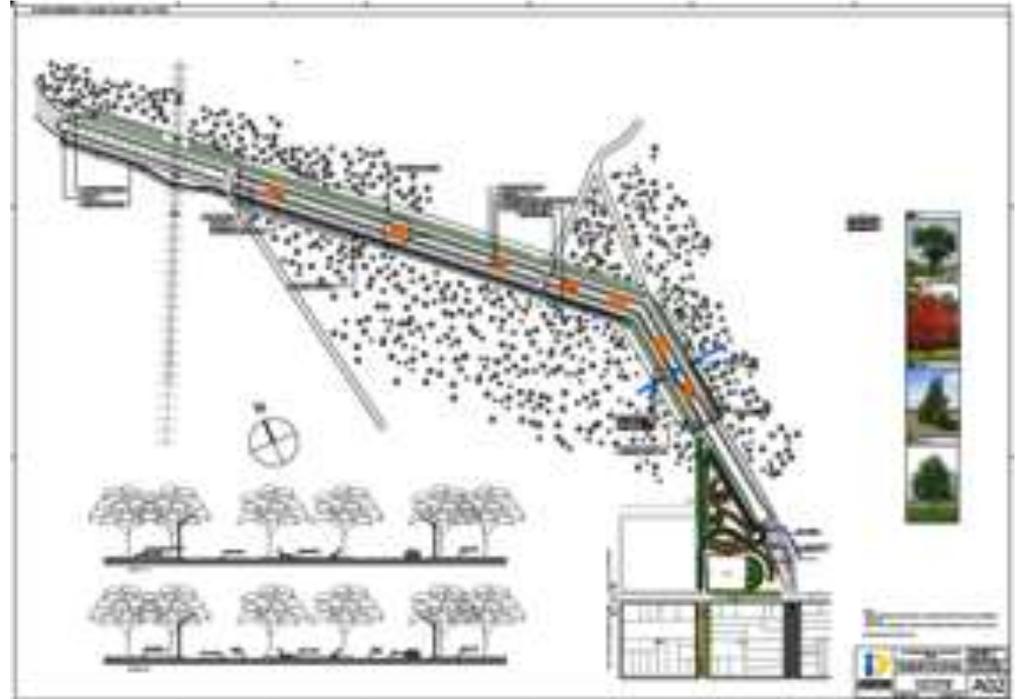
Parque inundable, Durazno

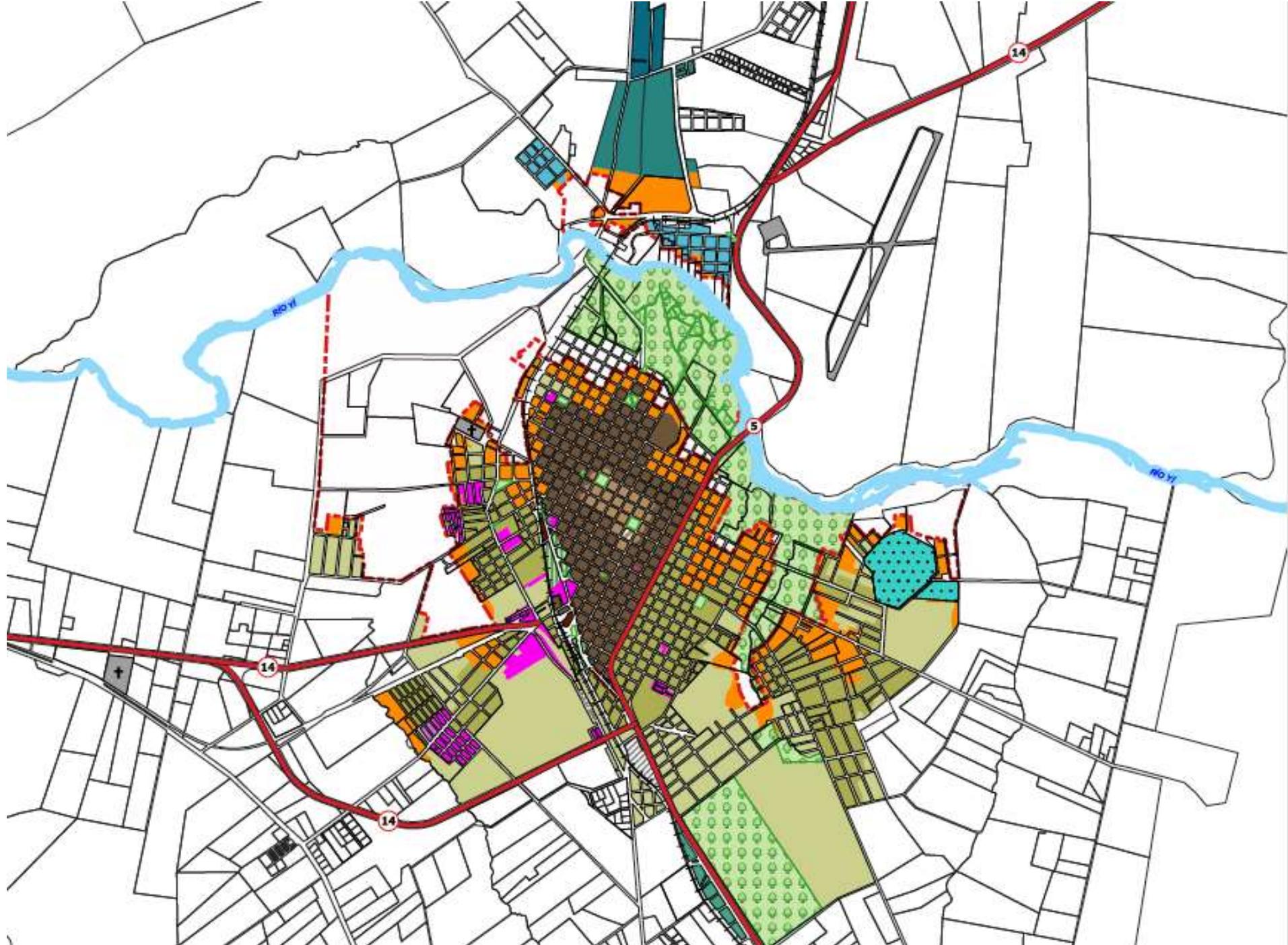


Parque inundable, Durazno

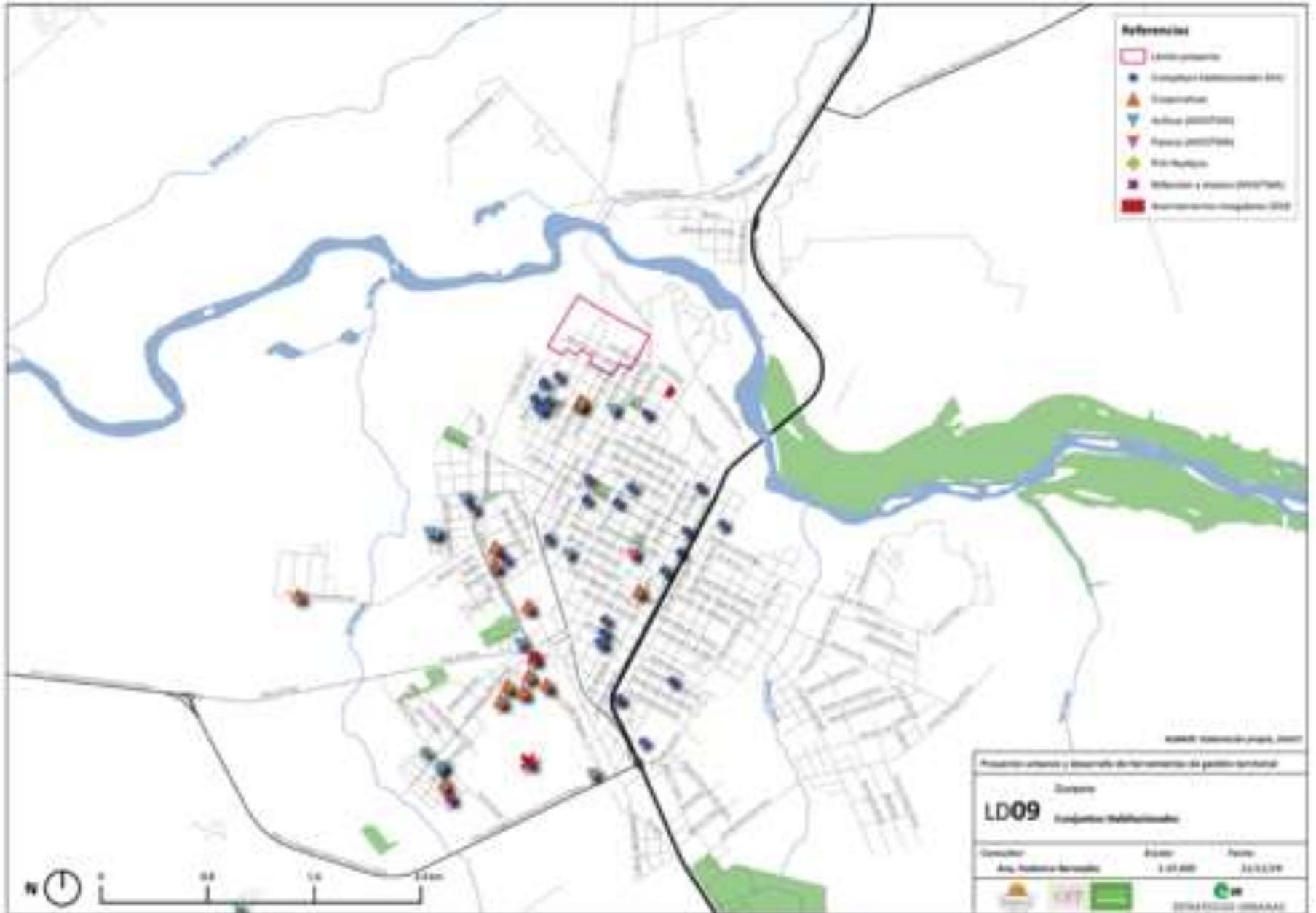


Exposición zona de riesgo

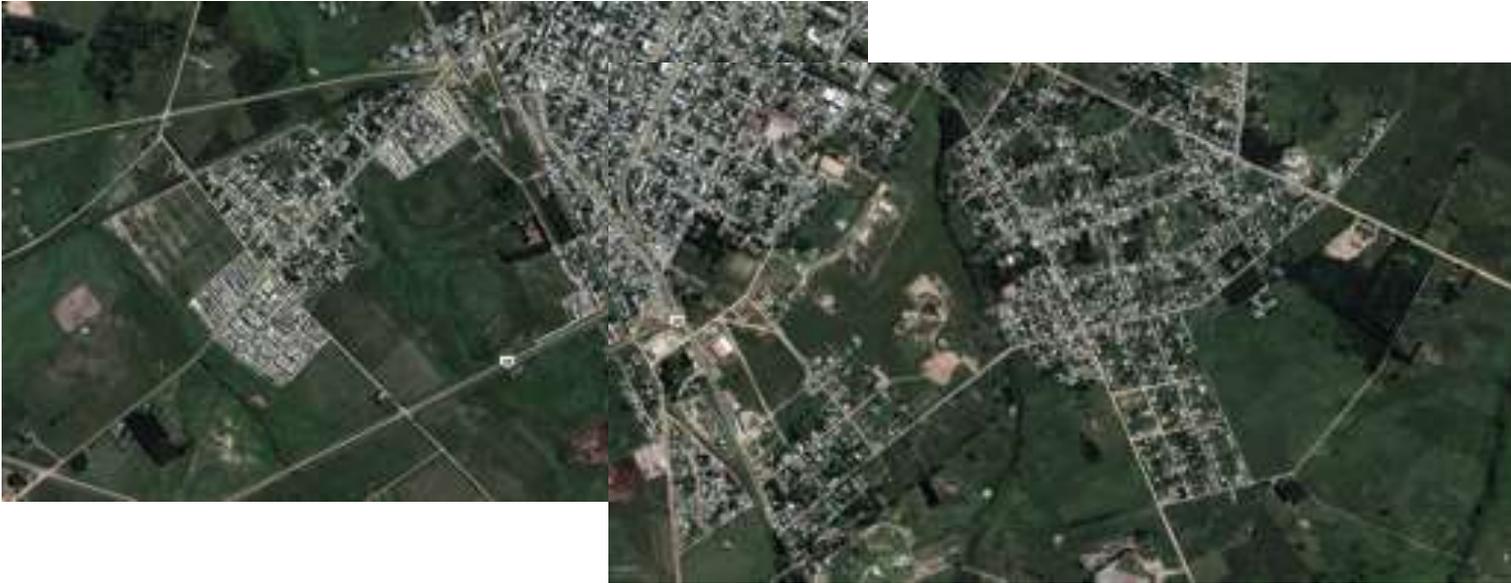




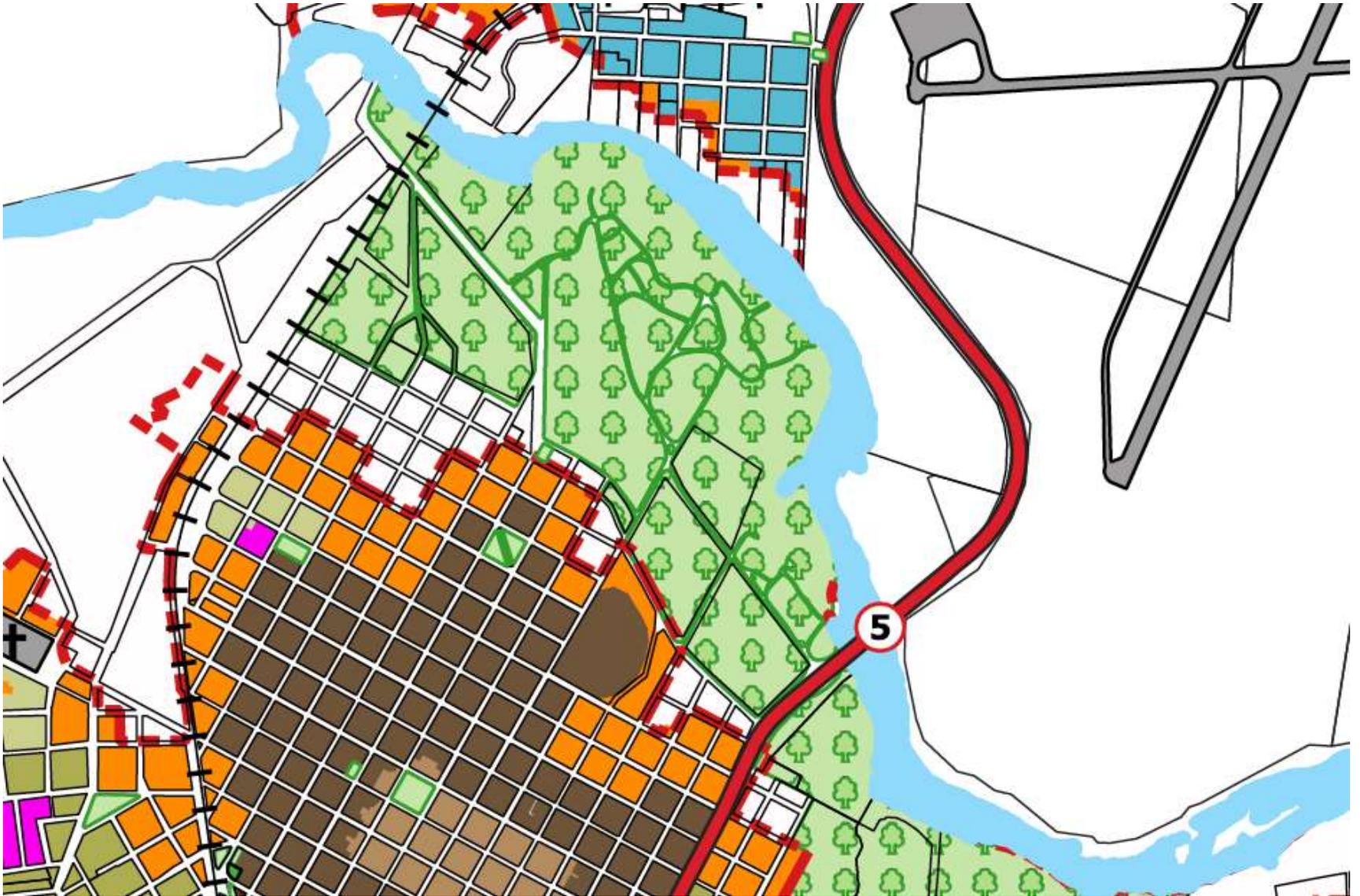
Parque inundable, Durazno



Parque inundable, Durazno



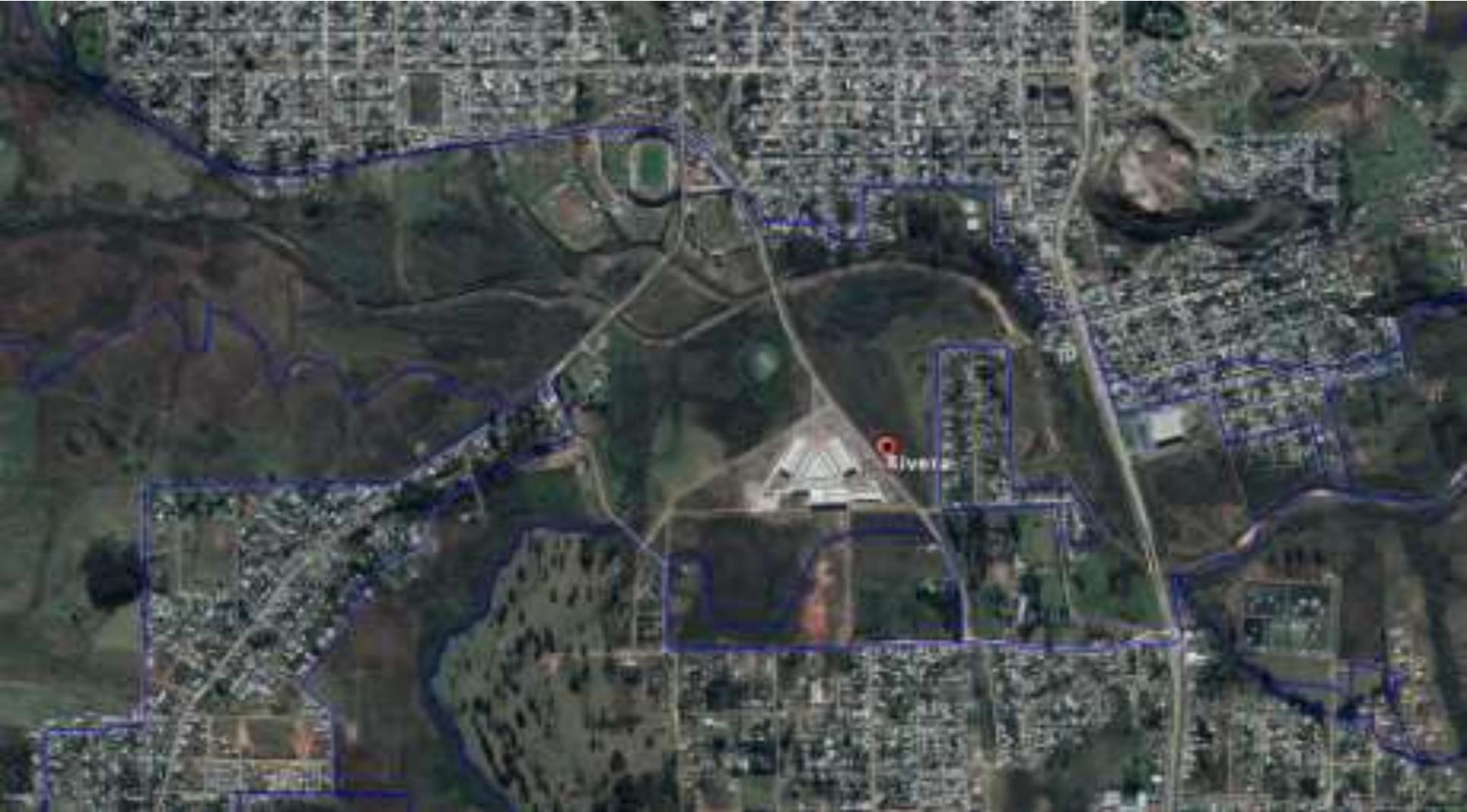
Parque inundable, Durazno



Herramientas aplicables Durazno

| | | INSTRUMENTOS | DURAZNO |
|---|----|--|---|
| 1. Recuperación de valorizaciones | 11 | Contribución por mejoras derivadas de obra pública | B Debería aplicarse para el nuevo frente urbano del parque, quizás poco viable |
| | 12 | Retorno de valorización por cambio normativo | C Difícil por rigidez del marco normativo actual en zonas de riesgo vecinas al proyecto |
| 2. Obtención y gestión de suelo | 13 | Mayor aprovechamiento a cambio de contrapartidas | C En zona DU2 se permite altura sin requerir contrapartidas, en zona D8 se limita por riesgo medio. |
| | 21 | Cesión de suelo por Art. 38 en nuevas urbanizaciones y fraccionamientos | C Poco probable, no hay áreas a urbanizar o fraccionar en principio |
| | 22 | Derecho de preferencia | E Estudiar y recomendar su uso para obtener suelo destinado a vivienda social (cooperativas) en area de influencia, en zona normativa DU2, Centro, especialmente en el entorno de la plaza. |
| | 23 | Expropiación | A Se está aplicando a la mayor parte de los terrenos privados inundables a integrar al parque. |
| | 24 | Suelo a cambio de obras de urbanización realizadas por la | No aplicable. |
| | 25 | Cartera de tierras departamentales | A Aplicable a la gestión de suelo para realojos |
| 3. Incentivos urbanísticos (urbanización, consolidación y buen uso del suelo) | 31 | Concertación pública-privada para ejecución de IIEE necesaria en el área | E Estudiar, por ahora sólo está prevista una gestión y mantenimiento por comodato de los equipamientos deportivos. |
| | 32 | Impuesto progresivo al baldío (Obligación de usar o construir) | E El entorno del proyecto es más bien área de retracción urbana o de estabilización, no hay en principio voluntad de ocupar baldíos, al menos en las zonas de riesgo medio. |
| | 33 | Obligación de urbanizar | B |
| | 34 | Transferencia de derechos territoriales | E Estudiar como alternativa a expropiación de terrenos vacantes inundables en el tejido |

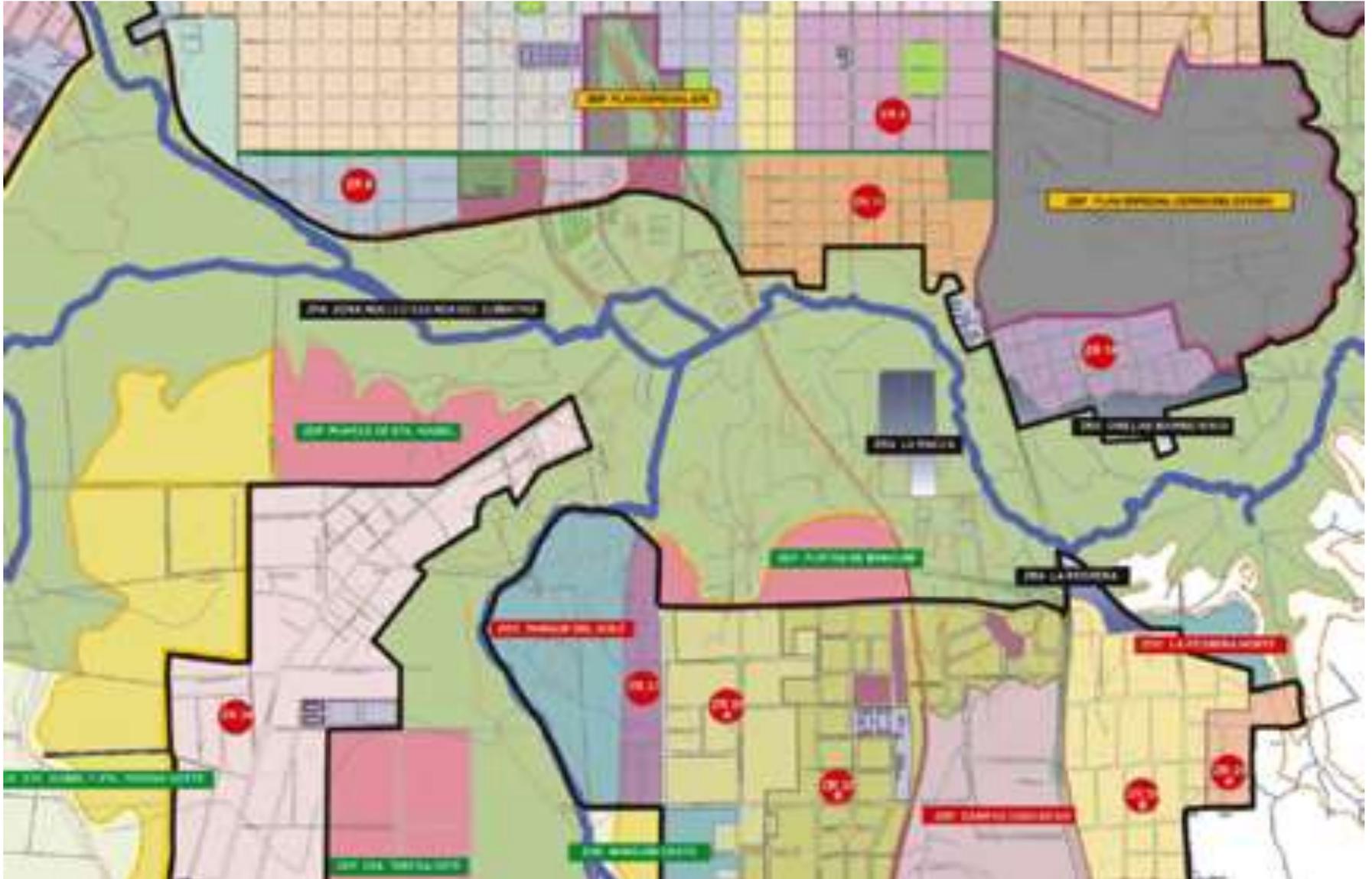
Parque y entorno del tramo central del Arroyo Cuñapirú, Rivera



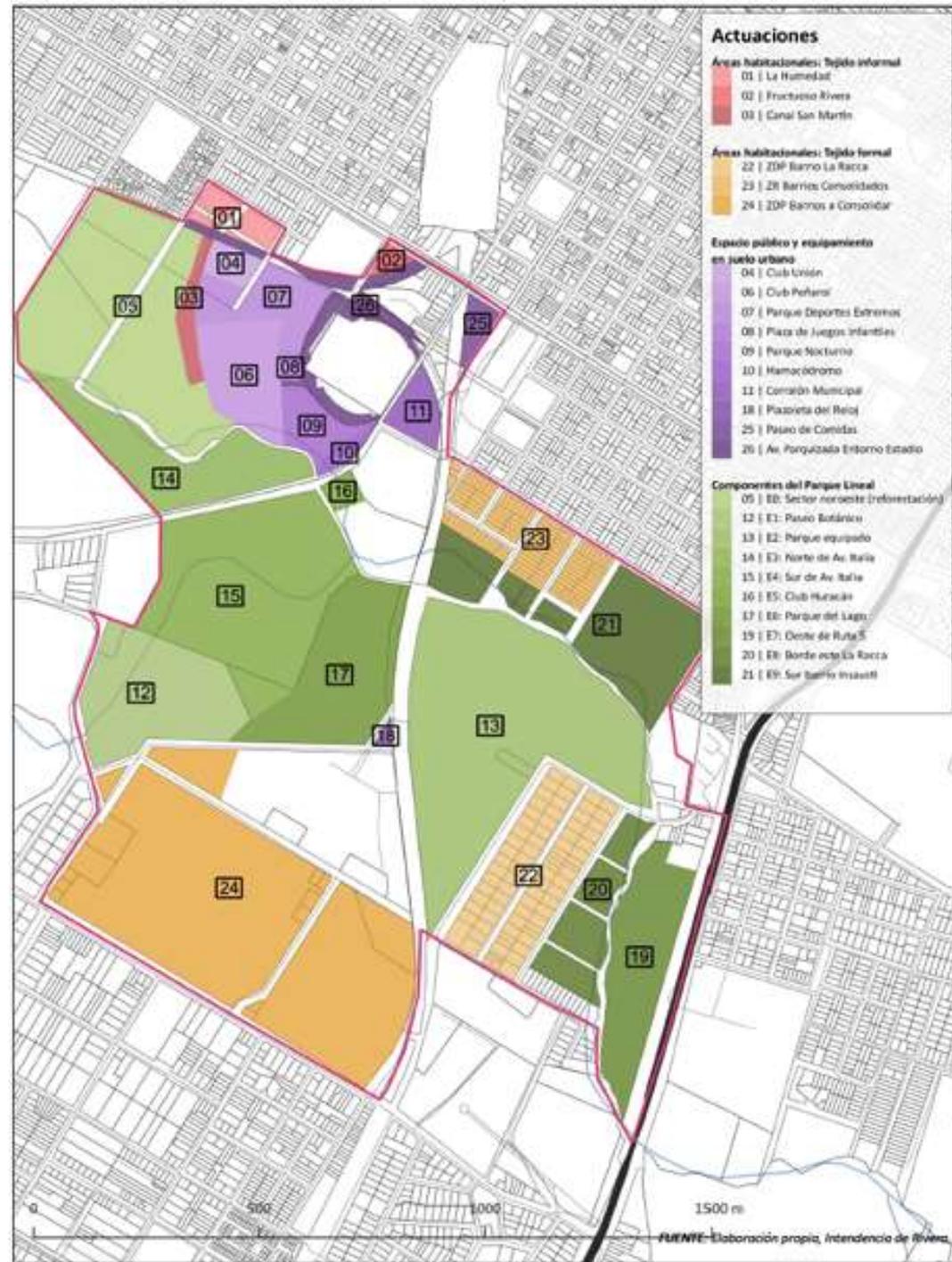
Plan Local: zonas de protección y recuperación ambiental (detalle)

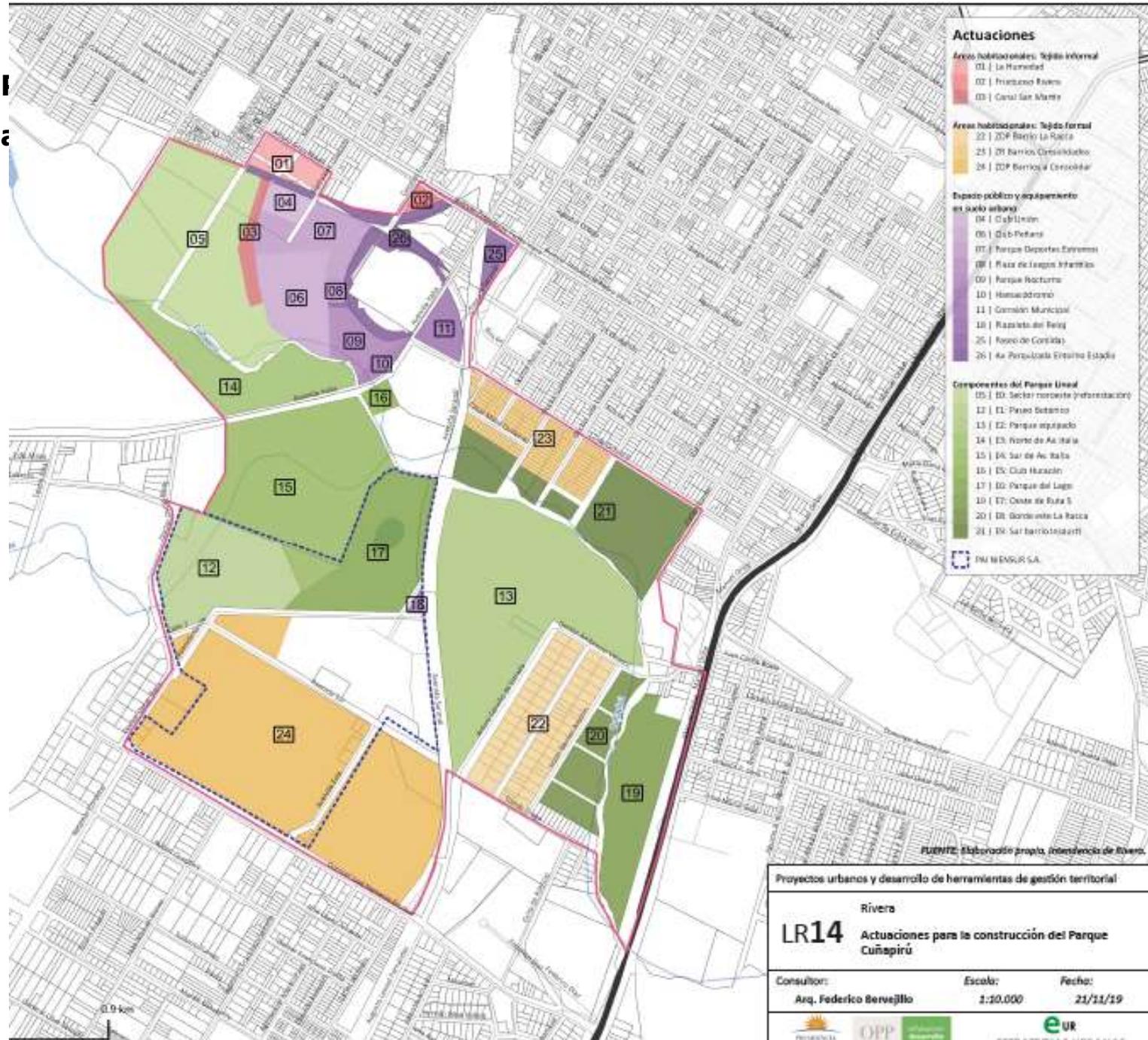


Plan Local: zonificación y régimen de suelo (detalle)



Plan Parcial en elaboración: actuaciones propuestas





Proyectos urbanos y desarrollo de herramientas de gestión territorial

Rivera

LR14

Actuaciones para la construcción del Parque Cuñapirú

Consultor:

Arq. Federico Berzejllo

Escala:

1:20.000

Fecha:

21/11/19

Parque y entorno del tramo central del Arroyo Cuñapirú, Rivera



Parque y entorno del tramo central del Arroyo Cuñapirú, Rivera



Parque y entorno del tramo central del Arroyo Cuñapirú, Rivera



Herramientas aplicables Rivera

| | | INSTRUMENTOS | RIVERA |
|---|----|--|---|
| 1. Recuperación de valorizaciones | 11 | Contribución por mejoras derivadas de obra pública | B Aplicable a todo el entorno debido al parque, y a zonas específicas por nuevas IE y mitigación de inundaciones, ver viabilidad económica |
| | 12 | Retorno de valorización por cambio normativo | A Previsto en el plan parcial para barrios consolidados del entorno |
| | 13 | Mayor aprovechamiento a cambio de contrapartidas | A Está planteado primariamente en el PP para sectores urbanos consolidados en el entorno del Parque |
| 2. Obtención y gestión de suelo | 21 | Cesión de suelo por Art. 38 en nuevas urbanizaciones y fraccionamientos | A Previsto en el PP para obtener suelo destinado al parque en grandes parcelas a fraccionar o urbanizar |
| | 22 | Derecho de preferencia | E No planteado. |
| | 23 | Expropiación | B |
| | 24 | Suelo a cambio de obras de urbanización realizadas por la | Puede aplicarse en sectores de suelo transformable. |
| | 25 | Cartera de tierras departamentales | A Necesaria para operaciones de realojo integral o parcial |
| 3. Incentivos urbanísticos (urbanización, consolidación y buen uso del suelo) | 31 | Concertación pública-privada para ejecución de IIEE necesaria en el área | A Está planteada en relación con nuevas urbanizaciones y grandes emprendimientos |
| | 32 | Impuesto progresivo al baldío (Obligación de usar o construir) | E |
| | 33 | Obligación de urbanizar | E Estudiar para zonas urbanizables |
| | 34 | Transferencia de derechos territoriales | E Estudiar, puede ser aplicable en parcelas privadas que reservan suelo para parque. |

Situación y objetivos de cambio en los Entornos de los proyectos

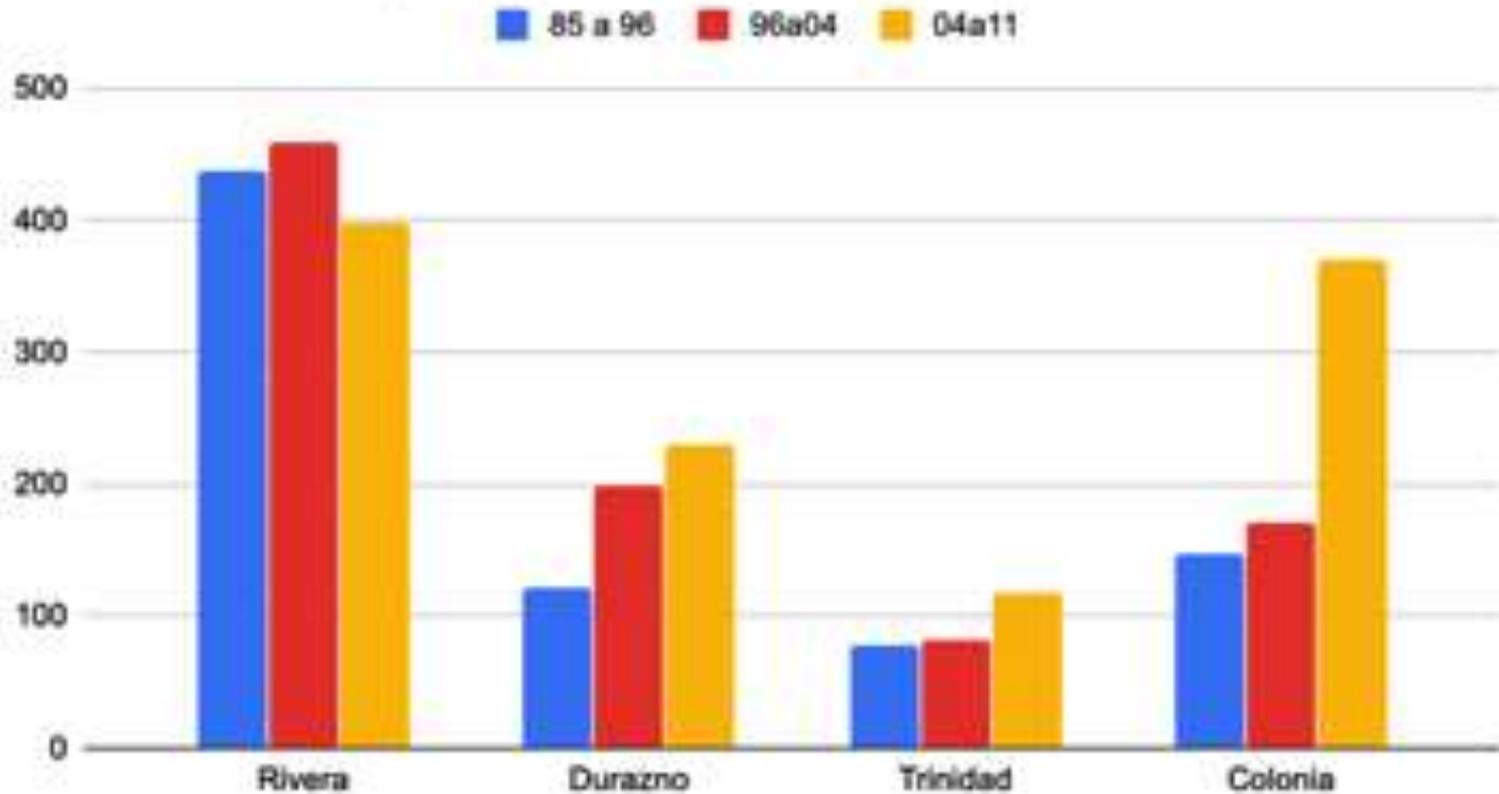
Tabla 2: Resumen de la realidad y cambios urbanos propuestos en los entornos de los proyectos

| CIUDAD / PROYECTO | DESURBANIZAR | URBANIZAR NUEVO SUELO | CONSOLIDAR Y COMPLETAR | DENSIFICAR CON SUSTITUCION | TIPOS URBANOS EXISTENTES | TIPOS URBANOS PREVISTOS | ATRACTIVO PARA INVERSION INMOBILIARIA |
|-------------------------------------|--|--|---|--|--|---|--|
| COLONIA / REAL DE SAN CARLOS | NO | No en el entorno inmediato, sí en área de influencia mayor. . | SI. Existen predios vacantes y alguna manzana sin fraccionar. | SI, está previsto el marco normativo en el Plan Local en trámite. | Tejido de manzana abierta en baja densidad | Manzana abierta en densidad y altura media. | ALTO, operadores privados tienen expectativas de valorización. |
| TRINIDAD / PARQUE LAVALLEJA | NO | Sí, hay macromanizas de suelo no consolidado que requiere completar la urbanización. | SI. Existen predios vacantes y manzanas sin fraccionar. | No es objetivo explícito, aunque la normativa admite mayor altura. | Tejido de manzana abierta en baja densidad y algún conjunto en densidad media. | Tejido de manzana abierta en baja y media densidad y altura. | BAJO, en la ciudad en general, y disminuye desde el centro hacia la periferia. |
| PARQUE INUNDABLE / DURAZNO | SI Se plantea retracción urbana en áreas de alto riesgo. | NO. | NO. | No es objetivo explícito, aunque en zona DU2 se admite altura. | Tejido de manzana abierta en baja densidad y zonas inundables / precarias | Sin cambios: manzana abierta en baja densidad. | NULO en la actualidad, la ciudad crece en otras zonas. |
| PARQUE CUÑAPIRU / RIVERA | SI. En áreas informales e inundables. | SI, varios sectores de suelo transformable a urbanizar. | NO | No es objetivo explícito, puede plantearse a más largo plazo. | Tejido de manzana abierta en baja densidad y zonas inundables / precarias | Manzana abierta en baja densidad en tejidos actuales y en nuevos barrios. | BAJO a MEDIO en bordes del casco, MEDIO en áreas transformables. |

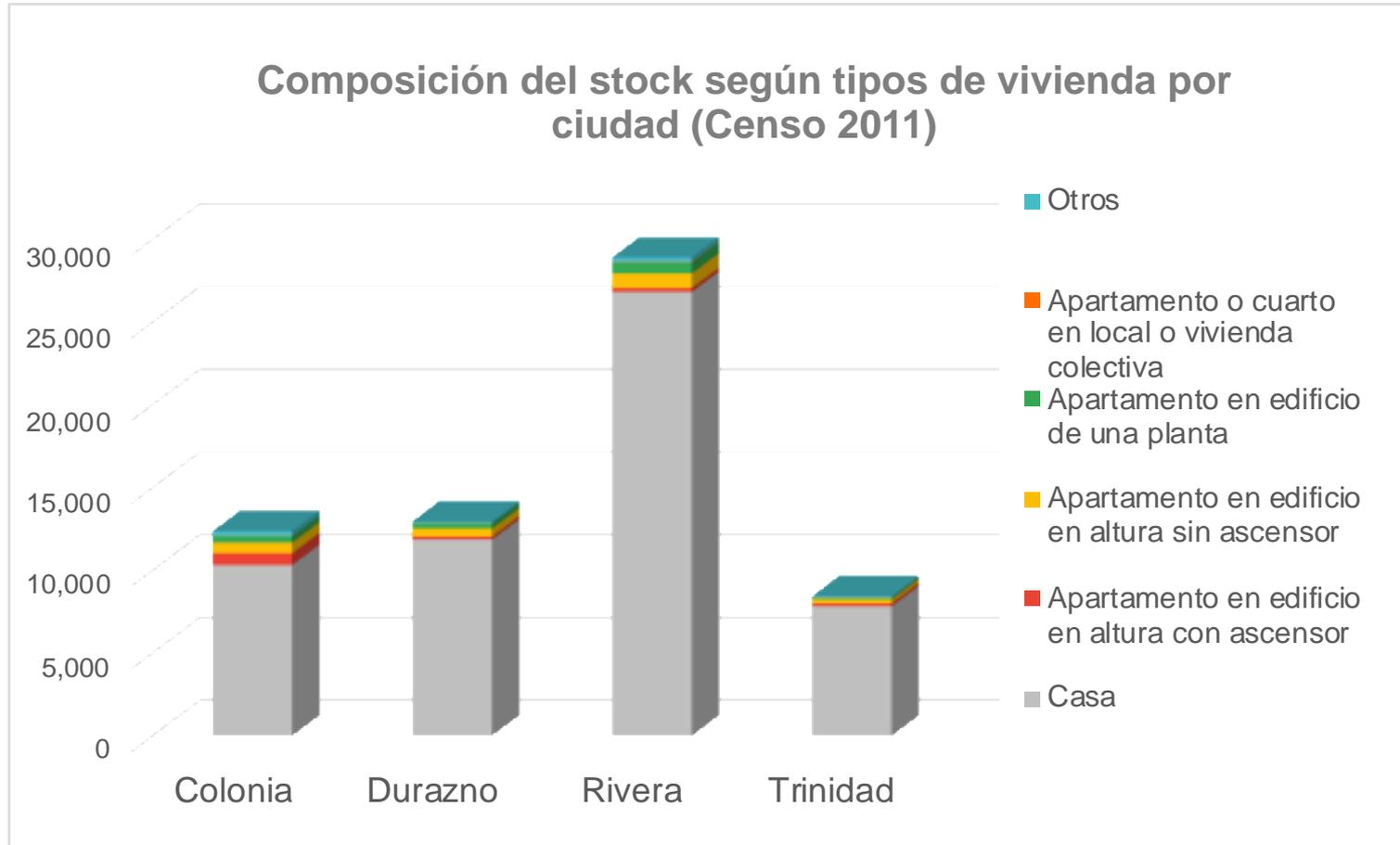
Fuente: elaboración propia

Saldo anual promedio intercesnal del crecimiento de viviendas por las cuatro ciudades

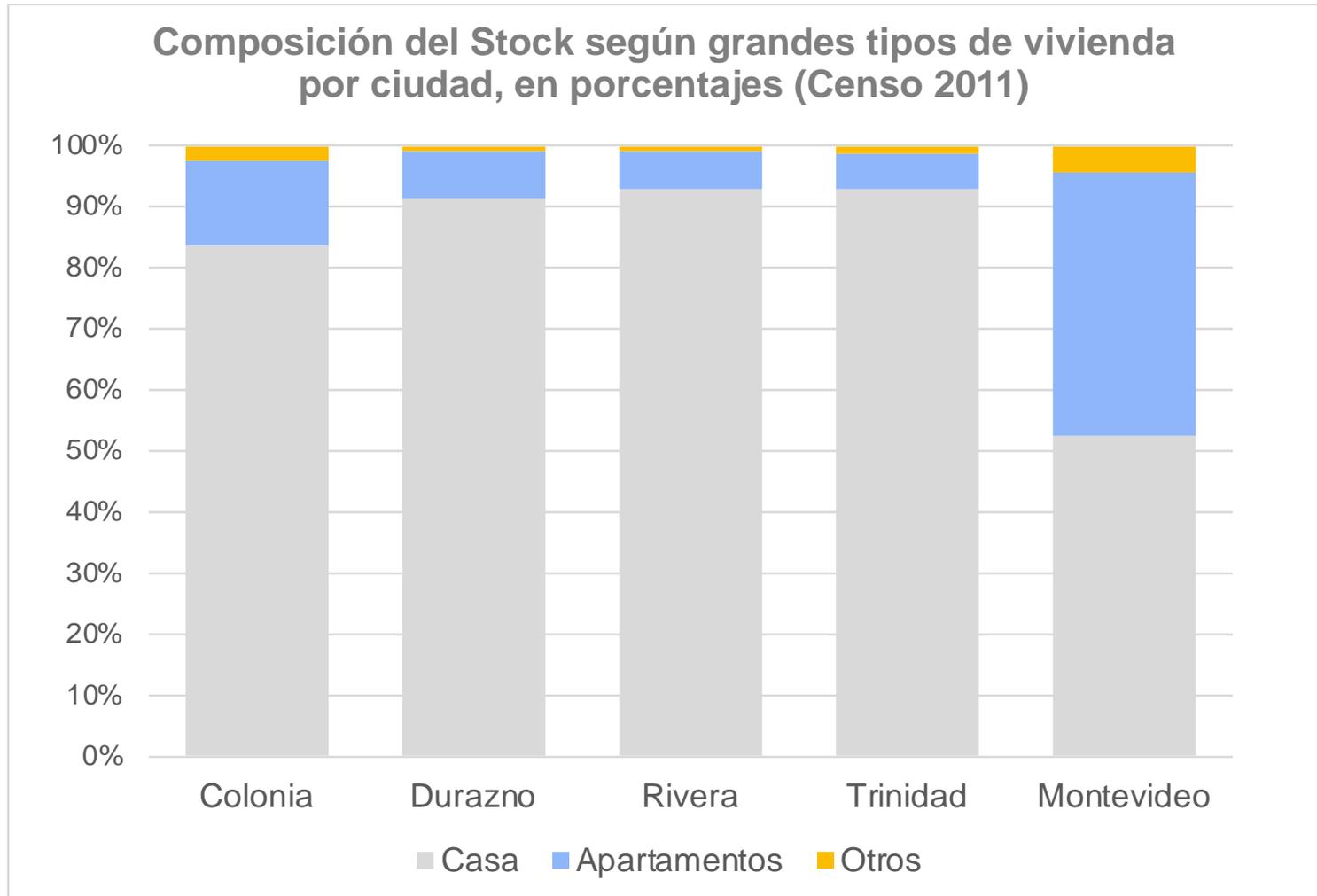
Variación anual promedio de vivienda por periodo intercensal



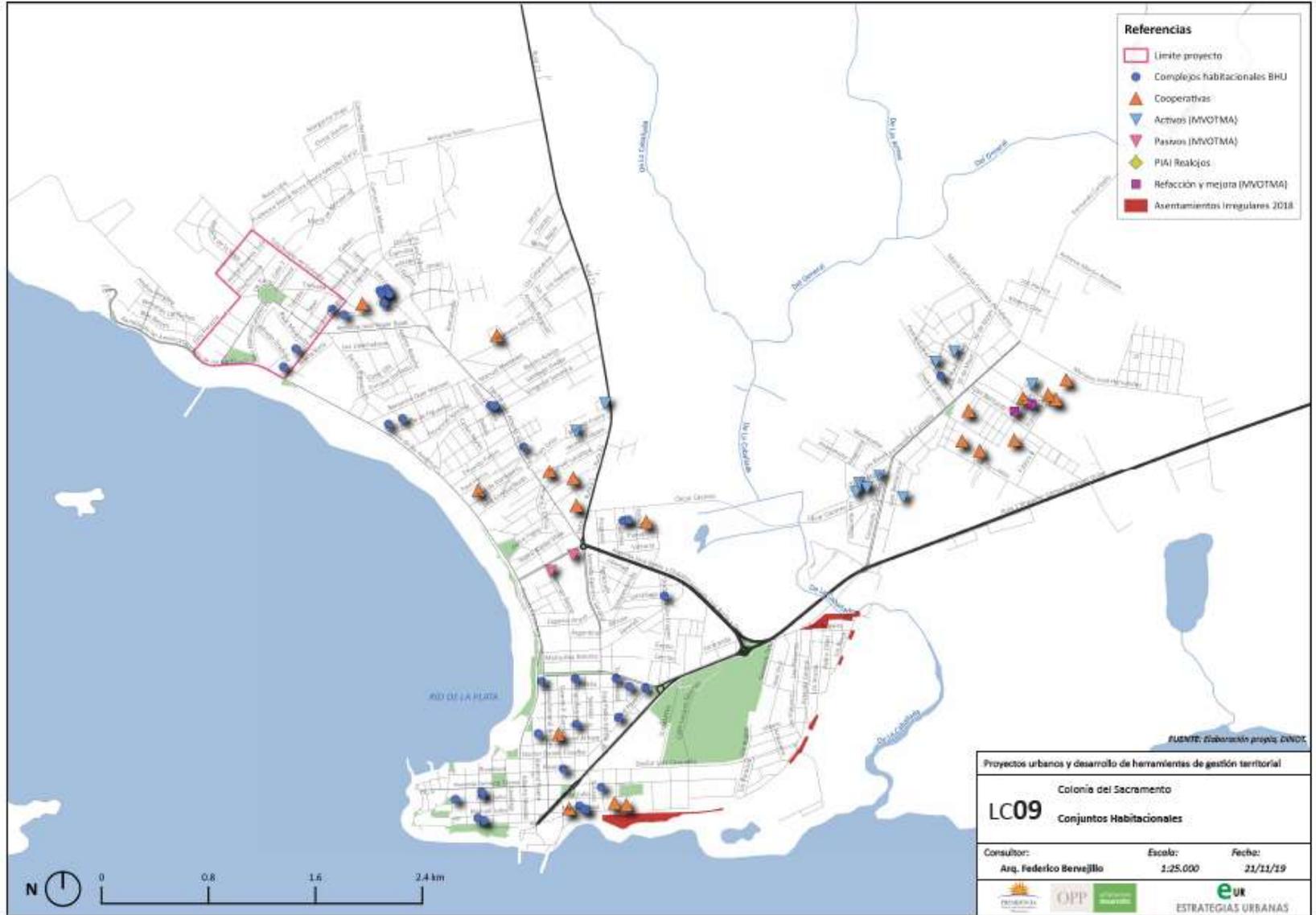
Masivo predominio de la vivienda unifamiliar en las 4 ciudades



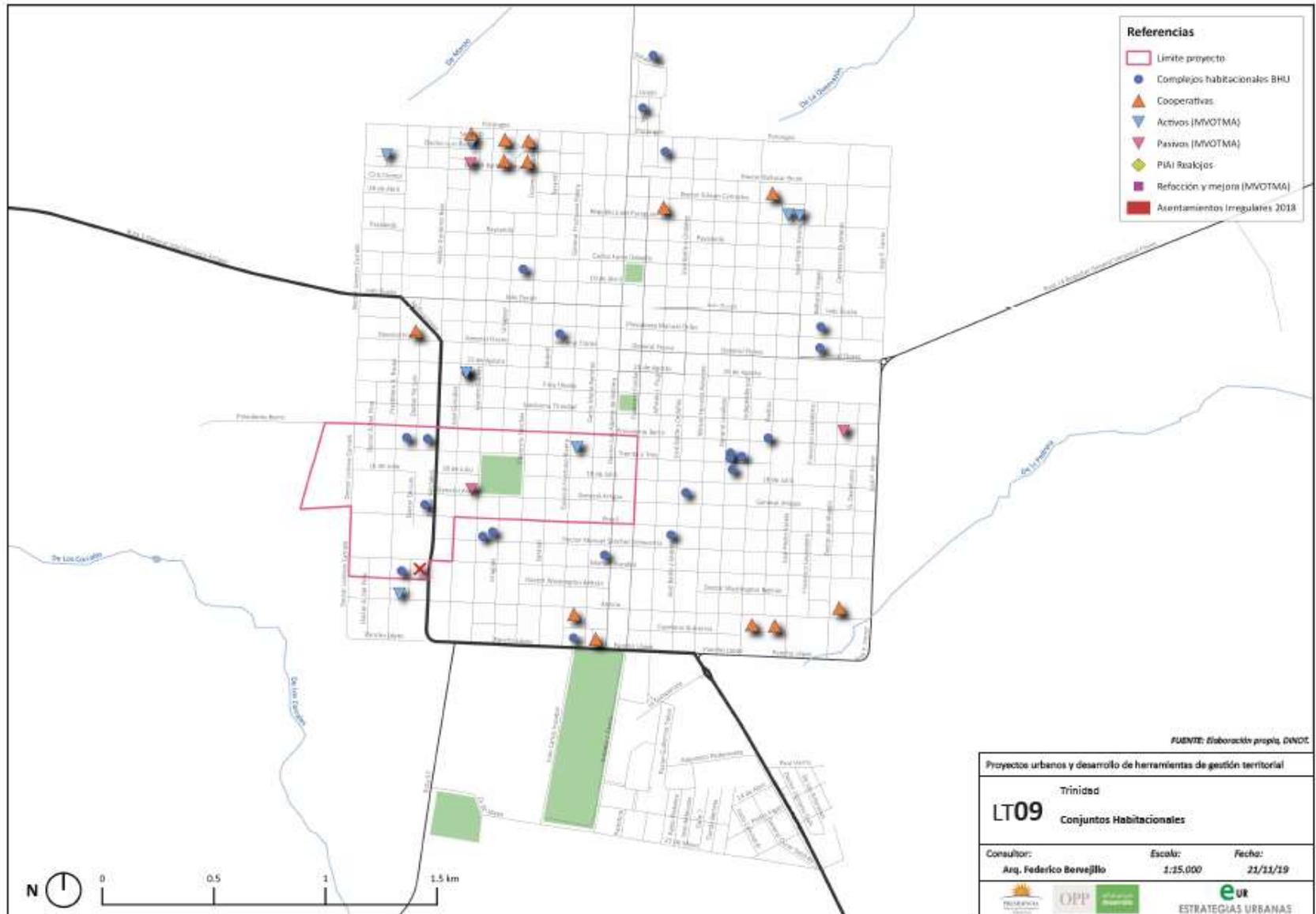
Composición del stock según grandes tipos: 4 ciudades y Montevideo



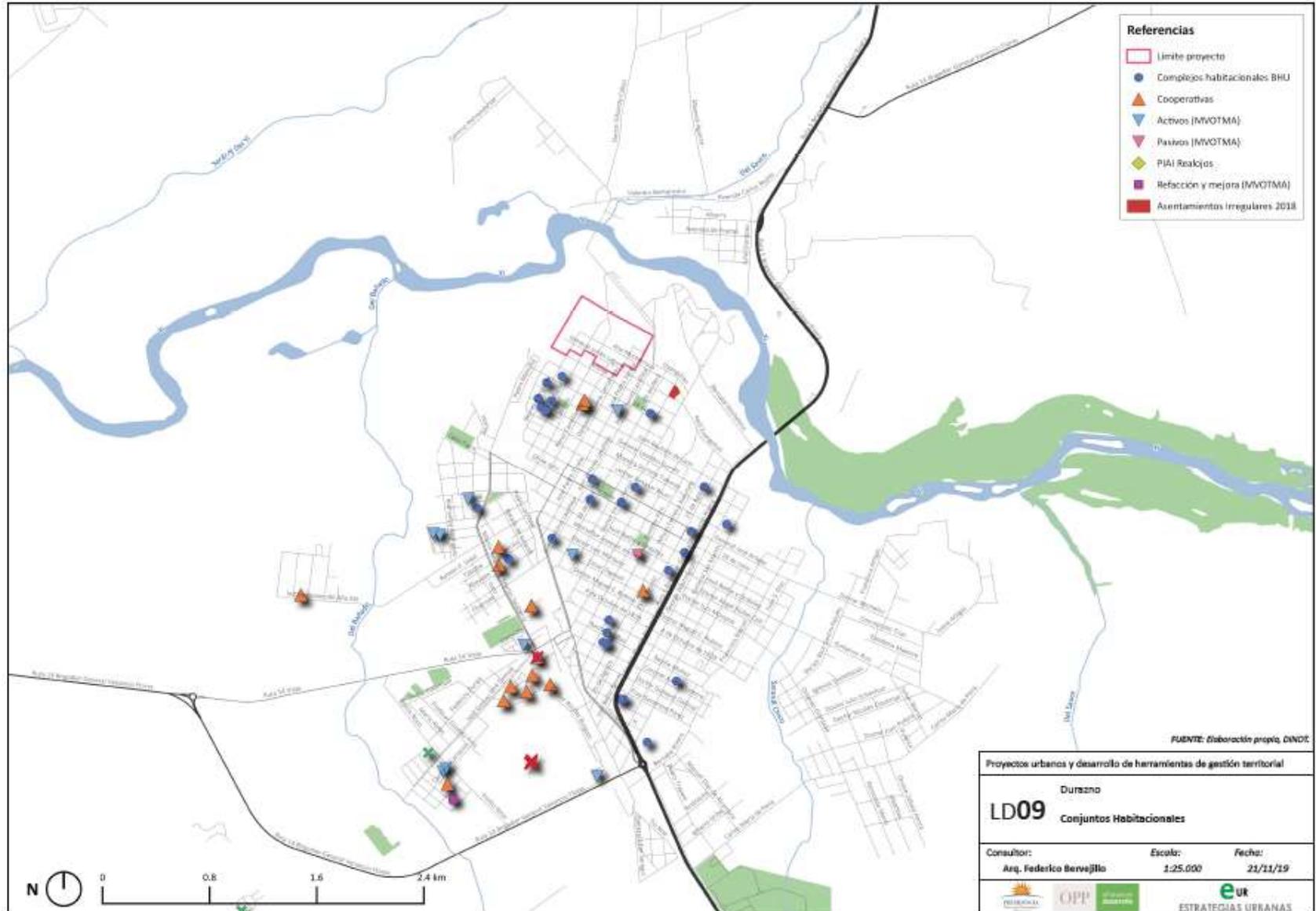
Cartografía del Habitat Social por ciudades



Cartografía del Habitat Social por ciudades



Cartografía del Habitat Social por ciudades



Cartografía del Habitat Social por ciudades

